



Att stärka socioekonomiskt
svagare stadsdelar genom
breddat bostadsutbud

evidens:

Foto framsida: Edvin Johansson

Innehåll

Förord	1
Rapporten i sammanfattning	2
1. Inledning.....	5
2. Socioekonomisk boendesegregation – effekter och drivkrafter	8
3. Analys av effekter av förändringar i bostadsutbudet.....	16
4. Hushållens värderingar av boendemiljön före och efter förändringar i bostadsutbudet.....	30
5. Möjliga policyåtgärder.....	42
Referenser.....	47

Förord

Intresset för frågor som rör socioekonomisk boendesegregation har ökat bland olika aktörer inom samhällsbyggnadssektorn.

Forskningsresultat visar att effekterna av en försämrad social utveckling i många bostadsområden är problematisk och leder till att inte minst barns och ungas livsvillkor riskerar att påverkas negativt. Både kommuner, fastighetsägare och bostadsproducenter efterfrågar därför fakta kring hur fysisk planering och ett förändrat bostadsutbud och i förlängningen en utvecklad lokal bostadsmarknad, kan bidra till att stabilisera eller till och med vända en negativ utveckling.

Analysföretaget Evidens har fått i uppdrag att studera effekter av att bredda bostadsutbudet i socioekonomiskt svaga bostadsområden. Syftet har varit att fördjupa kunskapen om hur ett bredare bostadsutbud kan påverka flyttströmmar in och ut från bostadsområden och hur dessa flyttströmmar på sikt kan bidra till att stärka ett områdes socioekonomi. På så sätt kan policy- och strategiutveckling på både kommunal och statlig nivå ske med ett mer nyanserat kunskapsunderlag samtidigt som fastighetsägare och bostadsutvecklare ökar sina kunskaper om hur de kan bidra till en annan social utveckling.

I rapporten Att stärka socioekonomiskt svagare stadsdelar genom breddat bostadsutbud, sammanfattas resultaten från studien och slutsatser dras kring hur bostads- och områdesutveckling kan påverka den socioekonomiska utvecklingen. Åtgärder som behöver vidtas både på kommunal och statlig nivå diskuteras också i rapporten.

Studien har beställts och finansierats av Sveriges Kommuner och Regioner (SKR), Fastighetsägarna, Framtiden byggutveckling AB, Botkyrka kommun, Huddinge kommun, Järfälla kommun, Sollentuna kommun och Uppsala kommun. Flera bostadsföretag har dessutom bidragit till finansiering och genomförande av en omfattande enkätundersökning, det gäller Botkyrkabyggen, Järfällahus, Sollentunahem, Uppsalahem och Rikshem. Vår förhoppning är att studien ska bidra till att underlätta arbetet i kommuner, hos olika bostadsproducenter och samarbetet dem emellan för att möjliggöra en mer socialt hållbar utveckling i socioekonomiskt svaga bostadsmiljöer. Resultat och slutsatser har diskuterats med uppdragsgivarna men Evidens svarar självständigt för rapportens innehåll.

Stockholm i december 2023

Botkyrka kommun och AB Botkyrkabyggen

Fastighetsägarna

Framtiden Byggutveckling AB (Göteborgs stad)

Huddinge kommun

Järfälla kommun och Järfällahus AB

Rikshem AB

Sollentuna kommun och Sollentunahem AB

Sveriges Kommuner och Regioner (SKR)

Uppsala kommun och Uppsalahem AB

Rapporten i sammanfattning

I denna rapport studeras och diskuteras hur förändringar i bostadsutbudet i form av breddning av upplåtelseformer och bostadsstorlekar påverkar utvecklingen över tid i ett stort antal socioekonomiskt svaga bostadsmiljöer. Dessutom studeras effekter bland boende och inflyttare i det äldre, befintliga bostadsbeståndet för att öka kunskaperna om vilka övriga områdeseffekter som kan uppstå när bostadsutbudet breddas. Analyserna omfattar både statistiska analyser av effekter på den socioekonomiska utvecklingen av ett förändrat bostadsutbud och hur de boendes egna upplevelser av attraktivitet och trygghet i boendemiljön påverkas av sådana förändringar.

Bakgrunden är att omfattande forskningslitteratur har visat att boendesegregation får negativa effekter för både enskilda och för samhället i socioekonomiskt svaga bostadsområden. Forskningen visar att socioekonomisk boendesegregation bidrar till att boende i socioekonomiskt utsatta boendemiljöer riskerar sämre utbildningsresultat, svagare arbetsmarknadsutfall och lägre inkomster än boende i andra, starkare, miljöer. De riskerar dessutom sämre hälsa. Socioekonomisk boendesegregation kan ge särskilt negativa effekter för barn och unga, eftersom de exponeras för segregationseffekter under lång tid och under en period i livet som kan vara mycket formativt för deras framtida liv.

Olika studier har visat att segregationsprocesser uppstår som en effekt av inkomstskillnader och förstärks av att inkomster samvarierar med boendepreferenser. När efterfrågan på bostäder är stor i områden med egenskaper som uppskattas av stora hushållsgrupper uppstår undanträngningseffekter av hushåll med låga inkomster. Ensidighet i upplåtelseformer och

begränsad variation i bostadsstorlekar i många socialt svaga områden bidrar ytterligare till flyttmönster som successivt förstärker negativa segregationseffekter.

Analyserna omfattar 485 bostadsområden som både betecknats som "områden med stora socioekonomiska utmaningar" enligt den statliga delegationen mot segregation, Delmos och områden som Polismyndigheten definierar som "områden med socioekonomiska problem och kriminell närvaro". 152 av urvalets områden omfattas av både Delmos och Polismyndighetens kriterier. I totalt 333 av de analyserade områdena har bostadsutbudet varit oförändrat under perioden 2016 till 2022, 152 har kompletterats med nya bostäder och i 60 av dessa områden har bostadsutbudet kompletterats med mer än 100 nya bostäder.

För att analysera effekterna av ett breddat bostadsutbud vad avser upplåtelseformer och bostadsstorlekar används ett mått som mäter nettot av in- och utflyttande förvärvsarbete hushåll i 20 till 64-årsåldern. Med ett positivt flyttnetto av förvärvsarbete ökar förvärvsgraden och därmed också den socioekonomiska nivån.

Resultatet av analyserna visar att förändringen i flyttnetton av förvärvsarbete i hög grad kan förklaras av att bostadsutbudet förändrats. Både nya mindre och större bostadsrätter påverkar flyttnettot positivt. Men också nya större hyresbostäder har positiva effekter. Nya små hyresbostäder har dock ingen signifikant effekt på flyttnettots utveckling. Av praktiska skäl har det inte gått att analysera effekter av småhus med äganderätt. Det har helt enkelt byggts för lite småhus i urvalet av områden för att effekten ska gå att mäta. Men resultaten talar för att också nya småhus skulle ha positiva effekter. Det har inte heller varit möjligt att påvisa effekter av

renovering av hyresbostäder, sannolikt beroende på att kvarboendet är stort och att ROT-insatser därmed inte påverkar in- och utflyttning från området i tillräckligt hög grad.

Analyserna visar vidare att ett områdes socioekonomiska nivå och attraktivitet i sig påverkar möjligheterna att skapa positiva flyttnetton. En hög andel hushåll med sociala transfereringar och ett lågt bostadsrättspris i utgångsläget signalerar att området har svaga egenskaper och att det därför är svårare i sådana områden att åstadkomma positiv förändring av flyttnetton av förvärsarbetande.

För urvalets områden gäller också att en stark konjunktur inte i sig skapar någon positiv förändring av flyttströmmar av förvärsarbetande. Det tycks snarare vara tvärtom. När sysselsättningen växer tenderar flyttnettot av förvärsarbetande bli negativt, eftersom många hushåll som med hjälp av en stark konjunktur etablerar sig på arbetsmarknaden och får tillräckliga inkomster för att välja ett annat boende, söker sig vidare till andra bostadsområden. Det talar i sin tur för att det krävs strukturella grepp, såsom nyproduktion av bostäder med större variation i upplåtelseformer och storlekar, för att åstadkomma en positiv utveckling.

För att undersöka hur det breddade bostadsutbudet påverkat redan boende i områdets äldre bostadsbestånd, har en enkätundersökning genomförts. Enkätresultaten pekar mot att hushåll som bott i området en längre tid och inte flyttat till de nya bostäderna, uppfattar att området blivit mer attraktivt till följd av de nya bostäderna. Jämförs hushållens betyg på bostadsområdets attraktivitet i de



Foto: Edvin Johansson

områden där nya bostäder tillkommit med motsvarande betyg i områden utan ny bostadsbebyggelse, är betygen från hushållen i det äldre beståndet något högre i områden med nyproduktion. Men skillnaderna är relativt små. Även trygghetsupplevelsen tycks påverkats positivt av att investeringar i nya bostäder gjorts. I miljöer med nya bostäder är trygghetsupplevelsen i princip oförändrad sedan tiden före de nya bostädernas tillkomst. I områden utan ny bostadsbebyggelse har trygghetsbetygen fallit kraftigt. Enkätresultaten visar sammanfattningsvis att också boende i det äldre beståndet uppfattar att ett områdes attraktivitet ökar när bostadsutbudet breddas och förnyas. Men skillnaderna i attraktivitetsbetygen är genomgående små mellan områden med och utan nya bostäder. Det tyder på att det antingen tar lång tid för att dessa områdeseffekter ska uppstå, eller att det

krävs relativt omfattande förändringar i bostadsutbudet för att effekterna i hela området ska bli mer uppenbara. Enkätundersökningen bekräftar också att det finns en efterfrågan på större bostäder och det inte är ovanligt att hushåll, särskilt i familjebildande åldrar, planerar flytta ifrån området för att hitta ett mer passande boende.

”Resultatet av analyserna visar att förändringen i flyttnetton av förvärvsarbetande i hög grad kan förklaras av att bostadsutbudet förändrats. Både nya mindre och större bostadsrätter påverkar flyttnettot positivt. Men också nya större hyresbostäder har positiva effekter.”

Utifrån analysresultaten avslutas rapporten med en diskussion om policyåtgärder som skulle underlätta förändringar av bostadsutbudet i socioekonomiskt svaga bostadsområden. Resultaten visar att det krävs en fokuserad kommunal mark- och planpolitik med särskilda målsättningar kopplade till denna typ av områden. Det är exempelvis viktigt att sätta upp mål för vilka bostäder som bör byggas. Ett

större inslag av relativt stora bostäder och fler bostäder med bostads- och äganderätt påverkar den sociala nivån mest positivt. Samtidigt präglas många av de studerade områdena av svag socioekonomi och därmed låg betalningsvilja i form av bostadspriser och nyproduktionshyror. Det mest prisvärda bostäderna är de redan befintliga bostäderna. Olika typer av åtgärder som underlättar för kommuner att ombilda hyresbostäder i fastigheter där hushållen är intresserade av att köpa sina bostäder skulle bidra till att öka mångfalden i bostadsutbudet. Men det krävs sannolikt någon form av utbildningsstöd och ändrade regler som medger partiell ombildning av enskilda bostäder till ägarlägenheter. Den statliga bostadspolitiken bör dessutom utvecklas med tydlig inriktning mot att öka möjligheterna att tillföra och nyproducera bostäder i dessa miljöer. För att möjliggöra detta krävs exempelvis produktionsstöd till samtliga upplåtelseformer om betalningsviljan är lägre än produktionskostnader. Dessutom måste en inriktning mot av hushållen ägda bostadsformer stödjas genom olika former av finansieringslättnader. Det kan ske genom mer liberala kreditrestriktioner, där exempelvis amorteringskrav två bör slopas och genom särskilt anpassade startlån för hushåll som förvärvar bostads- eller äganderätter i socioekonomiskt svaga områden.

Eftersom ett breddat bostadsutbud leder till att fler yrkesarbetande personer och fler personer med eftergymnasial utbildning bor i närmiljön, ökar det successivt barn och ungas exponering mot starkare sociala nätverk. Ökad förvärvsgrad, högre inkomster och minskat beroende av socialförsäkringar är rimligen samhällsekonomiskt lönsamma resultat av en utvecklad bostadspolitik.

1. Inledning

Denna rapport diskuterar och analyserar möjligheterna att påverka den socioekonomiska utvecklingen i bostadsområden och stadsdelar genom breddning av bostadsutbudet vad gäller upplåtelseformer och bostadsstorlekar. Rapporten sammanfattar kortfattat forskning om boendesegregationens orsaker, drivkrafter och effekter. Kärnan i rapporten utgörs av analyser av statistiska samband mellan ett förändrat bostadsutbud och flyttströmmar av förvärvsarbetande hushåll. Rapporten avslutas med att redovisa resultatet av en omfattande enkätundersökning bland hushåll som bor i socioekonomiskt svaga stadsdelar. Syftet med enkätundersökningen är att kartlägga skillnader i uppfattning om hur stadsdelars attraktivitet uppfattas av de boende och om det finns skillnader i uppfattningen om attraktivitet mellan stadsdelar där bostadsutbudet breddats respektive där bostadsutbudet varit oförändrat.

Det är klarlagt i en omfattande forskningslitteratur att socioekonomisk boendesegregation leder till negativa samhällseffekter och att det särskilt drabbar barn och vuxna som lever i socioekonomiskt svaga stadsdelar. Sammanfattningar av forskningsresultat finns exempelvis i Delmos (2021) och i Boverket (2023). Boende i socioekonomiskt svaga områden riskerar sämre utbildningsresultat, högre risk för svaga arbetsmarknadsutfall och lägre inkomster än andra som bor i socialt starkare miljöer.

Boendesegregation är ett relationellt problem. Den socioekonomiska boendesegregationens grundläggande drivkrafter utgörs av inkomstskillnader, boendepreferenser och livsstilsval som verkar tillsammans i ett dynamiskt samspel med hur olika stadsmiljöer är utformade och vilka egenskaper bostadsutbudet har. Stadsdelar som har egenskaper som uppfattas som attraktiva av många hushåll har högre bostadspriser, högre hyror eller längre kötider, eftersom konkurrensen om bostäderna är stor. De högre

priserna och de långa kötiderna utestänger hushåll med inkomster som inte är tillräckligt höga för att efterfråga bostäderna i sådana områden. I andra änden av attraktivitetsskalan finns stadsdelar och miljöer som i hög grad väljs bort av hushåll med inkomster som ger reella valmöjligheter på bostadsmarknaden. I brist på möjligheter att efterfråga andra mer attraktiva bostadsmiljöer och bostadsegenskaper, måste hushåll med låga inkomster rikta sin bostadsefterfrågan mot stadsmiljöer där konkurrensen om bostäderna är mindre. Med mindre konkurrens från hushåll med högre inkomster blir priserna och hyrorna lägre och kötiderna kortare. På så sätt polariseras bostadsmarknaden över tid: koncentrationen av starkare hushåll i de mest efterfrågade stadsdelarna ökar och andelen socioekonomiskt svaga hushåll i områden som många andra väljer bort stiger. I ett antal av de socioekonomiskt mest utsatta stadsdelarna uppstår till slut levnadsvillkor som innebär negativa effekter för både enskilda hushåll och för samhället i stort.

” Denna rapport fokuserar på hur ett förändrat bostadsutbud påverkar den socioekonomiska utvecklingen i ett bostadsområde.”

När det gäller socioekonomisk boendesegregation finns numera forskningsresultat som på ett övertygande sätt visat att områdesegenskaper bidrar till sämre uppväxtvillkor för barn och unga. Det finns exempelvis en känd amerikansk studie, Chetty, Hendren, och Katz (2016). Studien byggde på ett experiment i USA där familjer slumpmässigt valdes ut i utsatta områden och gavs möjlighet att flytta medan andra familjer bodde kvar. Sedan jämfördes barnens framtida socioekonomiska utfall. Resultaten var slående och visade att barn som flyttade från socioekonomiskt utsatta områden innan de fyllt 13 år, nådde högre utbildningsnivåer och hade större förvärvsinkomster än de som bott kvar. Slutsatsen var att barn och ungas exponering för olika områdesegenskaper i sig påverkar framtida socioekonomiska utfall.

Denna rapport fokuserar på hur ett förändrat bostadsutbud påverkar den socioekonomiska utvecklingen i ett bostadsområde. I en tidigare rapport, Så bryter vi boendesegregationen – effekter av ändrat bostadsutbud, Evidens (2023), genomfördes parvisa jämförelser av hur flyttnetton av förvärvsarbete utvecklats över tid i miljöer med respektive utan ett breddat bostadsutbud. Resultaten av jämförelserna visade att områden där nya bostäder tillförts tenderade att redovisa ett successivt växande positivt flyttnetto av förvärvsarbete medan grannmiljöerna utan nya bostäder, men med likartade förutsättningar i övrigt, fortsatt

redovisade negativa flyttnetton av förvärvsarbete. Utvecklingen av flyttnetton tenderade samtidigt korrelera rimligt väl med andra mått på den socioekonomiska utvecklingen som inkomster och utbildningsnivå. Slutsatsen var att ett breddat bostadsutbud i form av nyproduktion och komplettering av upplåtelseformer troligen har haft positiva effekter för den socioekonomiska utvecklingen i socialt svaga bostadsområden.

Studien baserades dock på ett litet urval av områden. Med ett litet urval var det inte möjligt att använda mer avancerad statistisk metodik i analysarbetet. Med ett större urval områden kan statistiskt signifikanta samband mellan bostadsutbudets förändringar och den socioekonomiska utvecklingen analyseras. Resultaten kan då bli mer säkra och mer allmängiltiga.

Den tidigare genomförda studien omfattade inte heller någon värderingsstudie bland boende och inflyttare till socioekonomiskt svaga områden. Det är möjligt att effekter av ett breddat bostadsutbud i form av nya bostäder, fler upplåtelseformer och en större variation i bostadsstorlekar med mera, uppstår långsamt och att det därför kan ta tid innan effekterna går att utläsa i form av offentlig statistik om inkomster, förvärvsgrad och utbildningsnivå et cetera. Det kan särskilt antas gälla om det nya bostadsutbudet är antalsmässigt begränsat. För att hushållens faktiska beteende ska kunna påverkas, exempelvis i form av faktiska flyttar, måste rimligen beteendeförändringarna föregås av att hushållens uppfattningar, attityder och värderingar förändrats. För att fånga sådana värderingsförskjutningar krävs enkäter och intervjuer med boende, både i form av inflyttare och boende som bott i områdena under en längre tid. Enkätresultaten kan då avslöja riktningar i utvecklingen som inte ännu kan utläsas i form av utfallsdata i den offentliga statistiken. Värderingsstudier ger sammanfattningsvis möjligheter att särskilja

värderingar bland inflyttare och redan boende, vilket ger möjligheter att studera uppkomsten av eventuella områdeseffekter bland boende som inte är inflyttare till nya bostäder.

Denna rapport fokuserar med hjälp av en mer omfattande statistisk analys på hur förändringar i bostadsutbudet i form av breddning av upplåtelseformer och bostadsstorlekar påverkar den sociala utvecklingen över tid i ett stort antal socioekonomiskt svaga bostadsmiljöer.

Dessutom studeras effekter bland boende och inflyttare i det äldre, befintliga bostadsbeståndet för att öka kunskaperna om vilka områdeseffekter som kan uppstå när bostadsutbudet breddas. Analyserna omfattar både statistiska analyser av effekter på den socioekonomiska utvecklingen av ett förändrat bostadsutbud och hur de boendes egna upplevelser av attraktivitet och trygghet i boendemiljön påverkas av sådana förändringar. Syftet är att öka kunskapen om vilka effekter utvecklade strategier och åtgärder med fokus på breddning av bostadsutbudet i socioekonomiskt svaga bostadsområden kan få.

Rapporten har disponerats på följande sätt:

I kapitel 2, Socioekonomisk boendesegregation – effekter och drivkrafter, sammanfattas forskningsresultat och andra tidigare studier om orsakerna bakom socioekonomisk boendesegregation.

