Så bryter vi boendesegregationen

Effekter av ändrat bostadsutbud
i utsatta områden

HSB – där möjligheterna bor

evidens:

VEIDEKKE

Foto framsida: Titania

Denna rapport är framtagen av Evidens på uppdrag av Veidekke och HSB. Analyserna har genomförts av ett team av konsulter på Evidens i form av Ted Lindqvist, Rikard Berg von Linde, Thomas Sandberg och Viktoria Bernow Jones. Text av Ted Lindqvist.

Om Evidens
Vi hittar svar på dina frågor utifrån aktuell statistik, omvärldsfaktorer och historiska skeenden. Sedan förädlar och bearbetar vi fakta med hjälp av våra databaser och prognosmodeller till ett välgrundat underlag. Allt vi gör är evidensbaserat. Vi ser alltid till helheten, sätter saker i sitt sammanhang och söker samband mellan orsak och verkan. Vårt mål är alltid att förstå helheten och att förmedla den bilden till dig som kund.

Innehåll

Förord 5

Rapporten i sammanfattning 6

1. Inledning 10

2. Uppkomst och effekter av segregation 13

3. Områdesegenskaper som ger lägre attraktivitet och betalningsvilja 19

4. Livscykelperspektiv, boendeformer och boendepreferenser 26

5. Effekter av ändrat bostadsutbud i utsatta områden 34

6. Kort om möjlig policyutveckling 54

Referenser 58

"Boendesegregationen har varit ekonomiskt ogynnsam och motverkat de nyanländas integration i samhället."

Förord

Social, ekonomisk och kulturell integration kräver förändringar av bebyggelsemiljön och bostadsutbudet

Johan Nyhus
Förbundsordförande,
HSB Riksförbund

Lennart Weiss
Kommersiell direktör,
Veidekke

Med de senaste årens debatt om våld, gängkonflikter och skjutningar har samhällets fokus på så kallade särskilt utsatta områden ökat. Ett underliggande tema i debatten är att våldet har kopplingar till social och ekonomisk segregation. I den meningen är frågan inte ny. Redan i 1950-talets debatt om "Lort-Sverige" fanns en insikt om att segregationen, i meningen åtskillnad mellan grupper i en geografisk och rumslig mening kan ge upphov till olika typer av sociala problem.

Debatten fick ny näring av de effekter som följdes av 1960- och 70-talens snabba utbyggnad av miljonprogrammets förortsområden, ofta med kraftig dominans av hyresrätter. Länge dominerades diskussionen av ett fördelningspolitiskt perspektiv, att segregerade områden tycktes försvåra social rörlighet och möjligheten till en personlig klassresa, något som det finns ett brett politiskt stöd för i Sverige.

1990- och 2000-talets ökade flyktingströmmar gav frågan ny näring. Eftersom de lediga lägenheterna fanns i miljonprogramområdena kom nyanlända invandrare att koncentreras till områden med en ensidig boendestruktur (flerfamiljshus med hyresrätt). Därmed har debatten om segregationens följdeffekter fått en ny dimension. Boendesegregationen har varit ekonomiskt ogynnsam och motverkat de nyanländas integration i samhället.

De flesta torde idag vara ense om att en fungerande integrationspolitik kräver koordinerade åtgärder över flera politikområden, inte minst på arbetsmarknaden och inom skolan. Men att även boendet, det vill säga stadens utformning, bebyggelsemiljön och bostadsutbudet, spelar en central roll är det allt fler som instämmer i.

Syftet med den här rapporten, som producerats av analysföretaget Evidens på uppdrag av HSB Riksförbund och Veidekke, är att rikta fokus mot bostadspolitikens och samhällsplaneringens roll för att bryta segregationen. Rapporten belyser segregationens uppkomst och effekter, vilka områdesegenskaper som ger lägre attraktivitet och betalningsvilja, hur människors boendepreferenser förändras i ett livscykelperspektiv och vilka effekter som uppstår i utsatta områden när bostadsutbudet förändras med avseende på upplåtelseformer, bebyggelse och bostadsstorlekar. I ett avslutande kapitel diskuteras möjliga politiska åtgärder.

För rapportens slutsatser och förslag till åtgärder svarar analysföretaget Evidens.

Rapporten i sammanfattning

Slutsatsen är att bostadsmarknaden har en starkt strukturerande kraft som sorterar hushåll med olika socioekonomisk styrka.

Det förs idag en diskussion om hur den negativa socioekonomiska utvecklingen i så kallade utsatta bostadsområden kan vändas. Denna rapport undersöker sambanden mellan den socioekonomiska utvecklingen i olika bostadsområden och bostadsutbudet. Frågan som ställs i rapporten är om bostadsutbudets struktur påverkar den socioekonomiska utvecklingen i ett område och i vilken utsträckning den socioekonomiska utvecklingen kan stärkas om bostadsutbudet breddas. En sådan breddning kan ske genom att fler upplåtelseformer, bostadstyper och bostadsstorlekar tillförs. För att undersöka bostadsutbudets betydelse för den sociala utvecklingen analyseras socioekonomiska effekter i områden vars bostadsutbud förändrats under de senaste åren genom att fler upplåtelseformer, byggnadstyper och bostadsstorlekar tillförts. Jämförelser görs med andra närliggande miljöer där bostadsutbudet inte förändrats. Den grundläggande frågan är om det går att påvisa att en förändring av bostadsutbudet har positiva effekter på den socioekonomiska utvecklingen.

Socioekonomisk segregation får negativa samhällseffekter

Forskning visar att boendesegregationen får negativa effekter för hushåll som bor i socioekonomiskt svaga bostadsområden. Det handlar både om att boende i socioekonomiskt segregerade områden riskerar få sämre skolresultat, svagare ställning på arbetsmarknaden, lägre inkomster, högre arbetslöshet och till och med sämre hälsa än boende i andra områden. Enligt forskningen har så kallade grannskapseffekter särskilt stor betydelse för barn och unga och påverkar därför deras framtida livschanser. Tillgängliga forskningsstudier talar också för att bostadsmarknaden i kombination med andra faktorer, särskilt ökande inkomstskillnader, driver på den socioekonomiska segregationen och att det finns starka kopplingar mellan ökad segregation och bostadsmarknaden. De viktigaste kopplingarna till bostadsmarknaden handlar om att:

- hushåll har *skilda preferenser* för olika typer av boenden och bostadsområden som till delar samvarierar med socioekonomisk nivå,

- *kraven på förvärvsinkomster och eget kapital* är av stor betydelse för vilka valmöjligheter hushåll har,
- *bostadspolitik* skapar eller förstärker olika mönster i hushålls möjligheter att efterfråga olika boenden.

Bostadsmarknaden spelar roll

Slutsatsen av forskningsresultaten är att bostadsmarknaden har en starkt strukturerande kraft som sorterar hushåll med olika socioekonomisk styrka. När konkurrensen ökar om att bo i stadsdelar med tillgång till de egenskaper som hushåll med valmöjligheter efterfrågar, trängs ekonomiskt svagare hushållsgrupper undan och hänvisas till andra miljöer. De miljöer som socioekonomiskt svagare hushåll i hög grad hänvisas till är typiskt sett belägna med ett relativt stort avstånd från stadskärnorna, har ett svagt utbud av service och handel med mera, långt till kajer och vatten samt domineras av den storskaliga bostadsarkitekturen med tillhörande stadsrum från 1960- och 70-talen.

Studier och tillgänglig statistik visar också att hushåll i familjebildande åldrar och med större valmöjligheter, har starka preferenser för större bostäder och upplåtelseformer där hushållet äger sin bostad. Detta bidrar till att starkare hushåll väljer andra miljöer än de som domineras av hyresrätter och de bostadsstorlekar som vanligen förekommer i sådana områden.

Ett breddat bostadsutbud ökar förvärvsgraden och stärker socioekonomin

Det finns, mot denna bakgrund, starka skäl att tro att en breddning av bostadsutbudet på lite sikt skulle kunna bidra till att förändra socioekonomin i de socioekonomiskt segregerade områdena. Om utbudet av bostäder breddas kan hushåll med andra preferenser kunna tänkas flytta till de områden som nu helt domineras av hushåll som av olika skäl föredrar områden som domineras av hyresbostäder. Och hushåll som redan bor i området, men har andra preferenser än preferenser för hyresbostäder och därför känner sig mer eller mindre tvungna att flytta ifrån området, skulle kunna bo kvar. Om ett breddat bostadsutbud dessutom attraherar hushåll som föredrar bostadsrätter eller småhus,

Hushåll i familjebildande åldrar och med större valmöjligheter, har starka preferenser för större bostäder och upplåtelseformer där hushållet äger sin bostad.

.

Foto: Alm bostad

Rinkebyterassen i Stockholms-regionen

skulle den socioekonomiska utvecklingen potentiellt kunna stärkas, eftersom sådana hushåll i hög grad förvärvsarbetar och inte sällan har inkomster som klarar en kreditprövning för ett bostadslån.

För att undersöka om en breddning av bostadsutbudet kan få positiva effekter i socioekonomiskt svaga områden har ett antal områden där nya bostäder tillkommit studerats. Sådana förändringar i bostadsutbudet har skett i Gårdsten i Göteborg, i Rinkebyterassen och på Albyberget i Stockholmsregionen. I dessa områden har i varierande grad nya bostadsrätter och småhus med äganderätt tillförts under de senaste åren. Dessa områden jämförs sedan med andra liknande och närliggande områden, men där bostadsutbudet varit mer eller mindre oförändrat. Jämförelserna sker främst genom att antalet förvärvsarbetande inflyttare jämförs med antalet förvärvsarbetande utflyttare över tid. Ett positivt flyttnetto av förvärvsarbetande stärker rimligen ett områdes socioekonomiska nivå och vice versa. Kontroller sker också med hjälp av andra mått som inkomster och utbildningsnivå.

Jämförelserna visar att Gårdsten, Albyberget och Rinkebyterassen redovisar en mer positiv socioekonomisk förändring än jämförelsemiljöerna. I Gårdsten, som redovisar den största kvoten mellan ett positivt flyttnetto av förvärvsarbetande och befolkningens storlek, har bostadsutbudet breddats med stora bostäder i form av radhus med bostadsrätt och egna hem med äganderätt. Dessutom har nya hyresbostäder tillförts. Men kvoten är nästan lika stor i både Alby och i Rinkebyterassen. I dessa miljöer har de tidigare helt dominerande hyresbostäderna från 1960- och 1970-talen kompletterats med yteffektiva

bostadsrätter och med nya hyresrätter. I både Gårdsten, Alby och Rinkebyterassen betyder det att hushåll med preferenser för andra upplåtelseformer än hyresbostäder ges möjligheter att antingen stanna kvar i området eller flytta dit.

I Albyberget och Rinkebyterassen har det breddade bostadsutbudet också innehållit nya hyresrätter. Även andra miljöer som studerats innehåller nya hyresbostäder. Men effekten av att enbart tillföra nya hyresrätter i miljöer som redan har en stor andel hyresbostäder tycks vara begränsad. Det talar för att en långsiktig förändring av den socioekonomiska nivån i ett segregerat område kräver strukturella tillskott av bostadsutbudet i form av fler upplåtelseformer. En del av förklaringen är sannolikt att stora grupper av hushåll har starka ägarpreferenser, vilket troligen begränsar de positiva effekterna av enbart nya hyresbostäder.

Idéer om en utvecklad bostadspolitik

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 segregerade områden. Med fokus på att tillskapa nya bostäder och bostäder med andra storlekar och upplåtelseformer finns möjligheter att på längre sikt vända en ofta negativ socioekonomisk utveckling. Men det krävs tydliga mål, innovativa lösningar och nära samverkan mellan kommuner och bostadsutvecklare.

En låg betalningsvilja och betalningsförmåga i de aktuella områdena hämmar dock möjligheterna att nyproducera bostäder. Det krävs därför att den statliga politiken utvecklas för att ge stöd till kommunala strategier om att bredda bostadsutbudet. Rapporten innehåller inga djupare analyser av konsekvenser och effekter av olika tänkbara lösningar, men presenterar några idéer för fortsatt diskussion och debatt. Det kan till exempel handla om ett nytt investeringsstöd riktat till så kallade utsatta områden som förändras för att inte bara gälla hyresrätter utan också omfatta nyproduktion av bostads- och äganderätter. Ett stöd kan också riktas till bostadsrättsföreningar vid ombildning till bostadsrätt. Dessutom skulle en ny lagstiftning om möjligheter att partiellt ombilda enskilda hyresbostäder till äganderätt kunna bidra till att övervinna de hinder som idag finns för ombildning till bostadsrätt i socioekonomiskt svaga miljöer. En liberalisering av dagens kreditrestriktioner skulle få positiva effekter för bostadsefterfrågan i dessa miljöer. Dessutom skulle det nyligen framlagda förslaget om startlån kunna utvecklas med mer liberala villkor om låneandelar och amorteringstakt, särskilt riktade mot förvärv i utpekade områden eller som förstärkning av förekommande så kallade hyrköpsmodeller. Givet att antalet områden och berörda hushåll trots allt är begränsat, borde det finnas möjligheter att uppnå positiva effekter med en ny, fokuserad och målinriktad bostadspolitik för socioekonomiskt segregerade områden.

"En liberalisering av dagens kreditrestriktioner skulle få positiva effekter för bostadsefterfrågan i dessa miljöer."

Om det nyligen framlagda förslaget om startlån kan utvecklas med mer liberala villkor om låneandelar och amorteringstakt, skulle det få positiva effekter för bostadsfrågan i dessa miljöer.

1. Inledning

En första och grundläggande fråga är vad som avses med begreppet segregation. I denna rapport diskuteras segregation utifrån att människor med olika bakgrund, egenskaper och förutsättningar lever och verkar separerade från varandra. Det innebär att människor ur olika delar av befolkningen bor i skilda bostadsområden, arbetar på åtskilda delar av arbetsmarknaden, på olika arbetsplatser, och att de inte möts i samma skolor.

Rapporten fokuserar på socioekonomisk boendesegregation. Den innebär att människor med olika socioekonomiska förutsättningar är bosatta i olika typer av områden i en kommun, och att människor som lever under liknande socioekonomiska villkor som varandra tenderar att koncentreras i vissa bostadsområden. Andra aspekter av segregation analyseras inte specifikt, såsom etnicitet eller demografi, inte heller sådan segregation som är självvald och som inte medför några påtagligt negativa socioekonomiska effekter för enskilda individer eller för samhällsekonomin.

Det är inte enkelt att mäta hur boendesegregation och den socioekonomiska segregationen i Sverige utvecklas. Men det mesta talar för att segregationen ökar och att den utgör ett påtagligt samhällsproblem. Hushåll i socioekonomiskt segregerade områden har det svårare att göra sig gällande på arbetsmarknaden, har lägre inkomster, större beroende av försörjningsstöd och socialförsäkringar, sämre skolresultat och utbildningsnivå och enligt vissa studier till och med sämre hälsa. Särskilt barn och unga påverkas negativt av den socioekonomiska segregationen.

Denna rapport undersöker sambanden mellan den socioekonomiska utvecklingen i ett bostadsområde och en grundläggande strukturell variabel, nämligen bostadsutbudet. Forskning visar att stadens utformning och bostadsutbudet i olika områden spelar stor roll för hur segregationen utvecklas. Gemensamt för många socioekonomiskt segregerade områden är att de domineras av hyresbostäder från 1960- och 1970-talen. Mot denna bakgrund analyseras socioekonomiska effekter i områden vars bostadsutbud förändrats under de senaste åren och där utbudet breddats till att omfatta fler upplåtelseformer, byggnadstyper och bostadsstorlekar. Jämförelser görs med andra närliggande miljöer där bostadsutbudet inte förändrats. Frågan är om det går att påvisa att en sådan förändring av bostadsutbudet har positiva effekter på den socioekonomiska utvecklingen.

Rapporten har utarbetats av Evidens på uppdrag av Veidekke och HSB. Syftet är att bidra till en utvecklad diskussion om hur planering och bostadsutveckling kan bidra till att minska de problem som skapas av en tilltagande boendesegregation. Krävs nya verktyg för kommuner och bostadsutvecklare för att dynamiken på bostadsmarknaden i de segregerade miljöerna ska öka, eller fungerar de verktyg som finns om de

används på ett mer effektivt sätt? För att diskutera dessa frågor har rapporten delats upp i några olika kapitel.

I kapitel två, *Uppkomst och effekter av segregation*, sammanfattas forskningsresultat om hur segregationsprocesser uppstår och vad som driver dem. Det är särskilt intressant att lyfta fram forskning som beskriver hur stadens struktur och bostadsmarknadens funktion bidrar till segregationens utveckling.

I det tredje kapitlet, *Vilka områdesegenskaper ger lägre attraktivitet och betalningsvilja*, översätts och tolkas forskningsresultaten på bostadsmarknaden. Bilden av vilka egenskaper i stadsmiljön och hos enskilda bostäder som driver den socioekonomiska segregationen fördjupas och nyanseras.

I kapitel fyra, *Livscykelperspektiv, boendeformer och boendepreferenser*, kompletteras bilden av egenskaper i stadsmiljön och hos de enskilda bostäderna med en analys av hushållens boendepreferenser. Givet att socioekonomiskt segregerade bostadsområden präglas av ett stort och relativt ensidigt utbud av hyresbostäder, riskerar dessa områden "gå miste" om efterfrågan från breda hushållsgrupper med andra boendepreferenser vad avser upplåtelseformer och bostadsstorlekar.

Kapitel fem, *Effekter av ändrat bostadsutbud i utsatta områden*, utgör rapportens kärna och undersöker konkret vilka insatser som gjorts för att utveckla bostadsutbudet i ett antal områden och vilka socioekonomiska effekter detta fått. För att öka sannolikheten för att eventuella effekter är en följd av ett nytt bostadsutbud, görs jämförelser med näraliggande och liknande områden men där bostadsutbudet varit oförändrat. Den grundläggande frågan är om den socioekonomiska nivån kan höjas med hjälp av ett utvecklat och breddat bostadsutbud?

I rapportens avslutande och sjätte kapitel, *Politisk strategi mot boendesegregation*, diskuteras kortfattat och översiktligt väsentliga verktyg i främst kommunernas och statens verktygslåda och idéer om nya verktyg lyfts fram för vidare analys och debatt.

Hushåll i socioekonomiskt segregerade områden har det svårare att göra sig gällande på arbetsmarknaden, har lägre inkomster, större beroende av försörjningsstöd och socialförsäkringar.

2. Uppkomst och effekter av segregation

I detta kapitel diskuteras inledningsvis vilka samhällseffekter som enligt forskningen uppstår till följd av allt större socioekonomisk segregation. Därefter diskuteras forskningsresultat om vilken roll som stadsmiljön och bostadsmarknaden spelar för segregationsutvecklingen. Det ger sammantaget en bakgrund till idéer om hur bostadsmarknaden skulle kunna utvecklas och hur bostadsutbudet skulle kunna förändras för att motverka att den socioekonomiska segregationen förvärras ytterligare. Dessa idéer utvärderas och utvecklas längre fram i rapporten.

Negativa samhällseffekter av segregation

De mätningar som exempelvis den statliga Delegationen mot segregation (Delmos) genomfört, visar att den socioekonomiska boendesegregationen i Sverige ökat under decennier, (Delmos 2021). Uppdelningen av personer i olika inkomstgrupper mellan olika bostadsområden ökar. En viktig observation är att den socioekonomiska boendesegregationen är som mest uttalad för de minst och mest resursstarka grupperna och att dessa grupper geografiskt bor mest åtskilda från personer i andra inkomstgrupper. Den fysiska uppdelningen av hushållsgrupper med olika ekonomiska förutsättningar får problematiska följder, i synnerhet för grupper med mycket låg socioekonomisk status. Det är klarlagt i en omfattande forskningslitteratur att den sociala utvecklingen, exempelvis uttryckt som de boendes inkomster, utbildningsnivå och deltagande på arbetsmarknaden, har stor betydelse också för samhällsutvecklingen i stort.

Forskningen visar dessvärre att många av de satsningar staten gjort för att motverka segregationen och minska negativa effekter för boende i socioekonomiskt segregerade områden, haft liten effekt. Satsningar har visserligen haft betydelse för både individer och områden, men inte minskat segregationen. En möjlig förklaring enligt forskarna är att satsningarna fokuserat på olika slags kompensation för de individer och områden som drabbats, men inte påverkat bakomliggande drivkrafter (Andersson & Holmqvist, 2019). För att komma längre krävs insatser som påverkar de strukturer som driver på segregationen.

Forskningen om segregation fokuserar ofta på så kallade grannskapseffekter. Analyser av grannskapseffekter lider dock av att det är svårt att hitta vetenskapliga metoder som klarar att isolera ett bostadsområdes, eller ett grannskaps, effekter för de boendes sociala utfall, exempelvis i form av förvärvsgrad, inkomster och utbildningsnivå, ifrån andra, externa påverkansfaktorer. Det är också svårt att veta på vilka geografiska nivåer studier ska göras och inom vilka geografiska gränser effekter ska mätas och utvärderas. Forskningsområdet försvåras dessutom av så kallade selektionsproblem. Uppstår sociala problem för individer på grund av att de bor i ett visst område eller flyttar alternativt hänvisas vissa individer med specifika sociala problem till just dessa områden?

"... barn som flyttade från socioekonomiskt utsatta områden innan de fyllt 13 år, nådde högre utbildningsnivåer ..."

Arbetsmarknad, inkomster och utbildning

Trots att forskningen ofta brottas med metodproblem finns det forskningsstöd för att bostadsområdet, eller grannskapet, i sig har betydelse för individers förutsättningar att tillgodogöra sig en utbildning, få ett jobb och en godtagbar bostad. Det finns exempelvis en känd amerikansk studie som kunde övervinna flera av de vanliga metodproblemen, (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.

Men också svensk forskning visar att boende i områden med socioekonomiska utmaningar påverkas mer negativt av segregationen än boende i andra områden. I Delmos årsrapport för 2021 listas en rad effekter som forskningen identifierat, (Delmos 2021):

- 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 (Andersson, 2004; Andersson & Malmberg, 2015; Andersson & Subramanian, 2006; Bygren & Szulkin, 2010; Böhlmark & Willén, 2017; Malmberg m.fl., 2014).
- Sämre arbetsmarknadsutfall. Olika svenska studier visar att de amerikanska resultaten också är relevanta i ett svenskt sammanhang. Bostadsområdet i sig har betydelse för individers förutsättningar att tillgodogöra sig en utbildning, få ett jobb och en godtagbar bostad (Andersson & Holmqvist, 2019; Brandén, 2018). Liknande resultat återfinns i ytterligare

En amerikansk studie från 2016 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.

studier som exempelvis visar att boende i resurssvaga område kan påverka individens utfall på arbetsmarknaden. I områden med socioekonomiska utmaningar är sannolikheten att bli anställd lägre och sannolikheten att förbli arbetslös högre (Musterd & Andersson, 2005).