Kapitel 3, Statistisk analys av effekter av förändringar i bostadsbudet, utgör rapportens kärna. Med hjälp av olika statistiska metoder

analyseras effekter av ett förändrat och breddat bostadsutbud på den sociala utvecklingen i socioekonomiskt svaga områden. Analysen tar sikte på hur ett ändrat bostadsutbud påverkar flyttströmmar, där nya eller renoverade bostäder kan antas attrahera en socialt starkare grupp hushåll än motsvarande inflyttare till det äldre bostadsbeståndet. Det gäller både inflyttare som flyttar till området från andra delar av kommunen och inflyttare till de nya bostäderna som redan bor i området, men som annars skulle lämnat området till fördel för andra områden.

Tidigare studier har visat att tillfredsställelsen med det egna boendet har stor betydelse för hur hushållen uppfattar sin totala välfärdssituation. I kapitel 4, Hushållens värderingar av boendemiljön och förändringar i bostadsutbudet, analyseras hur boende i socioekonomiskt svaga områden med ett breddat bostadsutbud uppfattar hur attraktiviteten i området, nöjdheten med boendet och tryggheten i bostadsområdet förändrats jämfört med tiden före tillkomsten av de nya bostäderna. Analysen bygger på en relativt omfattande enkätundersökning med svar från cirka 2 000 boende i det äldre bostadsbeståndet och ytterligare cirka 100 svar från inflyttare till de nya bostäderna.

Det avslutande kapitel 5, Möjliga policyåtgärder, diskuterar kortfattat vilka möjliga policyåtgärder som är motiverade utifrån analysresultaten i de föregående kapitlen.

2. Socioekonomisk boendesegregation – effekter och drivkrafter

I områden med svag socioekonomi bidrar segregationen till att boende långsiktigt riskerar sämre utbildningsresultat, svagare arbetsmarknadsutfall och lägre inkomster. Inkomstskillnader mellan hushåll utgör en grundläggande drivkraft för boendesegregation, som drivs på av hushållens boendepreferenser, bostadsmarknadens funktion och stadsstrukturen. Med stor konkurrens om bostäder i stadsdelar med egenskaper som breda hushållsgrupper uppfattar som attraktiva uppstår undanträngningseffekter som drabbar hushåll som inte kan efterfråga dessa bostäder. Bostadsmiljöer med mindre efterfrågade områdesegenskaper, dominerade av hyresbostäder från 1960- och 70-talen och med en begränsad variation i bostadsstorlekar, löper särskilt stor risk för en svag socioekonomisk utveckling.

Det finns numer en omfattande forskningslitteratur som visar att socioekonomisk boendesegregation får negativa effekter för både enskilda och för samhället. En omfattande sammanfattning av forskningsresultat finns exempelvis i Delmos (2021). Forskningen visar att socioekonomisk boendesegregation bidrar till att boende i socioekonomiskt svaga boendemiljöer riskerar sämre utbildningsresultat, sämre arbetsmarknadsutfall och lägre inkomster än boende i andra, socioekonomiskt starkare, miljöer. De riskerar dessutom sämre hälsa. Att bo i socioekonomiskt svaga områden kan ge särskilt negativa effekter för barn och unga, eftersom de exponeras för segregationseffekter under lång tid och under en period i livet som kan vara mycket formativt för deras framtida liv.

Negativa samhällseffekter av segregation

Flertalet forskningsstudier visar att boende i områden med svag socioekonomi påverkas mer negativt av segregationen än boende i andra områden. Forskningen fokuserar främst på fyra olika typer av effekter:

- Sämre skolresultat och lägre utbildningsnivå. Grannskapet verkar ha betydelse för skolresultat och utbildningsnivå. Forskning visar att såväl betyg som sannolikheten att läsa färdigt gymnasiet och påbörja en högskoleutbildning påverkas negativt av att bo i områden där en stor andel av de boende erhåller ekonomiskt bistånd, är ensamstående föräldrar eller är utrikes födda.

- Sämre arbetsmarknadsutfall. Bostadsområdet i sig har betydelse för individers förutsättningar att tillgodogöra sig en utbildning, få ett jobb och en godtagbar bostad. Studier visar att boende i resurssvaga områden kan påverka individens utfall på arbetsmarknaden. I områden med svaga socioekonomiska förutsättningar är sannolikheten att bli anställd lägre och sannolikheten att förbli arbetslös högre.
- Högre arbetslöshet och större beroende av socialförsäkringar. Forskningen visar också att individer som växer upp i grannskap med låga inkomster och en hög andel utrikes födda tenderar att ha längre perioder av arbetslöshet och beroende av ekonomiskt bistånd.
- Lägre inkomster. Det verkar också finnas ett samband mellan vilket grannskap en individ bor i och förvärvsinkomstens storlek.
- Negativa hälsoeffekter. Utöver konsekvenser på utbildnings- och arbetsmarknadsutfall, visar studier att individers hälsa påverkas av segregationen genom att uppväxt, familj, skola, arbete och boende formar förutsättningarna för ett hälsosamt liv. De människor som bor i områden med socioekonomiska utmaningar uppvisar beteenden som innebär högre risk för sämre hälsa och välmående.

I socialt starka miljöer är effekterna omvända. Studier visar att individer som bor i resursstarka områden generellt sett får större inflytande över sina liv. Dessa individer har större möjligheter att välja var de ska bo, i vilka skolor deras barn ska gå och i och med en högre utbildningsnivå har de också bättre förutsättningar att tillgodogöra sig samhällsinformation. De tenderar också att ställa högre krav på såväl den offentliga som den privata servicenivån i samhället. Det demokratiska deltagandet är

högre i dessa områden i jämförelse med områden med socioekonomiska utmaningar. Tilliten till andra människor, både allmänt och i närområdet, liksom engagemang i föreningslivet och i det övriga civilsamhället, är högre i områden utan socioekonomiska utmaningar.

”Socioekonomisk boendesegregation kan ge särskilt negativa effekter för barn och unga, eftersom de exponeras för segregationseffekter under lång tid och under en period i livet som kan vara mycket formativt för deras framtida liv.”

Orsakssamband och drivkrafter för ökad segregation – inkomstskillnader och bostadsmarknaden

Forskningen beskriver vilka drivkrafter som påverkar segregationsprocesser. Det handlar framför allt om inkomstskillnader, boendepreferenser, val av upplåtelseformer och stadsmiljöns egenskaper i olika områden.

Tillgängliga studier talar för att bostadsmarknaden i kombination med andra faktorer, särskilt ökande inkomstskillnader, driver på den socioekonomiska segregationen. Inkomstskillnader är däremot inte en tillräcklig förklaring. Hushåll med olika inkomster kan, åtminstone teoretiskt sett, bo blandade i olika bostadsområden. Den socioekonomiska

boendesegregationen kräver därför att det finns en koppling mellan individers inkomster och var de bosätter sig. Forskningen diskuterar vilka dessa kopplingar är och lyfter fram tre väsentliga faktorer som kopplar bostadsmarknaden till segregationsprocessen:

- Olika hushåll har skilda preferenser för olika typer av boenden och bostadsområden som till delar samvarierar med socioekonomisk nivå. Hushållens beteende på bostadsmarknaden styrs i hög grad av dessa preferenser.
- Bostadsmarknadens funktion och en bostadsmarknad där kraven på förvärvsinkomster och eget kapital är av stor betydelse för vilka valmöjligheter hushåll har och i vilken utsträckning hushåll kan realisera sina preferenser.

- En bostadspolitik som skapar eller förstärker olika mönster i hushållens möjligheter att efterfråga olika boenden.

Slutsatsen är att bostadsmarknaden har en starkt strukturerande kraft som sorterar hushåll med olika socioekonomisk styrka. Ur ett strukturellt perspektiv på segregationen betyder det att individer med låga inkomster bor nära andra individer med låga inkomster inte för att de vill, utan för att de inte kan välja något annat. Av det följer också ett vanligt förekommande synsätt inom segregationsforskningen, nämligen att det är de resursstarka hushållen som i grunden driver segregationen. Det beror helt enkelt på att hushåll med högre inkomster har större möjligheter att välja de bostäder och bostadsområden som av många uppfattas som mer attraktiva och som därför inte alla har råd att bosätta sig i.

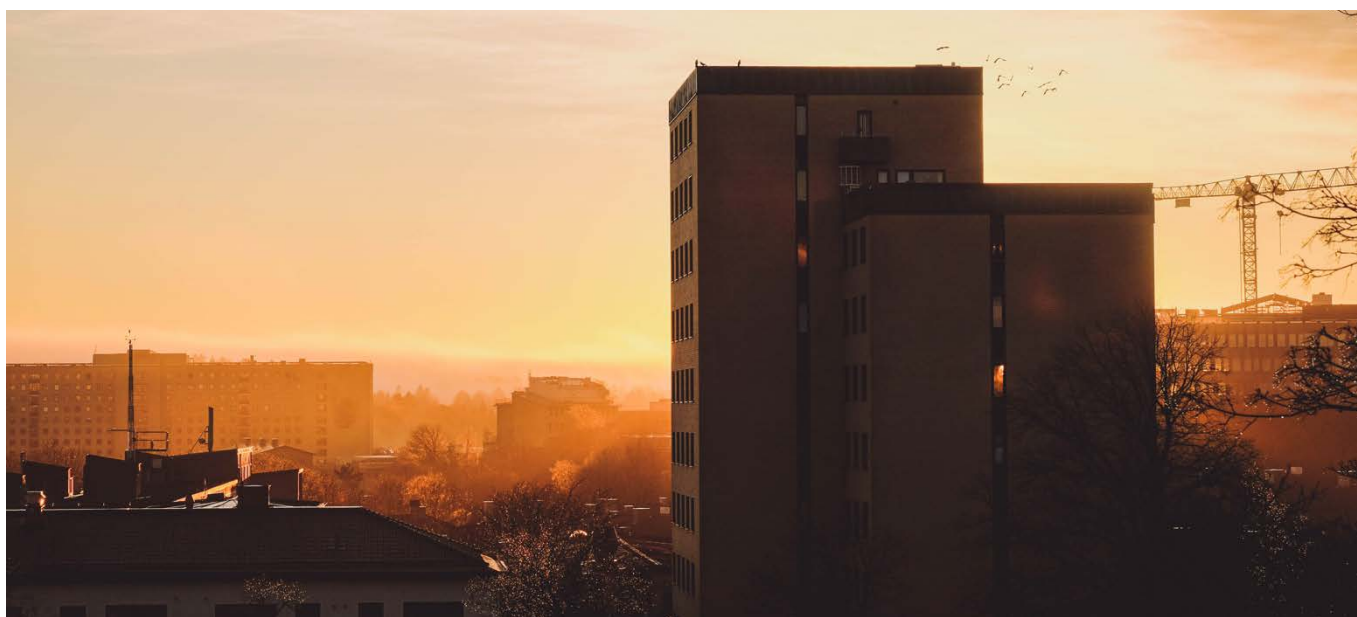


Foto: Jessica Pamp

Upplåtelseformer och bostadsstorlekar

Det är inte bara möjligheter att göra egna val av boendemiljö utifrån stadsmiljöns egenskaper som påverkas av inkomster och finansiell

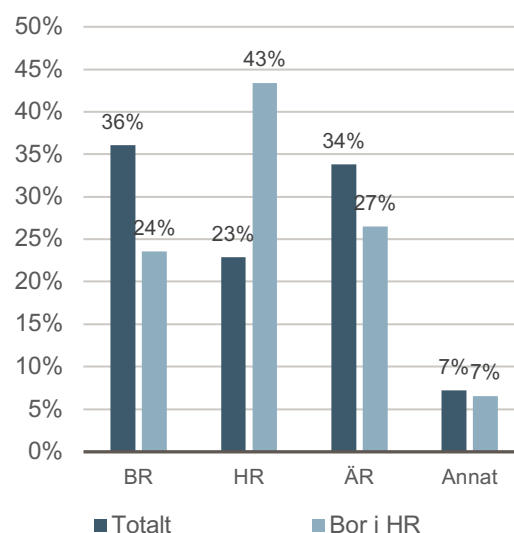
ställning. Svensk forskning visar dessutom på ett samband mellan hushållets inkomster och upplåtelseform för bostaden. Studier om förutsättningarna i både Stockholms stad och Malmö stad har exempelvis visat att hushåll med låga inkomster, och därmed låg köpkraft, i

större utsträckning än andra hushåll bor i hyresrätt och särskilt i hyresrätter som upplåts av allmännyttan. Att olika typer av bostäder, i detta fall hyresrätter, är koncentrerade till specifika bostadsområden i många svenska städer, blir därmed ytterligare en bidragande orsak till att den socioekonomiska boendesegregationen ökar i takt med att inkomstskillnaderna ökar.

Hushåll med högre inkomster kan i högre grad välja upplåtelseformer efter egna preferenser. En lång rad studier visar att många hushåll, särskilt i familjebildande åldrar föredrar att äga sin bostad och i många fall dessutom äga ett småhus. I en studie som genomfördes på uppdrag av Bofrämjandet analyserades hushållens boendepreferenser med avseende på upplåtelseformer med hjälp av en enkät till mer än 1 000 hushåll. Enkäten riktades till boende i de tre storstadsregionerna samt några övriga större regionala marknader, (Evidens 2022).

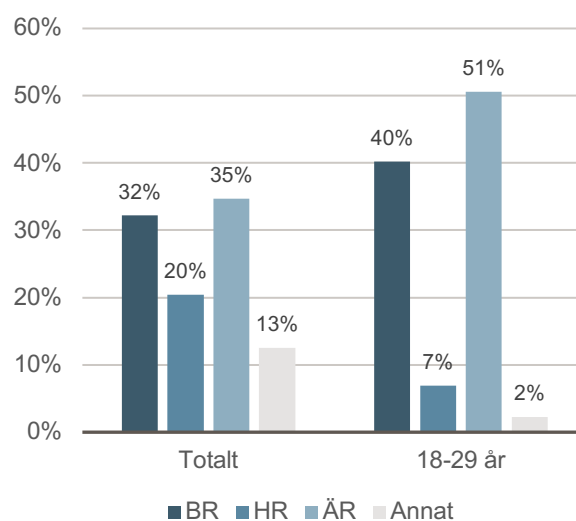
Resultaten visade att en stor andel av hushållen på lite sikt helst vill äga sin bostad i form av en bostadsrätt eller ett småhus, även om många också föredrar hyresrätten som ett långsiktigt val. På fem års sikt önskade 70 procent av de tillfrågade hushållen äga sin bostad och på ännu längre sikt var samma andel fortsatt hög, 67 procent, se figurerna 1 och 2. Av de som för närvarande bodde i en hyresrätt ville 57 procent

Val av bostadstyp vid flytt om fem år



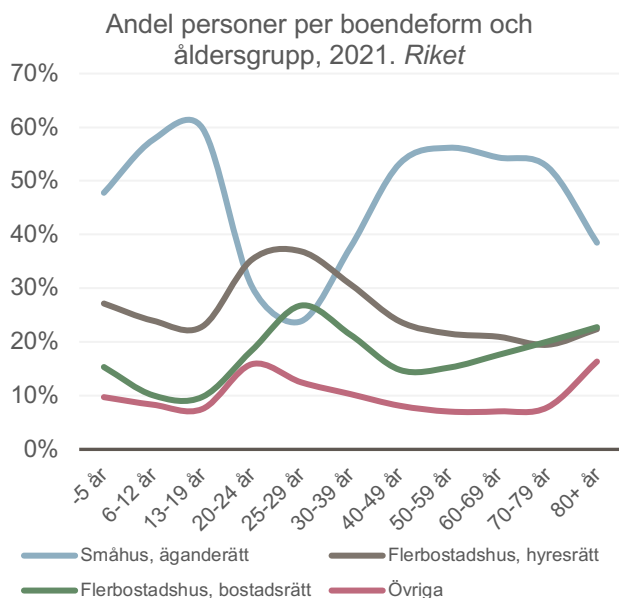
Figur 1. Källa: Evidens och Evimetricx.

Val av bostadstyp vid flytt om tio år

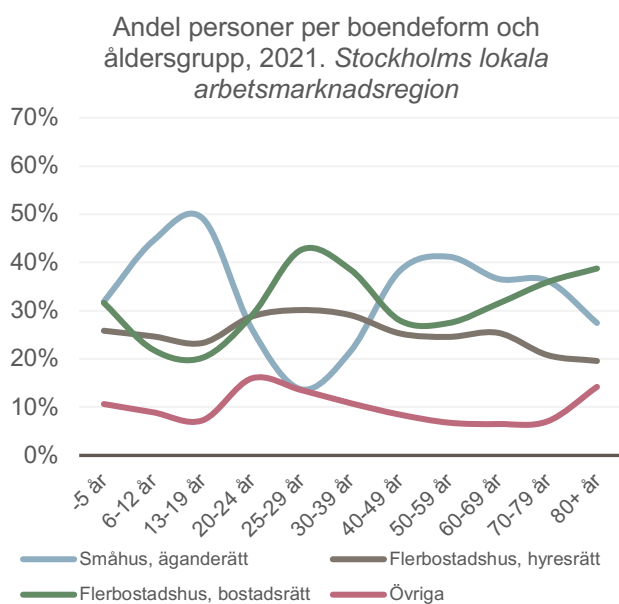


Figur 2. Källa: Evidens och Evimetricx.

hellre äga sin bostad i form av ett småhus, en bostadsrätt eller en annan boendeform om fem år, en andel som ökade till 80 procent om tio år. Givet att en miljö har ett bostadsutbud som nästan uteslutande består av hyresbostäder innebär hushållens boendepreferenser att en sådan miljö går miste om en bostadsefterfrågan från stora hushållsgrupper.



Figur 3. Källa: SCB.



Figur 4. Källa: SCB.

En grundläggande orsak till starka ägarpreferenser, är troligen att en stor andel hushåll, särskilt yngre hushåll, förr eller senare planerar att bilda familj. Med ett, två eller flera barn krävs en relativt stor bostad för att familjen inte ska vara trångbodd. På flertalet lokala bostadsmarknader är utbudet av småhus och radhus med ägande- eller bostadsrätt dessutom relativt stort. Mycket talar för att hushållens

boendepreferenser påverkas av ett sådant livscykelperspektiv på boendet. Rörligheten på bostadsmarknaden och indirekt hushållens preferenser och boendeval under livscykeln kan illustreras med hur hushåll i olika åldersgrupper de facto bor, se figur 3 och 4.

För unga vuxna är rörligheten störst. I denna åldersgrupp lämnar de föräldrahemmet och flyttar till sin första bostad. Många flyttar eller vill dessutom flytta ytterligare någon eller några gånger under denna fas i livet när bostadsbehoven och köpkraften förändras. Miljöer som helt domineras av hyresbostäder, vilket många socioekonomiskt svaga miljöer gör, "går miste" om hushåll som har preferenser för bostadsrätt. Genom kreditprövningen som sker när hushållet ansöker om ett bostadslån finns en slags "garanti" för att hushåll som flyttar till bostadsrätt har en relativt stabil ekonomi, som ofta förutsätter att individer i hushållet förvärvsarbetar eller har stöd från resursstarka föräldrar.

Någon gång från och med 30-årsåldern och under perioden upp till dryga 40-årsåldern väljer många hushåll att flytta från hyres- och bostadsrätter till småhus. Särskilt barnfamiljer är i behov av en större bostad som ger möjligheter till ett eget sovrum för barnen.

Det faktum att mycket stora hushållsgrupper väljer att flytta från flerbostadshus vid familjebildningen i trettio- till fyrtioårsåldern har troligen stor effekt för utvecklingen i många socioekonomiskt svaga områden. I trettio- till fyrtioårsåldern tar många hushåll stora steg i sin yrkeskarriär, vilket gör att deras inkomster ökar. Om de samtidigt bildar familj och söker en stor bostad med fyra till sex rum och kök, möts de av ett mycket litet utbud i de stora hyresrättsmiljöerna. Beståndsstorlekarna i flertalet socioekonomiskt svaga områden domineras av hyresbostäder med två till tre rum och kök. Även om hushållet skulle vilja bo kvar i området i en hyresbostad finns sällan ett passande bostadsutbud. Området riskerar

därför gå miste om redan boende hushåll som gör en inkomst- och boendekarriär. Ensidigheten i upplåtelseform och bostadstorlekar motverkar på så sätt inflyttning av potentiellt socialt starkare hushållsgrupper och driver av livscykelkäl på utflyttningen av motsvarande hushållsgrupp som redan bor i området. Detta gör att socioekonomiska uppdelningen blir särskilt stark för barn och unga vilka har störst områdeskoppling och störst personlig formning av sin närmiljö.

En viktig slutsats av analyser av hur hushållen väljer att bosätta sig under olika perioder av livet är att boendeval i många fall styrs av hushållens position i livscykeln. Preferenserna påverkas i hög grad av vilka boendebehov som uppstår beroende på hur hushållssammansättningen och hushållets inkomster och sparande ändras över livscykeln. Behovet av stora bostäder som rymmer barnfamiljer är en viktig förklaring till att en så stor andel av alla individer successivt lämnar ett hyres- eller bostadsrättsboende till förmån för småhusboendet.

De relativt starka ägarpreferenserna i kombination med ett ofta begränsat utbud av större bostäder bidrar rimligen till segregationsprocessen. Det blir svårt för grupper av hushåll som bor i ett socioekonomiskt svagt område att förverkliga sina preferenser, givet att de önskar äga sin bostad eller att de önskar bo i en stor bostad som rymmer en stor familj. På samma sätt attraherar miljöer som domineras av hyresbostäder knappast inflyttande och socioekonomiskt starkare hushåll som i många fall önskar äga sin bostad.

Stadsegenskaper

Stadens struktur, det vill säga hur staden är planerad och byggd, bidrar till att både inkludera och exkludera olika typer av hushåll. I de stadsdelar som har egenskaper som är i linje

med stora hushållsgruppers preferenser och önskan om livsstilsval, uppstår en större efterfrågan på boende, vilket attraherar ekonomiskt starkare hushållsgrupper. I andra stadsdelar, med egenskaper som inte ligger i linje med socioekonomiskt starkare hushålls preferenser, blir koncentrationen av hushåll med svagare socioekonomisk ställning större, eftersom de inte har samma valmöjligheter på bostadsmarknaden.

Evidens har analyserat hushållens preferenser på bostadsmarknaden i form av hur hushållen värderar både olika egenskaper i stadsmiljön och hur de värderar olika bostadsegenskaper, Evidens (2021a). Analysen omfattar bostäder i flerbostadshusbebyggelse. I utvärderingen användes prisinformation gällande 2020 års prisnivå från cirka 90 000 transaktioner på bostadsrättsmarknaden i Stockholms län. Av den statistiska modellen framgår att det ur ett segregationsperspektiv framför allt är sex olika egenskaper som var och en bidrar till att förklara skillnaderna i bostadspriser mellan bostäder med olika lägesegenskaper:

- Centralitet
- Tillgänglighet till arbetsplatser
- Näraliggande service- och handelsutbud
- Avstånd till och exponering mot vattenytor
- Byggår: som delvis indikerar bostädernas standard, arkitektur och stadsbyggnadsprinciper

Regressionsresultaten förefaller rimliga i förhållande till vad som vanligen kan förväntas påverka attraktivitet i olika bostadsmiljöer.

En stads centrala delar är bärare av positiva kollektiva värden i form av kända mötesplatser, ofta vacker arkitektur och en gemensam historia. Samtidigt är det en plats för ett unikt brett och specialiserat utbud av konsumtionsvaror, tjänster, nöjen och kultur med liv och rörelse både dag- och kvällstid, vardagar

och helger. Med minskad centralitet faller konkurrensen om bostäderna och betalningsviljan. Eftersom många socioekonomiskt svaga områden ligger relativt långt från regionkärnan bidrar värderingen av centralitet till att många hushåll som kan välja boende föredrar andra, mer centralt belägna bostadsmiljöer.

Hushållens största enskilda obetalda uppoffring varje dag är resan till och från arbetet. Om bostaden placeras i en miljö där tillgängligheten till antalet arbetsplatser som kan nås från bostaden ökar attraktiviteten i bostadsområdet.

Att i sin närmiljö kunna göra inköp, få hjälp med olika typer av hushållsnära service eller umgås

med andra genom att äta på restaurang och caféer ökar också attraktiviteten. Med ett ofta relativt perifert läge och boende med relativt låg köpkraft blir service- och handelsutbudet ofta begränsat i socioekonomiskt svaga områden.

Resultaten visar också att hushållen värderar vattenkontakt högt. Bostäder med en direkt vattenkontakt i form av sjöutsikt värderas särskilt högt. Men hushållen värderar också närhet till större vattenytor. Många socioekonomiskt svaga miljöer, även om det finns undantag, saknar direkt vattenkontakt eller närhet till vatten vilket ytterligare bidrar till minskad attraktivitet för hushåll med valmöjligheter.

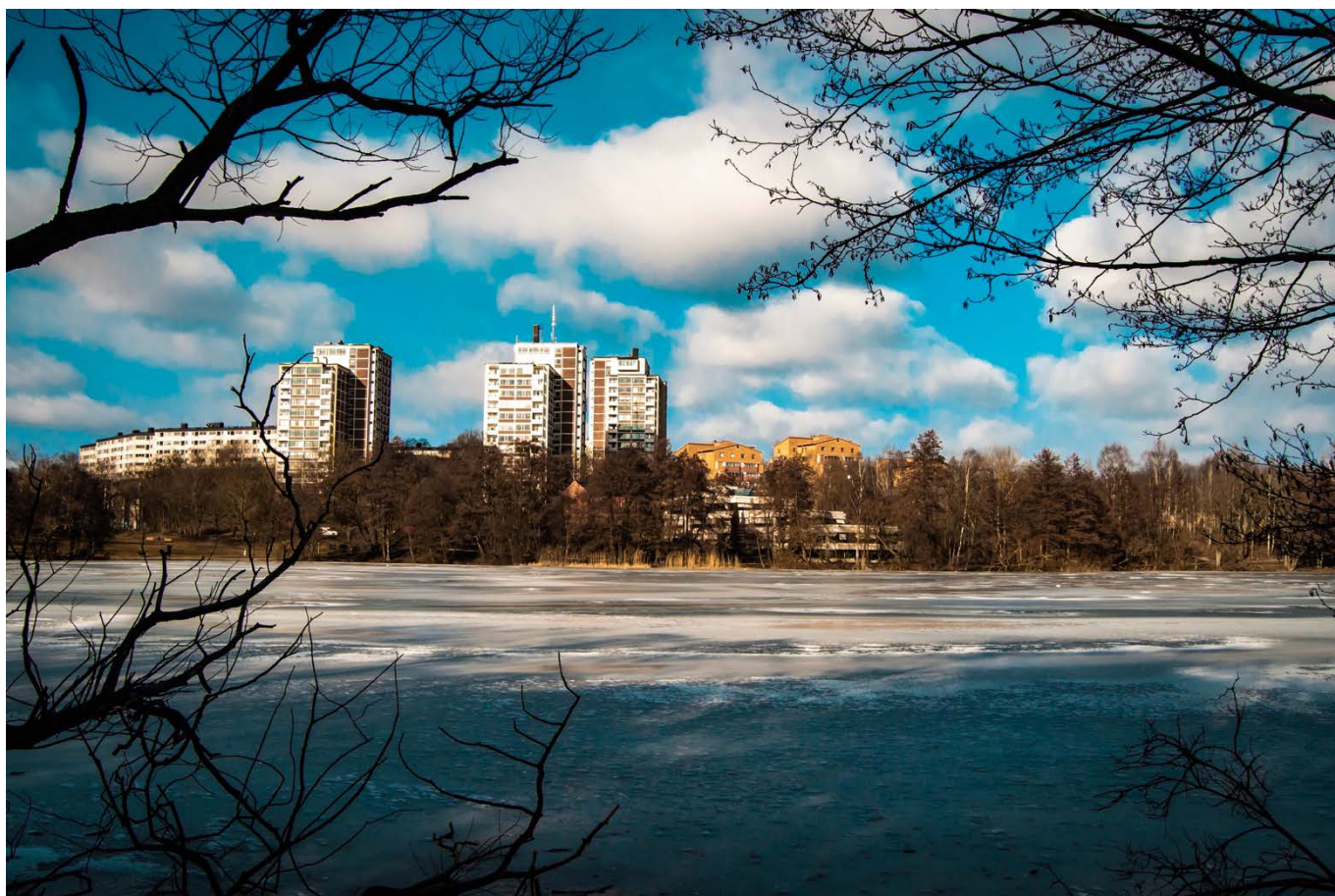


Foto: Jocke Wulcan

Av analysresultaten framgår också att det inte bara är fysiska egenskaper som påverkar hushållens värderingar av en stadsmiljö. De

socioekonomiska egenskaperna hos en bostadsmiljö påverkar också attraktivitet och betalningsvilja. Forskningsgenomgången i

tidigare kapitel visar att boende i socioekonomiskt svaga områden i högre grad än andra hushåll riskerar sämre utbildningsnivå och arbetsmarknadsutfall, vilket i sin tur riskerar ge dem lägre inkomster men också sämre hälsa. Denna typ av effekter av olika områdets sociala egenskaper påverkar attraktiviteten på bostadsmarknaden och därigenom också betalningsviljan för boende i dessa områden negativt.

Förutom de olika lägesegenskaperna påverkas också hushållens värderingar och betalningsvilja för boende i olika miljöer av egenskaperna knutna till själva byggnadens utformning och den enskilda bostadens egenskaper. För att fånga skillnader i värderingar och betalningsvilja för bostäder med olika arkitektur, gestaltning, standard, inredning och utformning har effekter av fastigheternas olika byggår analyserats. Analysen visar att byggår ger signifikanta effekter på attraktivitet och betalningsvilja.

Betalningsviljan för bostäder i fastigheter med byggår före år 1900 är högst medan ett byggår under 1960- och 1970-talen ger den relativt sett lägsta betalningsviljan. Analyserna visar sammanfattningsvis att många hushåll inte uppskattar och därför väljer bort den ofta storskaliga bostadsarkitekturen i 1960- och 1970-talets bostadsbebyggelse och i stället föredrar äldre eller nyare bebyggelse. Byggåret och upplevelsen av attraktivitet speglar troligtvis vissa egenskaper i byggnadens direkta närmiljö, som exempelvis stads- och gaturummens utformning, vilken möjligen förstärker attraktivitetseffekter av olika byggår. Eftersom många socioekonomiskt svaga miljöer innehåller en betydande andel storskalig bostadsbebyggelse från 1960- och 1970-talen är själva bostadsarkitekturen och de stadsrum som skapades under denna period sannolikt ytterligare en bidragande orsak till att starkare hushåll i högre utsträckning väljer bort områden som domineras av denna typ av bebyggelse.

3. Analys av effekter av förändringar i bostadsutbudet

I detta kapitel analyseras vilka effekter ett breddat bostadsutbud har på den sociala utvecklingen i nästan 500 socioekonomiskt svaga bostadsområden. Som mått på social utveckling används flyttnettot av förvärvsarbete, det vill säga hur många förvärvsarbete som flyttar in respektive ut från ett område. Med högre förvärvsgrad följer också högre inkomster. I utvärderingen används både traditionell regressionsanalys och så kallade maskininlärningsalgoritmer. Analyserna visar att en breddning av bostadsutbudet genom nyproduktion av bostäder har signifikant positiva effekter på flyttnettot av förvärvsarbete. Nya större bostäder har de största positiva effekterna och nya bostads- och äganderätter ger större positiva effekter än nya hyresbostäder.

Urval av studerade bostadsområden

För att göra analyser av effekter av förändringar i bostadsutbudet krävs ett urval av bostadsområden, där den socioekonomiska nivån kan kategoriseras som svag. För detta ändamål utvecklade Delmos i samverkan med SCB och på uppdrag av regeringen ett socioekonomiskt index samt så kallade områdestyper. Det socioekonomiska indexet baseras på relevanta statistiska indikatorer som vägs samman till ett sammanhållet index. Indikatorerna omfattar:

- Andel personer med låg ekonomisk standard
- Andel personer med förgymnasial utbildning

- Andel personer som har haft ekonomiskt bistånd i minst tio månader och/eller har varit arbetslösa längre än sex månader

De områden som redovisar de svagaste socioekonomiska förutsättningarna utgörs av vad Delmos kallar "områdestyp ett" och de starkaste benämns "områdestyp fem". Områdestyp ett omfattar områden som karaktäriseras som "områden med stora socioekonomiska utmaningar".

Ett klassiskt problem vid mätningar av ett områdes socioekonomiska nivå och utveckling är den geografiska gränsdragningen, det vill säga vilka bostäder och hushåll som ska anses tillhöra ett och samma område. I analyserna i denna rapport används så kallade demografiska statistikområden, DeSO. Delmos använde så kallade RegSO, varför dessa brutits ner i DeSo i denna rapport. SCB delar in Sverige i 5 984 DeSO:n. Områdestyp ett, "områden med stora

socioekonomiska utmaningar” omfattade år 2022 totalt 289 olika DeSO:n i Sverige.

Utöver Delmos klassificering finns också en löpande klassificering av olika bostadsområden inom Polismyndigheten. Polismyndigheten, Malmö universitet och Lunds universitet har utvecklat ett livsvillkorsindex för att identifiera och beskriva olika boendemiljöers livsvillkor. Denna klassificering ligger delvis till grund för vad som populärt brukar benämnas ”polisens lista” som används för att kartlägga och motverka kriminalitet i områden med socioekonomiska problem och kriminell närvaro. De viktigaste kriterierna för att ett område ska tas upp på polisens lista är:

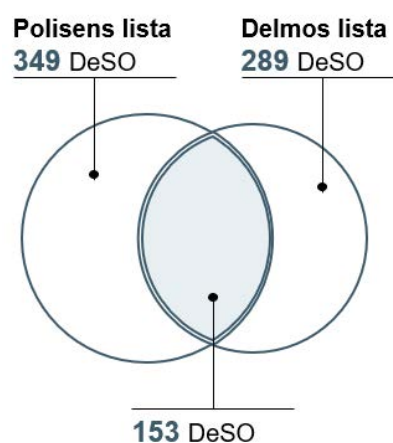
- Ekonomisk marginalisering: förvärvsfrekvens, inkomst och utbildningsnivå
- ”Segregation” (utländsk bakgrund är en indikator).
- Sårbara familje-/boendeförhållanden: trångboddhet, andel ensamstående med barn, barngrupper 0 till 15 år, ungdomsgrupper 16 till 19 år

Polisens lista baseras dessutom på bedömningar av lokala beskrivningar av områden och därmed ingår också en subjektiv bedömning i processen. Totalt fanns 349 DeSO på polisens lista år 2023.

Studeras både Delmos klassificering och Polismyndighetens lista finns totalt 485 DeSO som skulle kategoriseras som socioekonomiskt svaga bostadsområden. 153 av dessa finns med både på polisens lista och i Delmos klassificering, figur 5. Det är dessa 485 olika bostadsområden som används som totalurval av socioekonomiskt svaga områden i de fortsatta analyserna.

Bostadsbyggande i utsatta områden

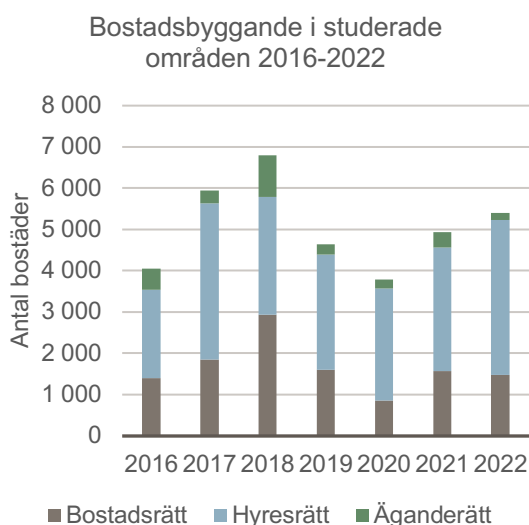
För att möjliggöra analyser av socioekonomiska effekter av ett breddat bostadsutbud måste bostadsutbudet förändrats i ett antal områden i urvalet. Utan fler nya bostäder är det inte möjligt att jämföra utvecklingen i områden med ett breddat utbud med utvecklingen i miljöer där bostadsutbudet varit oförändrat över tid. Av detta skäl har bostadsutbudets förändringar analyserats i samtliga studerade DeSO-områden i urvalet. Byggnad i angränsande områden har dock inte studerats. Analyserna visade att bostadsutbudet varit oförändrat från år 2016 till 2022 i 333 av urvalets olika områden. I 92 områden har färre än 100 bostäder tillkommit under hela perioden, medan 60 områden redovisar ett tillskott om minst 100 bostäder under samma period, främst nya hyres- eller bostadsrätter. I miljöer där minst 100 bostäder tillkommit under perioden är det 25 områden som har kompletterats med nya hyresrätter i flerbostadshus och 20 områden där det byggts nya bostadsrätter i flerbostadshus. I sju områden har det tillkommit småhus eller så kallade specialbostäder under perioden.



Figur 5. Polismyndighetens och Delmos områden.

Totalt har bostadsproduktionen omfattat cirka 3 800 till 6 800 nya bostäder i urvalets områden årligen under den studerade perioden. Nyproduktionen har dominerats av

hyresbostäder, med undantag för år 2018 då fördelningen mellan hyres- och bostadsrätt var mer jämn. Antalet nya bostadsrätter föll i urvalets olika områden under 2019 och 2020, troligen delvis till följd av införandet av det skärpta amorteringskravet 2018, se figur 6 och tabell 1. Antalet hyresrätter ökade något under periodens senaste år. Antalet nya småhus var relativt begränsat, med endast några hundra nya småhus varje år.



Figur 6. Källa: SCB och Evidens.

År	Äganderätt (%)	Bostadsrätt (%)	Hyresrätt (%)	Totalt antal
2016	12,4	34,5	53,1	4 051
2017	5,3	31,1	63,6	5 951
2018	14,9	43,3	41,8	6 800
2019	5,4	34,5	60,1	4 649
2020	5,8	22,8	71,4	3 789
2021	7,5	31,9	60,6	4 933
2022	3,0	27,4	69,6	5 397

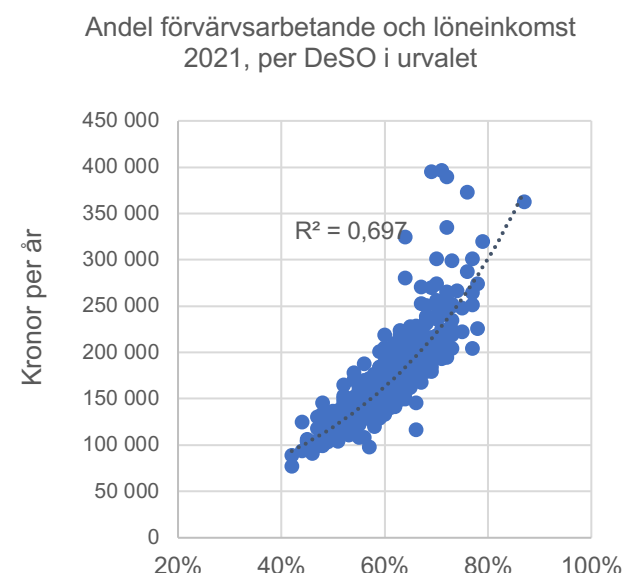
Tabell 1. Årligt bostadsbyggnad i urvalets områden. Källa: SCB och Evidens.

Med det redovisade urvalet av totalt 485 bostadsområden finns underlag för fördjupad analys. 333 har haft ett oförändrat bostadsutbud, 152 har kompletterats med nya

bostäder, varav 60 områden med mer än 100 nya bostäder.

Flyttnetto av förvärsarbetande

Ett områdes socioekonomiska nivå påverkas över tid av vilka hushåll som flyttar in till området, hur redan boendes förvärsgrad och inkomster förändras och vilka som flyttar därifrån. Tidigare studier av in- och utflyttare till enskilda socioekonomiskt svaga bostadsområden har visat att boende som etablerar sig på arbetsmarknaden och får inkomster som ökar deras reella valfrihet på bostadsmarknaden, inte sällan söker sig till andra stadsdelar med mer attraktiva egenskaper och ett mer passande bostadsutbud. Om områdets inflyttning samtidigt präglas av att en stor andel av inflyttarna har svag förankring på arbetsmarknaden riskerar den sociala miljön successivt att utarmas, eftersom andelen icke förvärsarbetare då växer över tid. Fenomenet brukar kallas för "lycko-paradoxen": när vissa hushåll får det bättre lämnar de området, vilket gör att områdets socioekonomiska nivå består.