- 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 (Andersson & Malmberg, 2018; Brännström, 2012; Brännström & Rojas, 2012).
- Lägre inkomster. Det verkar också finnas ett samband mellan vilket grannskap en individ bor i och förvärvsinkomstens storlek (Andersson m. fl., 2007).

Den socioekonomiska segregationen får inte bara effekter på utbildning, inkomster och arbetsmarknad i de socioekonomiskt svagaste miljöerna. I 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 (Biterman & Franzén, 2007). Det demokratiska deltagandet är högre i dessa områden i jämförelse med områden med socioekonomiska utmaningar. Exempelvis var skillnaden i valdeltagande mellan boende i områden med socioekonomiska utmaningar och i områden med goda socioekonomiska förutsättningar 19 procentenheter i riksdagsvalet 2018. 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 (Delmos, 2020).

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 (Folkhälsomyndigheten, 2021). De människor som bor i områden med socioekonomiska utmaningar uppvisar beteenden som innebär högre risk för sämre hälsa och välmående.

Tobaks- och alkoholkonsumtionen tenderar att vara högre och den fysiska aktiviteten tenderar att vara lägre, något som även gäller konsumtionen av grönsaker och frukt (Ramböll, 2020). Dessa utfall är delvis förknippade med individens utbildningsnivå och kunskaper kring vad som är bra för hälsan, men för vissa utsatta grupper kan de hälsorelaterade utfallen förvärras av grannskapet, eftersom individer med lägre social position oftare utsätts för risker i den sociala och fysiska miljön. Följden av detta är att ett samhälle där förutsättningarna är ojämlika, också skapar ojämlika hälsoutfall på individnivå.

Sammantaget visar grannskapsforskningen, men även annan forskning, att segregationen leder till att individer har olika uppväxt- och levnadsvillkor och livschanser. Särskilt för barn och unga har grannskapet stor betydelse och påverkar deras framtida livschanser.

De människor som bor i områden med socioekonomiska utmaningar uppvisar beteenden som innebär högre risk för sämre hälsa och välmående.

Orsakssamband och drivkrafter för ökad segregation

En central fråga i denna rapport är hur bostadsmarknaden påverkar segregationsprocessen. I Demos löpande uppföljning av den socioekonomiska segregationen i Sverige diskuteras också varför segregationen uppstår och tilltar, (Delmos 2021). Tillgängliga studier talar för att bostadsmarknaden i kombination med andra faktorer, särskilt ökande inkomstskillnader, driver på den socioekonomiska segregationen.

Inkomstskillnader utgör grunden

Av Delmos sammanfattning av forskningen konstateras att inkomstskillnader är en förutsättning för att socioekonomisk boendesegregation ska kunna uppstå. Det finns forskning som visar att växande inkomstskillnader har bidragit till att individer med låg inkomst har koncentrerats till vissa bostadsområden, samtidigt som individer med hög inkomst har koncentrerats till andra (Liang, 2021; Malmberg & Clark, 2020; Scarpa, 2016). Givet att alla individer hade samma eller liknande inkomst skulle enligt dessa studier inkomstskillnader mellan bostadsområden inte uppstå. 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 (Andersson & Holmqvist, 2019; Hedman & Andersson, 2015).

Preferenser, livsstilsval och stadskvaliteter

Slutsatsen om att socioekonomiskt starkare hushåll har preferenser och boendeval som driver på segregationen leder vidare till nästa slutsats: hur staden är planerad och utformad påverkar i hög grad möjligheterna att bosätta sig på olika platser. Det handlar både om vilka typer av bostäder som finns i olika delar av staden, var i staden dessa finns och vilka egenskaper i övrigt olika områden har och hur hushållen värderar dessa olika stadsegenskaper. Därigenom påverkas den socioekonomiska boendesegregationen även av varje individs preferenser och beteenden. Med preferenser menas vad individer föredrar och tycker om, medan beteendet är den faktiska handlingen att flytta till en bostad i ett visst område.

Sammantaget kan preferenser uttryckas som ett slags livsstilsval som bland annat kommer till uttryck på bostadsmarknaden. Beroende på i vilken stadsdel ett hushåll bosätter sig får hushållet olika tillgång till utbudet av stadsegenskaper, exempelvis kommersiell service, kultur, välordnade parker, vatten och kommunikationer. Dessa olika egenskaper hos olika delar av staden kan innebära att individer eller grupper bosätter sig i ett specifikt bostadsområde som ett slags livsstilsval och att individer undviker vissa områden som saknar dessa olika stadsegenskaper och som därför uppfattas som mindre attraktiva. Skillnader i stadsmiljöns egenskaper mellan olika områden, inklusive den fysiska strukturen med tillhörande skillnader i bostadsutbud, kan därmed bidra till att skapa en uppdelning på bostadsmarknaden, som i sin tur ger upphov till boendesegregation (Musterd & Van Kempen, 2007). Olika stadsmiljöers egenskaper och i vilken utsträckning dessa uppfattas som mer eller mindre attraktiva av stora grupper hushåll är därmed en viktig utgångspunkt för att förstå i vilka miljöer det finns risker för att koncentrationen av många socioekonomiskt svaga hushåll kan öka. Detta utvecklas mer ingående i kommande kapitel.

" ... hur staden är planerad och utformad påverkar möjligheterna att bosätta sig på olika platser."

Att socioekonomiskt starkare hushåll i högre grad efterfrågar bostadsmiljöer med vissa av många uppskattade egenskaper påverkar prisbildningen på bostadsmarknaden.

Att socioekonomiskt starkare hushåll i högre grad efterfrågar bostadsmiljöer med vissa av många uppskattade egenskaper påverkar prisbildningen på bostadsmarknaden, eftersom det uppstår större konkurrens om bostäder i attraktiva boendemiljöer. Attraktiva områden får högre bostadspriser och köerna på bostadsmarknaden, givet att hyror inte speglar skillnader i efterfrågan, blir längre. Priser på bostadsrätter och hus liksom hyror kommer därmed att variera mellan olika bostadsområden. Eftersom möjligheten att få ett hyreskontrakt eller ett bolån är kopplad till hushållens inkomster, sparande och återbetalningsförmåga, blir sådana hushållsegenskaper avgörande för i vilken utsträckning hushållen kan välja boendemiljö efter egna boendepreferenser och önskan om olika livsstilsval.

Som betonats i forskningen påverkas hushållens möjligheter att välja på bostadsmarknaden också av olika delar av den statliga politiken. Politiska beslut som exempelvis införande av bolånetak, amorteringskrav, skuldkvotstak och olika inkomstgränser i bankernas kalkyler vid kreditprövning, bidrar till att förstärka effekterna på bostadsmarknaden av inkomstskillnader och sparande mellan hushållen. Effekten kan exempelvis bli att ekonomiskt svagare hushåll utestängs från möjligheter att köpa en bostadsrätt eller ett småhus samtidigt som hyresmarknaden inte är tillgänglig för många utan lång kötid. Hushåll kan hindras att efterfråga boende i stadsmiljöer med attraktiva egenskaper. Denna del av statens politik är dock omdiskuterad eftersom forskning visar att åtgärderna genomförts på tveksamma grunder och att de får påtagligt negativa effekter för kreditbegränsade hushålls valmöjligheter på bostadsmarknaden, utan att andra positiva samhällsekonomiska effekter uppstår, (Svensson, 2020). Oavsett om dessa åtgärder bedöms vara motiverade eller inte, är det ett faktum att de förstärker effekterna av inkomstskillnader på segregationsprocesser på bostadsmarknaden.

Upplåtelseform

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 (Andersson & Kährik, 2015; Grander & Salonen, 2020; Salonen, Grander & Rasmussen, 2019). 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. Hur de olika upplåtelseformerna är fördelade över kommunens olika bostadsområden kan alltså tillsammans med hushållspreferenser och områdesegenskaper påverka den socioekonomiska boendesegregationen.

Sammanfattningsvis visar forskningen att den socioekonomiska boendesegregationen får negativa effekter för hushåll som bor i socioekonomiskt svaga bostadsområden. Det handlar både om att de boende riskerar få sämre skolresultat, svagare ställning på arbetsmarknaden, lägre inkomster, högre arbetslöshet och till och med sämre hälsa än boende i andra områden. Särskilt för barn och unga har grannskapet stor betydelse och påverkar deras framtida livschanser. Samtidigt visar forskningen att segregationsprocessen i hög grad drivs av att hushåll med valmöjligheter väljer bort vissa miljöer. För att öka förståelsen för dessa drivkrafter är det intressant att analysera större hushållsgruppers boendepreferenser. Vilka egenskaper hos en bostad och en boendemiljö uppfattas som attraktiva på bostadsmarknaden? Givet att vissa egenskaper i bostadsmiljön och i bostäderna uppfattas som mer attraktiva än andra, kanske socioekonomiskt segregerade områden kan tillföras sådana områdesegenskaper och bostäder?

3. Områdesegenskaper som ger lägre attraktivitet och betalningsvilja

I detta kapitel diskuteras vilka kvaliteter i stadsmiljön som hushållen tycks uppskatta och vad som karaktäriserar stadsmiljön i miljöer med svag socioekonomisk status. Givet att det går att identifiera kvaliteter i stadsmiljön eller bostadsutbudet som uppskattas av många hushåll, skulle sådana kvaliteter potentiellt kunna tillföras socioekonomiskt svaga områden i syfte att öka deras attraktivitet på bostadsmarknaden. Med högre attraktivitet kan eventuellt socioekonomiskt starkare hushåll lockas att stanna kvar i området, samtidigt som socioekonomiskt starkare hushåll eventuellt skulle kunna fås att flytta dit. Därigenom skulle eventuellt en negativ segregationsutveckling kunna bromsas eller till och med vända.

Dessutom används analyserna i detta kapitel till att säkerställa jämförbarhet mellan olika miljöer i kommande kapitel, där den socioekonomiska utvecklingen över tid jämförs utifrån förändringar i bostadsutbudet. Detta för att så långt som möjligt utesluta att analysen i kommande kapitel av eventuella effekter på den socioekonomiska utvecklingen, beror på andra faktorer än förändringen av bostadsutbudet.

Modeller för värdering av områdesegenskaper

Forskningen som redovisats i föregående kapitel, visar att 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 livstilsval, uppstår en större efterfrågan på boende, vilket attraherar ekonomiskt starkare hushållsgrupper. I andra stadsdelar, med egenskaper som inte ligger i linje med socioekonomiskt starka hushålls preferenser, blir koncentrationen av hushåll med svagare socioekonomisk ställning större, eftersom de inte har samma valmöjligheter på bostadsmarknaden. Detta reser en fundamental fråga, nämligen vilka egenskaper i en enskild bostadsmiljö som hushåll uppskattar. Och omvänt, vad karaktäriserar miljöer som hushåll med tillräckligt god ekonomi väljer bort?

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 ca 90 000 transaktioner på bostadsrättsmarknaden i Stockholms län.

I analyserna användes statistisk metodik som gör det möjligt att särskilja hushållens betalningsvilja för olika lägesegenskaper från andra bostadsegenskaper som storlek, antal rum, byggår och så vidare. Därigenom kan hushållens värderingar och betalningsvilja för enbart läges- eller områdesegenskaper isoleras och studeras särskilt. Skillnader i priser eller betalningsvilja används som ett mått på hushållens boendepreferenser.

Av den statistiska modellen framgår att det framför allt är fem olika lägesegenskaper som var och en bidrar till att förklara skillnaderna i bostadspriser mellan bostäder med olika lägesegenskaper:

- Centralitet, avståndet till centrala Stockholm
- Tillgänglighet till arbetsplatser
- Näraliggande service- och handelsutbud
- Avstånd till och exponering mot vattenytor
- Områdets socioekonomiska nivå

"... vad karaktäriserar miljöer som hushåll med tillräckligt god ekonomi för att kunna välja, väljer bort?"

Det är dock inte endast lägesegenskaper som förklarar skillnader i priser mellan olika bostäder. Också själva bostadens egenskaper påverkar betalningsviljan. I den statistiska analysen kan därför ett antal bostadsegenskaper med unik påverkan från varje egenskap påvisas. Det gäller:

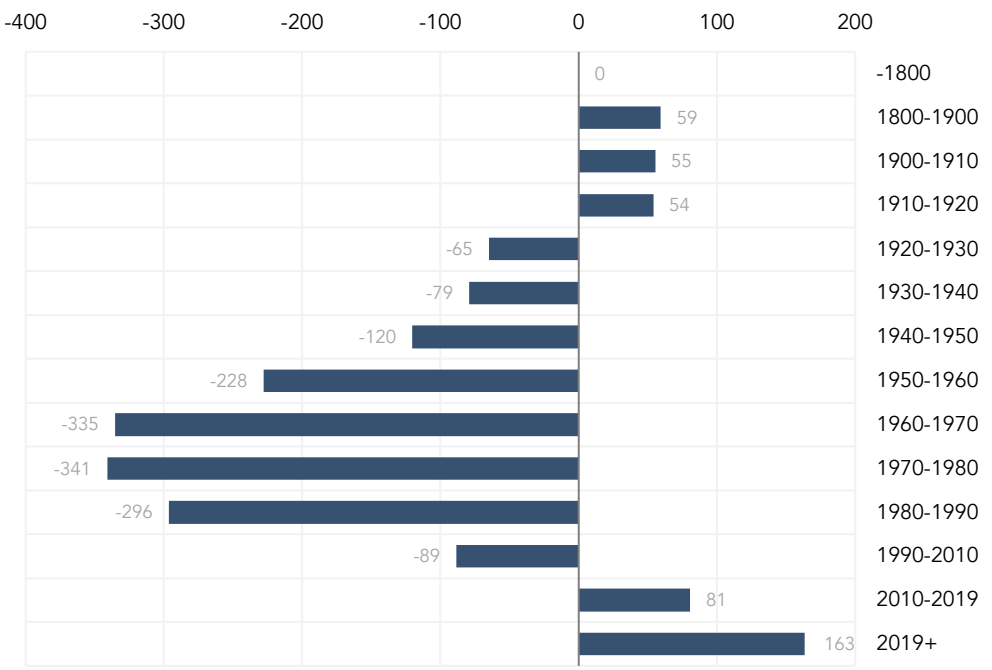
- Storlek; antal kvadratmeter
- Antal rum; möjliggör olika bostadsfunktioner
- Våningsplan; ger skilda ljus- och utsiktsegenskaper
- Byggår; som delvis indikerar bostädernas standard och arkitektur

Effekterna kan beskrivas genom att en identisk bostad "placeras" i olika miljöer med olika egenskaper. Respektive lägesegenskaps påverkan på bostadsrättspriser (samt skattade jämviktshyror) för en specifik bostad framgår av figur 1.

Figur 1. Resultat är baserade på 2020 års bostadsrättspriser i Stockholms län.

Källa: Evidens

		Tolkning av koefficienter, exempel på värden för bostadsrätt	Värde vid avkastningskrav 3%, kr/kvm/år
Läges-/områdes-egenskaper	Centralitet	10 km ger -3 800 kr/kvm	-115
	Tillgänglighet	ytterligare 100 000 arbetsplatser ger +2 000 kr/kvm	+60
	Service- och handelsutbud	ytterligare 100 etableringar ger +1 600 kr/kvm	+50
	Vattenkontakt (direkt närhet och avstånd, två variabler)	Direkt vattenkontakt ger +7 000 kr/kvm, 1 km från vatten ger -1 200 kr/kvm	210 resp. -40
	Socioekonomi i form av hushålls-inkomster	100 000 kr högre medelinkomst ger +8 700 kr/kvm	+260
Egenskaper för bostaden	Area	10 kvm större area ger -3 000 kr/kvm	-90
	Antal rum	3 RoK ger -2 300 kr/kvm (jämfört med 1 RoK)	-70
	Våningsplan	1 våning högre upp ger +800 kr/kvm	+25
	Byggår	Byggår 1960-1970 jämfört med >1900 ger -16 900 kr/kvm	-510



Figur 2. Betalningsvilja för olika byggår, uttryckt som jämviktshyra.

Källa: Evidens

Faktorer som värderas högt

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

Stockholms centrala delar är bärare av positiva kollektiva värden i form av kända mötesplatser, vacker arkitektur och en gemensam historia och är samtidigt 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. Dessa värden och egenskaper värderas högt av många hushåll. Det är rimligen förklaringen till att centralitet som en enskild faktor påverkar attraktivitet och betalningsvilja i Stockholm. Med minskad centralitet i länet faller betalningsviljan. Effekten uppgår enligt modellen till minus 3 800 kronor per kvadratmeter för varje mils avstånd från centrala Stockholm.

Eftersom många socioekonomiskt segregerade 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. Eftersom uppoffringen består både av en direkt utgift och en tidskostnad kan hushåll antas värdera bostadsmiljöer varifrån de snabbt kan nå arbetsplatser högre än miljöer med sämre tillgänglighet till arbetsplatser. Om bostaden, som placeras i en miljö där tillgängligheten till antalet arbetsplatser som kan nås från bostaden inom 30 minuter med kollektivtrafik, ökar med 100 000 kr i pris, ökar bostadsrättspriset med 2 000 kronor per kvadratmeter.

I Stockholm har flertalet socioekonomiskt segregerade bostadsområden tillgång till spårtrafik och därigenom relativt god regional tillgänglighet. Det är därför knappast brist på tillgänglighet till arbetsplatser från området som gör att hushåll med valmöjligheter i hög grad väljer andra miljöer.

Att uträtta inköp, få hjälp med olika typer av hushållsnära service eller umgås med andra genom att äta på restaurang och caféer innebär också att hushållet måste göra längre eller kortare resor. Närhet till ett utbud av sådana verksamheter påverkar därför också betalningsviljan. Om en bostad placeras i en miljö med 100 fler sådana utbudspunkter inom en radie om tre kilometer ökar bostadsrättspriset med 1 600 kronor per kvadratmeter.

Med ett ofta relativt perifert läge och boende med relativt låg köpkraft blir service- och handelsutbudet ofta begränsat i socioekonomiskt segregerade områden.

Dessutom är många sådana områden belägna med avstånd till koncentrationer av arbetsplatser, som genom sin dagbefolkning annars skulle kunna bidra till efterfrågan på handel och service. Sammantaget bidrar troligen också denna faktor till att hushåll med valmöjligheter i högre grad föredrar andra bostadsmiljöer, med ett bättre lokalt utbud av olika typer av urbana verksamheter.

Regressionsresultaten 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. Direkt vattenkontakt från bostaden värderas till 7 000 kronor per kvadratmeter samtidigt som betalningsviljan uttryckt som bostadsrättspris faller med 1 200 kronor per kvadratmeter per kilometer som avståndet till vattenytan ökar.

Många socioekonomiskt segregerade miljöer, även om det finns undantag, saknar direkt vattenkontakt eller närhet till vatten, inte sällan i stark kontrast till de flesta stadsmiljöer i centrala Stockholm, vilket ytterligare bidrar till minskad attraktivitet för hushåll med valmöjligheter.

Socioekonomiskt starka grannar värderas högt

Av regressionen framgår också att det inte bara är fysiska egenskaper som påverkar hushållens värderingar av en stadsmiljö. En bostadsmiljös socioekonomiska egenskaper påverkar också attraktivitet och betalningsvilja. Forskningsgenomgången i tidigare kapitel visar att boende i socioekonomiskt segregerade 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 områdens sociala egenskaper påverkar enligt den statistiska modellen attraktiviteten på bostadsmarknaden och därigenom också betalningsviljan för boende i dessa områden negativt.

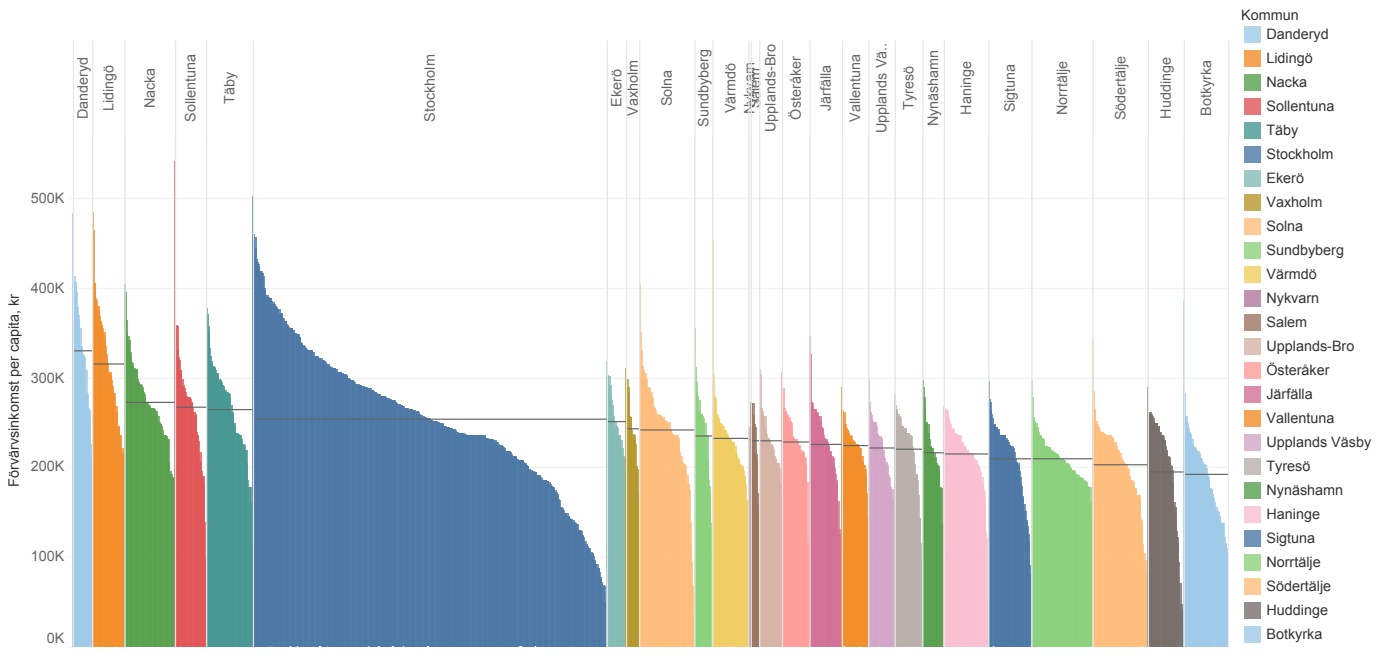
En miljös socioekonomiska nivå kan exempelvis mätas med hushållens genomsnittliga disponibelinkomster, som i sin tur korrelerar starkt med faktorer som exempelvis utbildningsnivå och förvärvsgrad. Mätt som skillnad i genomsnittlig inkomstnivå innebär 100 000 kronor i högre genomsnittlig disponibel hushållsinkomst i bostadsområdet att betalningsviljan enligt modellen ökar med 8 700 kronor per kvadratmeter. Den socioekonomiska nivån, mätt som hushållsinkomster, varierar kraftigt mellan olika bostadsområden i Stockholmsregionen, se figur 3, vilket i kombination med de relativt stora priseffekterna av skillnader i socioekonomisk nivå, kan tolkas som att denna faktor har stor betydelse för hushållens boendeval – breda hushållsgrupper med högre inkomster och större valmöjligheter på bostadsmarknaden väljer hellre boende i andra områden.