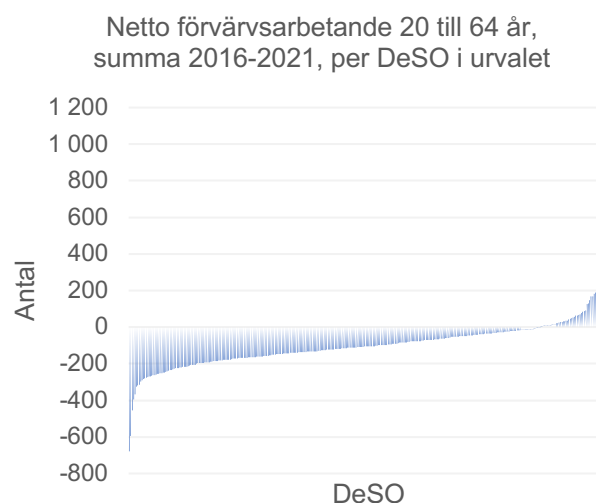
Figur 7. Förvärsarbetande och löneinkomst. Källa: SCB och Evidens.

Med ett positivt flyttnetto av förvärsarbetande, det vill säga fler förvärsarbetande som flyttar in än som flyttar ut, stärks rimligen den socioekonomiska nivån i området över tid. Att vara förvärsarbetande har dessutom många andra fördelar för både individen och samhället. Stärkt självkänsla, större möjligheter till självförverkligande, integration med och exponering för andra delar av det svenska samhället och mindre beroende av andra för egen försörjning, inklusive beroende av offentliga transfereringar. Data visar att förvärsgraden i en bostadsmiljö korrelerar relativt väl med inkomstutvecklingen, eftersom förvärsarbetande har högre inkomster än icke förvärsarbetande, se figur 7. Grafen visar tydligt att den genomsnittliga löneinkomsten i urvalet av DeSO:n stiger i takt med en högre förvärsfrekvens. I områden med en relativt låg förvärsgrad är sambandet särskilt starkt mellan ökad förvärsgrad och stigande inkomster. Sammantaget finns goda skäl att använda måttet flyttnetto av förvärsarbetande i åldrarna 20 till 64 år, som beroende variabel i analyserna.

Faktorer som kan påverka den sociala utvecklingen i ett område över tid

Av figur 8 framgår hur förvärsgraden i urvalet av socioekonomiskt svaga bostadsmiljöer förändrats mellan år 2015 och 2022. Som framgår av figuren finns ett mindre antal miljöer där förvärsgraden förbättrats påtagligt samtidigt som många områden redovisar en stillastående eller negativ förändring av andelen förvärsarbetande. I ett fåtal miljöer har antalet förvärsarbetande 20- till 64-åringar ökat med flera hundra personer under perioden 2015 till 2021. Samtidigt finns ett relativt stort antal områden där antalet förvärsarbetande fallit. I nästan vart femte av de studerade områdena har antalet minskat med cirka 200 personer eller mer. Den grundläggande frågan i den statistiska analysen är vilka faktorer som kan tänkas påverka förvärsgraden och i förlängningen den

socioekonomiska utvecklingen i socioekonomiskt svaga bostadsområden?



Figur 8. Flyttnetto av förvärsarbetande år 2016-2021. Källa: SCB och Evidens.

Den sociala utvecklingen påverkas rimligen av flera olika faktorer, varav några av de mer centrala är:

- Områdets grundläggande socioekonomiska status i form av förvärsgrad, utbildningsnivå och inkomster
- Områdets attraktivitet som boendemiljö i form av stadskvaliteter, läge på den lokala bostadsmarknaden och andra områdesegenskaper
- Bostadsutbudets struktur och eventuella tillträdeskrav
- Förändringar i bostadsutbudet

Men det är också möjligt att de olika områdena påverkas olika av förändringar i konjunkturen, arbetsmarknaden och befolkningsförändringar och det kan dessutom finnas ytterligare orsaker. Effekter bör därför främst analyseras vad avser:

- Konjunktur, regional tillväxt och arbetsmarknad
- Demografi och flyttnetton

Statistisk analys

För att kunna avgöra i vilken utsträckning ett breddat bostadsutbud påverkar den sociala utvecklingen i ett område har analyser genomförts med hjälp av statistisk metodik. Analyserna syftar till att förstå vilka faktorer som har effekter, men det är också intressant att analysera vilka faktorer som inte har effekter på den socioekonomiska utvecklingen. För att förstå olika faktorerens unika effekter har två olika typer av statistisk analys genomförts.

En första analys har genomförts med hjälp av både en tvärsnittmodell och en så kallad panelregression. Tvärsnittmodellen undersöker effekten på den totala förändringen av flyttnettot under hela tidsperioden. En panelregression är en slags tidsserieanalys som innebär att ett flertal olika oberoende faktorer som kan tänkas påverka den socioekonomiska utvecklingen testas samtidigt över tid i samtliga områden i urvalet. Panelregressionen ger på så sätt andra möjligheter än enklare tvärsnitts- eller tidsseriedata, vilket ökar förmågan att utesluta alternativa förklaringar och underlättar analyser av orsaks- och verkansamband.

För att dessutom också kunna undersöka icke-linjära samband finns numera möjligheter att använda annan analysmetodik, populärt kallad Artificiell intelligens, eller AI. Denna metodik använder så kallade maskininlärningsalgoritmer som klarar att undersöka olika slags samband, inklusive icke-linjära samband, där en variabel kan ha olika effekter på en annan variabel i olika intervall. I analysen tillämpas därför också maskininlärningsalgoritmer för att också kunna analysera icke-linjära samband.

Regressionsanalys

Resultatet av den traditionella regressionsanalysen (tvärsnittmodell) i form av de totala förändringarna mellan år 2016 och 2021 illustreras i figur tolv och de olika faktorernas signifikansnivå och bidrag (koefficient) till förändringen framgår av tabell sex. Både panelregressionen och tvärsnittmodellerna visar att det finns ett statistiskt säkerställt samband mellan förändringen av förvärvsgraden bland 20 till 64-åringar över tid under perioden 2015 till 2021. Signifikanta samband kan påvisas för följande variabler:

- Andelen hushåll som är beroende av sociala transfereringar
- Andelen bostadsrätter eller områdets prisnivå
- Antalet nya hyresrätter som tillkommit under perioden 2016 till 2022
- Antalet nya bostadsrätter som tillkommit under perioden 2016 till 2022

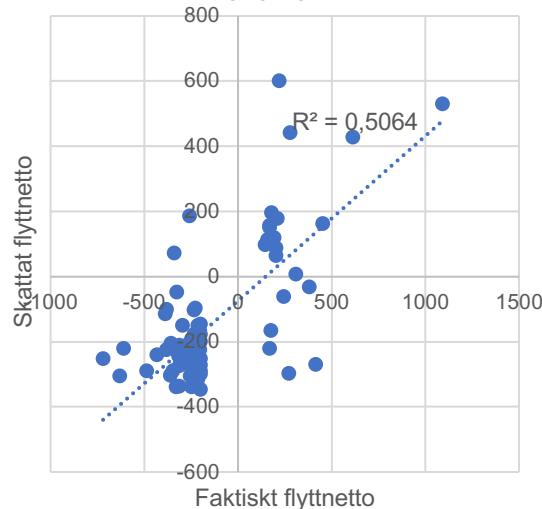
Svårare att uppnå positiva effekter om utgångsläget är svagt

De första variablerna, andelen hushåll som är beroende av sociala transfereringar, prisnivå och andelen bostadsrätter, utgör mått på områdets attraktivitet på bostadsmarknaden och indikerar områdets socioekonomiska status. En högre prisnivå är uttryck för att området har mer attraktiva områdesegenskaper än en miljö med lägre prisnivå.

Nya bostäder har positiv effekt

Sambanden bekräftar också hypotesen om att ett bredare bostadsutbud än enbart hyresbostäder gör påverkar förändringen av flyttnettot av förvärsarbetande positivt. Ett bredare utbud kan attrahera nya inflyttare och sannolikheten att hushåll som redan bor i området, men som vill byta bostad, flyttar till en bostad inom området ökar, eftersom de i högre grad kan välja utifrån ett bredare utbud av upplåtelseformer. För att kunna köpa en bostadsrätt måste hushållen i normalfallet dessutom underkastas en kreditprövning som i praktiken kräver att hushållet har förvärsinkomster och ett sparkapital. Det är därför mycket troligt att just bostadsrättsköpare i högre grad förvärsarbetar.

Skattat och faktiskt flyttnetto bland förvärsarbetare till utsatta områden 2016-2021



Figur 9. Illustration av samband och förklaringsgrad för en tvärsnittmodell och ett urval bestående av polisens lista.

Faktor	Koefficienter	Standardfel	t-kvot	p-värde
Konstant	-5,670	18,171	-,302	0,763
Andel med transfereringar	-80,622	29,102	-2,770	0,006
Antal nya BR	0,468	0,042	11,264	0,000
Antal nya HR	0,343	0,036	9,570	0,000
Områdets BR-pris	0,000	0,000	1,847	0,065

Tabell 2. Resultat av panelregression, samtliga 485 områden.

Men ett område stärks också av nyproduktion av bostäder. Panelregressionen visar att det gäller för både nya hyresrätter och för nya bostadsrätter. Sambandet är starkare för nya bostadsrätter än för de nya hyresrätterna, tabell 2. En nybyggd bostadsrätt innebär i princip att flyttnettot av förvärsarbetande ökar med knappt 0,5 nya förvärsarbetande. Motsvarande effekt för nya hyresrätter är drygt 0,3. En möjlig förklaring är, som påpekats, att det sannolikt är mindre vanligt att förvärva bostadsrätter, än att efterfråga en hyresbostad, utan att vara förvärsarbetande. Bostadsrätterna bidrar också i högre grad till att öka variationen i

upplåtelseformer, vilket bidrar till att bredda efterfrågan på bostäder i ett område till grupper som föredrar att äga sin bostad i stället för att hyra den. Därigenom ökar rekryteringsbasen för hushåll, både från andra områden och från det egna området.

Varken panelregressionen eller tvärsnittmodellerna kan påvisa några statistiska samband med några av de övriga testade variablerna. Det gäller exempelvis vilka olika storlekar de nybyggda bostäderna har, hur konjunktur och arbetsmarknad utvecklats eller hur demografin i kommunen förändrats till följd av exempelvis inrikes eller utrikes flyttnetton.

Det har inte heller varit möjligt att påvisa några statistiskt säkra samband mellan förändringen av flyttnetton av förvärvsarbete och antal renoverade hyresbostäder eller storlekar för renoverade hyresbostäder. Det kan finnas flera förklaringar. En förklaring är att kvarboendet är omfattande i många renoverade hyresrätter, en annan att inflyttare till renoverade bostäder varit förvärvsarbete som bott i området sedan tidigare och att ROT-insatser därför inte genererar stora flyttrörelser och flyttöverskott av förvärvsarbete från andra miljöer. Men det kan också bero på att måttet inte fångar det faktiska antalet renoverade bostäder, vilket i sin tur kan bero på att det är osäkert i vilken utsträckning det taxerade värdeåret ändras vid olika typer av renoveringsinsatser. Det kan av sådana administrativa skäl finnas många renoverade bostäder som inte fångas av det mått som använts.

Resultatet visar sammanfattningsvis att ett antal faktorer har påvisbara positiva och statistiskt signifikanta effekter på den socioekonomiska utvecklingen. Det är tydligt att ett breddat bostadsutbud, där nya bostäder och andra upplåtelseformer tillförts, har positiva effekter.

Regressionsanalysen har genomförts med olika urval av områden som bas. Både med alla 485 områdena som bas och med mindre urval. Ett av de mindre urvalen har utgjorts av polisens lista och ett ännu mindre urval har styrts av hur omfattande nyproduktionen varit. Men regressionerna kan, oavsett urval och oavsett om regressionerna genomförs som panelregressioner eller tvärsnittsmodeller, endast förklara runt 35 till 50 procent av förändringarna i förvävsgraden för 20 till 64-åringar över tid. Det leder till viktiga frågor: Varför kan endast ca hälften av förändringen i flyttnetton förklaras? Finns det andra påverkande faktorer som inte testats i analysen? Beror den relativt låga förklaringsgraden på att områdena har kraftigt skilda förutsättningar och därför inte reagerar på samma sätt vid liknande

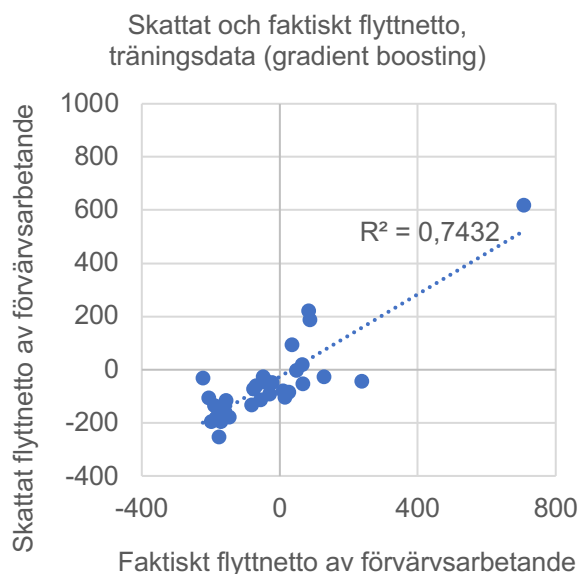
typ av förändringar i struktur, bostadsutbud eller konjunktur och demografi? Är sambanden inte linjära? Dessa frågeställningar kan analyseras mer ingående med hjälp av tillämpning av maskininlärningsalgoritmer.

Maskininlärningsmodeller

Med hjälp av maskininlärningsalgoritmer har analyserna upprepats och de variabler som undersökts i regressionsanalysen testas också med hjälp av ML-algoritmerna. I analysarbetet har två typer av algoritmer använts, en beslutsträdsalgoritm (gradient boosting) och en algoritm baserad på ett litet neuronät (multi layer perceptron, MLP). Dessutom har ytterligare variabler undersökts. Sammanfattningsvis visar tillämpningen av ML-modellerna att följande variabler påverkar förändringen av förvävsarbete 20 till 64-åringar:

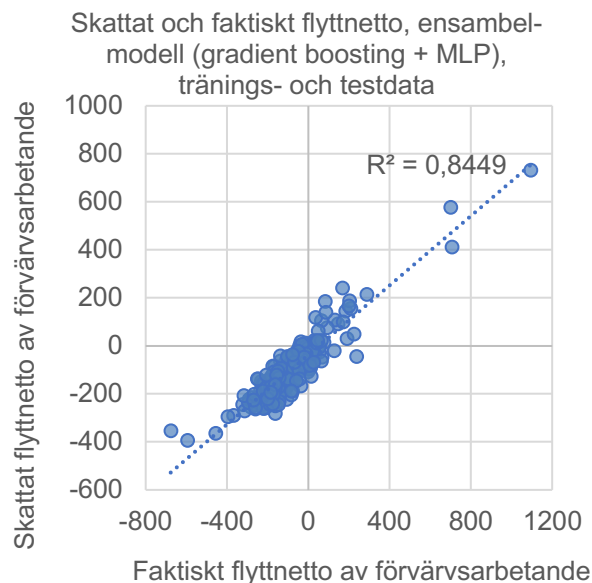
- Bostadsrättsprisnivå
- Andel hushåll med ekonomiskt bistånd
- Antal nya mindre hyresbostäder
- Antal nya större hyresbostäder
- Antal nya mindre bostadsrätter
- Antal nya större bostadsrätter
- Sysselsättningstillväxten i kommunen

De två algoritmerna som tillämpats medger att de testade variablerna förklarar över 70 procent av förändringarna i flyttnetton av förvävsarbete, figur 10. Modellerna har delvis kompletterande styrkor och kan därför kombineras i en enkel så kallad ensambelmodell (voting-regressor), vilket ger ytterligare högre förklaringsgrad, över 80 procent, se figur 11.



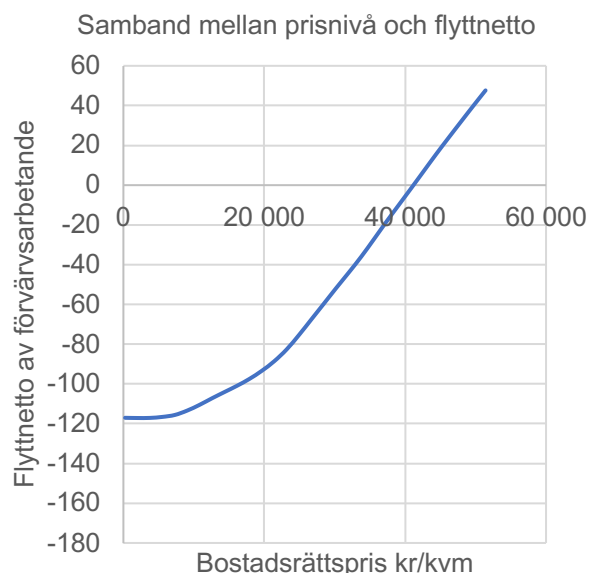
Figur 10. Modellresultat för träningsdata.

Förutom att förklaringsgraden ökar och förklarar huvuddelen av variationen i förändring av förvävsgader, nyanseras bilden av hur olika typer av nyproduktion i form av bostadsstorlekar bidrar. Dessutom bidrar modellerna med mer analys av effekter av konjunkturförändringar. Däremot går det inte att påvisa att antalet renoverade hyresbostäder är en betydelsefull faktor i likhet med resultatet från den klassiska regressionsanalysen. Det går inte heller att påvisa effekter av demografiska förändringar som exempelvis variation i utrikes flyttnetto till kommunen.

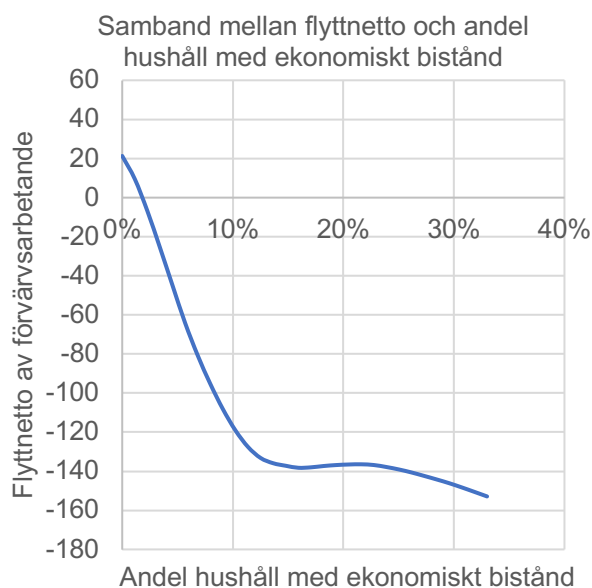


Figur 11. Modellresultat för alla områden.

Hur variablerna i ML-modellerna påverkar förändringen av förvävsgader i arbetsför ålder kan visualiseras med hjälp av grafer.



Figur 12. Flyttnetto av förvävsgader och bostadsrättspris.

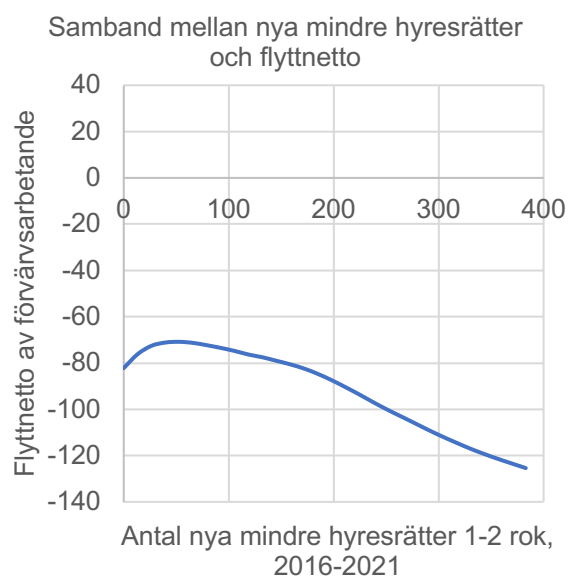


Figur 13. Flyttnetto av förvärvsarbete och andel hushåll med ekonomiskt bistånd.