Sammanfattningsvis bekräftar den statistiska modellen att de olika egenskaperna i stadsmiljön får stora effekter för hur hushåll värderar olika stadsdelar och därmed påverkar hushållens val och valmöjligheter på bostadsmarknaden. När de starka hushållen förverkligar sina boendepreferenser och livsstilsval i centrala bostadsmiljöer med god tillgång till arbetsplatser, service och handelsutbud samt närhet till Stockholms vattenspeglar och kajer, blir konkurrensen om bostäder i miljöer med dessa attraktiva egenskaper stor, priserna höga och kötiderna på hyresmarknaden långa. Socioekonomiskt svaga hushåll får då svårt att konkurrera om detta bostadsutbud och hänvisas till andra miljöer med egenskaper som ekonomiskt starkare hushåll väljer bort. Därigenom förstärks segregationsprocesserna successivt och andelen hushåll med svag socioekonomi ökar i områden som andra väljer bort.

Bostadens utformning och gestaltning

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.

I regressionsmodellen ger exempelvis en ökad bostadsarea en fallande betalnings-



Figur 3. Förvärvsinkomst per capita fördelat per kommun och basområde.

Källa: SCB och Evidens

vilja om ca 3 000 kronor per kvadratmeter om arean ökar med 10 kvadratmeter. Vidare är betalningsviljan för tre rum och kök 2 300 kronor per kvadratmeter lägre än för ett rum och kök. Förklaringen är rimligen att större bostäder ger högre priser och boendeutgifter i absoluta tal som då närmar sig hushållens maximala budgetrestriktioner. Betalningsviljan påverkas också av på vilket våningsplan bostaden är belägen. För varje våningsplan uppåt i huset stiger betalningsviljan med 800 kronor per kvadratmeter. Dessa skillnader i betalningsvilja finns dock i alla områden och är inte bostadsegenskaper som i stor utsträckning skiljer sig mellan miljöer med större eller mindre attraktivitet i övrigt.

Däremot finns särskilda egenskaper hos bostäder som är välrepresenterade i socioekonomiskt segregerade miljöer. 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 i regressionen. Analysen visar att byggår ger signifikanta effekter på attraktivitet och betalningsvilja när alla andra variabler hålls konstanta, se figur 2. Betalningsviljan för bostäder i fastigheter med byggår före år 1900 är högst medan ett byggår under 1960- och 1970-talen ger den lägsta betalningsviljan. Skillnaden i prisnivå mellan byggåren som ger högsta respektive lägsta värden uppgår till nästan 17 000 kronor per kvadratmeter.

Slutsatsen är 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 också vissa egenskaper i byggnadens direkta närmiljö, som exempelvis gaturummens utformning, vilken möjligen förstärker attraktivitetseffekter av olika byggår. Eftersom nästan alla socioekonomiskt segregerade 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 väljer bort områden som domineras av denna typ av bebyggelse.

Slutsatser om hushållens preferenser

När konkurrensen om att bo i stadsdelar med tillgång till de egenskaper som hushåll med valmöjligheter efterfrågar ökar, trängs ekonomiskt svagare hushållsgrupper undan och hänvisas till andra miljöer. Modellresultaten är tydliga. Stadsdelar som är belägna

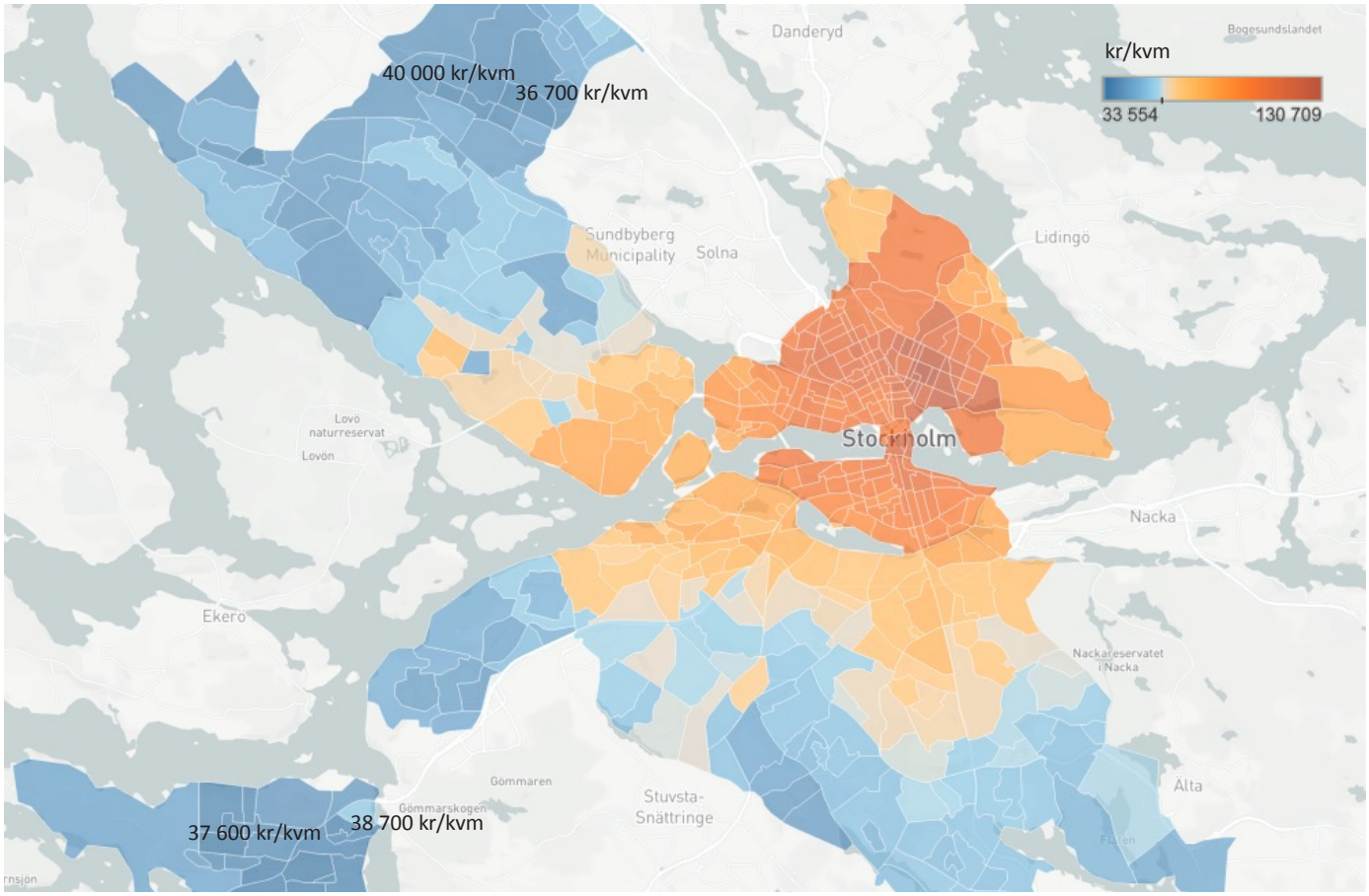
med ett relativt stort avstånd från stadskärnorna, har ett svagt utbud av service och handel med mera, långt till kajer och vatten samt som dessutom domineras av den storskaliga bostadsarkitekturen med tillhörande stadsrum från 1960- och 70-talen, tenderar sammantaget att väljas bort av socioekonomiskt starkare hushållsgrupper. Över tid resulterar det i en högre koncentration av hushåll med svag socioekonomi i stadsdelar som präglas av dessa egenskaper.

Modellering av attraktivitet som utgångspunkt för vidare analys

Modellen kan också användas som underlag för urval av bostadsmiljöer i kommande kapitel. Genom att i modellen konstruera en "standardiserad bostad", kan denna bostad flyttas runt i olika stadsmiljöer. Modellen ger då information om vad bostaden skulle kosta, eller vilken attraktivitet i form av betalningsvilja och bostadsrättspris, som bostaden ges av hushållen. Därigenom blir eventuella pris- eller attraktivitetsskillnader enbart beroende av olika områdesegenskaper, eftersom bostadsegenskaperna hålls konstanta. På så sätt är det möjligt att identifiera socioekonomiskt segregerade områden som har ungefär samma förutsättningar för vidare analys.

I Stockholmsregionen (som modellen är giltig för) finns näraliggande och i övrigt relativt jämförbara områden i exempelvis både Stockholm och Botkyrka. I Stockholm ligger områdena Rinkebyterassen och Hjulsta nära varandra. I Botkyrka gäller samma

"... upplåtelseformer påverkar utvecklingen i segregerade miljöer."



Figur 4. Skattade priser för 2 rok, 50 kvm, avgift 700 kr/kvm/år, (våning 3) byggår 2022.

Källa: Svensk Mäklarstatistik

sak för Albyberget och Fittja Gård, se figur 4. Givet att en bostad om 50 kvadratmeter, med två rum och kök, en avgift om 700 kronor per kvadratmeter och år samt ett byggår som sätts till 2022, flyttas mellan dessa områden, visar modellen att priset blir ungefär lika högt för områdena i respektive jämförelsepar. I Rinkebyterassen blir de skattade priset knappt 37 000 kronor per kvadratmeter, medan motsvarande pris i Hjulsta blir ca 40 000 kronor. I Botkyrka blir det skattade priset i Fittja Gård 39 000 kronor per kvadratmeter och i Alby 38 000 kronor per kvadratmeter.

Prisskillnaderna mellan Rinkebyterassen och Hjulsta är relativt liten för standardiserade bostäder och den är ännu mindre mellan Alby och Fittja. I analysen och utvärderingen i kommande kapitel är det en viktig utgångspunkt. Utvärderingen fokuserar på vilka sociala effekter en förändring i områdets bostadsutbud får. Givet att attraktivitetsskillnader i utgångsläget är små, är det mer troligt att eventuella skillnader i den sociala utvecklingen beror på det förändrade utbudet av bostäder.

I detta kapitel har det sammanfattningsvis visats att stadsstrukturen påverkar segregationsprocesserna. I kapitlet visas också vilka områdesegenskaper som saknas i socioekonomiskt segregerade miljöer men också vilka bostadsegenskaper som förstärker dessa processer. Forskningen antyder att också upplåtelseformerna och därmed också byggnadstyper spelar roll. Givet att starkare hushåll har preferenser för andra upplåtelseformer än hyresbostäder, som utgör det dominerande utbudet i socioekonomiskt segregerade områden, är det också relevant att fördjupa insikterna om hur hushållens preferenser vad avser upplåtelseformer påverkar utvecklingen i segregerade miljöer. I nästa kapitel diskuteras skillnader i boendepreferenser mellan olika hushåll och hur preferensskillnader bidrar till att förstärka segregationsprocesser.

4. Livscykelperspektiv, boendeformer och boendepreferenser

Som framgått av föregående kapitel påverkar starkare hushålls bostadsval av preferenser och livstilsval. I regressionsmodellen som analyserar vilka områdes- och bostadsegenskaper som hushållen värdesätter identifierades en rad faktorer som påverkar olika hushålls boendeval och i förlängningen karaktäristiken för socioekonomiskt segregerade områden: längre avstånd från stadskärnan, svagt serviceutbud, svag vattenkontakt och storskalig bostadsbebyggelse från 1960- och 70-talen. Områden med dessa egenskaper väljs ofta bort av socioekonomiskt starkare hushåll med valmöjligheter, vilket gör att sådana områden riskerar få en högre koncentration av socioekonomiskt svaga hushåll över tid. En svag socioekonomisk miljö tenderar i sin tur innebära att socioekonomiskt starkare hushåll i ännu högre grad undviker sådana bostadsområden.

När det gäller egenskaper i själva bostaden kunde regressionsmodellen bara identifiera effekter av byggår. Forskningen som diskuterades i första kapitlet visar dock att också upplåtelseform och därmed indirekt bostadstyper spelar roll för hushållens boendeval. Studier visar exempelvis att hushåll med låga inkomster och därmed låg köpkraft i både Stockholms stad och Malmö stad, i större utsträckning än andra hushåll bor i hyresrätt och särskilt i hyresrätter som upplåts av allmännyttan.

I detta kapitel fördjupas diskussionen och analysen av hushållens boendepreferenser utifrån hushållens syn på upplåtelseformer, som också speglas i synen på olika bostadstyper.

Ett livscykelperspektiv på boende

För att undersöka hushållens bostadspreferenser vad avser upplåtelseformer har Evidens (och många andra) genomfört ett stort antal enkätundersökningar till hushåll. Den grundläggande frågan i dessa undersökningar har främst varit vilka boendeformer hushållen har preferens för. Genomgående visar enkätundersökningarna att en förhållandevis stor andel hushåll har starka preferenser för att äga sin bostad. Givet att flertalet socioekonomiskt segregerade bostadsområden domineras av hyresbostäder, blir det ytterligare en faktor som bidrar till att många socioekonomiskt starkare hushåll väljer bort dessa områden.

Det finns flera orsaker till starka ägarpreferenser. Att äga sin bostad ger ett stort boendeinflytande. Som forskningen

visat önskar många socioekonomiskt starka hushåll ha stort inflytande över sina liv och följaktligen också över sitt boende. Det kan exempelvis gälla val av standard på ytskikt, kök och badrum, samt val av ambitions- och kostnadsnivåer vid renovering, inklusive tidpunkt för renoveringar, ändring av planlösningar med mera. För de flesta hyresgäster är detta sådant som bestäms av fastighetsägaren.

Men det finns också rent ekonomiska argument för att äga sin bostad för den som kan välja. På längre sikt blir boendeutgifterna ofta lägre i en av hushållen själva ägd bostad, jämfört med att hyra en bostad. Grundorsaken är att utgifter för bostadslån faller över tid, både till följd av amorteringsbetalningar och till följd av att lånets reala storlek "amorteras" av inflationen. Hushåll som ägt sin bostad under lång tid kan ha små eller inga kapitalutgifter för sin bostad samtidigt som deras betalningsförmåga ökat till följd av stigande inkomster. Under de senaste decennierna har bostadspriserna långsiktigt ökat, vilket innebär att hushåll som ägt sina bostäder några år också kunnat göra kapitalvinster på sitt boende. Hyresgäster måste betala fastighetsägarens alla kapitalkostnader, inklusive lån från både banker och aktieägare. Bostadsföretagets egna kapital ska förräntas och kan ses som ett lån från aktieägarna med relativt hög ränta. Motsvarande utgift finns inte för den som äger sin bostad. Det sker heller inget sparande i bostaden för en hyresgäst, värdestegringen på en hyresfastighet tillfaller ytterst aktieägaren, inte hyresgästen. Till detta ska läggas att många vill kunna påverka renoveringskostnaderna genom eget arbete.

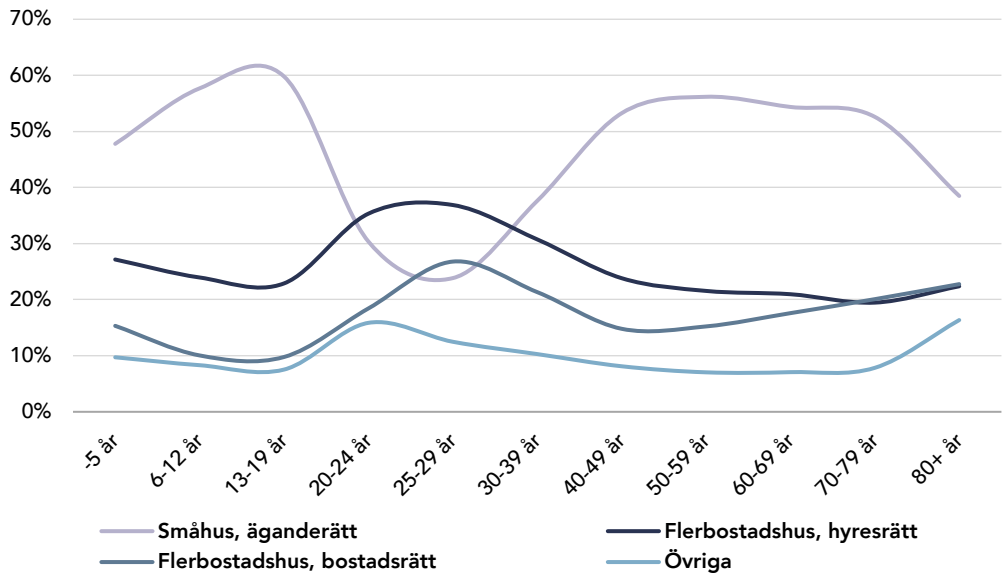
Boendeutgifter för stora bostäder blir på sikt särskilt konkurrenskraftiga i exempelvis småhus, jämfört med om hushållet skulle hyra en lika stor bostad. Utbudet av stora hyresbostäder med konkurrenskraftiga hyresnivåer är dessutom begränsat på många lokala marknader.

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 äga sin bostad ger ett stort boende-inflytande."

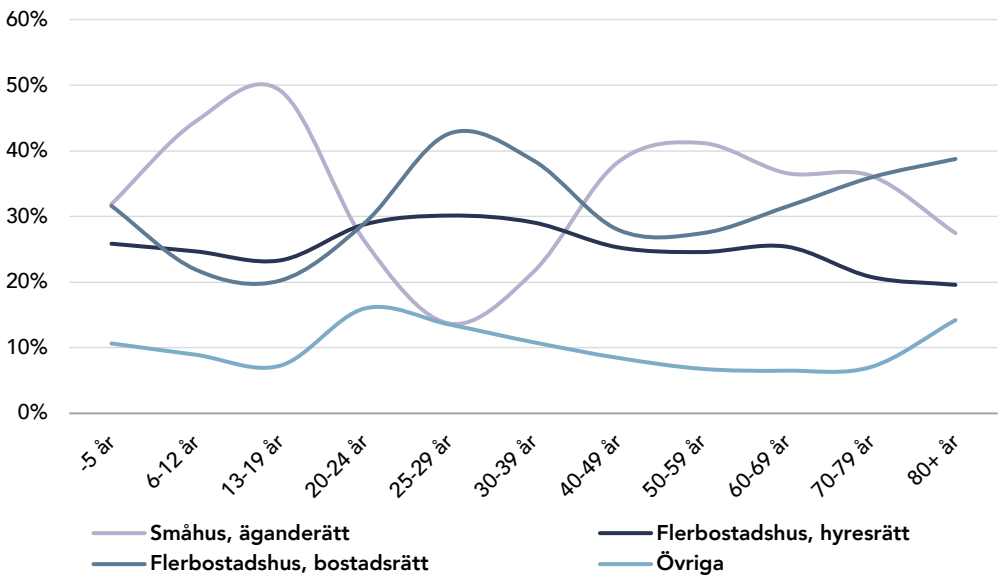
Figur 5. Andel personer per boendeform och åldersgrupp, 2021. Riket.

Källa: SCB



Figur 6. Andel personer per boendeform och åldersgrupp, 2021. Stockholms lokala arbetsmarknad.

Källa: SCB



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 5 och 6.

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. Ny studie- eller arbetsort eller ändrade hushållsförhållande genom att hushållet går från ensam- till sammanboende är några orsaker till ändrade bostadsbehov. Av figurerna framgår att många flyttar från föräldrahemmet i ett småhus för att etablera sig i en hyres- eller bostadsrätt. För denna åldersgrupp spelar dessutom studentbostäder en viktig roll som en första egen bostad. I riket som helhet är det fler unga vuxna som etablerar sig i en hyresrätt medan bostadsrätten spelar den viktigaste rollen för ungas etablering i Stockholms-

regionen. Miljöer som helt domineras av hyresbostäder, vilket många socioekonomiskt segregerade 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. Den främsta orsaken är rimligen att familjebildningen sker i dessa åldrar och att familjerna successivt blir större när både andra och ibland tredje barnet anländer. Särskilt barnfamiljer är i behov av en större bostad som ger möjligheter till ett eget sovrum för barnen. Under och efter barnens uppväxt väljer många att bo kvar på småhusmarknaden, även om hushållssplittring med mera innebär en successiv men marginell minskning av andelen boende i småhus upp till någon gång i 70-årsåldern. Boendet i hyresrätt tenderar minska under hela livscykeln från 30-årsåldern och framåt, medan boende i bostadsrätt åter börjar öka i 50 till 60-årsåldern, sannolikt till följd av hushållssplittring eller ändrade livsstilsval bland småhusboende, men bostadsrätterna ser också ut att rekrytera hushåll från hyresrätten från hushåll i 50-årsåldern och uppåt.

Det faktum att mycket stora hushållsgrupper väljer att flytta från flerbostadshus vid familjebildningen i trettio- till fyrtioårsåldern har troligen stor effekt för den socioekonomiska utvecklingen i många socioekonomiskt segregerade 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 segregerade områden domineras av hyresbostäder med ett 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. Dessutom är det av samma skäl knappast något större antal hushåll som gör motsvarande yrkes- och boendekarriär som flyttar till området. Ensidigheten i upplåtelseform och bostadstorlekar motverkar på så sätt inflyttning av potentiellt socialt starkare hushållsgrupper och driver av livscykelskäl på utflyttningen av motsvarande hushållsgrupp som redan bor i området.

Seniorer, hushåll i 70-årsåldern och uppåt, redovisar relativt låg rörlighet och tenderar i hög grad bo kvar i sin tidigare boendeform, även om en viss andel av småhusboende seniorer väljer att flytta från småhuset till främst en bostadsrätt men också till hyresrätter. Ungefär 15 procentenheter av de över 70 år som bott i ett småhus flyttar till en annan boendeform efter 70-årsåldern. Mot slutet av livet, när det kan vara svårt att klara sig själv i en vanlig bostad, flyttar många äldre, främst till särskilt boende. Men mer än 80 procent är dock folkbokförda i sin tidigare bostad vid livets slut.

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. Givet att flertalet socioekonomiskt segregerade bostadsområden har ett bostadsutbud som för det första domineras av hyresrätter och för det andra har ett dominerande inslag av mindre bostäder om ett till tre rum och kök, är sannolikheten liten för att den stora andelen familjebildare med preferenser för stora bostäder och tillräckliga inkomster för att köpa ett småhus, väljer en sådan boendemiljö.

"Boendet i hyresrätt tenderar minska under hela livscykeln från 30-årsåldern och framåt."

Preferenser för olika upplåtelseformer

Att många hushåll har preferenser för andra upplåtelseformer än hyresrätt bidrar till att den socioekonomiska segregationen förstärks. Hushåll med starka preferenser för att äga sin bostad kommer av naturliga skäl endast i liten utsträckning välja en boendemiljö som domineras av hyresrätter. I en studie som genomfördes på uppdrag av Bofrämjandet analyserades hushålls 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, (Bofrämjandet 2022).

Resultaten av enkäten visade att boende i småhus med äganderätt redovisar den högsta andelen nöjda hushåll (93 procent), följt av boende i bostadsrätt (90) och äganderätt i flerbostadshus (88). Den lägsta nöjdheten återfanns bland boende i andra hand (52). Också boende i hyresrätt med förstahandskontrakt redovisar en hög andel nöjda (82), men andelen är signifikant lägre än nöjdheten bland boende som äger sina bostäder. Att äga sin bostad tycks i genomsnitt ge de högsta betygen på boende.

Enkätresultaten visade också att många hushåll på sikt, inte minst hushåll i åldersgrupper med stor rörlighet på bostadsmarknaden, vill flytta till en stor bostad i form av ett småhus, vilket är rimligt utifrån ett livscykelperspektiv.

Ägarpreferenserna är tydliga. På kort sikt svarar 37 procent av alla hushåll att de vill flytta till en bostadsrätt, givet att de skulle flytta om ett år. Motsvarande andel som vill flytta till en hyresrätt är 32 procent och till ett småhus 27 procent (figur 7). Sammantaget föredrar 70 procent att äga på kort sikt. Men på längre sikt, både på tre och på tio års sikt, ökar andelen som vill bo i ett småhus kraftigt samtidigt som andelen som vill bo med hyresrätt faller (figur 8 och 9). Om tio år tänker sig 32 procent bo i en bostadsrätt samtidigt som 35 procent vill

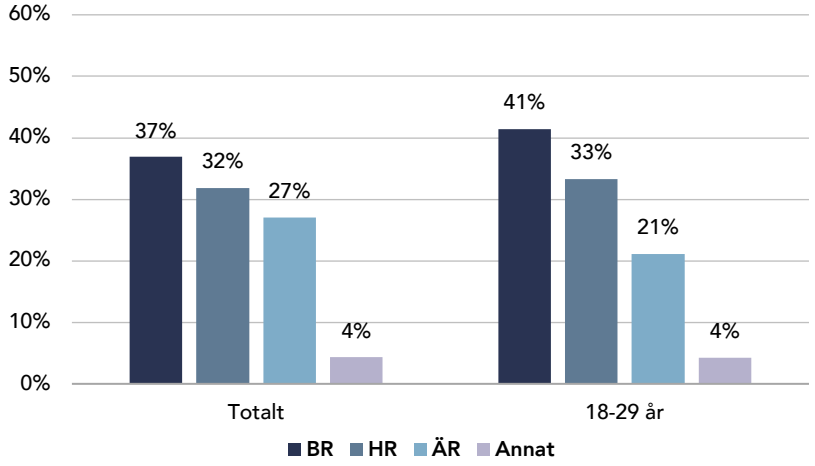
Mer än 90 procent av unga vuxna önskar således äga sin bostad på lång sikt – drömmen om familj och ett småhus är tydlig.

bo i ett småhus och 20 procent i en hyresrätt. Viljan att flytta till en bostadsrätt är sammanfattningsvis relativt stabil, oavsett vilken tidshorisont hushållen har, medan andelen som vill bo i ett småhus växer och andelen som vill bo i en hyresrätt faller ju längre tidsperspektivet är. Detta resultat är rimligt överensstämmande med hur hushållen faktiskt väljer att bo över livscykeln enligt figurerna 5 och 6.

Studeras unga vuxnas boendepreferenser är ägarpreferenserna ännu tydligare. På kort sikt dominerar bostadsrätten (41) framför både hyresrätten (33) och småhusen (21). På lång sikt, tio år, väljer 40 procent bostadsrätt och 51 procent ett småhus. Hyresrätten föredras endast av sju procent av de unga vuxna på lång sikt. Mer än 90 procent av unga vuxna önskar således äga sin bostad på lång sikt – drömmen om familj och ett småhus är tydlig.

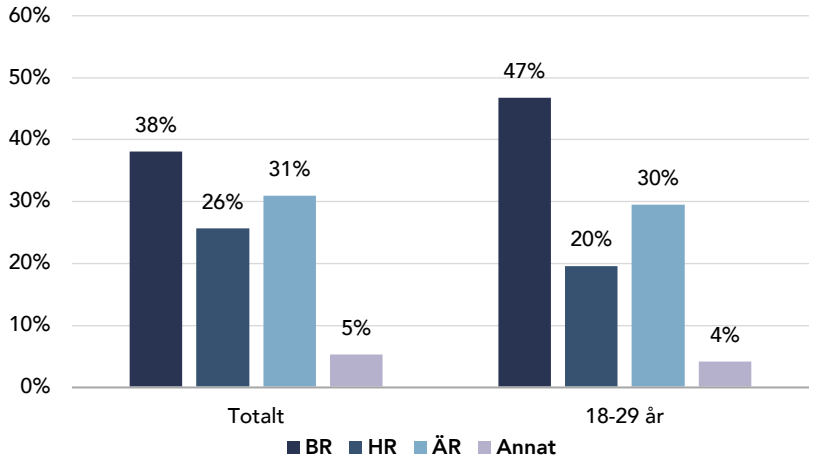
Som beskrivits ovan önskar många familjebildare, inklusive de som idag bor i en hyresrätt flytta till ett småhus. Samtidigt önskar många unga vuxna bo i en bostadsrätt, både på kortare och längre sikt. De relativt starka ägarpreferenserna i kombination med förändrade bostadsbehov över livscykeln innebär att det är logiskt att många hushåll som i dag bor i en hyresbostad, åtminstone på sikt, önskar byta upplåtelseform. För att undersöka just hyresgästers boendepreferenser ställdes frågan i enkäten till de som bor med hyresrätt, hur de helst skulle vilja bo.

"Att många hushåll har preferenser för andra upplåtelseformer än hyresrätt bidrar till att den socioekonomiska segregationen förstärks."



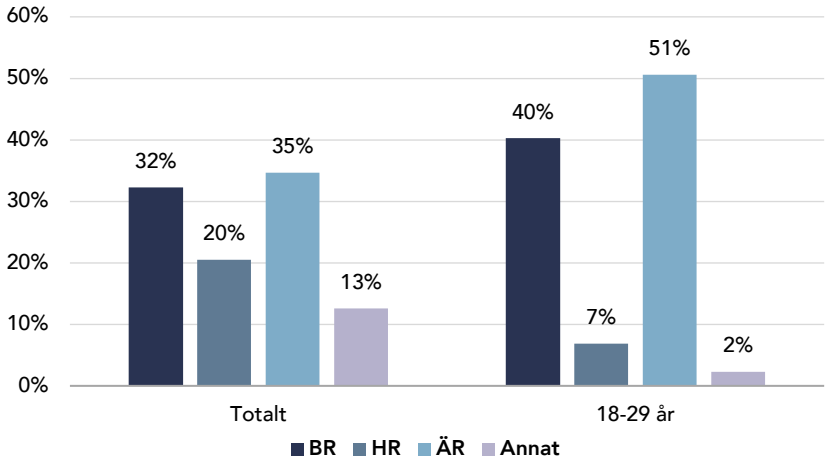
Figur 7. Val av bostadstyp vid flytt inom ett år.

Källa: Evidens/Evimetrix



Figur 8. Val av bostadstyp vid flytt om tre år.

Källa: Evidens/Evimetrix



Figur 9. Val av bostadstyp vid flytt om tio år.

Källa: Evidens/Evimetrix

"Det dominerande utbudet av hyresbostäder, ofta med begränsad variation i bostadsstorlekar, bidrar därmed till att förstärka segregationsprocessen. "

Resultaten visar att en stor andel, 43 procent, av de som i dag bor i en hyresbostad också vill fortsätta att göra det på lite sikt, om fem år, figur 10. Samtidigt är det en majoritet av hushållen som i dag bor i en hyresrätt som vill byta upplåtelseform. Om fem år vill 24 procent av de nu boende i hyresrätt flytta till en bostadsrätt och 27 procent till ett småhus med äganderätt. Trots att hushållet har ett förstahandskontrakt vill alltså majoriteten byta upplåtelseform inom en femårsperiod. En förklaring är, som tidigare diskuterats, att behoven ändras under livscykeln. I takt med att familjerna växer söker sig många till småhusmarknaden där bostäderna vanligtvis är större med fler rum än vad hyresbostäder normalt kan erbjuda.

En vanligt förekommande föreställning i den bostadspolitiska debatten är att hushåll som har sina politiska preferenser till höger om mitten i svensk politik föredrar att äga sin bostad medan hyresrättens förespråkare i huvudsak skulle finnas till vänster.

För att få svar på om det finns systematiska samband mellan vilken upplåtelseform hyresgäster föredrar, ställdes frågor till hushåll som bor i en hyresbostad om vilka politiska partier de sympatiserar med. Resultatet bekräftar i någon mån att hyresgäster som röstar till höger i politiken i större utsträckning önskar lämna hyresrätten än de som röstar till vänster[1]. Men också vänsterväljare ser i stor utsträckning uppenbarligen fördelar med att lämna hyresrätten till förmån för ett ägt boende. På fem års sikt önskar ungefär hälften av alla hyresgäster som sympatiserar med Socialdemokraterna och Vänsterpartiet lämna hyresboendet till förmån för ägt boende, figur 11. På längre sikt faller andelen som önskar bo kvar i en hyresrätt ytterligare något och merparten av alla nu boende i hyresrätt, oavsett politisk hemvist, önskar lämna hyresrätten till förmån för ett ägt boende om de skulle flytta om tio år, figur 12.

Slutsatsen är att det finns ett mindre inslag av ideologi i hushållens bostadsval, men att huvuddelen av hushållen, oberoende av politiska sympatier, snarare väljer en boendeform som passar skiftande bostadsbehov och boendepreferenser under hushållens livscykel. Många vänsterväljare, liksom väljare till höger, önskar uppenbarligen förr eller senare äga sin bostad.

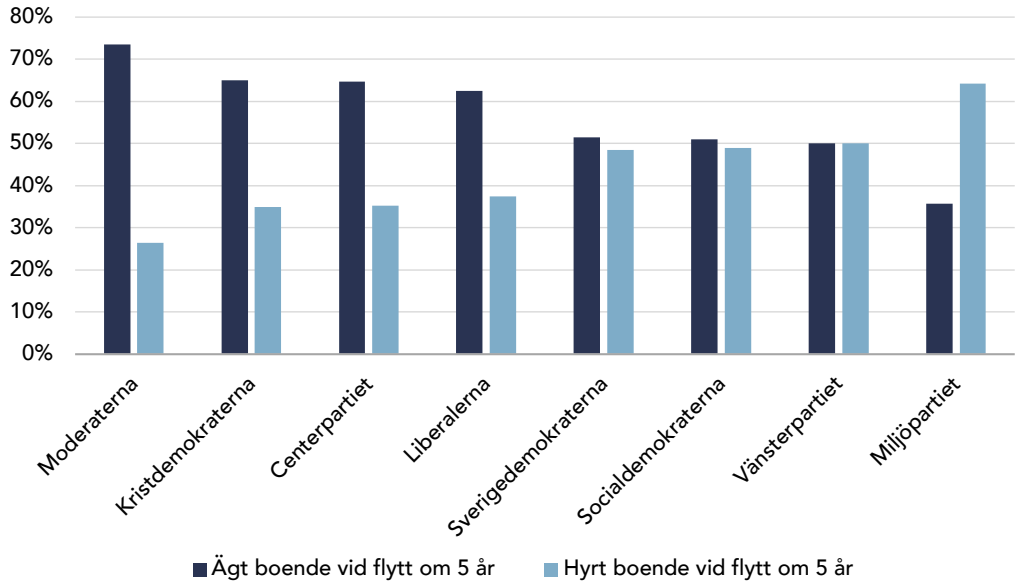
Mot bakgrund av att det finns en relativt stor grupp vänsterväljare i socioekonomiskt segregerade områden, är det följaktligen motiverat med en stor andel hyresbostäder i dessa miljöer, givet att hushållens preferenser ska påverka bostadsutbudet. Men det är också uppenbart att det finns tydliga preferenser bland många boenden i dessa miljöer som hellre, åtminstone på lite sikt, skulle vilja bo i en av hushållet ägd bostad. Det talar för att bostadsutbudet behöver breddas om hushållspreferenser ska speglas bättre i områdets bostadsutbud.

Sammantaget visar enkätsvaren att hushållen eftersöker bostäder med egenskaper som överensstämmer med hushållens förändrade position i livscykeln. Dessutom – oavsett partipolitisk tillhörighet – med en tydlig preferens för det ägda boendet. 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 segregerat 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. Det dominerande utbudet av hyresbostäder, ofta med begränsad variation i bostadsstorlekar, bidrar därmed till att förstärka segregationsprocessen. Frågan är om denna slutsats håller om den socioekonomiska utvecklingen studeras i segregerade miljöer, där bostadsutbudet breddats? Går det att vända en negativ utveckling genom att tillskapa andra typer av bostäder?

1 Resultaten för små partier måste tolkas med försiktighet eftersom de är behäftade med ett större statistiskt fel än resultaten för stora partier.

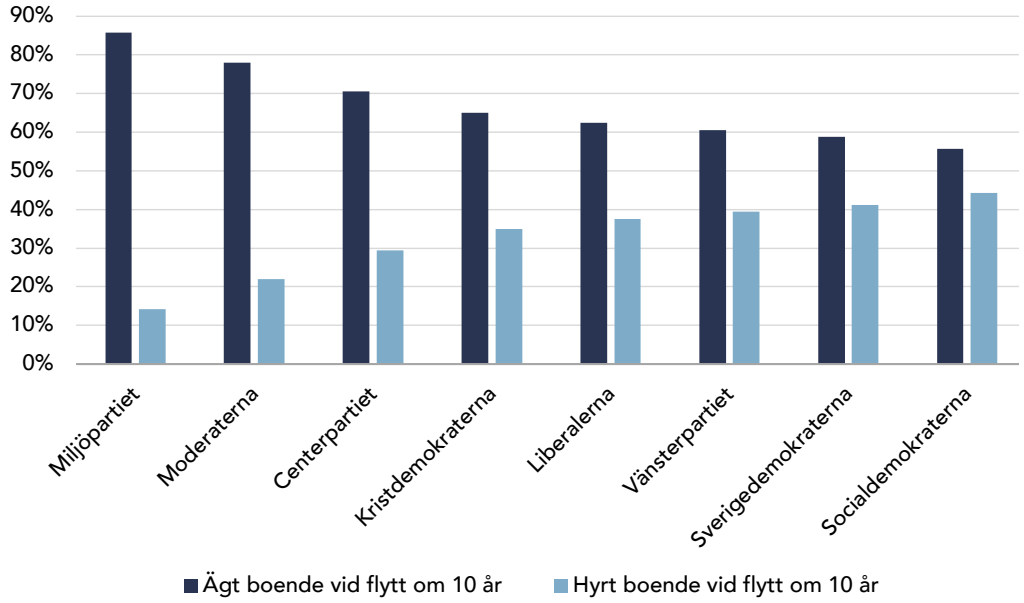
Figur 10. Val av bostadstyp vid flytt om fem år.

Källa: Evidens/Evimetrix



Figur 11. Boendeval vid flytt om fem år och bästa parti om det var riksdagsval idag. Personer som idag är bosatta i hyrt boende.

Källa: Evidens/Evimetrix



Figur 12. Boendeval vid flytt om tio år och bästa parti om det var riksdagsval idag. Personer som idag är bosatta i hyrt boende.

Källa: Evidens/Evimetrix

5. Effekter av ändrat bostadsutbud i utsatta områden

I de tidigare kapitlen har orsakssambanden som driver segregationsprocesserna på bostadsmarknaden analyserats. Det handlar om att socioekonomiskt segregerade bostadsområden inte har områdesegenskaper som attraherar hushåll som har reella valmöjligheter på bostadsmarknaden och att ekonomiskt svaga hushåll har svårt att lämna området för ett annat (dyrare) boende.

I detta kapitel utvärderas de socioekonomiska effekterna av att ett område har tillförts nya bostäder som därmed breddar områdets bostadsutbud. Med ett bredare utbud kan hushåll välja att stanna kvar när det etablerat sig på arbetsmarknaden och av egen kraft kan välja bostad. Dessutom kan andra yrkesverksamma hushåll flytta till området om det finns ett bostadsutbud de uppfattar som tillräckligt attraktivt. Inledningsvis diskuteras metodik och urval, därefter ges en kort beskrivning av de olika områdena och vilka förändringar i bostadsutbudet som skett. Huvuddelen av kapitlet diskuterar och analyserar sedan jämförelser mellan ett antal olika områden med och utan ett breddat bostadsutbud.

Utvärderingsmetod

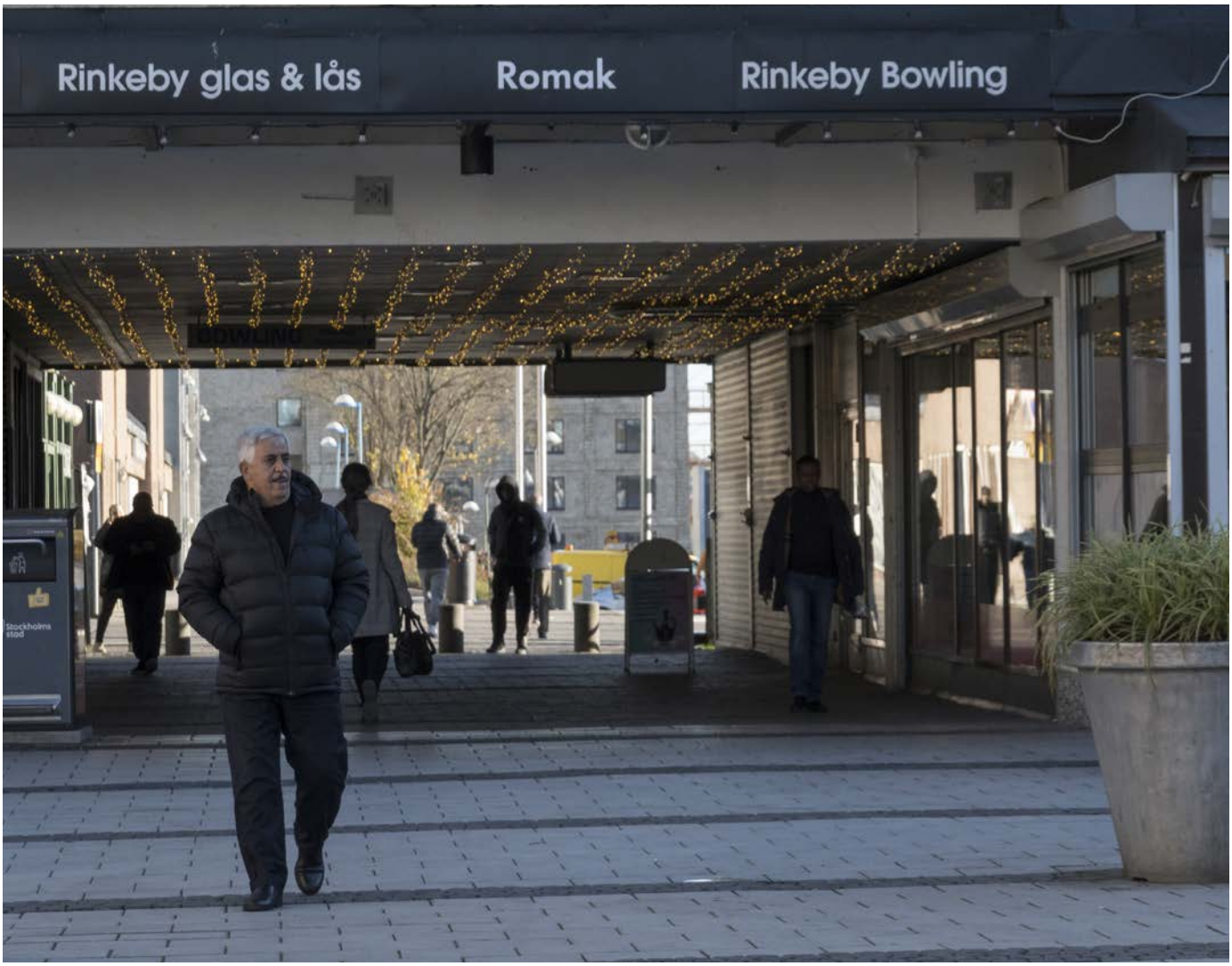
När det gäller boende i flerfamiljshus söker sig starkare hushåll i stället till stadsdelar och områden med ett mer centralt läge, med tillgång till bättre service och handelsutbud och som redan attraherat socioekonomiskt starkare hushåll. Med starkare hushåll i närmiljön finns inte sällan skolor och annan samhällsservice som uppfattas vara bättre. Men det handlar också om att flertalet av de socioekonomiskt segregerade miljöerna i hög grad består av hyresbostäder och att de saknar både bostadsrätter och stora bostäder som passar barnfamiljer med starkare ekonomi. Starkare hushåll som både föredrar att äga sin bostad och samtidigt har inkomster som gör att de klarar en kreditprövning, kan då inte välja en bostad i området. I förlängningen innebär det att socioekonomiskt starkare hushåll i hög grad söker ett annat boende i andra områden.