Den sociala nivån och attraktivitet i utgångsläget påverkar möjligheter

På samma sätt som i regressionsanalysen visar ML-analyserna att ett områdes bostadsprisnivå, det vill säga attraktivitet på den lokala bostadsmarknaden och sociala nivå mätt som andel hushåll med ekonomiskt bistånd, påverkar möjligheterna att skapa positiva flyttnetton av förvärvsarbete, figurerna 12 och 13. Sambandet mellan flyttnetton och prisnivå är inte helt linjärt. I miljöer med de lägsta prisnivåerna, under 20 000 kronor per kvadratmeter, påverkas flyttnettot endast marginellt av högre attraktivitet. Det tycks krävas en attraktivitetsnivå som motsvarar ett bostadspris runt 20 000 kronor per kvadratmeter för att sambandet mellan attraktivitet på bostadsmarknaden mätt som prisnivå och en positiv förändring av flyttnettot av förvärvsarbete ska bli tydligt. På ett liknande sätt är inte heller sambandet mellan andelen hushåll med ekonomiskt bistånd och förvärvsfrekvens linjärt. Flyttnettot utvecklas inte positivt förrän andelen med ekonomiskt bistånd faller ner mot knappt 15 procent av hushållen i området.

Sammantaget tycks dessa variabler bekräfta bilden av att inflyttning av förvärvsarbete hålls tillbaka samtidigt som utflyttning av hushåll som etablerar sig på arbetsmarknaden tilltar, om stads- och områdesegenskaperna i området uppfattas som oattraktiva och den sociala nivån samtidigt är mycket svag. En rimlig slutsats, men knappast förvånande, är att ju svagare den socioekonomiska nivån är, samtidigt som området präglas av bristande stads- och områdeskvaliteter, desto svårare är det att påverka flyttnettot av förvärvsarbete i en positiv riktning. En viktig förklaring är att det är svårare att påverka strukturella faktorer som sammansättningen av bostadsutbudet eftersom betalningsviljan för bostäder är låg i denna typ av miljöer. Nyproduktion riskerar vara olönsam.



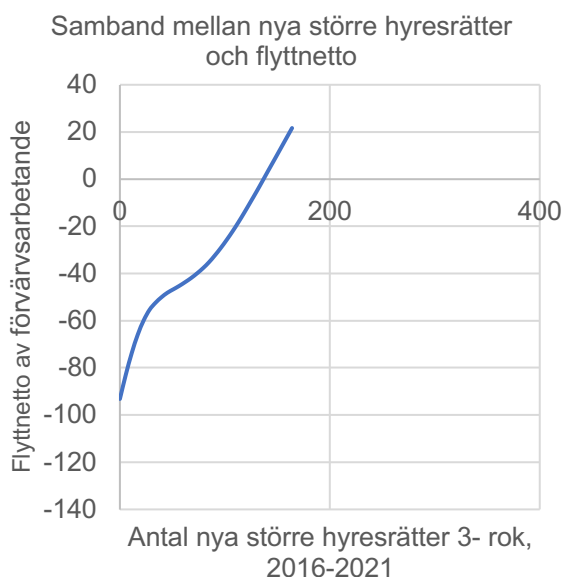
Figur 14. Flyttnetto av förvärvsarbete och nyproduktion av små hyresrätter.

Positiva effekter av nya större hyresbostäder och av nya bostadsrätter i alla storlekar

När det gäller effekter av ett breddat bostadsutbud kunde regressionsanalysen påvisa positiva effekter av nyproduktion av bostäder. Nyproduktionen tycks både påverka förvärvsarbete att flytta till områden och attrahera redan boende förvärvsarbete, som

annars skulle flytta till andra miljöer. ML-modellerna nyanserar dessa resultat, figur 14 och 15. När det gäller nybyggda hyresbostäder visar analyserna att i stort sett hela den positiva effekten på förvävsgraden skapas av nyproduktion av större nya bostäder. Det rimmar väl med att många hushåll önskar bo i en bostad som rymmer en hel familj i enlighet med diskussionen om boendepreferenser och livscykelperspektiv. Analysen visar att för varje ny större hyresbostad som byggs, ökar flyttnettot av förvävsarbetande i 20 till 64-årsåldrarna med cirka 0,7 personer.

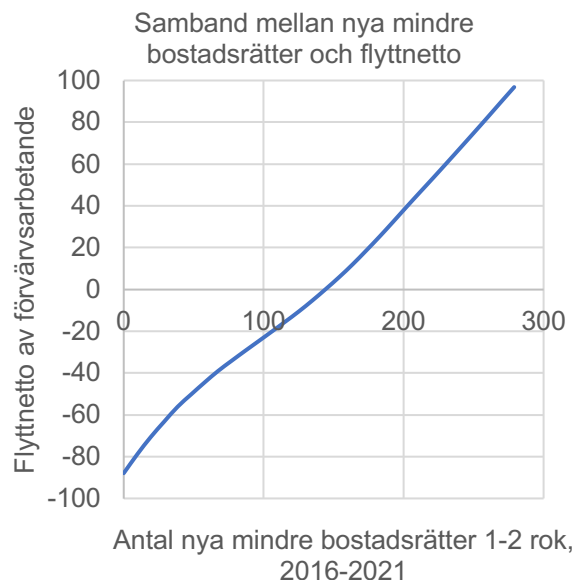
Små nya hyresrätter tycks inte påverka flyttnettot av förvävsarbetande positivt, det tycks snarare vara tvärtom. En möjlig förklaring är att många unga hushåll i 20 till 30-årsåldrarna väljer en liten hyresbostad under exempelvis studietiden och att de då inte kategoriserats som förvävsarbetande. Nyproduktion av bostadsrätter har ett tydligt samband med en positiv förändring av flyttnettot precis som regressionsanalysen visade, figurerna 16 och 17.



Figur 15. Flyttnetto av förvävsarbetande och nyproduktion av större hyresrätter.

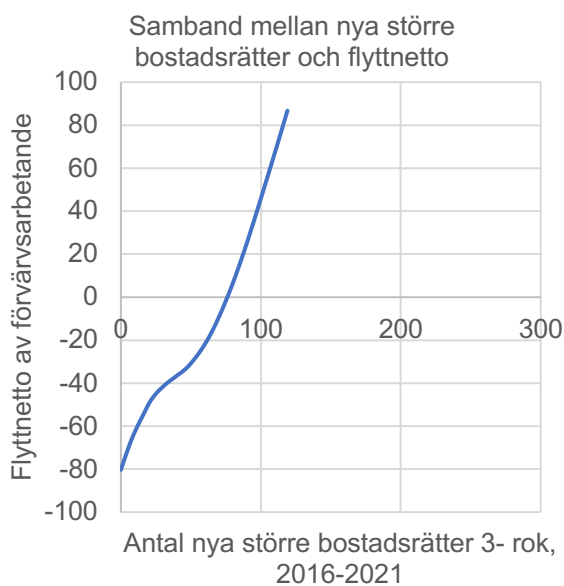
Till skillnad från nya hyresbostäder bidrar också mindre nya bostadsrätter till en positiv

förändring av andelen förvävsarbetande över tid. Även förvärv av mindre bostadsrätter kräver normalt en kreditprövning som i sin tur baseras på att låntagaren har en återbetalningsförmåga.



Figur 16. Samband mellan flyttnetto av förvävsarbetande och nyproduktion av små bostadsrätter.

Återbetalningsförmågan kräver vanligen en fast anställning och att det finns ett tillräckligt stort sparkapital för att klara kraven på kontantinsatser. Andelen förvävsarbetande blir därför troligtvis hög även för inflyttare till små nya bostadsrätter.



Figur 17. Samband mellan flyttnetto av förvärsarbetande och nyproduktion av större bostadsrätter.

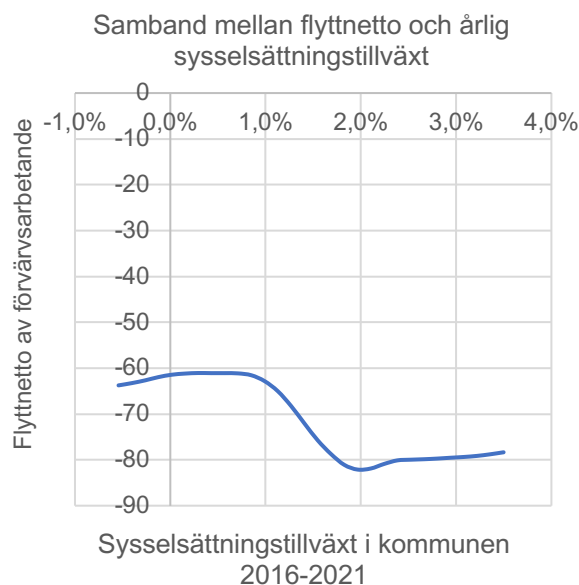
Effekten av att nyproducera större bostadsrätter är relativt stor jämfört med nyproduktion av andra bostadstyper. För varje ny stor bostadsrätt ökar flyttnettot av förvärsarbetande med 1,4 personer. Små bostadsrätter har ungefär samma positiva effekt på flyttnettot som stora hyresbostäder och flyttnettot påverkas positivt med cirka 0,7 personer per ny mindre bostadsrätt.

Nya småhus har rimligen också positiva effekter

Av tekniska skäl har effekterna av nya småhus med äganderätt inte kunnat analyseras (det saknas tillräckligt stort antal observationer i urvalet). Men mot bakgrund av att nya större bostadsrätter och hyresrätter visar positiva effekter, är det rimligt att anta att också nya småhus med äganderätt påverkar flyttnettot av förvärsarbetande vuxna positivt. De bör ha effekter minst i paritet med effekterna som kan utläsas av de större bostadsrätterna, eftersom småhus normalt är dyrare och i stor utsträckning därför kräver två förvärsinkomster vid kreditprövningen.

Bättre konjunktur leder inte till högre förvärsgrader genom stärkt flyttnetto

En påverkansfaktor som inte kunde påvisas i regressionsanalysen är effekter av konjunkturförändringar. ML-modellerna visar dock att också konjunkturen tycks ha effekter för hur förvärsgraden utvecklas i socioekonomiskt svaga bostadsområden, figur 18.



Figur 18. Flyttnetto av förvärsarbetande och sysselsättningstillväxt i kommunen.

När arbetsmarknaden är svag med en sysselsättningstillväxt från noll till en procent per år är effekten liten i hela urvalet av områden. Men när arbetsmarknaden stärks och sysselsättningen i kommunen växer från en till två procent per år, utvecklas flyttnettot negativt i urvalet av områden. Förklaringen är troligen att fler hushåll etablerar sig på arbetsmarknaden under perioder av starkare tillväxt, vilket ger dem inkomster som skapar större valfrihet på bostadsmarknaden. Många kan antas använda den ökande valfriheten genom att söka sig ett annat boende i områden med mer attraktiva områdesegenskaper och till bostäder med andra egenskaper än de som dominerar i socioekonomiskt svaga områden. Givet att socialt svaga områden inte ges utvecklade och

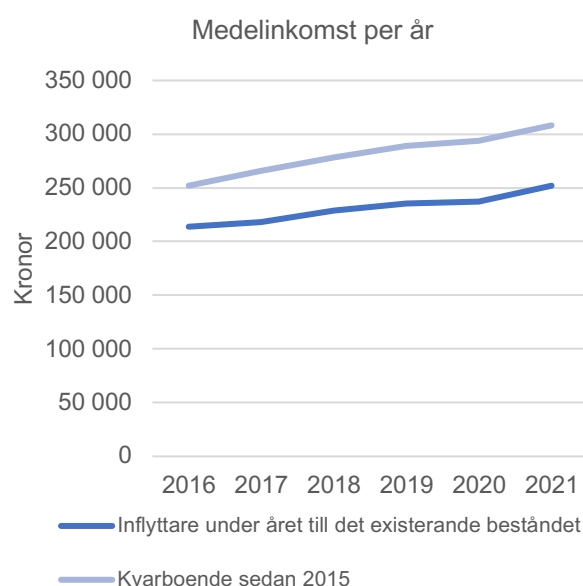
mer attraktiva områdesegenskaper eller kompletteras med ett mer varierat bostadsutbud, tycks en starkare konjunktur i sig inte självklart innebära att en negativ social utveckling vänder.

Slutsatser – ett breddat bostadsutbud har positiva effekter

Sammanfattningsvis bekräftar ML-modelleringen slutsatserna från regressionsanalysen. Ett breddat bostadsutbud ger positiva effekter för den socioekonomiska utvecklingen. Både nya hyres- och bostadsrätter bidrar till en socialt starkare miljö, särskilt när de nya bostäderna utgörs av lite större bostäder. Samtidigt är det tydligt att det är väsentligt svårare att skapa positiva sociala effekter i de minst attraktiva miljöerna där hushållen har den svagaste socioekonomin och stort beroende av transfereringssystemen. Inte ens en stark konjunktur med snabb sysselsättningsutveckling tycks komma de svagaste miljöerna till del. Med lågattraktiva områdesegenskaper och ett ensidigt bostadsutbud krävs därför troligen omfattande strukturåtgärder för att mer långsiktigt kunna påverka utvecklingen i en mer positiv riktning.

Effekter på andra hushåll i området

Att inflyttare till nya bostäder i genomsnitt är mer etablerade på arbetsmarknaden än hushåll som bor i eller efterfrågar det äldre beståndet bidrar till de positiva områdeseffekter som studerats. Men det är också intressant att analysera vilka eventuella spridningseffekter ett breddat bostadsutbud kan få bland hushåll som inte flyttar till de nybyggda bostäderna, utan bor i eller flyttar till det äldre bostadsbeståndet i samma område där bostadsutbudet breddats.



Figur 19. Medelinkomster bland redan boende och inflyttare till det äldre, befintliga, bostadsbeståndet. Källa: SCB och Evidens.

För att undersöka förekomsten av eventuella effekter för boende i det äldre beståndet har förvärvsgrad, inkomster och utbildningsnivå bland hushåll som redan bodde i områdets äldre fastigheter år 2015 studerats. Motsvarande data har också analyserats för hushåll som flyttat till det äldre beståndet under analysperioden 2015 till 2021. Frågan är om det uppstår några positiva och mätbara områdeseffekter också bland de som inte flyttar till de nya bostäderna under perioden i de områden där bostadsutbudet kompletterats med nya bostads- eller hyresrätter.

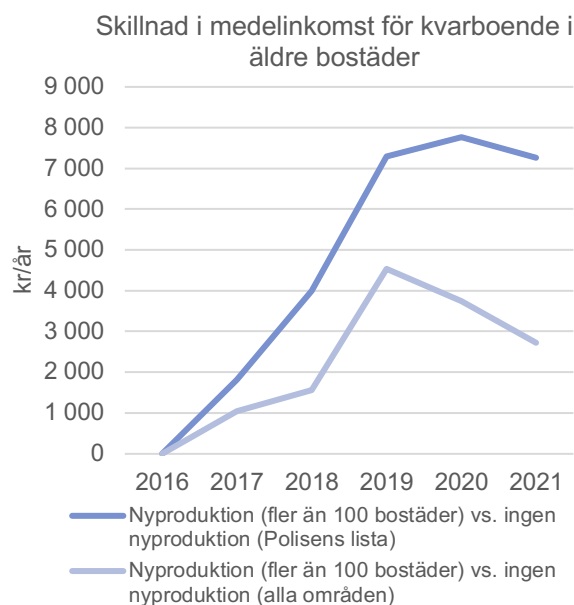
En första observation är att både inkomstnivån och inkomstutvecklingen skiljer sig åt mellan hushåll som redan bodde i det äldre bostadsbeståndet under 2015 och de som flyttat in till det äldre beståndet under perioden, figur 19. Redan boende redovisar högre genomsnittsinkomster än inflyttarna till äldre fastigheter både under år 2015 och under resterande del av perioden fram till 2021. En rimlig förklaring till nivåskillnaderna är att redan boende i genomsnitt är äldre och därmed i högre grad etablerade på arbetsmarknaden

medan inflyttare i genomsnitt är yngre med lägre grad av etablering på arbetsmarknaden. Unga hushåll är mer rörliga på bostadsmarknaden, inte minst på hyresmarknaden, och utgör därför normalt en större andel av inflyttarna.

För att förstå vilka eventuella "sociala spridningseffekter" som kan uppstå av nyproduktion av bostäder har hushållsgrupper i områden med ett nytt bostadsutbud jämförts med motsvarande hushållsgrupper i områden där inga nya bostäder byggts. Analyserna har fokuserat på hushåll som bor i de fastigheter som redan existerade år 2015 eller som flyttat till dessa äldre fastigheter under perioden 2015 till 2021. För att kunna utläsa effekter har ett urval av områden gjorts. Urvalet har delats upp i två grupper: hela urvalet av de 485 områdena och ett delurval som omfattar områdena på polisens lista över utsatta och särskilt utsatta områden. Dessutom har jämförelsegruppen med områden där bostadsutbudet breddats smalnats av till att endast omfatta områden med en bostadsproduktion som omfattat minst 100 nya bostäder under hela tidsperioden. Med en liten nyproduktion av bostäder kan spridningseffekterna också antas vara små, det kan ta tid innan de uppstår och därför vara svåra att spåra i den offentliga statistiken.

Resultatet av analysen framgår av figur 20 och visar att medelinkomsten bland hushållen i det befintliga äldre bostadsbeståndet växte snabbare i de områden som kompletterats med nya bostäder än i områden som inte haft någon nyproduktion alls. Den stora positiva skillnaden uppstår när områden med nyproduktion på polisens lista jämförs med områden på polisens lista där ingen nyproduktion genomförts. Skillnaden i medelinkomst har vuxit med cirka 7 000 till 8 000 kronor per år under perioden för boende i äldre fastigheter i dessa båda jämförelsegrupper. Jämförs områden med nyproduktion om minst 100 bostäder med ett större urval i form av alla 485 områden finns

också en positiv skillnad, även om den är mindre. En rimlig förklaring är att urvalet av områden utifrån polisens lista omfattar en större andel av de svagaste områdena, vilket ger en större inkomstskillnad.



Figur 20. Skillnader i medelinkomster bland boende i det äldre beståndet mellan områden med respektive utan nyproduktion. Källa: SCB och Evidens.

Slutsatsen är således att det tycks finnas en mindre positiv områdeseffekt bland boende i det äldre fastighetsbeståndet av ett breddat bostadsutbud, särskilt i de svagaste miljöerna, även om den är relativt liten mätt som förändring i medelinkomsten. Däremot har det inte varit möjligt att påvisa några tydliga skillnader för andra socioekonomiska variabler som exempelvis förvärvsgrad och utbildningsnivå. Det finns troligen flera förklaringar. En möjlighet är naturligtvis att denna typ av effekter principiellt skulle kunna vara begränsade. En annan grundläggande förklaring kan vara att nyproduktionen generellt varit relativt begränsad i många av de studerade miljöerna. Få nya bostäder i förhållande till det totala antalet invånare i varje område begränsar spridningseffekter. Brist på nyproduktion i dessa områden beror till stor del på begränsad köpkraftig efterfrågan. I de områden som

uppfattas mer attraktiva har efterfrågan varit starkare, samtidigt som detta återspeglas i starkare socioekonomi hos inflyttade i det äldre beståndet. En annan faktor kan vara tid. Det tar tid innan eventuella effekter får genomslag i mätbara variabler som offentlig inkomst- och utbildningsstatistik. En betydande del av nyproduktionen har skett de senaste åren och effekter av ett breddat bostadsutbud kan därför ta längre tid att avläsa i olika typer av statistik.

”Både nya hyres- och bostadsrätter bidrar till en socialt starkare miljö, särskilt när de nya bostäderna utgörs av lite större bostäder.”

4. Hushållens värderingar av boendemiljön före och efter förändringar i bostadsutbudet

För att fördjupa analysen av hur ett breddat bostadsbud uppfattas av hushåll som bott en längre tid i det äldre bostadsbeståndet, har en enkätundersökning genomförts. Undersökningen bekräftar att många boende efterfrågar en större variation i bostadsutbudet och att ett ensidigt bostadsutbud bidrar till att hushåll planerar att flytta ifrån området. Dessutom visar resultaten att boende i områden med ett breddat bostadsutbud uppfattar att området blivit något mer attraktivt och att tryggheten utvecklats mer positivt än i områden med ett oförändrat bostadsutbud. Men skillnaderna mellan områden med och utan nya bostäder är relativt små. Det talar för att det tar tid för att positiva områdeseffekter ska uppstå och att det krävs relativt stora tillskott av nya bostäder för att breda hushållsgrupper ska uppfatta förändringar i attraktivitet och trygghet i socioekonomiskt svaga områden.