Mot denna bakgrund är det rimligt att tro att en breddning av bostadsutbudet på lite sikt kan bidra till att förändra socioekonomin i de socioekonomiskt segregerade områdena. Om utbudet av bostäder breddas kan hushåll med andra preferenser än preferenser för de nuvarande hyresbostäderna kunna tänkas vilja flytta dit. Och hushåll som redan bor i området, men har andra preferenser än preferenser för de nuvarande hyresbostäderna och därför känner sig mer eller mindre tvungna att flytta ifrån området, skulle kunna bo kvar. Om ett breddat bostadsutbud dessutom attraherar

hushåll som föredrar bostadsrätter eller småhus skulle den socioekonomiska utvecklingen potentiellt kunna stärkas, eftersom sådana hushåll förvärvsarbetar i högre grad och inte sällan har inkomster som klarar en kreditprövning för ett bostadslån.

För att undersöka om en breddning av bostadsutbudet kan få positiva effekter i socioekonomiskt svaga områden har ett antal områden där nya bostäder tillkommit studerats. Dessa jämförs sedan med andra liknande områden, men där bostadsutbudet varit mer eller mindre oförändrat. Frågan som ställs är om den socioekonomiska utvecklingen varit mer gynnsam i områden med ett breddat bostadsutbud än i de andra? Analyserna sker i några olika steg:

1. I analysens första del identifieras på vilket sätt områden med ett breddat bostadsutbud förändrats. Vilken typ av bostäder har tillskapats? Hur många och med vilka upplåtelseformer och bostadsstorlekar?
2. En andra del av analysen består av att i kartlägga det nuvarande bostadsutbudet, demografin och områdets socioekonomiska nivå, mätt som förvärvsgrad och inkomster.
3. I den tredje delen analyseras hur antalet förvärvsarbetande inflyttare utvecklas, jämfört med antalet förvärvsarbetande utflyttare. Om området över tid har fler förvärvsarbetande utflyttare än inflyttare, kommer områdets socioekonomiska nivå successivt försvagas. Omvänt, om antalet inflyttande förvärvsarbetande är större än motsvarande antal utflyttare, kommer den socioekonomiska nivån stärkas över tid.



Studerade miljöer

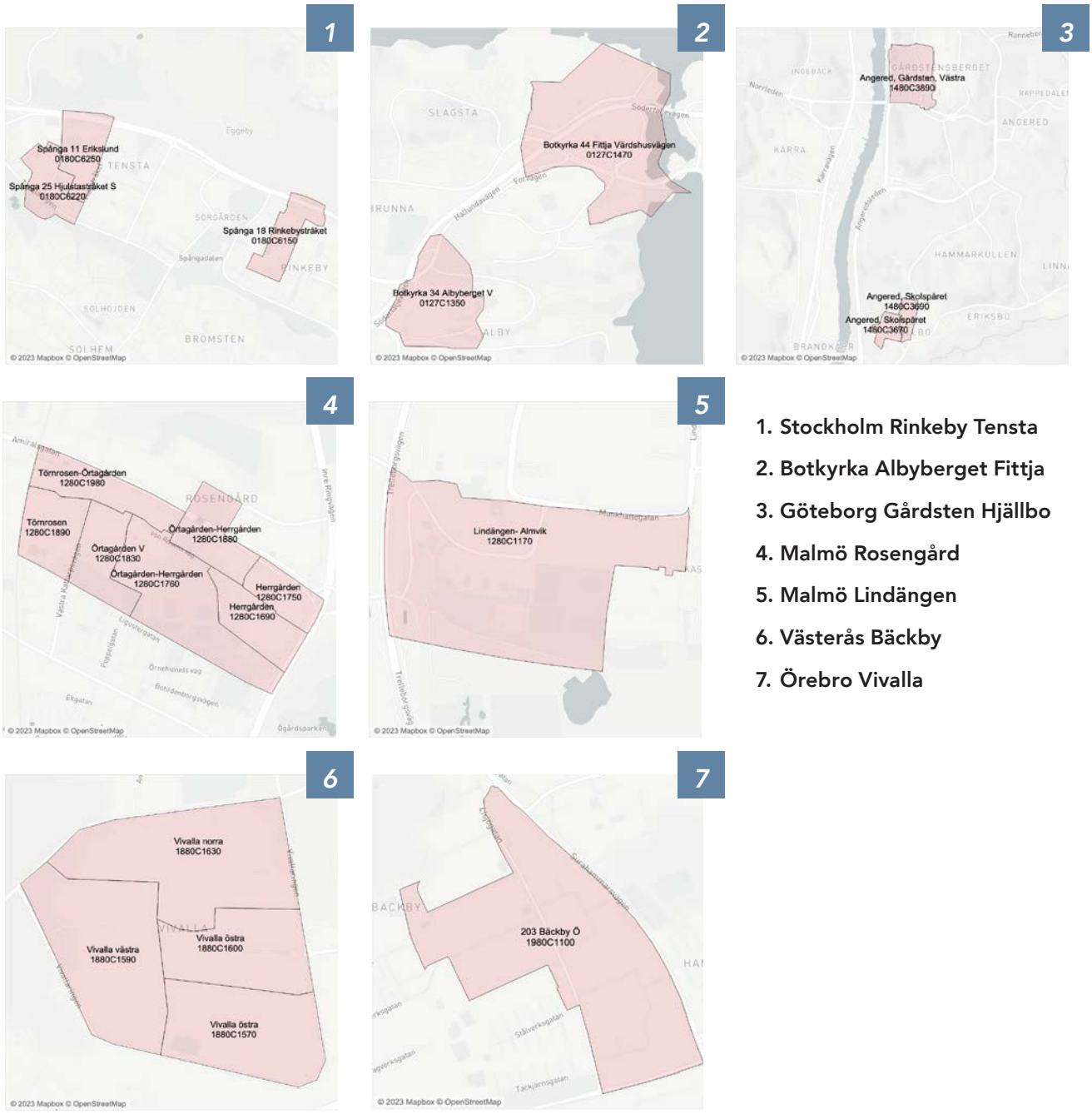
Urvalet av områden har gjorts genom att socioekonomiskt segregerade miljöer där bostadsutbudet breddats de senaste åren identifierats. När ett sådant område identifierats har i ett andra steg ett näraliggande område med liknande socioekonomiska förutsättningar kartlagts. Samtliga områden, oavsett om bostadsutbudet har förändrats eller inte, kategoriseras som ett utsatt eller ett särskilt utsatt område av polismyndigheten.

För Stockholmsregionen har två sådana områdespar valts ut. Det första jämförelseparet utgörs av området Rinkebystråket respektive delar av Hjulsta på Järvafältet i Stockholms stad. Det andra paret utgörs av Albyberget och Fittja Gård i Botkyrka kommun i södra Stockholmsregionen.

I Göteborg jämförs utvecklingen mellan Västra Gårdsten och Hjällbo och i Malmö stad mellan Lindängen och Rosengård.

I analysen har också två områden i två olika regionstäder inkluderats. Det gäller Bäckby i Västerås och Vivalla i Örebro.

Figur 13.



1. Stockholm Rinkeby Tensta
2. Botkyrka Albyberget Fittja
3. Göteborg Gårdsten Hjällbo
4. Malmö Rosengård
5. Malmö Lindängen
6. Västerås Bäckby
7. Örebro Vivalla

Gårdsten i Göteborg

Förändringar i bostadsutbudet

Av de studerade områdena är det främst tre områden där bostadsutbudet breddats med nyproducerade bostäder under den senaste sexårsperioden och där nyproduktionen samtidigt inneburit att fler upplåtelseformer tillförts, se figur 14. I ett område, Lindängen har enbart nya hyresrätter tillförts och i Bäckby har äldre hyresbostäder genomgått ROT-renoveringar.

I Rinkebyterassen har både nya hyres-, bostadsrätts- och äganderättsbostäder tillkommit. Äganderätterna utgörs av mycket små bostäder i flerfamiljshus. Totalt har drygt 600 nya bostäder tillkommit i området där knappt häften varit bostadsrätter, 225 hyresrätter och 130 små äganderätter. Generellt har de nya bostäderna varit små bostäder och därmed i huvudsak inte riktade till barnfamiljer.

På Albyberget har det byggts nya bostadsrätter och nya hyresrätter, men där bostadsrättsproduktionen dominerar med 490 av totalt knappt 740 nya bostäder. Också på Albyberget har produktionen dominerats av mindre och yteffektiva bostäder.

Också i Gårdsten har det byggts nya bostäder. I Gårdsten har det vid sidan av 132 nya hyresrätter också nyproducerats 66 126 kvadratmeter nya normalstora småhus i äganderättsform och 34 116 kvadratmeter stora bostadsrätter i radhusform. Det intressanta med denna produktion är att den utgörs av större bostäder än nyproduktionen i både Rinkeby och i Alby.

I Lindängen har 275 nya hyresbostäder i normalstora storlekar tillkommit och i Bäckby har totalt 412 äldre hyresbostäder renoverats till modern nivå.

I övriga områden har det inte skett några omfattande förändringar av bostadsutbudet under den studerade perioden.

Beskrivning av nuvarande bostadsutbud och socioekonomi

Figur 14.

Källa: Värderingsdata. *ROT-insatser

Område	Tidpunkt	Upplåtelseform	Fastighetsägare/utvecklare	Antal lägenheter			Snittstorlek, kvm		
				HR	BR	ÄG	HR	BR	ÄG
Rinkebyterrassen	2017–2020	BR, HR, ÄR (L)	ByggVesta, ALM	225	256	130	50	36	26
Albyberget	2018–2019	HR/BR	Titania	246	490	-	41	45	-
Västra Gårdsten	2016–2018	HR/BR/ÄG	Egnahemsbolaget, Obos, Robert Dicksons Stiftelse	132	34	66	69	116	126
Lindängen	2017–2020	HR	Trianon, MKB	275	-	-	66	-	-
Bäckby	2020	HR	Mimer*	412	-	-	60	-	-

Kommun	Område	Bostadsutbud							
		Andel HR	Antal HR	Andel HR 1–69 kvm	Andel BR	Antal BR	Andel BR 1–69 kvm	Antal ÄR	Andel ÄR
Stockholm	Rinkebyterassen	72%	937	51%	18%	227	99%	130	10%
	Västra Hjulsta	99%	849	55%	0%	0	0%	12	1%
	Albyberget	60%	855	50%	40%	563	79%	0	0%
	Fittja gård	100%	638	32%	0%	0	0%	1	0%
Göteborg	Västra Gårdsten	89%	875	53%	3%	34	-	70	7%
	Hjällbo	100%	1 251	41%	0%	0	0%	0	0%
Malmö	Lindängen	57%	723	54%	43%	552	17%	0	0%
	Centrala Rosengård utan BR	100%	1 063	41%	0%	0	0%	0	0%
Västerås	Bäckby	89%	989	26%	11%	118	53%	0	0%
Örebro	Vivalla	95%	2 357	49%	4%	104	14%	26	1%

Figur 15.

Källa: SCB och Värderingsdata.

"Kartläggningen bekräftar observationen i de tidigare kapitlen att många socioekonomiskt segregerade områden har ett stort utbud av små bostäder."

De utvalda områdena har liknande storlek och struktur vad avser bostadsutbudet. Skillnaden är att de områden där bostadsutbudet breddats med andra upplåtelseformer, följaktligen redovisar en något lägre andel hyresbostäder än de andra områdena, se figur 15.

Med vald gränsdragning mot angränsande miljöer, redovisar Fittja Gård, Hjällbo och Rosengård ett bostadsutbud som enbart består av hyresbostäder. Men också Vivalla och Hjulsta domineras av hyresrätter. Lindängen har ett relativt stort inslag av bostadsrätter. Resultatet påverkas av naturliga skäl av hur områdena avgränsats i geografin och vilka så kallade Deso-områden som inkluderas. Rosengård är exempelvis särskilt känsligt för hur områdesgränser dras, eftersom närliggande områden har ett relativt stort utbud av äldre bostadsrätter. Liknande gränsdragningsfrågor finns i Bäckby. De olika områdena har ungefär lika många bostäder, med undantag för Rosengård och Vivalla som båda har ett större bostadsbestånd inom valda gränser.

Kartläggningen bekräftar observationen i de tidigare kapitlen att många socioekonomiskt segregerade områden har ett stort utbud av små bostäder. I flertalet områden är 40 till 50 procent av alla bostäder under 70 kvadratmeter och andelen bostäder över 100 kvadratmeter är mycket liten.

De demografiska förutsättningarna i de utvalda områdena är också relativt likartade även om det finns skillnader. I alla områden bor mellan 2 000 och drygt 3 000 personer, med undantag för Vivalla och Rosengård som båda har en större befolkning till följd av ett större bostadsbestånd inom de valda områdesgränserna. I samtliga områden utgörs ungefär 40 till 50 procent av befolkningen av personer under 30 år. Andelen pensionärer ligger runt 5 till 10 procent, med två undantag. I Bäckby är andelen 16 procent och i Lindängen 12 procent. Förklaringen är troligtvis att områdena innehåller inslag av radhusbebyggelse i bostadsrättsform, där många av de ursprungliga köparna fortfarande bor kvar.

När det gäller förvärvsgrader och inkomster finns dock en del nivåskillnader mellan de olika områdena. Den högsta andelen förvärvsarbetande finns i Alby där 71 procent av alla mellan 16 och 74 år redovisar förvärvsinkomster. De lägsta andelarna finns i Rosengård där endast 43 procent har inkomster från förvärvsarbete och i Vivalla är motsvarande andel 51 procent. Dessa skillnader speglas också i inkomstnivåerna från löneinkomster. Alby redovisar de hög-

Kommun	Område	Demografi						
		Antal invånare	Andel under 30 år	Andel 65+	Ensam med barn	Ensam utan barn	Samman-boende med barn	Samman-boende utan barn
Stockholm	Rinkebyterassen	3 392	52%	6%	22%	50%	17%	11%
	Västra Hjulsta	2 382	44%	7%	19%	47%	21%	14%
	Albyberget	3 247	43%	6%	12%	54%	19%	14%
	Fittja gård	1 893	38%	9%	17%	58%	18%	8%
Göteborg	Västra Gårdsten	2 622	45%	10%	14%	41%	31%	14%
	Hjällbo	3 622	50%	10%	19%	42%	27%	12%
Malmö	Lindängen	3 226	46%	12%	14%	41%	29%	16%
	Centrala Rosengård utan BR	3 118	52%	8%	21%	41%	27%	12%
Västerås	Bäckby	2 266	40%	16%	14%	59%	14%	13%
Örebro	Vivalla	7 116	57%	7%	22%	41%	28%	10%

Kommun	Område	Förvärvsgrad och inkomster				
		Andel förvärvsarbetande 16–74 åringar, 2021	Andel med löneinkomst	Löneinkomst kr/år	Andel med ekonomiskt bistånd	Ekonomiskt bistånd, kr
Stockholm	Rinkebyterassen	58%	61%	146 600	12%	9 700
	Västra Hjulsta	62%	64%	166 100	5%	3 200
	Albyberget	71%	74%	196 900	5%	3 300
	Fittja gård	63%	59%	140 500	7%	6 200
Göteborg	Västra Gårdsten	68%	66%	177 400	5%	3 200
	Hjällbo	59%	59%	134 700	10%	4 900
Malmö	Lindängen	57%	60%	157 700	11%	7 200
	Centrala Rosengård utan BR	43%	43%	86 050	31%	21 850
Västerås	Bäckby	56%	52%	116 800	10%	6 500
Örebro	Vivalla	51%	53%	105 000	18%	10 025

sta inkomsterna medan Rosengård och Vivalla redovisar de lägsta. Låg förvärvsgrad och låga inkomster ger också en större andel personer med ekonomiskt bistånd och större genomsnittliga biståndsbelopp. I Rosengård har nästan var tredje invånare ekonomiskt bistånd, I Gårdsten, Alby och Hjulsta är motsvarande andel fem procent.

Med denna kortfattade beskrivning av de studerade områdena fokuserar nästa avsnitt på hur förvärvsgraden och därmed indirekt inkomster och biståndsberoende påverkas av ett breddat bostadsutbud. Ökar andelen förvärvsarbetande i en miljö om området tillförs andra typer av bostäder?

Figur 16.

Källa: SCB

Figur 17.

Källa: SCB

Effekter på flyttströmmar av förvärvsarbetande

För att analysera hur ett förändrat bostadsutbud påverkar den socioekonomiska nivån över tid i de olika områdena studeras flyttströmmar av förvärvsarbetande över 20 år till och från områdena, med hjälp av SCB-data. Förändrade förvärvsgrader, inkomstnivåer och andelar med ekonomiskt bistånd kan bero på ett flertal faktorer som inte direkt har med bostadsutbudet att göra, exempelvis starkare eller svagare konjunktur eller förändrad arbetsmarknadspolitik med flera faktorer. För att säkerställa att en förändring av ett områdes socioekonomiska nivå beror på ett utvecklat bostadsutbud, jämförs nettot av förvärvsarbetande inflyttare och utflyttare mellan områden med och utan ett ändrat bostadsutbud. Konjunktur och annan statlig politik bör rimligtvis påverka två närliggande områden med likartad struktur på ungefär samma sätt. Om flyttnettot bland förvärvsarbetande blir mer positivt, alternativt mindre negativt, i någon av de jämförda miljöerna är det mer troligt att det beror på ändrade förhållanden på bostadsmarknaden.

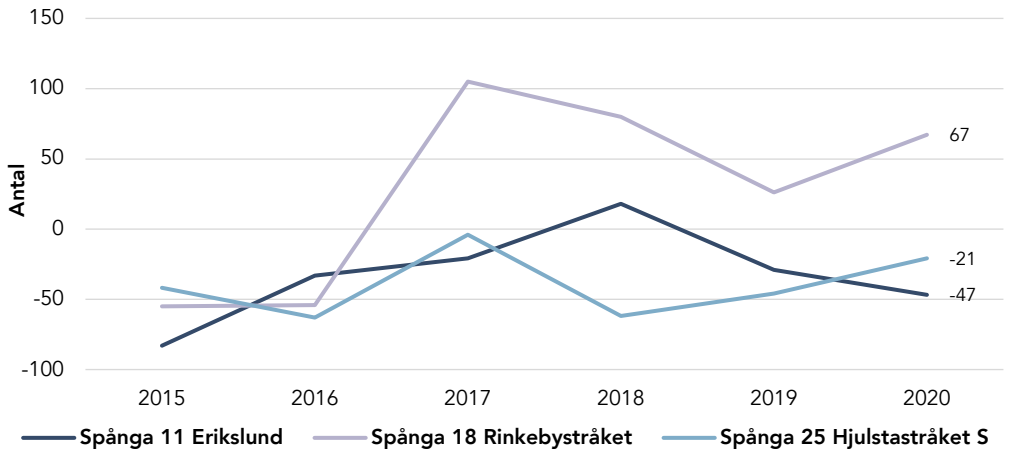
Rinkeby och Hjulsta

Den första jämförelsen av nettot av flyttströmmar av förvärvsarbetande rör Rinkebyterassen och Hjulsta. SCB-data över nettoinflyttning av förvärvsarbetande baseras på Deso-området Rinkebystråket för Rinkebyterassen och Deso-områdena Hjulstastråket och Erikslund som båda tillhör Hjulsta.

I Rinkebystråket har både nya hyres- och bostadsrätter byggts på den så kallade Rinkebyterassen under perioden 2017 till 2020. Dessutom har ett projekt med äganderätter i lägenhetsform tillkommit under den studerade perioden. Som visats tidigare omfattade den totala nyproduktionen drygt 600 mindre bostäder, merparten i bostadsrätts- eller äganderättsform.

Figur 18. Flyttnetton i Rinkebystråket, Hjulstatråket, Erikslund, förvärvsarbetande 20+ år.

Källa: SCB och Evidens



Figur 19. Flyttnetton i Rinkebystråket, Hjulstatråket, Erikslund, förvärvsarbetande 20+ år, ackumulerat 2015-2020.

Källa: SCB och Evidens

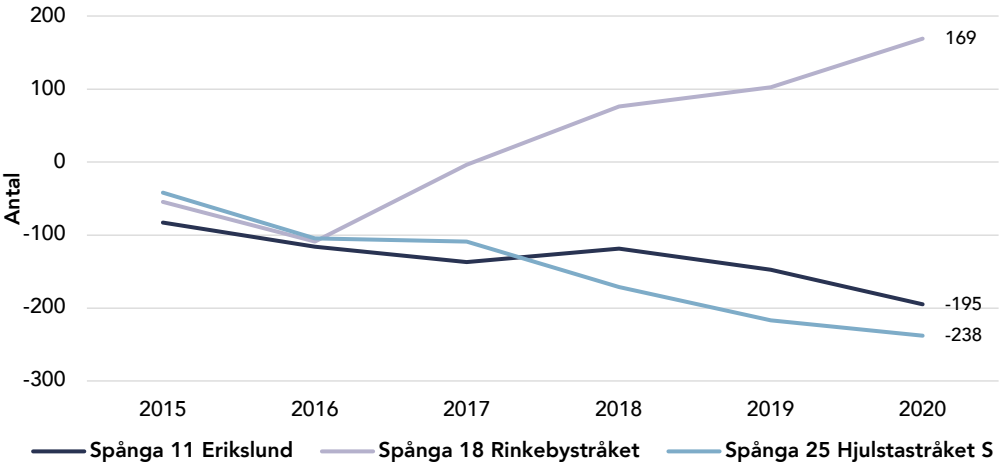
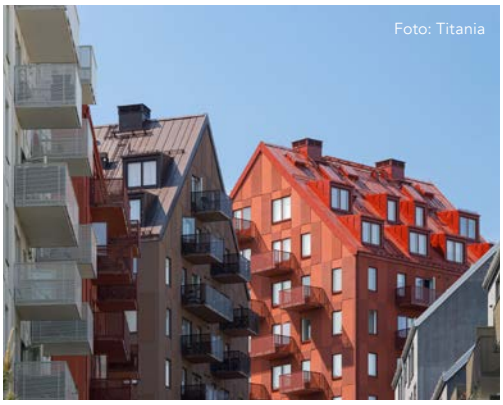


Foto: Stockholm stad

"Nyproduktionen i Rinkebyterassen i form av nya mindre bostads- och äganderätter, tillsammans med nya hyresrätter, har attraherat fler hushåll med arbete"

Under 2015 och 2016, före det att bostadsutbudet breddades i Rinkeby, var flyttströmmarna av förvärvsarbetande negativa i både Rinkeby och Hjulsta, se figur 18. Varje år förlorade områdena årligen ca 50 förvärvsarbetande vardera. De nya bostäderna har dock fått effekter på flyttströmmarna. Under 2017 var flyttnettot av förvärvsarbetande påtagligt positivt i Rinkebystråket, med ett positivt flyttnetto av förvärvsarbetande om ca 100 personer. Allt sedan 2017 redovisar Rinkebystråket årliga positiva flyttnetton som varierar mellan 25 och 80 personer. Utvecklingen i Hjulsta uppvisar inte samma positiva utveckling av flyttnetton bland förvärvsarbetande. Förutom under 2018, då en del av Hjulsta, Erikslund, uppvisar ett svagt positivt flyttnetto om 18 personer, fortsätter antalet förvärvsarbetande minska. Över tid får den årliga förändringen större effekter. Under den studerade sexårsperioden har Rinkebystråket ackumulerat ett positivt flyttnetto av förvärvsarbetande om 169 personer, trots att området gick miste om 80 förvärvsarbetande personer 2015, före inflyttningen till de nybyggda bostäderna. I Hjulsta har flyttnettot av förvärvsarbetande summerat till minus 433 personer.