Om enkäten

I syfte att undersöka skillnader i uppfattningen om områdets attraktivitet beroende på om bostadsutbudet breddats eller inte, har en enkät utformats och skickats med e-post till hushåll som bor i det äldre hyresrättsbeståndet i ett urval områden i fem olika kommuner: Botkyrka, Huddinge, Järfälla, Sollentuna och Uppsala. Enkäten har besvarats av två grupper av hushåll: de som bor i det äldre beståndet av hyresbostäder i områden som har kompletterats med ett nytt bostadsutbud samt hushåll i områden där inga nya bostäder har byggts sedan 2015. En särskild enkät har dessutom

riktats till inflyttarna i nybyggda bostäder i de miljöer där nyproduktion skett.

Totalt har 1 800 hushåll besvarat enkäten till hushåll som bor i de äldre bostäderna och knappt 100 svar har erhållits från hushåll i de nybyggda bostäderna. Eftersom dessa i huvudsak bor i nya hyres- och bostadsrätter har kontakt skett via telefonintervju, vilket ger ett mindre antal svar. Svaren bör därför tolkas med försiktighet. Av de svarande var ungefär hälften kvinnor och hälften män. Cirka 90 procent av de svarande valde att svara på frågorna formulerade på svenska och resterande andel domineras av svar på en arabisk översättning av

enkäten. Åldersfördelningen bland respondenterna speglade i stort den faktiska åldersfördelningen bland hushållen. 12 procent av respondenterna var under 35 år, 46 procent mellan 35 och 54 år, 20 procent mellan 55 och 64 år. 22 procent var äldre än 64 år.

Frågeställningarna och analyser av svaren har fokuserat på några centrala områden:

- Önskad boende form och bostadsstorlek – speglar utbudet den faktiska efterfrågan?
- Nöjdhet med boendet, området och bostaden som helhet – vilka faktorer förklarar uppfattningen om attraktivitet i boendet?
- Skillnader i nöjdhet med boendet i områden med och utan ett breddat bostadsutbud – tenderar hushåll vara mer nöjda med sitt boende i områden med nyproduktion än i övriga områden?
- Skillnader i trygghetsupplevelsen i områden med och utan ett breddat bostadsutbud

Sammantaget ger svaren mer kunskap om hur hushållen i det äldre beståndet påverkas av att området utvecklas med nya bostäder och en utvecklad boendemiljö. På så sätt kan enkätresultaten bidra till att fördjupa bilden av eventuella områdeseffekter av nyproduktion i socioekonomiskt svaga områden.

Önskad bostadsstorlek och boendeform

En mycket stor andel av bostadsbeståndet i socioekonomiskt svaga boendemiljöer består av hyresbostäder där storlekarna två- respektive tre rum och kök dominerar bostadsutbudet. Det gäller uppenbarligen också för de områden som omfattats av enkätundersökningen. På frågan om hur stor bostad de svarande bor i, svarar 74 procent att bostaden är en tvåa eller en trea, tabell 3. Svaren indikerar också att det finns ett betydande antal hushåll som gärna skulle vilja flytta till en större bostad.

Bostadsstorlek	1 rok, %	2 rok, %	3 rok, %	4 rok, %	5 rok, %	6 rok eller större, %
Hur stor är din bostad?	10	32	42	14	2	0
18–25 år	28	48	21	3		
26–34 år	17	34	41	7		1
35–54 år	9	29	46	15	2	0
55–64 år	8	33	40	17	3	
65–74 år	9	34	41	14	2	
75 år eller äldre	13	44	34	8		1
Hur stor bostad skulle du helst vilja ha?	4	27	37	23	6	1
18–25 år	7	28	41	24		
26–34 år	3	18	46	26	5	2
35–54 år	2	17	36	32	10	2
55–64 år	5	31	39	20	4	1
65–74 år	8	46	36	7	2	0
75 år eller äldre	9	55	28	4		3

Tabell 3.

Av respondenterna skulle 30 procent vilja bo i en bostad som är större än tre rum och kök men det är bara 16 procent som gör det. Som diskuterats i tidigare kapitel kan det begränsade utbudet av större bostäder vara en av drivkrafterna för förvärsarbetande, särskilt i familjebildande åldrar, att lämna ett område, vilket kan bidra till ett negativt flyttnetto av förvärsarbetande.

Den stora dominansen av hyresbostäder i många av områdena i urvalet av socioekonomiskt svaga bostadsområden innebär också en påtaglig risk att hushåll som föredrar andra upplåtelseformer väljer bort området.

Resultaten från enkäten visar att drygt 60 procent av de som i dag bor i en hyresbostad också önskar fortsätta att göra det, tabell 4.

Många boende uppskattar troligen hyresrättens egenskaper och har starka preferenser för att fortsatt bo med hyresrätt, andra kanske inte ser någon möjlighet att byta boendeform. Men en relativt stor minoritet, knappt 40 procent, skulle hellre bo i en ägande- eller bostadsrätt. Viljan att byta upplåtelseform är störst bland de yngsta i 18 till 25-årsåldern och i gruppen 26 till 34 år. Bland de yngsta är det mer än hälften som önskar byta boendeform och bland 26 till 34-åringar vill cirka hälften flytta till småhus eller bostadsrätter. Kombinationen av ensidighet i både utbudet av bostadsstorlekar och upplåtelseformer bidrar därför troligtvis till ett negativt flyttnetto av förvärsarbetande i många områden. Bland de äldre, som normalt har lägre rörlighet på bostadsmarknaden, är det dock en stor majoritet som önskar fortsätta bo med hyresrätt.

Boendeform	Lägenhet som jag hyr, procent	Småhus/villa/radhus som jag själv äger, procent	Bostadsrätt som jag själv äger, procent
Vilken typ av bostad skulle du helst vilja ha?	62	20	18
18–25 år	41	31	28
26–34 år	51	31	18
35–54 år	53	25	22
55–64 år	67	14	19
65–74 år	81	9	10
75 år eller äldre	85	8	7

Tabell 4.

Att både ensidighet i bostadsstorlekar och upplåtelseformer påverkar hushållens flyttplaner får ytterligare stöd av svaren på frågan vart hushållet skulle flytta om det var aktuellt. Det är en större andel som uppger att de vill flytta ifrån områden, 36 procent, än som vill flytta till en

annan bostad inom området, se tabell 5. Det är endast en dryg fjärdedel av alla respondenter som svarar att de vill flytta till en bostad i samma område. Resterande andelar är antingen osäkra eller vill flytta till ett annat område.

Område	Till annat bostadsområde, procent	Vet ej, procent	Till en bostad i samma område, procent
Om du skulle flytta, vart vill du då flytta?	36	36	27
Varav hushåll som helst vill bo i småhus med äganderätt	49	36	15
Varav hushåll som helst vill bo i lägenhet med hyresrätt	32	36	32
Varav hushåll som helst vill bo i lägenhet med bostadsrätt	38	38	23

Tabell 5.

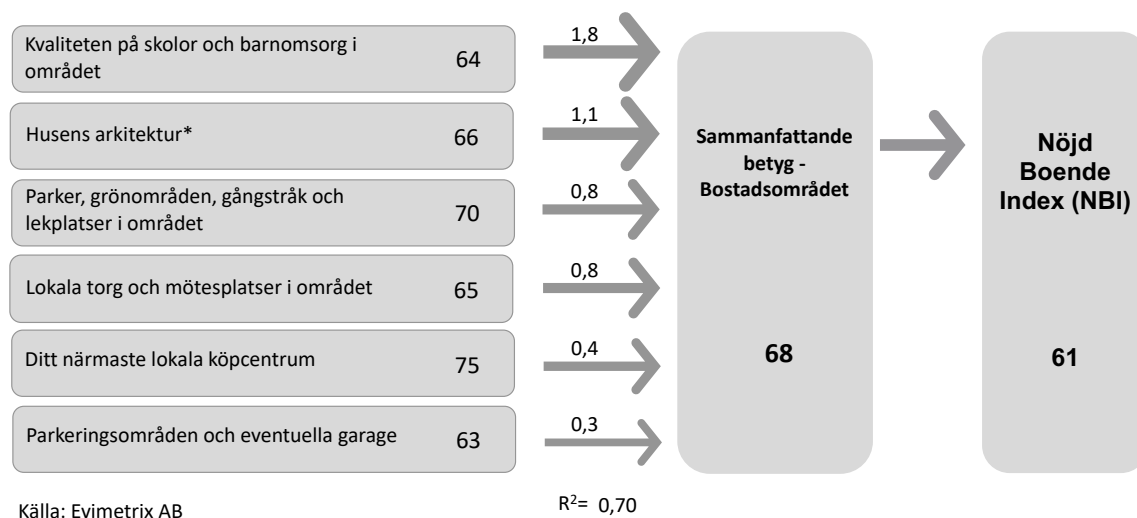
Hushåll som helst vill bo i ett eget ägt småhus/radhus är särskilt benägna att vilja flytta till ett annat område. Av dessa vill nästan hälften lämna området medan endast 15 procent vill bo kvar i samma område. Också hushåll som helst vill äga sin lägenhet är mer benägna att flytta ut från området än hushåll som helst vill fortsätta att hyra sin bostad.

Sammantaget tycks enkätsvaren bekräfta de hypoteser som formulerats i tidigare kapitel. Svag attraktivitet på bostadsmarknaden innebär att många hushåll önskar flytta till ett annat område. Dessutom bidrar ensidigheten i bostadsutbudet i form av upplåtelseform och bostadsstorlekar till att många hushåll med andra boendepreferenser än hyresrätt och boende i två till tre rum och kök, önskar flytta från området. Detta är särskilt tydligt bland hushållen i familjebildande åldrar – en

åldersgrupp som samtidigt präglas av stor rörlighet på bostadsmarknaden.

Nöjdhet med bostadsområdet

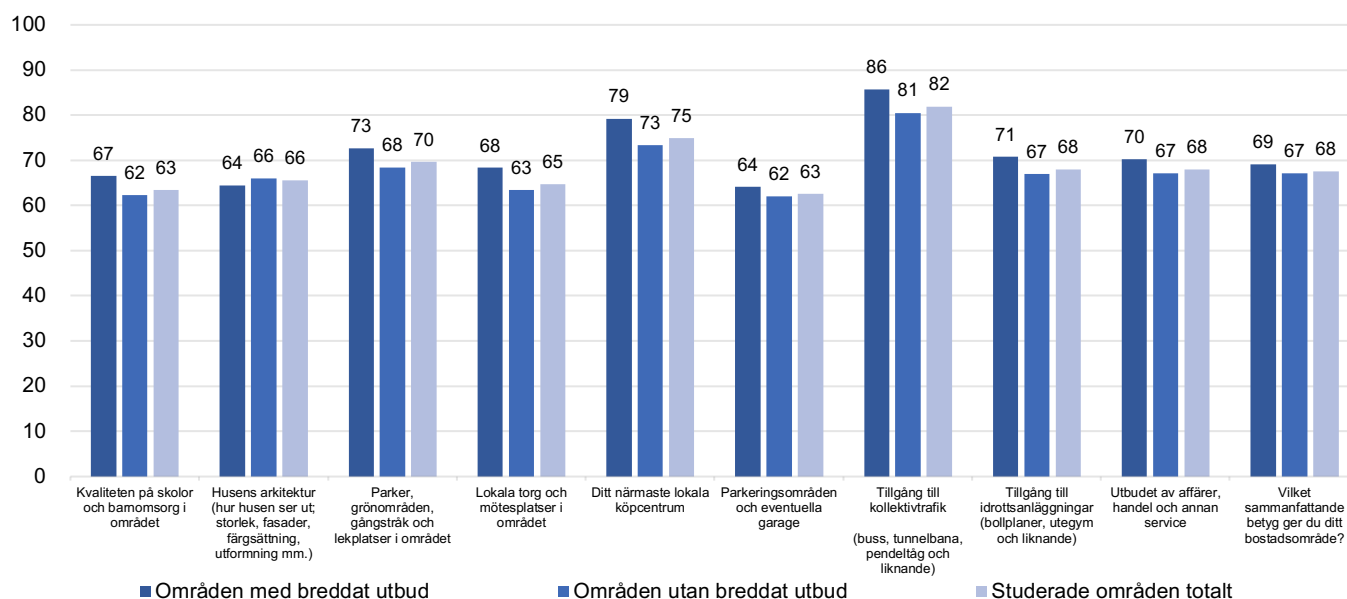
Det kanske viktigaste frågeområdet omfattar vilka faktorer som i sin tur förklarar nöjdheten med bostadsområdet. Av svaren från hushållen framgår att de viktigaste faktorerna för de boende handlar om hur nöjda de är med kvaliteten på skolor och barnomsorg i området, husens arkitektur (som tar sikte på hur husen ser ut: deras skala, fasader, färgsättning och utformning), parker och grönområden samt hur de uppfattar det lokala torget och andra mötesplatser, se figur 21. Närmaste köpcentrum och parkeringsmöjligheter spelar också roll för hur bostadsområdet uppfattas.



Figur 21. Betyg och förklaringsmodell för nöjdhet med bostadsområdet.

Den centrala frågan ur rapportens perspektiv är om hushållen som bor i områden med ett breddat bostadsutbud värderar de faktorer som påverkar nöjdheten med området högre än hushållen i områden utan ett nytt bostadsutbud? Studeras det sammanfattande betyget på frågan om nöjdheten med bostadsområdet, framgår att genomsnittsbetyget för områden med ett breddat bostadsutbud faktiskt är något högre,

69, än områdesbetyget för områden utan ett breddat bostadsutbud som får betyget 67, se figur 27. Den statistiska felmarginalen är cirka 1,5 procentenheter, men betyget är 2 procentenheter högre, vilket indikerar att områden med ett breddat utbud uppfattas som något mer attraktiva av de som bor i de äldre bostäderna.



Figur 22. Betyg på faktorer som påverkar helhetsomdömet om bostadsområdet. Totalt betyg samt uppdelat på hushåll som bor i områden med respektive utan ett breddat bostadsutbud.

Det är dock omöjligt att avgöra om det något högre betyget beror på de nya bostäderna och dess boende eller om områden med nya bostäder får ett högre betyg av andra skäl. Den enskilt viktigaste faktorn för nöjdhet med bostadsområdet är kvaliteten på skolor och barnomsorg. Denna faktor ges väsentligt högre betyg i miljöer med ett breddat bostadsutbud, 67 jämfört med övriga miljöer där betyget är 62. Men det är fortsatt svårt att avgöra om betygsskillnaden beror på kausala samband kopplade till nyproduktionen av bostäder.

När det gäller den näst viktigaste faktorn, som handlar om områdets arkitektur, får miljöer utan nyproduktion ett marginellt högre betyg, 66 jämfört med 64. Nyproduktionen är troligen liten i förhållande till det befintliga byggnadsbeståndet och stadsrummet, vilket borde innebära att nyproduktionen spelar relativt liten roll för detta betyg i de flesta fall, även om det kan finnas undantag. Det kan också vara så att de nya bostädernas arkitektur eller bidrag till förändring till de befintliga stadsrummen i övrigt, inte uppfattas tillföra

några mer omfattande arkitektoniska värden jämfört med den ursprungliga arkitekturen.

Den tredje viktigaste faktorn handlar om betygen på grönområden, parker och lekplatser. Inom detta område ger hushållen också ett tydligt högre betyg i områden med ett breddat bostadsutbud, 73 jämfört med 68. Möjligen bidrar nya bostäder till att också kringliggande parker och lekplatser rustas upp i samband med att en miljö utvecklas för nya bostäder. Men det går inte att utesluta att dessa miljöer redan i utgångsläget hade bättre och mer attraktiva parker och lekplatser.

Uppfattningen om lokala torg och mötesplatser är lika viktigt för den samlade upplevelsen av bostadsområdet som grönområden, parker och lekplatser. Detta betyg är påtagligt högre i områden där nya bostäder tillförts, 68 jämfört med 63. Också vad gäller denna faktor är det möjligt att nyproduktion av bostäder åtminstone delvis sker i ett sammanhang där centrum och andra platsbildningar förnyas och rustas samtidigt.

Ytterligare två faktorer, nöjdhet med parkeringar och garage samt det närmaste lokala köpcentrumet, spelar viss roll för det samlade områdesbetyget men har lägre betydelse än övriga faktorer. I båda fall får dessa faktorer högre betyg i miljöer med ett breddat bostadsutbud.

Sammanfattningsvis visar enkätresultaten så långt att betygen på både de faktorer som förklarar områdesbetyget och det sammanfattande områdesbetyget är högre i miljöer med ett breddat bostadsutbud än i andra miljöer. Undantaget är betygen på arkitekturen, där nyproduktionen inte tycks satt några tydliga spår. Betygsskillnaderna, särskilt när det gäller det samlade områdesbetyget, är dock relativt små och det har inte varit möjligt att avgöra om betygsskillnaderna har ett kausalt samband med de nybyggda bostäderna. För att öka möjligheter att koppla betygsskillnader till nyproduktionen behöver analysen därför fördjupas.

Nöjdhet med området före och efter nyproduktion

Den kanske mest intressanta frågan att analysera med hjälp av enkätsvaren från de boende i det äldre beståndet, är hur de uppfattar att områdets attraktivitet och trygghet har förändrats över tid i områden där bostadsutbudet breddats, jämfört med hushållens uppfattningar i områden där inga nya bostäder byggts. Bidrar de nya bostäderna och inflyttarna till dessa bostäder till att också de redan boendes syn på attraktivitet och trygghet förändrats?

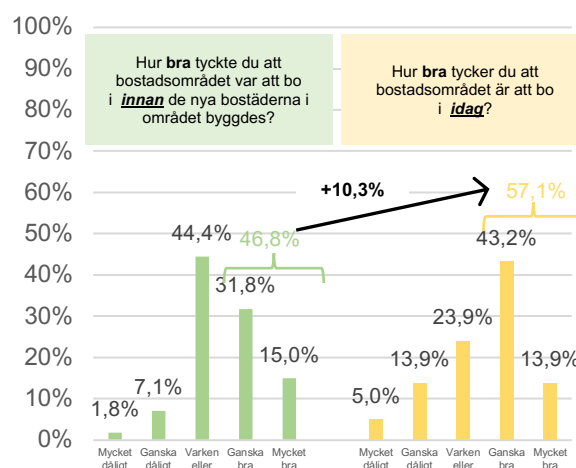
Förändringen i bostadsområdets attraktivitet har studerats genom att analysera hur hushållen som bott i områden där bostadsutbudet breddats svarat på två frågor:

1. Hur bra tyckte du att bostadsområdet var att bo i innan de nya bostäderna i området byggdes?

2. Hur bra tycker du att bostadsområdet är att bo i idag?

Svaren visar att hushållen i områden med nya bostäder uppfattar att bostadsområdet förbättrats. Knappt 47 procent svarade att de uppfattade området som ett ganska eller mycket bra område innan de nya bostäderna tillkom. Motsvarande siffra efter det att nya bostäder byggts är 57 procent, se figur 23. När samma frågor ställdes till hushållen som bor i det äldre bostadsbeståndet i områden där inga nya bostäder tillkommit blev svaren annorlunda.

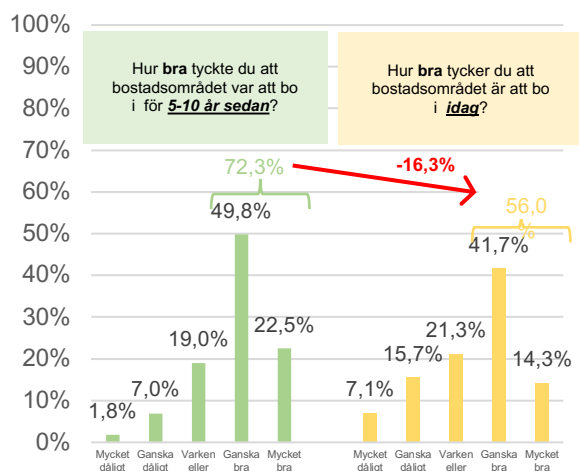
Svar från boende i områden med ett breddat bostadsutbud



Figur 23. Omdömen om attraktiviteten i området före och efter nyproduktion av bostäder i områden med nyproduktion.

I områden utan ett nytt bostadsutbud föll andelen som svarade att området var ett ganska eller mycket bra område för fem till tio år sedan, från 72 procent till 56 procent som anser det idag, figur 24. Mönstret med stigande omdömen om bostadsområdet idag för områden med breddat bostadsutbud återkommer i samtliga undersökta kommuner. På samma sätt faller andelen i alla kommuner där inga nya bostäder tillkommit i de undersökta miljöerna.

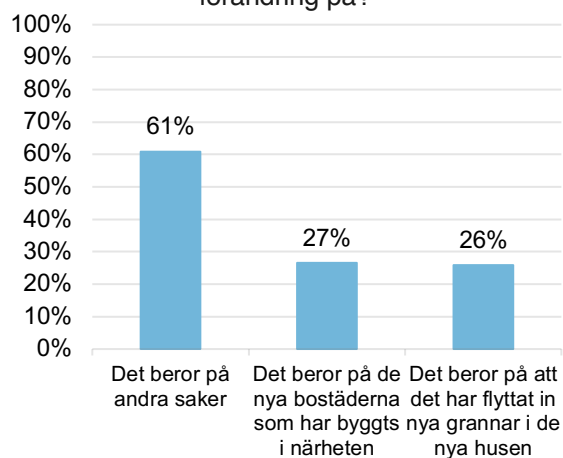
Svar från boende i områden utan ett breddat bostadsutbud



Figur 24. Omdömen om attraktiviteten i området för 5 till 10 år sedan jämfört med i dag i områden utan nyproduktion.

Givet att respondenterna uppgett att de uppfattat att attraktiviteten i bostadsområdet förändrats från tiden före det att de nya bostäderna byggdes tills i dag, fick de också ange vad de uppfattar att förändringen beror på, figur 25. Av svaren att döma finns ett flertal faktorer som förklarar att området blivit bättre eller sämre över tid. Men 27 procent anger att förändringen beror på de nya bostäderna som byggts och ytterligare 26 procent anger att förändringar är kopplade till de nya grannarna som flyttat in i de nya bostäderna. Flera anger således att det både beror på nya bostäder och grannar men också andra faktorer. Eftersom respondenterna utgörs av hushåll som redan bodde i området innan de nya bostäderna byggdes och att de själva inte bor i dessa nya bostäder, är slutsatsen att nyproduktionen trots allt bidragit till att skapa positiva områdeseffekter.

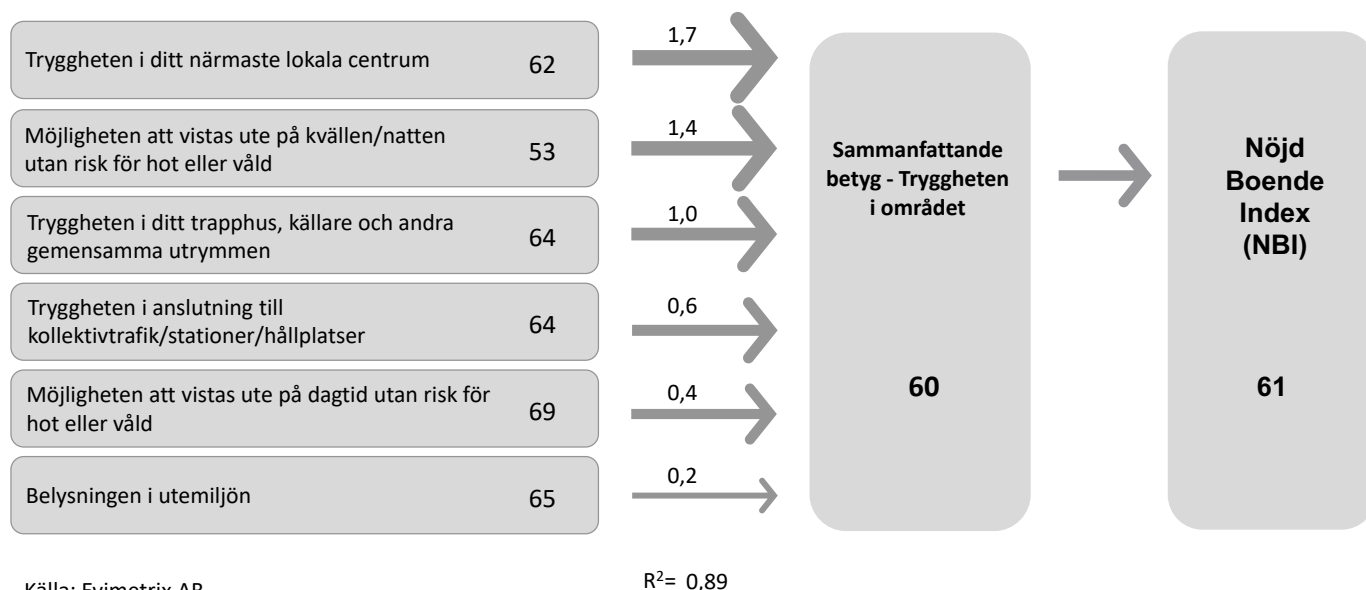
Du har svarat att det skett en förändring i hur bra det är att bo i ditt bostadsområde. Vad beror denna förändring på?



Figur 25. Vad beror förändringen av omdömet om området på?

Upplevelse av trygghet

Trygghetsaspekterna utgjorde en delförklaring till helhetsbetyget på Nöjd boende index (NBI). Ett tredje frågeområde tar därför sikte på hur de boende uppfattar tryggheten i området. Nöjdheten med tryggheten får generellt nerpressade betyg. De viktigaste delaspekterna handlar om tryggheten i det närmaste lokala centrumet, möjligheterna att vistas utomhus kvällstid och tryggheten i det egna trapphuset, källaren och andra utrymmen i huset, se figur 26. Tryggheten på andra platser och tider på dygnet spelar också roll för den samlade trygghetsupplevelsen. Generellt är nöjdheten med trygghetssituationen kvällstid låg.

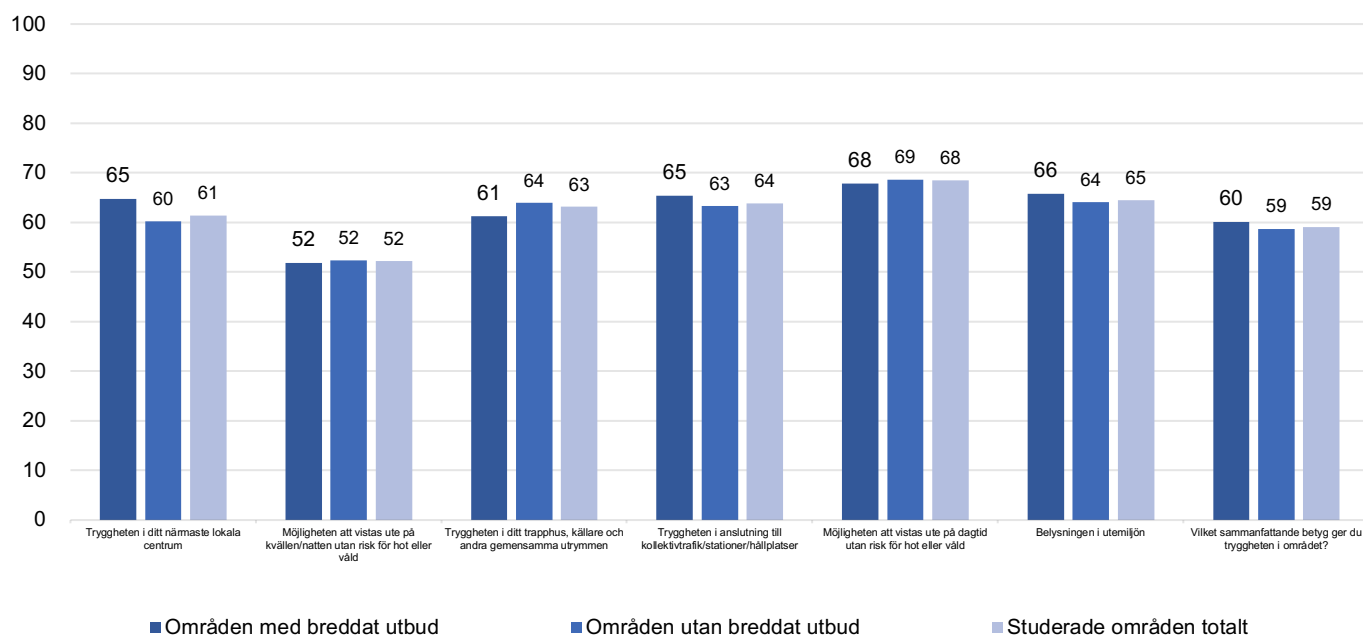


Figur 26. Modell som förklarar nöjdhet med tryggheten i bostadsområdet.

Trygghetsupplevelsen tycks inte samvariera lika tydligt med huruvida ett område fått ett breddat bostadsutbud eller inte, se figur 32. Områden med nyproduktion av bostäder får visserligen ett marginellt högre betyg på den samlade tryggheten men betygsskillnaden ligger inom den statistiska felmarginalen. Den enskilt viktigaste trygghetsaspekten är tryggheten i det lokala centrumet, där tryggheten dock uppfattas vara större i områden med ett breddat bostadsutbud, som får betyget 65, jämfört med områden utan nyproduktion som får betyget 60. Nyproduktion kan bidra till trygghetsskapande utveckling runt områdets lokala centrum. Betygen på den näst viktigaste trygghetsfrågan – möjligheter att vistas ute på kvällar och nätter utan att utsättas för hot eller våld, redovisar dock inga statistiskt säkra skillnader mellan miljöer med respektive utan nyproduktion. Det gäller också möjligheter att vistas ute på dagtid. Denna typ av

trygghetsproblem kan därför antas bero på andra faktorer än hur bostadsutbudet förändrats under mätperioden.

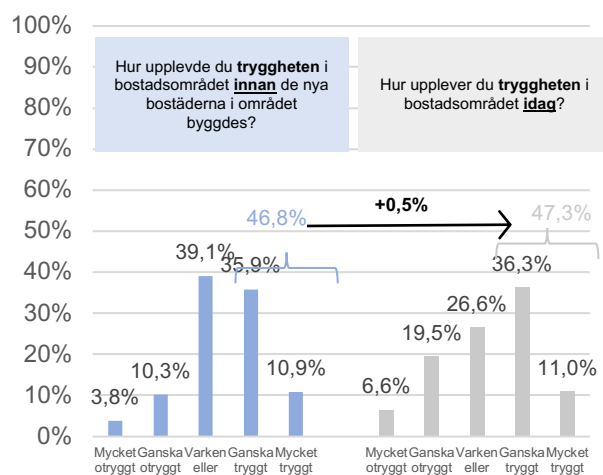
Tryggheten i det egna husets allmänna utrymmen får högre betyg i områden utan nyproduktion. Dessa betygsskillnader är dock svåra att koppla till faktorer som rör nyproduktion av andra byggnader och kan bero på andra lokala förhållanden. Tryggheten i anslutning till kollektivtrafik/hållplatser ges något högre betyg i miljöer med nyproduktion, möjligen av samma skäl som betygen på de lokala centrumen – nyproduktion kan ha sammanfallit med upprustning av övrig fysisk miljö. Men det är också möjligt att upprustning av stationer och hållplatser samt trygghetsskapande åtgärder i samband med sådana investeringar, skett i dessa områden utan direkt koppling till nyproduktion av bostäder.



Figur 27. Betyg på faktorer som påverkar trygghetsupplevelsen i bostadsområdet. Totalt betyg samt uppdelat på hushåll som bor i områden med respektive utan ett breddat bostadsutbud

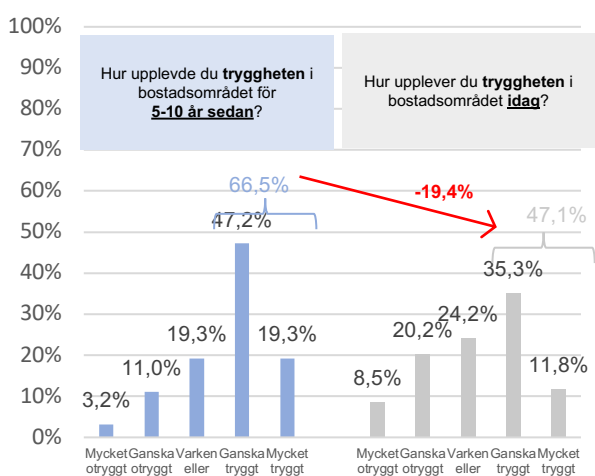
På samma sätt som betygsskillnaderna vad avser bostadsområdets attraktivitet kan bero på andra faktorer än att bostadsutbudet förändrats, kan naturligtvis skillnader i trygghetsupplevelsen också bero på faktorer som inte har med de nya bostäderna att göra. För att koppla frågan om effekten av ett breddat bostadsutbud närmare betygsskillnaderna i trygghetsupplevelsen, ställdes också frågor till hushållen om varför det anser att tryggheten förbättrats eller försämrats.

Svar från boende i områden med ett breddat bostadsutbud



Figur 28. Omdömen om tryggheten i området före och efter produktion av bostäder.

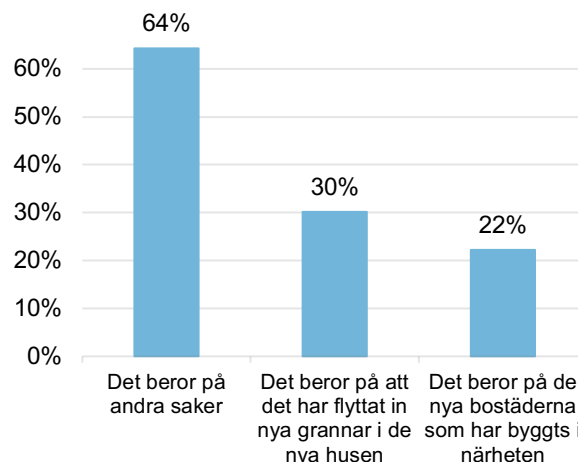
Svar från boende i områden utan ett breddat bostadsutbud



Figur 29. Omdömen om tryggheten i området för 5 till 10 år sedan jämfört med i dag i områden utan nyproduktion.

Svaren visar att trygghetsupplevelsen inte förbättrats varken i de områden där nya bostäder byggts eller i områden där inga nya bostäder tillförts. Men det finns trots det en skillnad. I de områden där bostadsutbudet breddats upplever de boende att tryggheten varit relativt oförändrad, före respektive efter att de nya bostäderna byggdes, figur 28. I områden där inga nya bostäder byggts, upplever de boende en kraftig försämring av tryggheten, figur 29. För fem till tio år sedan upplevde runt två tredjedelar området som ganska eller mycket tryggt. Denna andel har fallit till 47 procent. Resultaten indikerar att de nya bostäderna har bidragit till att motverka en försämring i trygghetsupplevelsen.

Du har svarat att det skett en förändring i tryggheten i ditt bostadsområde. Vad beror denna förändring på?



Figur 30. Vad beror förändringen av tryggheten i området på?

Resultatet får stöd av svaren på frågan vad hushållen anser att den förändrade trygghetsupplevelsen beror på, figur 30. I områden med ett breddat bostadsutbud svarar 30 procent av de boende i den äldre bebyggelsen att det beror på de nya grannarna och 22 procent att det beror på de nya bostäderna. Totalt sett är det uppenbarligen en betydande andel som sätter förbättrad trygghet i samband med det breddade bostadsutbudets och de nya grannar som följer av de nya bostäderna. Att en stor andel av alla tillfrågade hushåll anser att trygghetsituationen också beror av helt andra orsaker förefaller naturligt med tanke på de uppenbara problem med bland annat tung kriminalitet som förvärrats under de senaste åren.

Nöjdheten bland inflyttare i nya bostäder

Den avslutande frågeställningen rör nöjdheten bland de hushåll som flyttat in i de nybyggda bostäderna. En naturlig utgångspunkt är att dessa hushåll rimligen är relativt nöjda med sitt bostadsområde eftersom de nya bostäderna antingen utgörs av nya bostadsrätter eller

nyproducerade hyresrätter. I båda fall krävs i normalfallet inkomster som följer av ett förvävarsarbete för att hushållen ska kunna efterfråga de nya bostäderna. De har därför sannolikt också större valfrihet på bostadsmarknaden än andra hushåll och har därför i många fall aktivt valt att flytta till det aktuella bostadsområdet. Studeras inflyttarnas betyg på sina bostadsområden bekräftas bilden av relativt nöjda hushåll. Områdesbetygen är totalt sett 73, varav områdesbetygen bland inflyttarna till nya bostadsrätter är 76 och till nya hyresrätter 70. Detta kan jämföras med de redan boende i det äldre hyresrättsbeståndet som satte betyget 68.

Av betygen på de olika områdesfaktorerna att döma är inflyttarna till nya bostadsrätter genomgående mer nöjda med de viktigaste områdeskvaliteterna än inflyttarna till nya hyresrätter. Det kan bero på att nya bostadsrätter i genomsnitt i högre grad har byggts i något mer attraktiva och efterfrågade miljöer med högre betalningsvilja och med bättre tillgänglighet och närhet till handel och service mm.

När det gäller den andra områdesrelaterade frågan om trygghet är skillnaden relativt liten mellan inflyttare till nya bostads- respektive hyresrätter. I båda fall är inflyttarna relativt nöjda med trygghetsituationen.

Bostadsrättsinnehavarna ger det sammanfattande trygghetsbetyget 73 jämfört med 75 bland hyresrättsinnehavarna.

De stora betygsskillnaderna uppstår främst när det gäller omdömena om boendet som helhet, vilket också omfattar betyget på bostäderna i sig som exempelvis storlek och standard på bostaden. När det gäller storleken ger bostadsrättsinnehavarna betyget 75 och hyresgästerna betyget 67. Också när det gäller standarden får bostadsrätterna ett högre betyg av hushållen, 84 jämfört med 74. Skötseln av utemiljön får dock genomgående bättre omdömen av hyresgästerna än av bostadsrättsägarna, inklusive skötseln av innergårdar.

Bostadsrättshushållen ger det sammanfattande betyget på nöjdheten med boendet, NBI, 75 medan boende i de nya hyresrätterna ger betyget 65, se en sammanfattning av de mer centrala betygen i tabell 4.

Kvalitetsfaktor	Betyg, bor i nyproduktion totalt	BR	HR
Bostadsområdet	73	76	70
Trygghet	74	73	75
<i>Bostadens storlek?</i>	71	75	67
<i>Bostadens standard, dvs standard på kök och badrum, golv och tapeter med mera?</i>	79	84	74
<i>Skötseln av huset, dvs skötsel av trapphus, tvättstugor, förrådsutrymmen med mera?</i>	70	73	67
<i>Skötseln av utemiljön, dvs städningen ute, borttagning av klotter, gräsklippning, rensning av rabatter, tömning av papperskorgar?</i>	72	67	76
<i>Bostadsgårdens utformning och skötsel?</i>	71	65	76
Nöjd Boende Index (NBI)	70	75	65

Tabell 4. Betyg på centrala boendefaktorer bland boende i de nybyggda bostäderna.

Sammanfattningsvis visar enkätsvaren att inflyttarna till de nya bostäderna är nöjda, både med området och med sina bostäder. Nya bostäder bidrar på så sätt till att skapa ökad

nöjdhet med bostadsområdet och välfärdsvinster för de hushåll som antingen kan flytta till de nya bostäderna eller kan byta till en mer passande bostad i flyttkedjan som uppstår

till följd av de nya bostäderna. De hushåll som kunnat flytta till bostäder med en annan upplåtelseform än den i det äldre beståndet ofta dominerande hyresrätten tycks dessutom vara ännu mer nöjda än de som bor i nytillkomna hyresbostäder.