Slutsatsen är rimligen att nyproduktionen i Rinkebyterassen i form av nya mindre bostads- och äganderätter, tillsammans med nya hyresrätter, har attraherat fler hushåll med arbete och tillräckliga inkomster för att förvärva bostäder och betala nyproduktionshyror. Med tanke på att de nya bostäderna är relativt små, är det knappast barnfamiljer som valt de nya bostäderna. Positiva socioekonomiska effekter beror troligen på att många ensamboende och unga vuxna har valt att flytta till de nya bostäderna. Men dessa hushåll har uppenbarligen i hög grad inkomster som klarar både en kreditprövning och att betala relativt höga nyproduktionshyror.



Tingstorgte, Albyberget i Botkyrka.

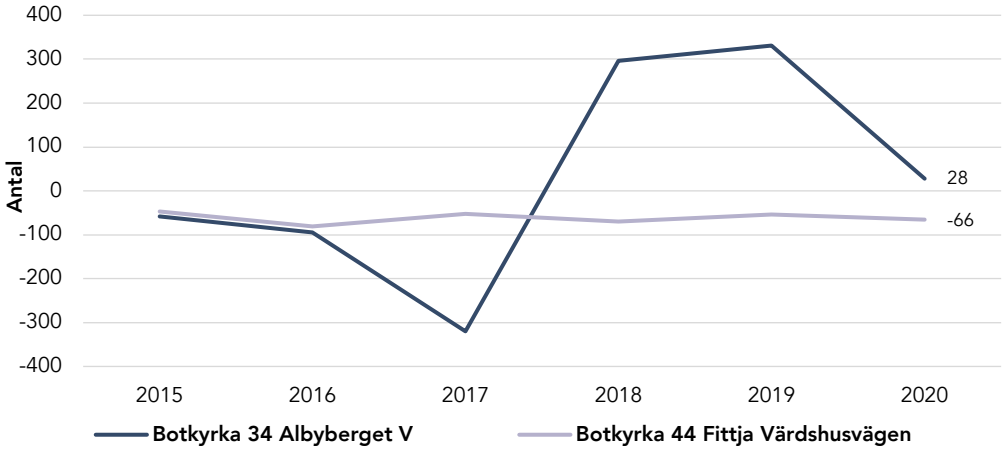
Alby och Fittja

Den andra jämförelsen av nettot av flyttströmmar av förvärvsarbetande rör Albyberget och Fittja Gård. SCB-data över nettoinflyttning av förvärvsarbetande baseras på Deso-området Albyberget Västra i Alby och Deso-området Fittja Värdshusvägen i Fittja där bostäderna i praktiken utgör bostadsområdet Fittja Gård. På Albyberget har både nya hyres- och bostadsrätter byggts runt Tingstorget under perioden 2018 till 2019. Som visats tidigare omfattade den totala nyproduktionen drygt 490 mindre bostadsrätter och 250 mindre hyresrätter, totalt ca 736 nya bostäder. Den ursprungliga avsikten var enligt uppgift att alla bostäder skulle utgöras av bostadsrätter. Men införandet av det skärpta amorteringskravet minskade efterfrågan påtagligt och det sista projekten fick konverteras till hyresbostäder.

Innan de nya bostäderna kom på plats redovisade de båda områdena Albyberget och Fittja Gård en likartad negativ utveckling av förvärvsarbetande. Under både 2015 och 2016 var flyttnettot negativt i båda områdena och minskningen uppgick till knappt 50 personer 2015 och knappt 100 2016, se figur 20. 2017 redovisar dessutom Alby en kraftig försämring av flyttnettot av förvärvsarbetande som i SCB:s statistik föll till minus 320 personer.

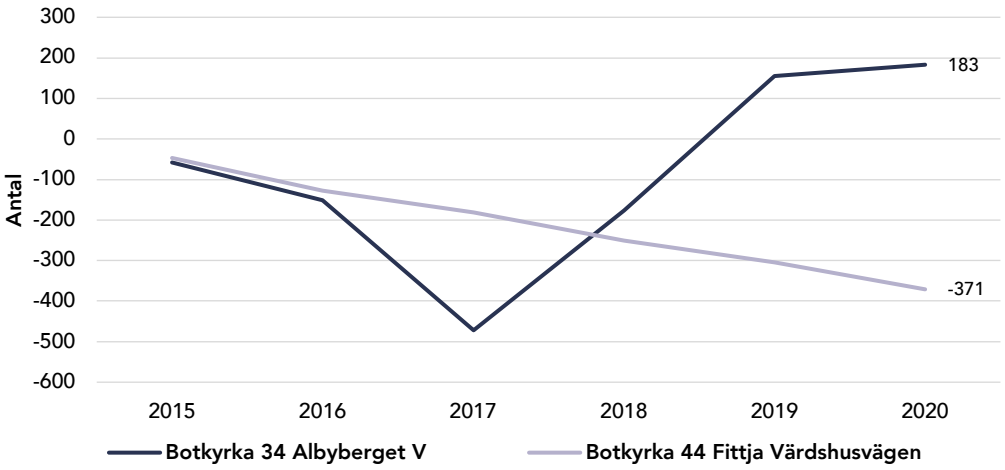
Figur 20. Flyttnetto i Albyberget, Fittja Värdshusvägen, förvärvsarbetande 20+ år.

Källa: SCB och Evidens



Figur 21. Flyttnetto i Albyberget, Fittja Värdshusvägen, förvärvsarbetande 20+ år, ackumulerat 2015-2020.

Källa: SCB och Evidens



	Fittja Gård 2015		Fittja Gård 2020		Albyberget 2015		Albyberget 2020	
Inkomstkomponent	**Genomsnittlig andel med inkomstslag**	**Medelvärde, kronor**	**Genomsnittlig andel med inkomstslag**	**Medelvärde, kronor**	**Genomsnittlig andel med inkomstslag**	**Medelvärde, kronor**	**Genomsnittlig andel med inkomstslag**	**Medelvärde, kronor**
Arbetsmarknads-stöd	14%	10 100	14%	13 500	13%	9 300	14%	11 300
Barnbidrag	28%	4 400	27%	4 900	28%	4 600	26%	4 100
Bostadsbidrag	17%	4 600	18%	5 300	18%	5 100	11%	3 200
Ekonomiskt bistånd	9%	6 900	7%	6 200	7%	4 100	5%	3 300
Föräldrapenning	13%	4 300	12%	3 400	15%	4 700	15%	5 300
Inkomst av kapital	12%	500	13%	3 300	13%	900	19%	3 000
Löneinkomst	64%	129 300	59%	140 500	64%	153 200	74%	196 900
Nettoinkomst	93%	162 800	91%	178 600	93%	176 600	94%	203 900
Näringsinkomst med mera	4%	7 200	4%	7 600	3%	4 300	3%	5 600
Pensioner	11%	12 600	14%	17 300	12%	14 800	9%	10 700
Sjuk- och aktivitets-ersättning	5%	6 000	4%	5 100	6%	6 900	2%	2 300
Sjukpenning med mera	9%	6 600	23%	6 900	9%	5 300	28%	4 500
Skatt och allmänna egenavgifter	83%	38 400	79%	43 000	83%	43 800	86%	51 500
Studiestöd inkl studielån	7%	2 900	9%	4 900	8%	3 600	9%	5 000
Övriga negativa transfereringar	14%	1 700	12%	1 700	19%	2 200	18%	2 700
Övriga skattefria transfereringar	2%	300	10%	2 900	1%	100	8%	2 200
Övriga skattepliktiga transfereringar	4%	1 800	3%	1 500	3%	1 400	2%	800

Som framgår av figur 20 vände dock utvecklingen i Alby påtagligt i samband med inflyttningen till de nya bostäderna. Från ett negativt flyttnetto om minus 320 personer år 2017 vände flyttnettot upp till ett positivt netto om 296 personer, vilket ökade till 331 personer under 2018. Också 2019 var flyttnettot av förvärvsarbetande positivt och uppgick till 28 personer. Fittja Gårds flyttnetto av förvärvsarbetande har varit negativt under hela perioden och varierat mellan minus 50 och minus 70 personer årligen. Trots ett kraftigt negativ flyttnetto före tillskottet av nya bostäder och upplåtelseformer har det ackumulerade flyttnettot i Alby blivit positivt under perioden och uppgick 2020 till 183 personer, figur 21. Den konstant negativa utvecklingen i Fittja Gård, där bostadsutbudet inte breddats, ackumulerade under perioden till minus 371 personer. Skillnaden jämfört med Alby Västra blir drygt 550 personer under de sex åren till Fittja Gårds nackdel.

Figur 22.

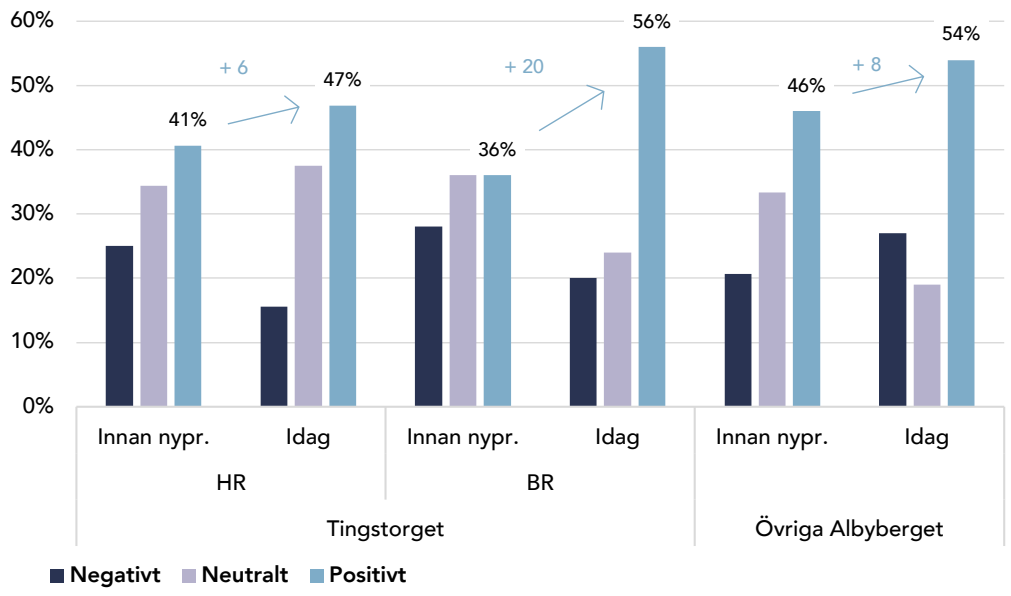
Källa: SCB

Den positiva utvecklingen i Alby Västra är tydlig när flyttströmmarna av förvärvsarbetande summeras. Frågan är om det också innebär att andra mått på den socioekonomiska utvecklingen utvecklats positivt i Alby jämfört med Fittja Gård?

Ett sätt att studera och jämföra utvecklingen i de båda områdena med en bredare uppsättning mått är att analysera hushållens olika inkomstslag, se figur 22. Av figur 22 framgår att det negativa flyttnettot av förvärvsarbetande bidragit till att andelen hushåll i Fittja Gård med löneinkomster fallit mellan 2015 och 2020, från 64 procent till 59 procent. I Alby Västra har den i stället ökat från 64 procent – de båda miljöerna hade således samma utgångsläge – till hela 74 procent år 2020. Det nya utbudet av bostäder, har uppenbarligen attraherat en stor andel förvärvsarbetande. Andelen hushåll med inkomster som innebär att de betalar skatt och egenavgifter till samhället har ökat från 83 procent till 86 procent i Alby medan andelen har minskat i Fittja Gård. Det nya inslaget av ägda bostäder i form av bostadsrätter har dessutom ökat antalet hushåll som redovisar inkomst av kapital, vilket sannolikt är en effekt av att ett antal hushåll både hunnit köpa och sälja bostadsrätter under perioden och därför kunnat tillgodoräkna sig en reavinst. Andelen med sjuk- och aktivitetsersättning i Alby har fallit till låga nivåer, från sex procent 2015 till endast två procent 2020. Utbudet av nya mindre bostadsrätter och hyresrätter har också bidragit till att andelen pensionärer fallit, sannolikt till följd av att de nya små bostäderna i huvudsak haft en yngre, yrkesarbetande, målgrupp.

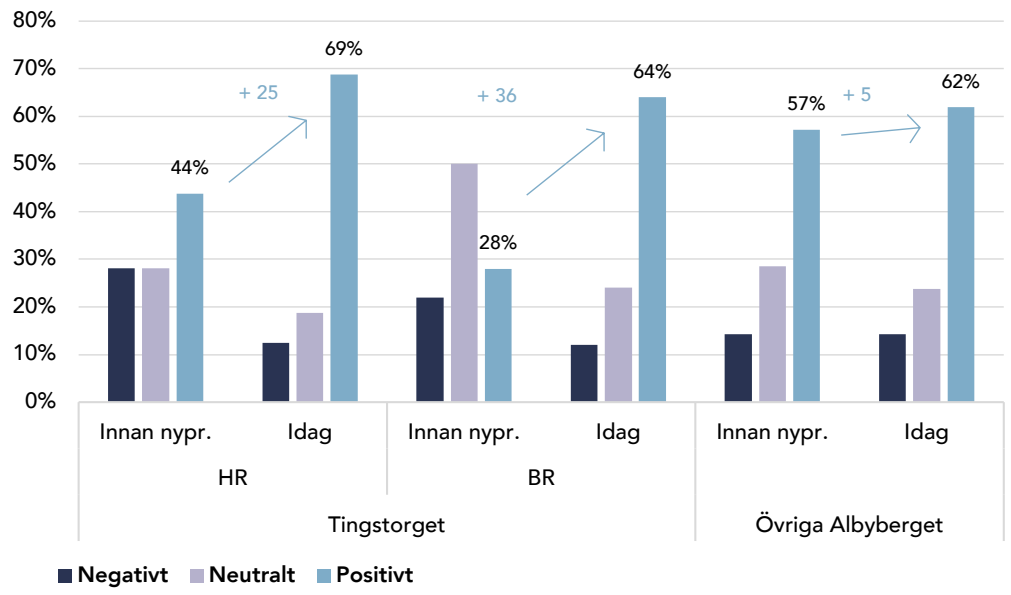
I en enkätundersökning som Evidens genomförde på Albyberget under 2021, tillfrågades de boende i området och andra som regelbundet vistades där dagtid, om hur de upplevde den nya miljön efter det att den relativt omfattande nyproduktionen färdigställts (Evidens, 2020). Innan de nya bostäderna som byggts runt Tingstorget och den omkringliggande fysiska miljön färdigställts, var det 41 procent av tillfrågade hyresgäster som vistades runt Tingstorget som upplevde att tryggheten var god. Efter färdigställande ökade den andelen till 47 procent. Samtidig föll andelen hyresgäster som upplevde otrygghet runt

Foto: Titania



Figur 23. Hur upplevde du tryggheten i området/ Albyberget innan nyproduktionen vid Tingstorget jämfört med idag?

Källa: Evidens/Evimetrix



Figur 24. Hur upplevde du Albybergets attraktivitet före respektive efter nyproduktionen vid Tingstorget?

Källa: Evidens/Evimetrix

Tingstorget från 25 procent före färdigställande till 16 procent efter. Boende i hyresrätter upplevde sammanfattningsvis att miljön blivit tryggare.

Också boende i bostadsrätt uppfattade att området blivit tryggare. Före nybyggnationen var det 36 procent av bostadsrättsboende som upplevde miljön trygg. Efter färdigställandet ökade andelen som upplevde Tingstorget tryggt till 56 procent. De nya bostäderna har sammanfattningsvis bidragit till att öka upplevelsen av trygghet i området. Effekten tycks inte endast uppstått runt Tingstorget där den nya bostadshusen byggts, utan också spridit sig till övriga delar av Albyberget.

På motsvarande sätt tillfrågades hushåll i området om hur de upplevde att den sammantagna attraktivitetsupplevelsen utvecklats i Alby till följd av nyproduktionen av nya bostäder. Svaren visar att både hyresgäster och bostadsrättsinnehavare anser att attraktiviteten ökat påtagligt, se figur 24.

Den samlade slutsatsen av att Albyberget tillförts en relativt stor volym nya bostäder och dessutom fått en kompletterande upplåtelseform i området, är att både socioekonomin, tryggheten och samlade attraktiviteten i området utvecklats positivt.

Västra Gårdsten och Hjällbo

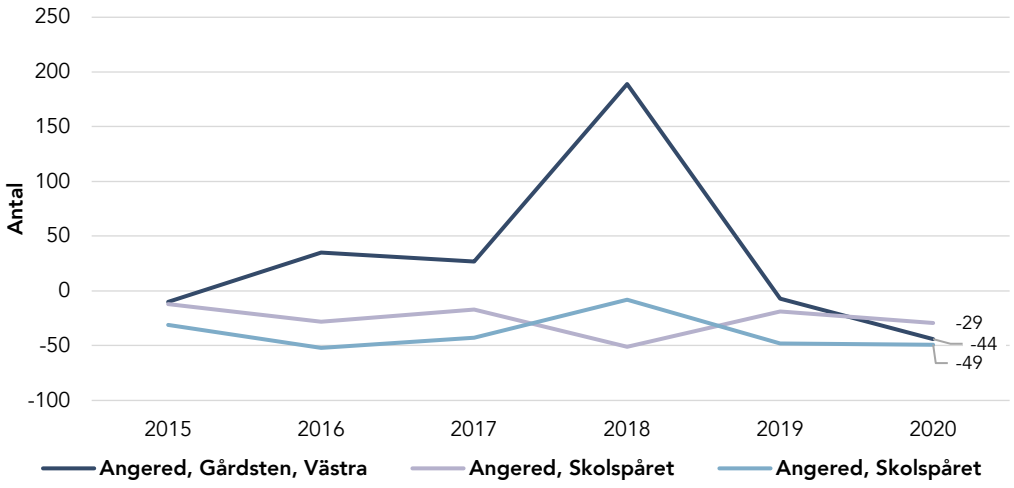
På motsvarande sätt som på Järvafältet i Stockholm och i norra Botkyrka har de två miljöerna i Göteborg jämförts med avseende på flyttnetton bland förvärvsarbetande. I Västra Gårdsten, där både bostadsrättsradhus, egna hem och hyresrätter nyproducerats, har flyttnettot av förvärvsarbetande utvecklats positivt. I utgångsläget under 2015 redovisade både Gårdsten och jämförelsemiljön i Hjällbo (de två Deso-områdena Skolspåret) negativa tal. I takt med att nya bostäder färdigställdes i Gårdsten vände dock flyttnettot upp och var plus 35 respektive 27 personer under 2916 och 2017, för att sedan öka till 189 personer under 2018. Under 2020 vände flyttnettot åter ned och blev negativt. En förklaring kan vara att tillskottet av ägda bostäder varit relativt litet i förhållande till den befintliga bostadsstocken (totalt 100 egna hem och radhus) och att omsättningen bland dessa relativt stora bostäder är låg efter inflyttning. Med fem procents årlig omsättning, som är normalt för småhus, ger det endast fem flyttande hushåll, efter det att bostäderna är inflyttade. I både Rinkeby och Alby bestod tillskotten av nya bostäder av mindre bostadsrätter där ett projekt normalt omfattar fler bostäder, där hushållen dessutom har en högre flyttfrekvens och som därför som ger en större årlig omsättning av boende efter inflyttning till nyproduktion.

Under samma period redovisar dock jämförelsemiljön i Hjällbo en konstant negativ utveckling med flyttnetton av förvärvsarbetande som varierar mellan minus 50 och minus 70 personer årligen. Över tid har det ackumulerade positiva flyttnettot av förvärvsarbetande uppgått till 190 personer i Gårdsten medan motsvarande ackumulerat netto i Hjällbo varit minus 387 personer.

Det faktum att Gårdsten är den enda mil-

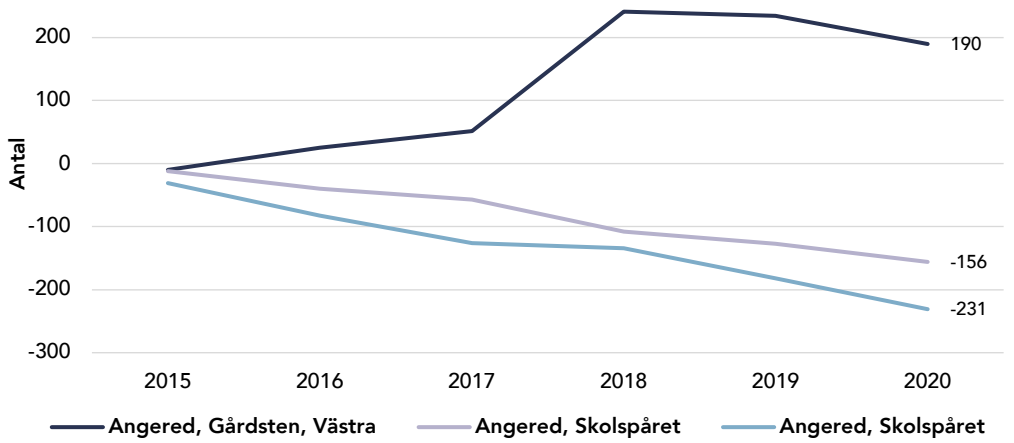
Figur 25. Flyttnetto i Angered Gårdsten Västra, Hjällbo, förvärvsarbetande 20+ år.

Källa: SCB och Evidens



Figur 26. Flyttnetto i Angered Gårdsten Västra, Hjällbo, förvärvsarbetande 20+ år, ackumulerat 2015-2020.

Källa: SCB och Evidens



	Fittja Gård 2015		Fittja Gård 2020		Albyberget 2015		Albyberget 2020	
Inkomstkomponent	**Genomsnittlig andel med inkomstslag**	**Medelvärde, kronor**	**Genomsnittlig andel med inkomstslag**	**Medelvärde, kronor**	**Genomsnittlig andel med inkomstslag**	**Medelvärde, kronor**	**Genomsnittlig andel med inkomstslag**	**Medelvärde, kronor**
Arbetsmarknads-stöd	14%	10 100	14%	13 500	13%	9 300	14%	11 300
Barnbidrag	28%	4 400	27%	4 900	28%	4 600	26%	4 100
Bostadsbidrag	17%	4 600	18%	5 300	18%	5 100	11%	3 200
Ekonomiskt bistånd	9%	6 900	7%	6 200	7%	4 100	5%	3 300
Föräldrapenning	13%	4 300	12%	3 400	15%	4 700	15%	5 300
Inkomst av kapital	12%	500	13%	3 300	13%	900	19%	3 000
Löneinkomst	64%	129 300	59%	140 500	64%	153 200	74%	196 900
Nettoinkomst	93%	162 800	91%	178 600	93%	176 600	94%	203 900
Näringsinkomst med mera	4%	7 200	4%	7 600	3%	4 300	3%	5 600
Pensioner	11%	12 600	14%	17 300	12%	14 800	9%	10 700
Sjuk- och aktivitets-ersättning	5%	6 000	4%	5 100	6%	6 900	2%	2 300
Sjukpenning med mera	9%	6 600	23%	6 900	9%	5 300	28%	4 500
Skatt och allmänna egenavgifter	83%	38 400	79%	43 000	83%	43 800	86%	51 500
Studiestöd inkl studielån	7%	2 900	9%	4 900	8%	3 600	9%	5 000
Övriga negativa transfereringar	14%	1 700	12%	1 700	19%	2 200	18%	2 700
Övriga skattefria transfereringar	2%	300	10%	2 900	1%	100	8%	2 200
Övriga skattepliktiga transfereringar	4%	1 800	3%	1 500	3%	1 400	2%	800

Figur 27.

Källa: SCB

jön där stora bostäder i form av egna hem och bostadsrättsradhus tillförts, gör det intressant att utvärdera också andra mått på den sociala utvecklingen i Gårdsten. Tillskottet av stora bostäder bör innebära att dessa efterfrågats av hushåll med en ekonomi som klarar att finansiera en större och därmed i absoluta tal en dyrare bostad. Sådana hushåll bör därför kommit längre i sin yrkeskarriär och ha högre inkomster och därigenom bidra positivt till den genomsnittliga nivån i området, trots att de är få.

Studeras den bredare uppsättningen av indikatorer bekräftas bilden av att Gårdsten utvecklats mer positivt än Hjällbo. Samtidigt har båda miljöerna stärkts under den studerade perioden. Men förbättringen är större i Gårdsten än i Hjällbo. I Hjällbo har andelen med löneinkomster ökat från 54 till 59 procent under perioden, en ökning med fem procentenheter. I Gårdsten har andelen med löneinkomster ökat från 59 till 66 procent, eller sju procentenheter, det vill säga en snabbare ökning än i Hjällbo.

I Hjällbo är andelen hushåll med kapitalinkomster oförändrat men tillskottet av ägda boendeformer har ökat andelen i Gårdsten med fyra procentenheter. Andelen hushåll med ekonomiskt bistånd har visserligen fallit i båda miljöerna, men i Gårdsten har den fallit till en låg nivå i absoluta tal. I Gårdsten får endast fem procent ekonomiskt bistånd medan motsvarande andel i Hjällbo är dubbelt så hög, tio procent. Också andelen med arbetsmarknadsstöd har fallit svagt i Gårdsten, från 14 till 13 procent medan den i stället ökat i Hjällbo, från 14 till 17 procent.

Sammanfattningsvis redovisar den sociala utvecklingen i Hjällbo en svagare utveckling än i Gårdsten. På samma sätt som i Rinkeby och i Alby, tycks ett breddat bostadsutbud fått positiva effekter för den genomsnittliga sociala utvecklingen i Gårdsten, trots att antalet nya bostäder varit färre i Gårdsten än i de båda andra miljöerna.

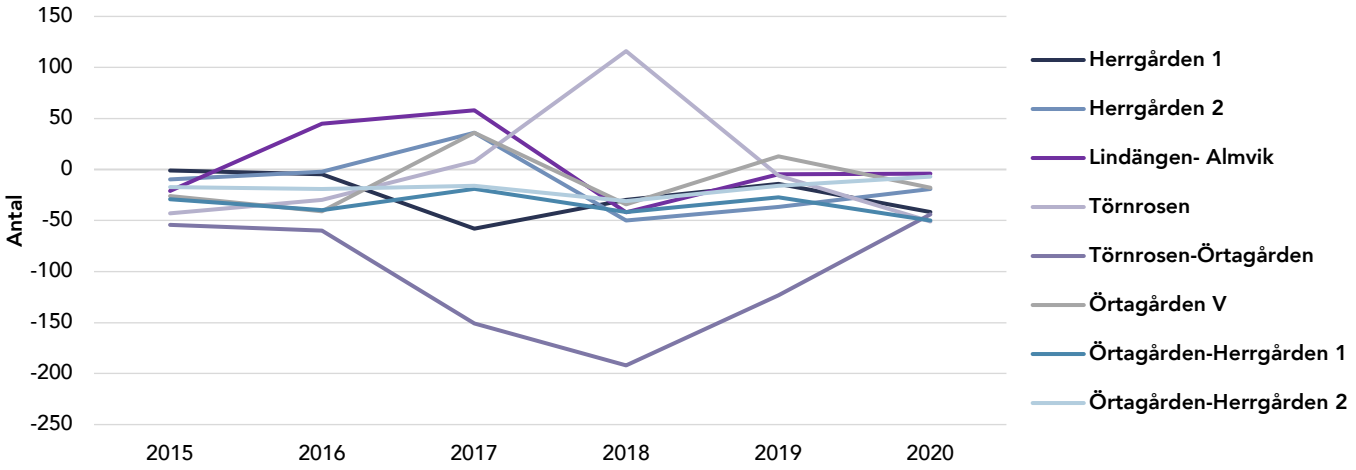
Lindängen och Rosengård

I de tre miljöerna Rinkeby, Alby och Gårdsten har områdenas bostadsutbud breddats med nya upplåtelseformer. Därigenom tycks effekterna på flyttnetton för förvärvsarbetande varit positiva. Områdena kan då attrahera hushåll med preferenser för andra typer av bostäder än hyresrätter i flerfamiljshus. Studerade data talar för att detta påverkat den sociala utvecklingen positivt. Frågan är vilka effekter en mer begränsad förändring av bostadsutbudet i form av enbart nya hyresbostäder kan få.

I Lindängen i Malmö stad har 275 nya hyresbostäder byggts under 2018. Av figur 28 framgår att nyproduktionen av hyresrätter påverkade flyttnettot för förvärvsarbetande positivt. Från att ha redovisat negativt flyttnetto för förvärvsarbetande under 2015, vände utvecklingen och flyttnettot av förvärvsarbetande i Lindängen

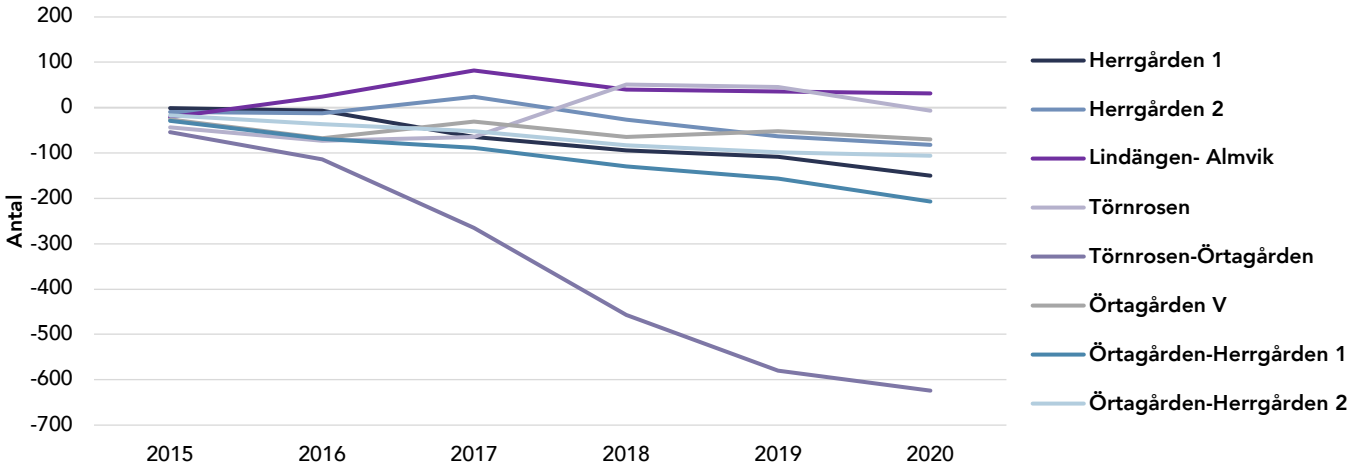
Figur 28. Flyttnetto i Lindängen-Almvik, Rosengård, förvärvsarbetande 20+ år.

Källa: SCB och Evidens



Figur 29. Flyttnetto i Lindängen-Almvik, Rosengård, förvärvsarbetande 20+ år, ackumulerat 2015–2020.

Källa: SCB och Evidens



Rosengård, Malmö

blev positivt under både 2016 och 2017. Men sedan 2018 redovisar Lindängen åter en negativ utveckling som förbättrats till ungefär noll åren 2019 och 2020. Jämförelsen med Rosengård ger lite varierande resultat. Delar av Rosengård har under något enstaka år redovisat ett positivt flyttnetto bland förvärvsarbetande, figur 29. I Rosengård redovisar dock inga delområden några positiva ackumulerade flyttnetton för förvärvsarbetande under perioden. I några fall är det negativa flyttnettot av förvärvsarbetande stort. För Lindängen är det ackumulerade nettot bland förvärvsarbetande dock positivt, även om det begränsas till 31 personer under en period av sex år.

Slutsatsen av data över förvärvsarbetandes inflyttningar och utflyttningar är att nyproduktionen av hyresbostäder i Lindängen påverkat flyttnetton bland förvärvsarbetande de år bostäderna färdigställdes, men haft relativt liten effekt de efterföljande åren. En möjlig förklaring är att tillskottet om 275 bostäder är relativt litet i förhållande till det befintliga utbudet. Det är också möjligt att Lindängen skulle redovisa sämre utveckling utan de nya hyresbostäderna. Men det kan finnas fler förklaringar. Även om underlaget i denna studie utgörs av få jämförelsemiljöer, kan det vara så att ytterligare fler hyresbostäder i en miljö där hyresrättsutbudet redan är relativt stort i närområdet, endast påverkar den sociala strukturen i begränsad omfattning. Utan att kunna erbjuda bostäder också med andra upplåtelseformer, som gjorts i exempelvis i Rinkeby och i Alby, går Lindängen miste om hushåll med preferenser för nya bostäder i exempelvis bostadsrätts- eller äganderättsform.

Bäckby och Vivalla

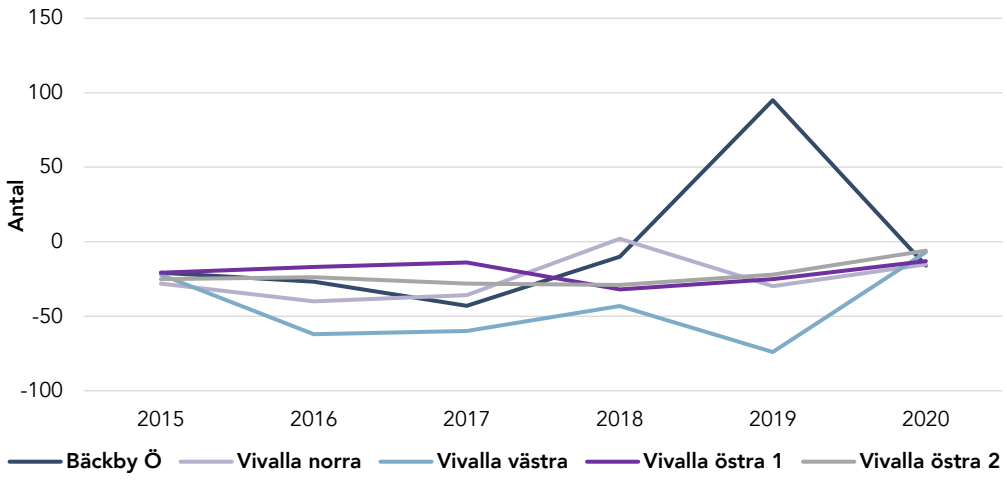
Den avslutande jämförelsen rör Bäckby i Västerås och Vivalla i Örebro. I Bäckby begränsas förändringarna till ett relativt omfattande ROT-projekt där 421 bostäder genomgått en omfattande renovering. Av data framgår att flyttnettot för förvärvsarbetande var påtagligt positivt under 2018, se figur 30.

Men redan under 2020 vände flyttnettot åter för ner för förvärvsarbetande och under 2020 var det åter negativt med minus 16 personer. Det är dock tydligt att de nyrenoverade hyresbostäderna bidrar till att åtminstone temporärt förbättra flyttnettot för förvärvsarbetande. Utvecklingen i Bäckby är väsentligt mer positiv än i Vivalla och det ackumulerade flyttnettot för förvärvsarbetande är starkare, figur 31. Men redovisade SCB-data talar för att effekten av renoverade hyresbostäder kan vara kortvarig. Precis som i Lindängen innebär renoverade hyresbostäder ingen påtaglig strukturförändring och breddning av bostadsutbudet och hushåll som har preferenser för andra upplåtelseformer attraheras då inte att stanna kvar eller flytta till området.

"Nyrenoverade hyresbostäder innebär ingen påtaglig strukturförändring eller breddning av bostadsutbudet"

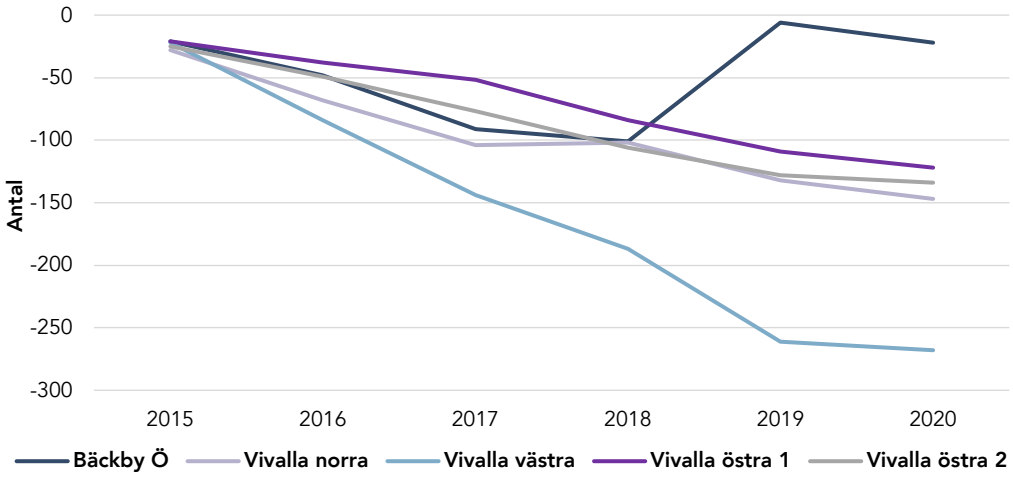
Figur 30. Flyttnetto i Lindängen-Almvik, Rosengård, förvärvsarbetande 20+ år.

Källa: SCB och Evidens



Figur 31. Flyttnetto i Lindängen-Almvik, Rosengård, förvärvsarbetande 20+ år, ackumulerat 2015–2020.

Källa: SCB och Evidens



Effekter på utbildningsnivån

Forskningsgenomgången i ett av de inledande kapitlen visade att den socioekonomiska segregationen också påverkar skolresultat och utbildningsnivå. I förlängningen leder det rimligen till lägre förvärvsgrader och inkomster. Breddningen av bostadsutbudet i de miljöer som förändrat sitt bostadsutbud tycks dock också haft effekter för utbildningsnivåerna i de olika områdena. I de tre miljöerna med den mest omfattande nyproduktionen har andelen personer med eftergymnasial utbildning som är längre än tre år ökat mest, figur 31. I Albyberget med sin stora produktion av mindre bostadsrätter och som därmed rimligen attraherat många unga med arbete, har andelen ökat med 3,5 procent under perioden 2015 till 2021. Motsvarande ökning i Rinkebyterassen är 2,9 procent och i Gårdsten 2,6 procent. I de övriga områdena har ökningen begränsats till runt en procentenhet och i några områden har andelen minskat.

Andelen hushåll med eftergymnasial utbildning kortare än tre år har också ökat mest i områdena med det breddade bostadsutbudet. I Rinkebyterassen var ökningen nästan fem procentenheter och både i Alby och i Rinkebyterassen var den över två procentenheter. I övriga områden begränsades ökningen från 0,5 till ca 1,5 procentenheter.

Slutsatser om effekter av förändrat bostadsutbud

För att mer säkert kunna uttala sig om långsiktiga effekter av ett breddat bostadsutbud i socioekonomiskt segregerade miljöer krävs omfattande analyser. Men de genomförda enkla jämförelserna i ett begränsat antal områden som gjorts i detta kapitel ger sammantaget starka indikationer på att ett förändrat bostadsutbud kan få positiva effekter för den sociala utvecklingen.

Tas hänsyn till hur det ackumulerade positiva flyttnettot för förvärvsarbetande i relation till befolkningsstorlekens storlek utvecklats under perioden 2015 till 2020, redovisar Gårdsten, Albyberget och Rinkebyterassen den mest positiva socioekonomiska förändringen, se figur 32. Gemensamt för dessa tre områden är att bostadsutbudet har breddats till att omfatta fler upplåtelseformer kombinerat med en variation i bostadsstorlekar.

	Eftergymnasial utbildning, mindre än 3 år			Eftergymnasial utbildning, 3 år eller mer		
Område	**2021**	**2015**	**Förändring 2015–2021**	**2021**	**2015**	**Förändring 2015–2021**
Albyberget	16,4%	14,2%	2,3%	19,5%	16,1%	3,5%
Rinkebyterassen	16,1%	11,3%	4,8%	13,6%	10,7%	2,9%
Västra Gårdsten	14,8%	12,7%	2,1%	15,9%	13,3%	2,6%
Fittja Gård	12,6%	11,9%	0,7%	13,4%	12,2%	1,2%
Rosengård	12,2%	10,8%	1,5%	10,4%	9,4%	1,1%
Lindängen	15,1%	14,1%	1,0%	18,3%	17,4%	0,9%
Vivalla	11,5%	10,2%	1,2%	9,8%	9,4%	0,4%
Hjällbo	13,0%	12,3%	0,7%	13,7%	13,4%	0,3%
Bäckby	10,4%	9,8%	0,6%	9,4%	10,2%	-0,8%
Hjulstastråket	14,4%	14,0%	0,5%	17,3%	19,2%	-1,9%

Figur 32.

Källa: SCB

I Gårdsten, som redovisar den största kvoten mellan ett positivt flyttnetto av förvärvsarbetande och befolkningen storlek, har bostadsutbudet breddats med stora bostäder i form av radhus med bostadsrätt och egna hem med äganderätt. Dessutom har nya hyresbostäder tillförts. Men kvoten är nästan lika stor i både Alby och i Rinkebystråket. I dessa miljöer har de tidigare helt dominerande hyresbostäderna från 1960- och 1970-talen kompletterats med yteffektiva bostadsrätter och med nya hyresrätter. I såväl Gårdsten, Alby och Rinkeby betyder det att hushåll med preferenser för andra upplåtelseformer än hyresbostäder ges möjligheter att antingen stanna kvar i området eller flytta dit. De nya hyresbostäderna har bidragit till att bredda produktutbudet på hyresmarknaden, vilket i sig kan ha attraherat nya målgrupper. Som visats ovan har effekten blivit att också den genomsnittliga utbildningsnivån ökat snabbare i de tre områdena med ett breddat bostadsutbud än i de övriga områdena.

Att nya bostads- och äganderätter får positiva effekter på den socioekonomiska utvecklingen kan hänga samman med att hushållen både måste ha en viss minsta inkomstnivå för att beviljas en bostadskredit och ett sparkapital. På så sätt blir det med en slags automatik nästan bara förvärvsarbetande hushåll som kan efterfråga denna typ av bostäder. Detta bidrar troligen till att den genomsnittliga inkomstnivån i området utvecklas positivt när nyproduktionen omfattar dessa upplåtelseformer. Å ena sidan torde de socioekonomiska effekterna bli störst vid nyproduktion av rad- och småhus, eftersom dessa bostadstyper utgörs av stora och därmed de relativt sett dyraste bostäderna. Eftersom sådana bostäder främst efterfrågas av sammanboende hushåll med två inkomster och två sparkapital påverkas den sociala nivån, mätt som andel förvärvsarbetande, inkomst- och utbildningsnivå, positivt. Å andra sidan är flyttfrekvensen högre för mindre bostadsrätter där ensamhushållen dominerar, vilket ger högre rörlighet och större årliga flyttströmmar av förvärvsarbetande. Slutsatsen är att det sannolikt är optimalt att försöka bredda bostadsutbudet med både bostadsrätter i flerfamiljshus och radhus samt småhus och radhus med äganderätt.

De mer begränsade effekterna av nya eller renoverade hyresbostäder som upp-

Figur 33.

Källa: SCB och Evidens
*ROT-projekt

Kommun	Område	Antal invånare	Förändring av bostadsutbudet			Snittstorlek, kvm, nya bostäder			Förvärvsarbetande	
			BR	HR	ÄR	HR	BR	ÄG	Ack. flyttnetto 2015-2020	Ack. flyttnetto/ antal invånare 2015/2020
Göteborg	Västra Gårdsten	2 622	34	132	66	69	116	126	190	7%
Botkyrka	Albyberget	3 247	490	246	0	41	45	-	183	6%
Stockholm	Rinkebystråket	3 392	256	225	130	50	36	26	169	5%
Malmö	Lindängen	3 226	0	275	0	66	-	-	27	1%
Västerås	Bäckby	2 266	0	412*	0	60	-	-	-22	0%
Örebro	Vivalla	7 116	0	0	0	-	-	-	-672	-9%
Malmö	Centrala Rosengård	8 416	0	0	0	-	-	-	-867	-10%
Göteborg	Hjällbo	3 622	0	0	0	-	-	-	-390	-11%
Stockholm	Västra Hjulsta	2 382	0	0	0	-	-	-	-446	-19%
Botkyrka	Fittja gård	1 893	0	0	0	-	-	-	-371	-20%

mätts talar för att en långsiktig förändring av den socioekonomiska nivån i ett segregerat område kräver strukturella tillskott av bostadsutbudet i form av fler upplåtelseformer. Nya och nyrenoverade hyresbostäder bidrar till att bredda produktutbudet på hyresrättsmarknaden, vilket visat sig ha positiva kortsiktiga effekter. Med högre standard och därmed sammanhängande högre bruksvärden ökar hyresnivån vilket leder till att hyresgästsammansättningen på sikt förändras. Samtidigt har, som visats i tidigare kapitel, stora grupper av hushåll starka ägarpreferenser, vilket sannolikt begränsar de positiva effekterna av enbart nya hyresbostäder på längre sikt. Data över flyttnetton för förvärvsarbetande i detta kapital tycks bekräfta sådana begränsningar i potentialen för nyproduktion eller renovering av hyresbostäder.

I den allmänna debatten förekommer ibland kritik mot att hyresbostäder renoveras med åtföljande hyreshöjningar när bruksvärdet ändras, eller att nya bostads- och äganderätter bara kan efterfrågas av välbeställda hushåll. Att en förändring av bostadsutbudet därigenom skulle resultera i så kallad "gentrifiering". Men en sådan kritik är rimligen mer motiverad i länder med marknads- eller jämviktshyror hyror på bostadsmarknaden. Med marknadshyror stiger hyror när attraktiviteten i en miljö ökar. Vid en omförhandling av hyresnivån kan då hushåll med låga inkomster ytterst tvingas flytta. I Sverige påverkas dock inte hyresnivån i befintliga bostäder av att det byggs nya bostäder i närmiljön. Och befintliga hyresbostäder kan renoveras när tidigare hyresgäster flyttat ut. Hur renoveringen av hyresbostäder ska gå till i praktiken är ytterst en fråga för fastighetsägaren. Inte sällan är det ett kommunalt företag där ägarens direktiv är en funktion av den kommunala demokratin. Att inte renovera äldre och omoderna bostäder ger på sikt kapitalförstöring och spär sannolikt på segregationsprocesser ytterligare, när starka hushåll får ytterligare en orsak till att välja bort området.

Teori och analyserna i rapporten talar för att en socialt starkare miljö i socioekonomiskt segregerade områden på längre sikt kan åstadkommas med ett förändrat bostadsutbud, främst genom nyproduktion av bostäder med andra upplåtelseformer. Forskningen visar att andra mer individbaserade insatser inte lyckats minska den socioekonomiska segregationen. Däremot talar forskningsresultaten för att det kan uppstå positiva grannskapseffekter när en stadsmiljö förändras. Om ett område ska bebos av en befolkning som sett till socioekonomisk nivå liknar hushållen i övriga samhället, är det rimligt att anta att också bostadsutbudet måste rimma med breda hushållsgrupper preferenser. Att ett område som kompletteras med nyproduktion eller andra attraktiva egenskaper i närmiljön, i genomsnitt blir socialt starkare är på så sätt positivt för de som redan bor där, även om de inte kan efterfråga de nya bostäderna. När andelen socioekonomiskt starkare hushåll ökar, ger det på sikt bättre skolresultat, större sannolikhet att lyckas på arbetsmarknaden, högre inkomster och till och med i förlängningen bättre hälsa. Särskilt barn och unga har mycket att vinna på att under uppväxten exponeras för starkare sociala nätverk, både bland vänner, inom idrott och föreningar samt inte minst i skolan.

Med tanke på de positiva effekter som påvisats av att tillföra nya bostäder och särskilt bostäder med andra upplåtelseformer än de dominerande hyresrätterna, är det rimligt att fråga varför detta inte görs i större omfattning? En viktig del av svaret ligger i utgångslägets bristande attraktivitet och åtföljande brist på betalningsvilja. För att kunna investera i nyproducerade bostäder måste prisnivån eller betalningsviljan vara minst i nivå med produktionskostnader. I många socioekonomiskt segregerade miljöer är bostadspriser lägre än byggkostnaderna. Frågan är hur en politik för ökade möjligheter att bredda bostadsutbudet i socioekonomiskt segregerade områden skulle kunna se ut.

6. Politisk strategi mot boendesegregation

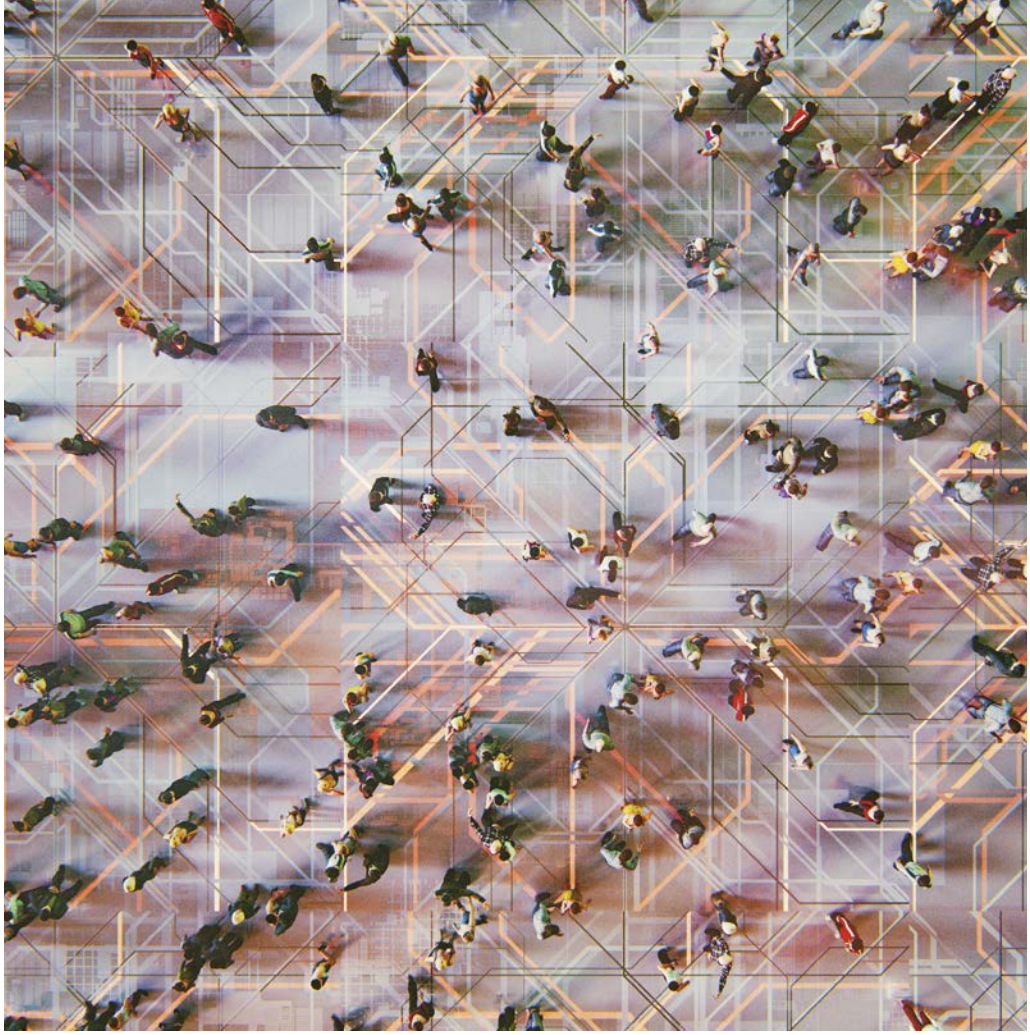
En breddning av bostadsutbudet i socioekonomiskt segregerade områden ger positiva effekter. Både Rinkebyterassen, Alby och Gårdsten redovisar positiva förändringar av flyttnetton av förvärvsarbetande och ökande genomsnittsinkomster. Gemensamt för de tre områdena är att de innehåller nyproducerade bostäder som kompletterat det befintliga och dominerande hyresrättsbeståndet med andra upplåtelseformer. Mot bakgrund av att den socioekonomiska genomsnittsnivån förbättras jämfört med andra närliggande miljöer är det rimligt att diskutera villkoren för breddning av bostadsutbudet i socioekonomiskt segregerade miljöer. Hur kan en politik utformas som möjliggör en breddning av bostadsutbudet i fler socioekonomiskt segregerade områden?

I detta kapitel diskuteras kortfattat några politiska strategier som potentiellt skulle kunna få positiva effekter. Beskrivningen gör inte anspråk på att vara heltäckande och de idéer som diskuteras ska endast ses som inspel till fortsatt diskussion. Inledningsvis diskuteras vad kommuner och bostadsutvecklare kan göra redan idag, därefter diskuteras möjlig utveckling av den statliga politiken.

Kommunal mark- och planpolitik för nyproduktion

En första utgångspunkt – och kanske den viktigaste – är att är att nyproduktion, framför allt av bostads- och äganderätter, tycks ge de största positiva effekterna på flyttnetton för förvärvsarbetande. 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 segregerade områden. I storstadsregioner och i andra större städer, där betalningsviljan generellt är högre än på andra orter, är det rimligt att förtäta eller komplettera befintliga områden med planer för nya bostäder, främst i form av bostadsrätter och äganderätter.

De senaste åren har kommunala mål om bostadsbyggande ofta varit kvantitativt inriktade. Den rådande bostadsbristen, men också avtalen med staten inom ramen för 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 segregerade miljöer.



En viktig utgångspunkt är att insatser kräver utvecklade arbetssätt och samverkan mellan kommuner och aktörer på bostadsmarknaden.

Vad gäller breddning av bostadsutbudet inom ramen för hyresrättsmarknaden finns möjligheter för kommunerna att utforma ägardirektiv och bedriva styrelsearbete i de kommunala bostadsföretagen, där mål om nya eller renoverade bostäder sätts och sambanden mellan nyproduktion och upprustning samt utvecklingen av socioekonomin bland inflyttare analyseras, utvärderas och följs upp. Möjligheter till utvecklat samarbete mellan kommunägda bostadsföretag och privata och kooperativa aktörer samt markförsäljning till dessa bör aktivt utvärderas. Det finns också möjligheter för bostadsföretagen att ställa krav på arbete och inkomster vid uthyrning av både nya, renoverade eller äldre hyresbostäder. En viktig fråga är dels hur sådana krav kan utformas för att undvika ytterligare socioekonomisk försvagning i segregerade bostadsområden, dels om och hur krav kan utformas för att minimera målkonflikter med andra sociala mål om att ge olika typer av hushåll möjligheter till bostad. I vissa fall då andra alternativ inte finns kan ägardirektiv till kommunala bostadsföretag om att använda hyrköpsmodeller eller bygga bostadsrätter och andra eget ägda boendeformer prövas.

En andra viktig utgångspunkt är att insatser kräver utvecklade arbetssätt 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 andra byggrätter i andra miljöer med högre betalningsvilja i kombination med byggrätter i socioekonomiskt svaga miljöer kan behöva prövas. I samband med nyproduktion bör den fysiska miljön i anslutning till viktiga platser samtidigt utvecklas och ny bebyggelse bör ta hänsyn till strategier för hur människor rör sig i stadsmiljön och hur ökad trygghet kan skapas med fysiska medel.

"En möjlighet skulle kunna vara att rikta om och fokusera stödet till nyproduktion i socioekonomiskt segregerade områden och samtidigt bredda stödet till att också omfatta bostads- och äganderätter."

Ombildning till bostadsrätt

En potentiell 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 segregerade miljöer med ett dominerande hyresrättsutbud. Ett försäljningspris till en bostadsrättsförening i storstäderna kan ofta vara högre än värdet som hyresfastighet, vilket gör det företagsekonomiskt motiverat att sälja en fastighet.

Ombildning kräver dock att betalningsviljan och betalningsförmågan är tillräckligt hög bland en tillräckligt stor andel av alla hyresgäster. Erfarenheter från storstadskommuner visar att det kan vara svårt att få en kvalificerad majoritet att rösta för en ombildning. Den storskaliga bebyggelsen medför att det ofta krävs ett mycket stort antal hushåll som röstar för ombildning, vilket blir svårare ju större fastigheten och därmed antalet bostäder är. Många hyresgäster kan helt enkelt vilja kvarstå som hyresgäster eftersom de uppskattar boendeformen. Men ytterligare bidragande orsaker är att många hyresgäster har för låga inkomster för att kunna finansiera ett köp av sin bostad och att gällande kreditrestriktioner förvårar 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 minskar incitamenten för hyresgäster att delta i ombildningen. Sammantaget talar detta för att antalet ombildningar kan vara relativt begränsat i socioekonomiskt segregerade områden med dagens förutsättningar, även om bostadsföretagen skulle erbjuda ombildning som ett alternativ.

Utvecklad statlig bostadspolitik

Den statliga bostadspolitiken kan påverka möjligheterna att bredda bostadsutbudet i socioekonomiskt segregerade områden. Det finns minst fyra olika utvecklingsområden för den statliga politiken som skulle kunna 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.

Investerings- och ombildningsstöd

En möjlighet som potentiellt kan bidra till att bredda bostadsutbudet är att rikta om det tidigare relativt omfattande investeringsstödet till nya små hyresrätter som uppgått till ca tre miljarder kronor per år. Investeringsstödets bostadssociala effekter tycks varit begränsade. Utvärderingar har visat 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 ca 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, 2021b). Stödet har dessutom i hög grad betalats till projekt på lokala marknader där bostadsefterfrågan generellt varit svagare än i storstäderna. En möjlighet skulle kunna vara att rikta om och fokusera stödet till nyproduktion i socioekonomiskt segregerade områden och samtidigt bredda stödet till att också omfatta bostads- och äganderätter. Givet att stödet skulle kunna användas till att finansiera mellanskillnaden mellan betalningsvilja/pris och produktionskostnader inom vissa givna ramar, skulle stödet kunna breddas till bostads- och äganderätt.

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.

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 skulle genomföras (SOU 2022:12). Förslaget skulle ge fler hushåll möj-

lighet att köpa en bostadsrätt eller ett mindre småhus eller radhus i socioekonomiskt segregerade områden. Det skulle potentiellt också kunna vara möjligt att utveckla förslaget med inriktning mot förvärv i socioekonomiskt segregerade områden, genom särskilt gynnsamma villkor för förvärv i särskilt utpekade områden. Sådana mer gynnsamma villkor skulle exempelvis kunna vara 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.

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. En allmän översyn av kreditrestriktionerna och hur de påverkar olika hushållsgruppers möjligheter att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden skulle kunna ha ett särskilt fokus på vilka effekter restriktionerna fått för bostadsköp i socioekonomiskt segregerade miljöer. En sådan utvärdering skulle också kunna visa vilka regler för kreditgivning som tillgodoser både behoven av att moderera risker för makroekonomin men samtidigt hålla nere de samhällsekonomiska kostnader som uppstår när hushåll inte kan efterfråga bostäder, trots att de har ett tillräckligt kassaflöde för att klara avgifter och höga räntor.

Ombildning till äganderätt

Som konstaterats finns betydande svårigheter att genomföra ombildning till bostadsrätt i socioekonomiskt segregerade bostadsområden. Ett sätt att underlätta ombildning i områden som helt domineras av hyresbostäder skulle kunna vara att tillåta att en enskild hyresgäst endast förvärvar sin egen 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. I praktiken krävs möjligen 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.

Övriga åtgärder

Det finns anledning att komplettera listan med förslag för att ytterligare öka möjligheterna att vända utvecklingen i socioekonomiskt segregerade bostadsområden. Antalet miljöer och antalet hushåll i dessa miljöer är trots allt relativt begränsat. Det talar 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. Om ett breddat bostadsutbud leder till att fler yrkesarbetande personer och fler personer med eftergymnasial utbildning bor i närmiljön, borde det successivt öka 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 sådan utvecklad bostadspolitik.

Ett bredare bostadsutbud löser inte alla problem. En långsiktig strategi ingriper också andra viktiga åtgärder som att skapa trygghet i områdena, hålla en hög ambitionsnivå när det gäller skötsel av fastigheterna 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

Andersson Eva K, S.V. Subramanian, (2006). *Explorations of Neighbourhood and Educational Outcomes for Young Swedes,* Urban Studies, volume 43. USA.

Andersson Eva K, Bo Malmberg, (2015). *Contextual effects on educational attainment in individualised, scalable neighbourhoods: Differences across gender and social class,* Urban Studies, volume 52. USA.

Andersson Eva K, Bo Malmberg, (2018). *Segregation and the effects of adolescent residential context on poverty risks and early income career: A study of the Swedish 1980 cohort,* Volume 55, issue 2, Urban Studies Journal Limited, USA

Andersson, Roger, Holmqvist, Emma (2019). *Grannskapseffekter och politik och planering för minskad segregation*: Underlagsrapport till Jämlikhetskommissionen, IBF 2019.

Andersson, Roger, Musterd, Sako (2005). *Housing Mix, Social Mix, and Social Opportunities,* Urban affairs review, volume 40 Issue 6, University of Illinois, Chicago, USA, juli 2005.

Andersson R, J Hedman och J Hogdal och Sara Johansson, (2007) *Planering för minskad boendesegregation,* Regionplanekontoret, Stockholm 2007.

Andersson Roger & Anneli Kährik, (2015). *Widening gaps: Segregation dynamics during two decades of economic and institutional change in Stockholm.* Socio-Economic Segregation in European Capital Cities, Routledge, s. 110-13. London, England.

Biterman, Danuta, Franzén, Eva (2007). *Residential segregation in Swedish metropolitan areas,* International Journal of Social Welfare, Blackwell publishing, USA, 2007.

Brandén, Maria (2018). *Grannskapseffekter: en forskningsöversikt om boendesegregation och bostadsområdets betydelse,* LO 2018.

Brännström, L., (2012). *Neighbourhood effects on young people's future living conditions: Longitudinal findings from Sweden,* International Journal of Social Welfare, Blackwell publishing, USA.

Brännström, L, & Rojas, Y. (2012). *Rethinking the long-term consequences of growing up in a disadvantaged neighbourhood: lessons from Sweden.* Housing Studies

Bygren, Magnus & Szulkin, Ryszard (2010). *Ethnic Environment During Childhood and the Educational Attainment of Immigrant Children in Sweden,* Social forces, volume 88, Oxford University Press, England.

Böhlmark, Anders, and Alexander Willén. (2017). *Tipping and the effect of segregation.* IFAU Working paper 2017:4.

Chetty R, N Hendren och LF Katz, (2016). *The effects of exposure to better neighborhoods on children: New evidence from the moving to opportunity experiment.* American Economic Review, 2016.

Delmos (2021). *Segregation i Sverige – årsrapport 2021 om den socioekonomiska boende-segregationens utveckling,* 2021.

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

Evidens (2021b) *Utvärdering av investeringsstöd till nya hyresbostäder,* Fastighetsägarna Sverige och Byggföretagen, februari 2021

Grander, Martin & Tapio Salonen, (2020). *Ökad ojämlikhet i boendet i spåren av corona-pandemin,* Delmos.

Grander, Martin, Tapio Salonen, Markus Rasmussen (2020). *Segregation och segmentering i Malmö,* Statskontoret, Malmö stad.

Hedman & Andersson, (2015). *Etnisk segregation och inkomstsegregation i Sveriges tio största arbetsmarknadsregioner 1990-2010. Mångfaldens dilemman. Boendesegregation och områdespolitik.* Gleerups Utbildning AB.

Liang (2021). *Inkomstojämlikhet och boendesegregation,* SNS Analys 71, april 2021

Malmberg, Bo, Eva K Andersson, Zara Bergsten, (2014). *Composite geographical context and school choice attitudes in Sweden: A study based on individually defined, scalable neighborhoods,* Annals of the Association of American Geographers, Routledge, USA.

Malmberg & Clark, 2020. *Migration and neighborhood change in Sweden: The interaction of ethnic choice and income constraints.* Geographical analysis, april 2021.

Scarpa, Simone (2016). *Looking beyond the neighbourhood: income inequality and residential segregation in Swedish metropolitan areas, 1991–2010.* Urban geography, Vol. 37, nr 7.

SOU (2022:12). *Startlån till förstagångsköpare av bostad. Betänkande av utredningen om förslag för att underlätta för förstagångsköpare på bostadsmarknaden,* Elanders Sverige AB, 2022.

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

Musterd, Sako & Ronald Van Kempen, (2007). *Trapped or on the springboard? Housing careers in large housing estates in European cities.* Journal of Urban Affairs, USA.

Wimark, Tomas, (2018). *Boendesegregation i Sverige – en översikt av det aktuella f orskningsläget,* Rapport, Bostad 2030.

Att boendet har en avgörande betydelse för social, ekonomisk och etnisk segregation är väl känt sedan länge. Mekanismerna bakom geografisk och boenderelaterad segregation spelar dock en relativt undanskymd roll i debatten.

I rapporten *Så löser vi boendesegregationen* tas ett samlat grepp över orsakerna till boendesegregationen samt analyseras vilka åtgärder som kan vidtas för att vända utvecklingen. Rapporten pekar på erfarenheter från olika delar av Sverige som visar att den boenderelaterade segregationen kan brytas när man blandar upplåtelseformer, förändrar bebyggelsemiljön samt kompletterar utbudet av lägenhetsstorlekar m m.

I ett avslutande kapitel diskuteras förslag till politiska åtgärder.

HSB – där möjligheterna bor

evidens:

VEIDEKKE

Grafisk form: Eiserman Design.