Det har inte varit möjligt att inom ramen för denna analys svara på frågan varför bostadsrättshushållen är mer nöjda med boendet än hyresgästerna. Några hypoteser kan förtjänas att lyftas fram. Kanske innebär prismekanismerna på bostadsrättsmarknaden att hushållen matchas mot bostäder som passar deras preferenser och budgetrestriktioner mer effektivt än vad hyressättnings- och de ofta förekommande förmedlings- och kösystemen på hyresmarknaden förmår göra. Hyresskillnaderna mellan gammalt och nytt på hyresmarknaden kan uppfattas vara större än vad skillnaden i boendetjänster mellan gammalt och nytt är, vilket riskerar att minska upplevelsen av prisvärdhet för nya hyresbostäder jämfört med äldre. Kanske innebär prisnivåer och kreditrestriktioner att det finns hushåll som har preferenser för bostadsrätter snarare än för hyresrätter, men som hindras från att realisera sina preferenser och därmed bor i en ny hyresrätt, trots att de hellre skulle vilja bo i en bostadsrätt. Det finns antagligen ytterligare förklaringar.

Sammanfattande slutsatser

Avslutningsvis visar enkätstudien att det finns skäl att tro att positiva områdeseffekter uppstår till följd av att socioekonomiskt svaga bostadsområden kompletteras med ett bredare bostadsutbud. I den statistiska dataanalysen i tidigare kapitel fanns tecken på en mer positiv inkomstutveckling i miljöer med nya bostäder, också bland de hushåll som inte bor i de nya bostäderna. Enkätundersökningen ger också stöd för att olika positiva områdeseffekter finns. De redan boende i de äldre bostäderna tycks uppfatta att områdets attraktivitet påverkas positivt av nya grannar och nya bostäder samt att tryggheten inte minskat på samma sätt som i områden där bostadsutbudet inte förnyats. Hypotesen att en breddning av bostadsutbudet i socioekonomiskt svaga bostadsområden kan vända eller åtminstone bromsa en negativ social utveckling får sammanfattningsvis stöd, både av den statistiska analysen i tidigare avsnitt och när värderingarna bland redan boende i dessa områden analyseras. Det ger sammantaget argument för att reflektera kring hur förutsättningarna för att förnya och bredda bostadsutbudet i socioekonomiskt svaga områden kan göras mer gynnsamma

5. Möjliga policyåtgärder

Resultaten av de statistiska analyserna och studierna av enkätsvar från boende i denna rapport har fördjupat förståelsen av effekter av ett breddat bostadsutbud i socioekonomiskt svaga bostadsområden. Frågan är hur en politik kan utformas som möjliggör en breddning av bostadsutbudet i fler socioekonomiskt svaga områden? Inledningsvis diskuteras vad kommuner och bostadsutvecklare kan göra redan idag, därefter diskuteras förslag till utveckling av den statliga politiken.

Kommunal mark- och planpolitik för nyproduktion

En första utgångspunkt och kanske den viktigaste, är att nyproduktion framför allt av bostads- och äganderätter, tycks ge de största positiva effekterna på flyttnetton för förvärvsarbetande. Till detta kan ombyggnad av mindre till större lägenheter läggas. Eftersom kommunerna är ansvariga för planpolitiken genom sitt planmonopol och inte sällan är stora markägare, måste kommunerna ta en mycket aktiv roll i att utveckla en mark- och planpolitik med inriktning på fysisk förändring och en breddning av utbudet av bostäder i socioekonomiskt svaga områden. I storstadsregioner och i andra större städer, där betalningsviljan generellt är högre än på andra orter, är det viktigt att förtäta eller komplettera befintliga områden med nya bostäder, främst i form av bostadsrätter och äganderätter samt större hyresbostäder.

De senaste åren har kommunala mål om bostadsbyggande ofta varit kvantitativt inriktade. Behoven av nya bostäder, men också statens styrning inom ramen för Boverkets behovsberäkningar, statliga kommunbonusar, investeringsstöd till mindre bostäder och den så kallade Sverigeförhandlingen, har bidragit till detta. Analyserna i denna rapport talar dock för

att det är viktigt att också noga studera effekterna av vilka bostäder som planeras och byggs. Nyproduktion av småhus och radhus ger normalt färre nya bostäder än planer som innehåller flerfamiljshus och riskerar därför prioriteras ner i den kommunala beslutsprocessen. Men produktion av denna typ av bostäder har som diskuterats potential att bidra med social stabilisering och bör därför ges relativt stort utrymme vid förnyelse och utveckling av bostadsutbudet i socioekonomiskt svaga miljöer.

Vad gäller breddning av bostadsutbudet inom ramen för hyresrättsmarknaden bör kommunernas styrning av de kommunala bostadsföretagen omfatta mål om nya eller renoverade bostäder. Sambanden mellan nyproduktion och upprustning av olika bostadsstorlekar samt utvecklingen av socioekonomin bland inflyttare analyseras, bör utvärderas och följas upp. Möjligheter till utvecklat samarbete mellan kommunägda bostadsföretag och privata och kooperativa aktörer samt markförsäljning till dessa bör aktivt utvärderas.

I vissa fall, då andra alternativ inte finns, kan ägardirektiv till kommunala bostadsföretag om att använda olika instegsmodeller som delägande eller hyrköpsmodeller prövas. Ett

annat alternativt är att bygga bostadsrätter och andra eget ägda boendeformer.

En annan viktig utgångspunkt är att insatser antagligen kräver utvecklade arbetsätt och samverkan mellan kommuner och aktörer på bostadsmarknaden. Med begränsad betalningsvilja är det inte sällan utmanande för privata aktörer att få ihop kalkylerna, särskilt för nyproduktion av större bostäder. En utvecklad och aktiv samverkan mellan kommuner och bostadsutvecklare, där bostadsutvecklarens exploateringskostnader i form av kostnader för mark och infrastruktur hålls nere, är troligtvis en förutsättning i många fall. Möjligheter för kommuner att kunna erbjuda byggrätter i andra miljöer med högre betalningsvilja i kombination med byggrätter i socioekonomiskt svaga miljöer är en möjlighet som bör utvärderas. I samband med nyproduktion bör den fysiska miljön i anslutning till viktiga platser samtidigt utvecklas. Ny bebyggelse bör ta hänsyn till strategier för hur människor rör sig i stadsmiljön och hur ökad trygghet kan skapas med fysiska medel. Den tekniska utvecklingen ger också nya möjligheter. När det gäller kompletteringsbebyggelse finns också möjlighet till så kallade hybridlösningar i form av att bygga på hus med platta tak med en eller två våningar och låta dessa få en annan upplåtelseform.

Bostadsföretagen

Det finns också möjligheter för bostadsföretagen att ställa krav på arbete och inkomster vid uthyrning av både nya, renoverade och äldre hyresbostäder. En viktig fråga är dels hur sådana krav kan utformas för att undvika ytterligare socioekonomisk försvagning i redan svaga bostadsområden, dels om och hur krav kan utformas för att minimera målkonflikter med bostadssociala mål om att ge olika typer av hushåll möjligheter till bostad.

Ombildning till bostadsrätt

En möjlighet att bredda bostadsutbudet är att ombilda fastigheter från hyresrätt till bostadsrätt. Som ägare är det möjligt för kommuner att ge ett sådant direktiv till kommunala bostadsföretag, riktat mot svaga miljöer med ett dominerande hyresrättsutbud. Ett försäljningspris till en bostadsrättsförening i storstäderna kan ofta vara högre än värdet som hyresfastighet, vilket gör det företagsekonomiskt mer motiverat att sälja en fastighet.

Ombildning kräver dock att hyresgästerna både vill ombilda sin bostad och att betalningsviljan samt betalningsförmågan är tillräckligt hög bland en tillräckligt stor andel av hyresgästerna. Erfarenheter från storstadskommuner visar att det kan vara svårt att få en kvalificerad majoritet att rösta för en ombildning. Många hyresgäster kan helt enkelt vilja kvarstå som hyresgäster eftersom de uppskattar boendeformen. Den storskaliga bebyggelsen medför dessutom att det ofta krävs ett mycket stort antal hushåll som röstar för ombildning, vilket blir svårare ju större fastigheten och därmed antalet bostäder är. Ytterligare bidragande orsaker som begränsar ombildningspotentialen är att många hyresgäster har för låga inkomster för att kunna finansiera ett köp av sin bostad. Samtidigt försvårar gällande kreditrestriktioner finansieringen ytterligare. Om bostäderna dessutom inte renoverats under de senaste decennierna kan hyresnivån vara lägre än nivån för de boendeutgifter som uppstår om bostaden i stället upplåts med bostadsrätt. Det gäller särskilt om många hushåll tvingas till hög amorteringstakt. Högre boendeutgifter i samband med en ombildning minskar incitamenten för hyresgäster att delta i ombildningen. Det finns också farhågor om risker för att kriminella nätverk kan utnyttja ombildningar till bostadsrätter för att kunna kapa en nybildad bostadsrättsförening. Sammantaget talar detta för att antalet

ombildningar kan vara relativt begränsat i socioekonomiskt svaga områden med dagens förutsättningar, även om bostadsföretagen skulle erbjuda ombildning som ett alternativ.

Utvecklad statlig bostadspolitik

Även om kommunerna mer aktivt arbetar med markpolitik och styrning av de kommunala företagen kommer möjligheterna att bredda bostadsutbudet vara beroende av den statliga bostadspolitiken. Det finns minst fyra olika utvecklingsområden för den statliga politiken som skulle förbättra möjligheterna att bygga nya bostäder i dessa områden men också omvandla redan befintliga bostäder till andra upplåtelseformer. Förslagen är medvetet skissartade för att stimulera till fortsatt debatt och diskussion.

Nytt investerings- och ombildningsstöd

En möjlighet som potentiellt kan bidra till att bredda bostadsutbudet är att återinföra men rikta om det tidigare relativt omfattade investeringsstödet till nya små hyresrätter som uppgått till cirka tre miljarder kronor per år. Ett motiv för en sådan ändring är att investeringsstödet bostadssociala effekter varit begränsade. Även om stödet bidragit till att fler bostäder byggts, visar utvärderingar att det inte finns några systematiska skillnader i inkomster bland ensamhushåll som flyttar in i bostäder som beviljats stöd, jämfört med liknande bostäder som byggts utan stöd. Den subvention om cirka 2 000 kronor per månad som stödet utgör i form av lägre hyra jämfört med övrig nyproduktion, tycks därför fördelats relativt slumpmässigt mellan hushållen, (Evidens, 2021c). Stödet har dessutom i hög grad betalats till projekt på lokala marknader där bostadsefterfrågan generellt varit svagare än i storstäderna. En möjlighet skulle därför kunna vara att rikta om och fokusera stödet till nyproduktion i socioekonomiskt svaga områden, rikta det mot större bostäder och

samtidigt bredda stödet till att omfatta bostads- och äganderätter. Stöd skulle också kunna ges till ombyggnad för att skapa större bostäder i befintligt bestånd. Givet att stödet skulle kunna användas till att finansiera mellanskillnaden mellan betalningsvilja/pris och produktionskostnader inom vissa givna ramar, skulle stödet kunna tillämpas på nyproduktion också av bostads- och äganderätter.

Ett motsvarande stöd skulle också kunna riktas mot nybildade bostadsrättsföreningar som förvärvar en hyresfastighet i syfte att minska finansieringsbehovet i föreningen, vilket i sin tur ger lägre avgifter och därmed potentiellt skulle kunna öka möjligheterna att genomföra ombildningar från hyres- till bostadsrätt.

Inför särskilt riktade startlån

Det utredningsförslag om startlån som lämnats av den statliga utredningen, Startlån till förstagångsköpare av bostad, underlättar inträdet på den av hushållen ägda bostadsmarknaden om det genomförs (SOU 2022:12). Förslaget skulle ge fler hushåll möjlighet att köpa en bostadsrätt eller ett mindre småhus eller radhus i socioekonomiskt svaga områden. Men förslaget bör utvecklas ytterligare, med inriktning mot förvärv i socioekonomiskt svaga områden, genom särskilt gynnsamma villkor för förvärv i områden med definierade kriterier. Sådana mer gynnsamma villkor bör omfatta regler om en långsammare amorteringstakt eller att det statliga lånet omfattar en större andel av hela köpeskillingen. Ett argument för detta är att staten delar risken med hushållet, vilket minskar påstådda risker för makroekonomin. Risker för makroekonomin har använts som argument av myndigheterna för att införa och skärpa kreditvillkoren. En ytterligare möjlighet är att en startlånereform byggs ut genom att bygga på i dag befintliga "dela på-lösningar" där marknadsaktörer redan nu arbetar med olika former av hyrköpsmodeller.

Med ett statligt stöd skulle denna typ av lösningar kunna få en större omfattning.

Liberalisering av kreditrestriktioner

Forskningen visar att de skärpta kreditvillkor för bostadslån som införts under senare år, inte har någon samhällsekonomisk nytta och att de av myndigheterna uttalade motiven för deras införande i form av ökade risker för makroekonomin, inte är giltiga för svenska förhållanden, Svensson (2020). De har däremot fått effekter för vilka hushåll som har möjlighet att köpa en bostad. Enligt uppgifter från marknadsaktörer, bidrog till exempel införandet av det skärpta amorteringskravet till att de sista etapperna på Albyberget i Botkyrka kommun konverterades till hyresrätt, i stället för bostadsrätt, som var den ursprungliga planen. Det skärpta amorteringskravet bör sammantaget därför avvecklas.

Ombildning till äganderätt

Som konstaterats finns betydande svårigheter att genomföra ombildning till bostadsrätt i socioekonomiskt svaga bostadsområden. Ett sätt att underlätta ombildning i områden som helt domineras av hyresbostäder är att tillåta att en enskild hyresgäst endast förvärvar sin bostad. Det förutsätter dock att så kallade äganderätter kan tillskapas genom ombildning. Dagens lagstiftning tillåter endast äganderätter i flerbostadshus vid nyproduktion. Vid partiella ombildningar av enskilda hyresbostäder till äganderätt kan de hyresgäster som önskar fortsätta bo med hyresrätt göra det och de hushåll som önskar kan köpa sina egna bostäder av bostadsföretag. Möjligen krävs att ett visst minsta antal äganderätter ombildas av rent praktiska skäl. Modellen förutsätter att bostadsföretaget fortsätter ansvara för förvaltningen av huset och att äganderättsinnehavarna köper förvaltningstjänsterna av bostadsföretaget.

Ett problem som uppstått de senaste åren är att kriminella köper bostadsrätter enbart med syftet att använda dessa genom olovlig andrahandsuthyrning. Syftet kan exempelvis vara att tvätta pengar men också att tjäna pengar på olovlig andrahandsuthyrning, i vissa fall till flera personer i samma bostad. Detta ger både ett större slitage men framför allt stor otrygghet för övriga boende i föreningen. Det kan därför finnas skäl att ändra regelverk så att det blir lättare för styrelserna i bostadsrättsföreningar att förverka en bostadsrätt. Med dagens regler visar erfarenheterna att det är svårt för en styrelse att bevisa olovlig andrahandsuthyrning förekommer. Ofta står ord mot ord. Problemet är dock inte enbart koncentrerat till bostadsrättsformen, felaktig folkbokföring och otillåten andrahandsuthyrning finns också i hyresrätten. Däremot har ofta ett större bostadsföretag mer resurser än en vanlig bostadsrättsförening som kan användas för att hantera detta problem.



Foto: Jan Ferchhof

Avslutande reflektioner

Det finns anledning att komplettera listan med förslag för att ytterligare öka möjligheterna att vända utvecklingen i socioekonomiskt svaga bostadsområden. Antalet miljöer och antalet hushåll i dessa miljöer är trots allt relativt begränsat. Av tidigare kapitel framgår exempelvis att det totalt bor cirka 376 000 invånare i de 196 olika bostadsområden som har en förvärvsfrekvens om högst 62 procent. Det är 3,6 procent av hela Sveriges befolkning. Om dessa områden i genomsnitt årligen skulle tillföras 20 nya bostäder skulle det innebära totalt 200 nya bostäder i varje område under en tioårsperiod, eller totalt cirka 3 900 nya bostäder sammanlagt i dessa områden årligen. Det betyder totalt 39 200 bostäder under hela tioårsperioden. Eftersom dessa områden i genomsnitt består av cirka 870 bostäder, skulle ett tillskott om cirka 200 nya bostäder påtagligt påverka områdenas struktur. Givet att nyproduktionen i hela landet totalt sett i genomsnitt skulle omfatta 50 000 nya bostäder årligen, vilket ger 500 000 nya bostäder under en tioårsperiod, skulle de socialt svaga miljöerna få ett tillskott som svarar mot knappt åtta procent av alla nya bostäder. Genom att

styra strategier och resurser till nyproduktion av bostäder i de socioekonomiskt utsatta miljöerna talar dessa relationer för att en utvecklad, långsiktig och målinriktad politik på både kommunal och statlig nivå i syfte att förändra strukturer på bostadsmarknaden, har goda förutsättningar att nå framgång på längre sikt. Eftersom ett breddat bostadsutbud leder till att fler yrkesarbetande personer och fler personer med eftergymnasial utbildning bor i närmiljön, ökar det successivt barn och ungas exponering mot starkare sociala nätverk. Det är en bra utgångspunkt för att skapa goda livschanser för fler. Ökad förvärvsgrad, högre inkomster och minskat beroende av socialförsäkringar är samhällsekonomiskt lönsamma resultat av en utvecklad bostadspolitik.

Ett bredare bostadsutbud löser inte alla problem. En långsiktig strategi inbegriper också andra viktiga åtgärder som att skapa trygghet i områdena, hålla en hög ambitionsnivå när det gäller skötsel av redan byggda fastigheter och den yttre miljön samt förbättra den offentliga och kommersiella servicen. Till detta kommer vikten av en väl fungerande skola, ett livaktigt civilsamhälle, en stark rättsstat och en aktiv politik för fler i arbete.

Referenser

Boverket (2023). Boendesegregationens utveckling och mekanismer. Årsrapport 2023 om den socioekonomiska boendesegregationens utveckling i Sverige.

Chetty, Hendren och Katz (2016). The effects of exposure to better neighborhoods on children: new evidence from the Moving to opportunity experiment, American economic review vol. 106, nr 4, April 2016.

Delmos (2021). Segregation i Sverige – årsrapport 2021 om den socioekonomiska boendesegregationens utveckling.

Evidens (2022). Politiskt ledarskap efterfrågas - statens, branschens och hushållens syn på reformbehov i svensk bostadspolitik, Stockholm, 2022.

Evidens (2021a). Hushållens värderingar av läges- och bostadskvaliteter på bostadsmarknaden i Stockholm, Stockholm 2021.

Evidens (2021b). Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden, Bofrämjandet, Stockholm, november 2021.

Sodini, Paolo, Van Nieuwerburgh, Stijn, Vestman, Roine, von Lilienfeld-Toal, Ulf (2016) Identifying the benefits from home ownership. A Swedish experiment, NBER, 2016.

Svensson, Lars EO. (2020). Macroprudential Policy and Household Debt: What is Wrong with Swedish Macroprudential policy? Nordic Economic Policy Review, 2020

I denna rapport studeras och diskuteras hur förändringar i bostadsutbudet i form av breddning av upplåtelseformer och bostadsstorlekar påverkar utvecklingen över tid i ett stort antal socioekonomiskt svaga bostadsmiljöer. Dessutom studeras effekter bland boende och inflyttare i det äldre, befintliga bostadsbeståndet för att öka kunskaperna om vilka övriga områdeseffekter som kan uppstå när bostadsutbudet breddas. Analyserna omfattar både statistiska analyser av effekter på den socioekonomiska utvecklingen av ett förändrat bostadsutbud och hur de boendes egna upplevelser av attraktivitet och trygghet i boendemiljön påverkas av sådana förändringar.

Resultaten av de statistiska analyserna och studierna av enkätsvar från boende i denna rapport har fördjupat förståelsen av effekter av ett breddat bostadsutbud i segregerade och socioekonomiskt svaga bostadsområden. Frågan är hur en politik kan utformas som möjliggör en breddning av bostadsutbudet i fler segregerade och socioekonomiskt svaga områden. I ett avslutande kapitel om möjliga policyåtgärder diskuteras vad kommuner och bostadsutvecklare kan göra redan idag samt förslag till utveckling av den statliga politiken.

evidens: