



Göteborgs Universitet

Göteborg

– en undersökning om bostadspolitiska mål

Erik Hertz

Inriktning: SM1580

Av: Erik Hertz

Handledare: Niklas Harring

Sammanfattning

Undersökningen syftar till att undersöka den ökande ekonomiska segregationen i Sveriges storstäder och hur val av upplåtelseformer på lägenheter vid nybyggnationer kan påverka detta. Undersökningen använder en statistisk analys på data över nybyggnationer på stadsdelsnivå mellan åren 2003-2010 och medelinkomst över samma stadsdel för året 2006 i staden Göteborg. Undersökning lutar sig på teorier om blandat boende, grannskapplanering och gentrifiering. En hypotes ställs upp som resultatet ska svaras mot som lyder: Ju högre medelinkomst en stadsdel har ju högre andel bostads- och äganderätter byggs där. Resultatet på undersökningen visar att hypotesen inte gäller på bostadsmarknaden i Göteborg men även att det inte förhåller sig på motsatt sätt. Resultatet presenteras genom en graf som visar på sambandet mellan den oberoende variabeln medelinkomst och den beroende variabeln, andel nybyggnationer av bostads- och äganderätter. I undersökningen diskuteras resultatet och andra variabler som skulle kunna påverka såsom ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter och politikernas inflytande över bostadsmarknaden.

Innehåll

Inledning.....	4
Bakgrund	6
Göteborgs bostadsmarknad	7
Segregation.....	9
Tidigare forskning.....	12
Blandat boende	12
Granskapsplaneringsforskning i Sverige.....	13
Gentrifiering	15
Upplåtelseformer	16
Individens valmöjlighet på bostadsmarknaden	17
Syfte & Frågeställningar	20
Metod.....	20
Tillvägagångssätt	22
Avgränsning	23
Validitet	24
Reliabilitet	25
Resultat & Analys	27
Regressionsanalys	32
Diskussion.....	34
Anslutande kommentar.....	36
Referenser	37
Bilagor.....	39

Inledning

”Göteborg är en av Europas mer segregerade städer och åtskillnaden mellan människor utgör en slags jordmån för skapandet av myter, stereotyper och ojämlikhet.”¹

I Sverige och Göteborg är det kommunerna som står för planeringen av nybyggnationer. De beslutar om antagandet av de viktiga lokala planerna – enligt PBL bl.a. översiktsplan och detaljplan.² Göteborg har flera bostadspolitiska mål för att motverka segregationen i staden, och kommunen bestämmer var och hur nybyggnationerna ska se ut.³ Sedan 1990-talet har inkomstskillnaderna mellan den rikaste och fattigaste stadsdelen fördubblats.⁴ Bostadspolitiken är ett socialpolitiskt område där det har skett stora förändringar under de senaste decennierna i Sverige. Sveriges välfärdsmodell som gjort att Sverige haft relativt små ekonomiska och sociala klyftor och att de flesta har kunnat bo i ett boende av hög standard har idag börjat att luckrats upp.⁵ Trots bostadspolitiska mål från kommunen att motverka att de ekonomiska skillnaderna ökar mellan stadsdelar och ett planmonopol för byggande av bostäder ökar segregationen. Innebär det att kommunen inte följer sina bostadspolitiska mål?

I Göteborg så har inkomstskillnaderna växt mycket över tid. Sedan 1990-talet har inkomstskillnaderna mellan den rikaste och fattigaste stadsdelen fördubblats.⁶ Bostadsmarknaden är en marknad som rör sig långsamt när det handlar om nybyggnationer eftersom det tar mellan 2-5 år att färdigställa bostäder. Just att det tar så lång tid att bygga gör att man inte kan svara på det direkta bostadsbehov som kan uppstå utan man måste planera för framtiden. Det innebär att forskning på området blir väldigt värdefull för att kunna göra rätt åtgärder. Om Göteborgs segregationsproblematik kan åtgärdas så borde många andra städer också kunna använda liknande åtgärder på sina problem för att komma tillrätta med dem. För att kunna åtgärda problemen behövs att vi är medvetna om vad det är som skapar de problemen. I denna studie kommer jag att undersöka den lokala bostadsmarknaden för att se

¹ Nils Hammarén, (Holgerson), 2010. s. 211

² Speciell fastighetsrätt miljöbalken. Bertil Bengtsson. 2010. Författaren och Lustus Förlag AB, 10 upplagan.

³ Fastighetskontoret. Bostadsbyggandet i Göteborg - ett planerings- och kunskapsunderlag. 2010. S. 6

⁴ <http://www.samhallsutvecklingen.se/413/stora-inkomstskillnader-i-goteborg/>

⁵ Hedin, Karin. Gentrifiering, socialgeografisk polarisering och bostadspolitiskt skifte. 2010. s.6-7

⁶ <http://www.samhallsutvecklingen.se/413/stora-inkomstskillnader-i-goteborg/>

om jag kan hitta ett av segregationsproblemen i nybyggnationer på bostadsmarknaden och var de byggs och i vilken boendeform.

I undersökningen kommer sambandet mellan medelinkomsten i stadsdelar och vilken form av upplåtelseform som byggs på bostadsmarknaden i Göteborg att undersökas. Detta för att för att kunna se ifall Göteborgs stad följer sina bostadspolitiska mål för att få bukt med den ekonomiska segregationen.⁷

⁷ Social rapport, Socialstyrelsen, 2010, Boendesegregation. s. 176

Bakgrund

Redan på mitten av 1960-talet formulerades ett bostadspolitiskt jämlikhetsmål för att dels slå fast att alla hade rätt till ett drägligt boende och dels för att förhindra allt för stora sociala klyftor i samhället. Hela befolkningen skulle ”beredas sunda, rymliga, välplanerade och ändamålsenligt utrustade bostäder av god kvalitet till skäliga kostnader”.⁸ På 60-talet hade även bostadspolitiken ett mål om att bygga bort bostadsbristen genom Miljonprogrammet. Tanken var att alla människor skulle få ett boende med bra standard. På 70-talet formulerades ett annat mål i bostadspolitiken. Det sa att stat och kommun bör eftersträva en allsidig hushållssammansättning. Med det menades att stat och kommun skulle skapa vissa sociala boendemiljöer. Här kommer alltså ett mål om sociala aspekter in som tidigare inte formulerats från staten. Med Miljonprogrammet såg man att alla fick en bostad men man märkte också att det gav en ensidig hushållssammansättning i bostadsområdet. Höghus låg ofta helt avgränsade från småhus.

En socialt allsidig bostadssammansättning var även 1980 en viktig bostadspolitisk målsättning. Bostadsministern Birgit Friggebo skrev i en proposition 1980 om detta viktiga mål.

Att öka förutsättningarna för en allsidig sammansättning av hushållen i bostadsområdena är alltså en mycket angelägen uppgift. Människor i olika yrken och inkomstgrupper skall kunna bo i samma bostadsområde, och barn från olika grupper skall kunna gå i samma barnstugor och skolor. Bostadsområdena bör planeras för olika lägenhets- och hustyper och för olika upplåtelseformer.⁹

Från uppdrag från riksdagen så har svenska regeringar ända sedan 1998 drivit en storstadspolitik som har som mål ”att bryta den sociala, etniska och diskriminerande segregationen i storstadsregionerna och att verka för jämlika och jämställda levnadsvillkor

⁸ Borevi, Karin. *Välfärdsstaten i det mångkulturella samhället*. 2002. S. 249. Från Proposition 1967:100. s 172.

⁹ Ibid. s. 264. Proposition 1979/80:72, s.19

för storstädernas invånare”¹⁰. Trots politikernas ambition har skillnaderna ändå ökat.¹¹ Idag finns det tre städer som räknas som storstäder, Stockholm, Göteborg och Malmö. Min undersökning är gjord på en utav Sveriges storstäder, Göteborg och dess stadsdelar.

Göteborgs stad har bostadspolitiska mål som ska innebära att segregation ska kunna minska:

- ”Översiktsplanen för Göteborg tar sin utgångspunkt i att Göteborg skall utvecklas till en livskraftigt hållbar stad med balans mellan de sociala, ekonomiska och miljömässiga faktorerna.”¹²
- ”Alla som vill bo i Göteborg får inte tillgång till en egen bostad och därför är bostadsbyggandet prioriterat, med inriktningen att bygga hyresrätter för den öppna marknaden.”¹³
- ”Man skall kunna välja olika typer av boende i sin egen stadsdel, därför är det viktigt att det finns hyresrätter, bostadsrätter och småhus i alla bostadsområden. En stad med blandade bostads- och upplåtelseformer ger även en mer blandad och integrerad befolkningssammansättning.”¹⁴

Dessa politiska mål till trots så ökar segregationen i Göteborg allt mer. Hur det kan detta komma sig? Vad är det som påverkar vad för sorts lägenheter som byggs och var lägenheterna byggs för att kunna få kunskaper om hur bostadsmarknaden och bostadsbyggande påverkar segregationen i en stad.

Göteborgs bostadsmarknad

På 2000-talet har Göteborgs befolkning växt med cirka 45 000 och fram 2008 har mer 13 000 lägenheter färdigställts under samma period. Prognoser talar om att Göteborg kommer fortsätta växa med cirka 52 000 människor fram till år 2025.¹⁵ Bostadsmarknaden i Göteborg idag har väldigt få lägenheter som står tomma. Vid årsskiftet 08/09 bestod de lediga

¹⁰ Utveckling och rättvisa – en politik för storstaden på 2000-talet. 1998. Prop 1997/98:165. s.1

¹¹ SCB 2009: 9

¹² Fastighetskontoret. Bostadsbyggandet i Göteborg - ett planerings- och kunskapsunderlag. 2010. S. 6

¹³ Ibid. s. 5

¹⁴ Ibid. s. 5

¹⁵ Fastighetskontoret. Bostadsbyggandet i Göteborg - ett planerings- och kunskapsunderlag. Fastighetskontoret. 2010. s. 2

lägenheterna hos allmännyttan för ungefär en halv promille av beståndet.¹⁶ För att få plats med människor i staden behövs mer bostäder då det nuvarande beståndet inte räcker till.

Idag finns det fem allmännyttiga bostadsföretag i Göteborg som förvaltar mestadels bostäder i flerbostadshus och ett bostadsföretag som inriktar sig på att producera småhus. Fram tills år 2011 skulle de drivas utan vinstsyfte men har nu ändrats till att de ska drivas affärsmässigt¹⁷. Dessa sex företag ingår i Paraplyorganisationen Förvaltnings AB Framtiden som ägs av Göteborgs stad. Idag finns det ungefär 200 000 lägenheter i flerbostadshus, och allmännyttiga företag äger ungefär en tredjedel av dessa. Vem som helst får bo i dessa bostäder oavsett om man är rik eller fattig. Det skiljer sig åt från många andra länders sociala bostäder som är selektiva i sitt urval av människor som boende och riktar in sig på människor som har det svårt. Att den svenska modellen är generell i sitt urval innebär ändå att den har ett socialt ansvar för bostadsförsörjningen. Det innebär att de mindre bemedlade i samhället också ska kunna bo i en god bostad. Det politiska målet gick under parollen ”God Bostad för alla” när detta projekt drog igång i mitten på förra seklet. År 1975 hade över en miljon bostäder producerats i Sverige över en 10-årsperiod, i det så kallade Miljonprogrammet med det övergripande målet ”God bostad för all”. De allmännyttiga bostadsföretagen hade en framträdande roll i detta program.¹⁸

Mellan åren 1975 och 2008 har knappt 50 000 bostäder färdigställts i Göteborg. Bostadsbeståndet i Göteborg påverkas dels av nyproduktion av bostäder men även av rivningar och ombyggnader. På 70-talet revs många lägenheter för att göra plats åt nya och under samma period skedde många ombyggnationer där smålägenheter slogs ihop. Detta sammantaget innebar att bostadsbeståndet i Göteborg minskade fram till år 1994. Efter 1994 ökade bostadsbeståndet då ombyggnationer av kontor till, fram för allt, hyresrätter skedde.¹⁹

Enligt bostadsrapporter från Fastighetskontoret så bestod bostadsbeståndet i slutet av 2007 av cirka 55 procent hyresrätter medan 24 procent var bostadsrätter och 21 procent småhus. Av

¹⁶ Bostadsrapport 2009. s. 4, 8-9

¹⁷ <http://www.boverket.se/Boende/Kommunernas-bostadsforsorjning/Allmannyttan/>

¹⁸ Tiiu Soidre, (Holgersson), 2010. s. 42-42

¹⁹ Bostadsrapport, 2009

hyresrätterna i Göteborg så hyr ungefär hälften av en privat bostadsägare och hälften hyr från allmännyttan och kommunala bolag. 1990 då en avreglering av bostadsmarknaden skedde i landet vilket gav kommuner rätt att sälja sitt bostadsinnehav till viss del eller helt. Efter 1990 har hyresrättens andel av bostadsbeståndet minskat i Sverige. Bostadsrättens andel har sen dess ökat, dels beroende på ombildning men framför allt p.g.a. nyproduktion.²⁰ Under 2000-talet har det skett ett tillskott av bostäder, 1860 stycken per år genom nybyggnationer och ombyggnationer. Nybyggnationen har till större delen bestått av bostadsrätter och äganderätter.²¹ Under 2000-talet har det ombildats fler hyresrätter till bostadsrätter än som tillkommit genom ny- och ombyggnationer. Vilket har lett till att antalet hyresrätterna har sjunkit. Mellan åren 2003 och 2010 ombildades 10 734 hyresrätter till bostadsrätter och 7265 bostadsrätter tillkom genom nybyggnationer.²²

Segregation

Ordet segregation betyder åtskillnad²³ och handlar om skillnader och om åtskiljande i rummet. Segregation skapar och bekräftar en skillnad mellan två grupper där en har överläge över den andre. Forskning pekar på att segregation är något som behöver motverkas med hjälp av politiska medel. Exempelvis säger forskningen att det är svårare för en arbetslös att komma in på arbetsmarknaden om personen bor i ett område med hög arbetslöshet och att personer som har invandrat har en lägre inkomstupveckling om de bor i ett område med hög koncentration av den egna minoritetsgruppen. Effekt är större om arbetslösheten är stor i den gruppen.²⁴ Vilka negativa konsekvenser som kan orsakas av dessa effekter kan vara svåra att belägga men nära tillhands finns att grupper som känner sig åsidosatta i samhället och inte känner en tillhörighet dit får ett samhällshat. Det kan ge sig uttryck i skadegörelse, i en hopplöshet att man inte kan leva bra inom samhällets ramar och då kan människor söka sig till brottslighet.

²⁰ Magnusson Turner, Lena och Andersson, Roger, 2008, *Socioekonomiska och demografiska konsekvenser av ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter i Stockholms stad 1995 –2004*

²¹ SOU 2000:33, s. 266, Bilaga 3

²² Fastighetskontoret

²³ Fattiga och rika – Segregationen ökar. Roger Andersson, Åsa Bråmås, Jon Hogdal. 2009 s.8

²⁴ Roger Andersson, 2009. s.61

”Segregation gäller i grund och botten makt och relationer mellan människor och mellan grupper av människor.”²⁵ Det har gjorts forskning om hur människor agerar utefter vilket område de bor i då vissa områden har dåligt rykte bland människor. För den som ligger i underläge (och bor i ett område med dåligt rykte) kan det ta sig uttryck genom att man underhåller att man bor på ”fel adress” för att inte förlora den sociala uppskattning som du får om du bor på ”rätt adress”. När människor vet om att man bor på ”fel adress” kan det innebära att de tycker det är något fel på dig. Det bygger de på ens egenskaper och förmågor som då hör ihop med var du bor.²⁶ Enligt en undersökning som gjorts i Sverige så finns det en tydlig koppling mellan var du bor i en stad och hur stora möjligheterna är att få ett jobb.²⁷ *”Det orättfärdiga med segregationen är att den befäster och bekräftar skillnader som missaktar vissa människor.”*²⁸

Sedan 1970-talet har bostadssegregationen i de svenska städerna ansetts som ett stort samhällsproblem. Genom bostadsplanering har man tänkt sig att negativa effekter av bostadssegregationen ska kunna hanteras och att grannskapseffekter av blandat boende skulle ge positiva effekter för hur människor formar sina liv. De negativa effekterna av bostadssegregation skapades av att resurssvaga hushåll som koncentrerades till vissa specifika bostadsområden eller stadsdelar vilket gör att de människorna isoleras både socialt och rumsligt från övriga samhället. Om då kommunen eller staten gick in och byggde bostäder i dessa områden som attraherar människor från olika sociala skikt skulle den sociala och rumsliga isolering kunna hävas. Istället för att området dominerades av resurssvaga hushåll och människor från samma sociala skikt så skulle där efter statens eller kommunens stadsplanering skapas en mer socialt blandad befolkning vilket skulle skapa positiva grannskapseffekter.²⁹

Socialstyrelsen menar att bostadssegregation är skillnaden i boendemönster som ”kan variera mycket mellan områden och över tid, från nästan slumpmässiga skillnader i gruppernas

²⁵ Den delade staden, Mats Franzén (Lena Magnusson). 2001. s. 25

²⁶ Ibid. s. 30

²⁷ International Journal of Urban and Regional Research. 2006 Mars, Del 30. Utgåva 1-

²⁸ Ibid. s. 33

²⁹ Ibid. S.15-

spridning till en fullständig separation dem emellan.”³⁰ De menar vidare att segregation ofta används då man vill poängtera ett fysiskt avstånd mellan områden där det finns koncentrationer av olika befolkningsgrupper och där det avståndet innebär en social skillnad eller distans mellan dessa grupper. ”Begreppet *segregation* syftar på förhållanden på makronivå och anger vilken relation som råder mellan hela staden och dess delar när det gäller befolkningssammansättning.”³¹

Inom segregationsforskningen finns det 3 olika grundkategorier som dominerat. Demografisk segregation handlar om rumsliga fördelningar av människor baserat på ålder, kön och hushållstyp. Socioekonomisk segregation handlar om klass- och resursskillnader. Etnisk segregation som handlar om att grupper av människor med olika etniciteter skiljs åt från varandra.³² Socioekonomisk segregation och etnisk segregation har en tydlig koppling till varandra.”Speciellt etnisk och socioekonomisk boendesegregation uppträder ofta samtidigt, vilket innebär att de kan vara svåra att särskilja. Enligt Scb har inkomstspridningen de senaste två decennierna ökat i Sverige med cirka 30 procent.³³

Enligt Scb har inkomstspridningen de senaste två decennierna ökat i Sverige med cirka 30 procent.³⁴

³⁰ Social rapport, Socialstyrelsen, 2010, Boendesegregation. s. 176

³¹ Ibid. s. 178

³² Roger Andersson. 2009. S. 9

³³ SCB 2009: 9

³⁴ SCB 2009: 9

Tidigare forskning

Blandat boende

Idén om att blandade boendemiljöer skulle gynna individer, grupper av människor och av samhället i stort har funnits redan sedan 1800-talet. Det innebar att olika bostadstyper fanns i samma område och att det då gör att olika typer av människor bor tillsammans. Idén ska ha vuxit fram i England då de negativa konsekvenserna av urbaniseringen och industrialiseringen blev tydliga. Friedrich Engels skrev om de svåra livsvillkoren som arbetarklassen fick utstå i de nedslitna industristäderna. Där blev städerna överbefolkade när stora mängder av människor flyttade in från landsbygden. Det debatterades om att de industriella städerna ansågs ha miljöer som motverkade möjligheterna för människor att interagera med varandra och på så sätt kunna skapa gemensamma normer och värderingar. Det ledde till att många människor i städerna levde tillsammans men vara ändå anonyma och främlingar för varandra. En av orsakerna till detta var att klassernas bostäder delades upp så att de som tillhörde medelklassen bodde i stadens utkanter medan arbetarklassen bodde i de centrala delarna av staden när industrierna.³⁵ Mot detta ställdes landsbygden som gav människor möjlighet till att skapa en social gemenskap genom att det där fanns ett ömsesidigt beroende mellan människor. I byn på landsbygden fanns större möjligheter för människor att skapa en mer intim gemenskap. Ur detta kom tanken om grannskapsplanering som är nära relaterat till tanken om blandat boende.³⁶

Zara Bergsten skriver om att det finns en tilltro i Sverige till att blandat boende skapar ett bättre samhälle. Det bygger på en vision inom stadsplanering om att områden och städer får en god miljö genom att det planeras och byggs hus och lägenheter tillsammans i samma geografiska läge. Då olika bostadsformer blandas i samma områden kommer området att få en

³⁵ Zara Bergsten. 2010. s.29

³⁶ Emma Holmqvist. 2009. S.33

socioekonomiskt blandad befolkning vilket i sin tur kommer att ge positiva grannskapseffekter och förändra samhället som helhet.³⁷

”Man skall kunna välja olika typer av boende i sin egen stadsdel, därför är det viktigt att det finns hyresrätter, bostadsrätter och småhus i alla bostadsområden. En stad med blandade bostads- och upplåtelseformer ger även en mer blandad och integrerad befolkningssammansättning.”³⁸

Grannskapsplaneringsforskning i Sverige

Grannskapsplanering är en av två forskningsfält som lägger fokus på omgivningens effekter på individer. ”Forskningsfältet om grannskapsplanering undersöker och resonerar kring själva idén om att omgivningen skulle påverka de boende och vilken betydelse den fysiska och sociala miljön har för sociala kontakter.”³⁹ Det andra forskningsfältet handlar om grannskapseffekter och försöker bevisa och mäta de kontextuella effekterna av olika typer av hushåll i olika typer av områden. Tanken med grannskapsplanering var att införliva landsbygdens mer intima gemenskap i städerna. Genom att bostadsplanera det lokala grannskapet skulle de sociala nätverken även i städerna skapa en mer intim gemenskap mellan de boende i det lokala grannskapet. I denna teori räknas även de sociala behoven och att de borde integreras i planeringen av grannskapet.⁴⁰

”Även om grannskapsplaneringen intresserar sig för den sociala dimensionen och förespråkar avgränsade grannskap, så är det dock inte tydligt att det sociala livet skulle bygga på en befolkningsmässig blandning; utan det är tvärt om många gånger fråga om separering av olika grupper i skilda grannskap.”⁴¹

Inom det svenska forskningsfältet ser forskarna genom historien lite olika på vad det är som påverkar människor till en bra grannskapsplanering. Dick Urban Vestbro diskuterade på 1960-talet liksom Edmund Dahlström och Thomas Paulsson gjort tidigare om hur olika typer av kontakt ska skapas mellan människor. Vidare ser Vestro att två motsatta tolkningar finns

³⁷ Zara Bergsten. 2010. s. 15-

³⁸ Ibid. s. 5

³⁹ Emma Holmqvist. 2009 . s. 34

⁴⁰ Emma Holmqvist. 2009. S. 33-

⁴¹ Ibid. s. 33

om grannskapsplanering. Den ena tolkning av grannskapsplaneringen har använts för att i områden separera olika klasser för att på så sätt skapa bättre gruppgemenskap inom klasserna och gruppen. Den motsatta tolkningen har tillämpat grannskapstanken till att skapa ett blandat boende där olika människor från olika klasser möts och då undvika negativa klasskonflikter. Vestbro menar själv att klassmotsättningar inte minskar då olika klasser möts i grannskapet. Saarkoppel och Selander menar att hur den fysiska miljön är uppbyggd har en mindre betydelse för att kontakt skapas mellan människor. Det viktiga för att kontakt ska skapas är istället normsystem, lagar och ekonomiska system och mer individuella faktorer som bakgrund, behov, intressen, värderingar osv. De menar att en planerares möjlighet att skapa kontakt och gemenskap genom den fysiska planeringen är liten. En planerare kan ändå öka chanserna genom att chanserna för kontakt och gemenskap ökar ju fler gånger människor korsar varandras vägar. Planeras strukturen för att människor ska mötas ofta ökar således chanserna till att en kontakt skapas.⁴² ”Fysisk planering skapar alltså en möjliggörande struktur för kontakt men huruvida gemenskap sedan utvecklas beror på samhällliga och individuella faktorer.”⁴³ Andra menar att den ekonomiska organisationen av samhället är den viktigaste förklaringsfaktorn.

På 1970-talet gjorde Eva Hedman studier om huruvida det fysiska rummet påverkade människors sociala liv på en lokal nivå och kommer fram till att det är den ekonomiska organisationen av samhället som är den viktigaste faktorn för att förklara hur kontakt och gemenskap skapas. Vi denna tid har forskare börjat se att segregation och social isolering som ett samhällsproblem som har att göra med hur städer och grannskap är uppbyggt. Hennes grundtanke med sina studier är att se på bostadsfrågan i ett helhetsperspektiv. Hon menar att en hela samhällstrukturen utgör en viktig del för att förstå vad som händer i bostadsområdet. I detta betonar hon sambandet mellan bostadspolitiken och arbetsmarknadspolitiken. Det innebär att det är vårt ekonomiska system, marknadsekonomin, som avgör bostadsproduktionen. Den bestämmer hur många bostäder som byggs, var de byggs, hur de kommer se ut och hur de fördelas. Hedman säger även att det behöver finnas en möjlighet till ett positivt beroendeförhållande till varandra och att människorna känner ett behov av lokala kontakter för att grannrelationer ska uppstå. Åke Daun menar att grannkontakter beror på om det finns likheter mellan människor i fråga om erfarenheter och värderingar. Hedman är inne

⁴² Emma Holmqvist. 2009. S 35-

⁴³ Emma Holmqvist. 2009. S. 38

på samma sak där hon säger att social integration är svår att uppnå där det finns klassmotsättningar. Daun pekar även på att en gemensam geografisk härkomst kan vara tillräcklig för att en kontakt ska skapas. Båda dessa forskare menar att olikheter fungerar hämmande på sociala kontakter medan likheter fungera åt motsatt håll. Daun menar även att den fysiska strukturen på bostadsområdena påverkar en del för upprättand av kontakt. Radhus- och villaområden gynnar grannkontakter mer än flerfamiljshusområden helt enkelt därför att de boende i radhus och villor vistas mer utomhus och då kommer i kontakt med varandra lättare på samma sätt som Saarkoppel och Selander menade då de sa att chanserna ökar för grannkontakt om den fysiska strukturen ökar möjligheterna att människor korsar varandras väg.

Gentrifiering

Gentrifiering är ett begrepp som när det började omnämnas på mitten av 1960-talet användes för att beskriva när medelklassen börjar flytta in i ett område som tillhört arbetarklassen i Londons innerstad. Då har de gamla invånarna trängts bort av den mer bemedlade samhällsklassen och området har ändrat karaktär efter den nya samhällsklassens preferenser. Senare har fenomenet inte bara hittats i större städers centrala kvarter utan även i andra kontexter såsom på landsbygden och i höginkomstområden. Det kallas då Super-gentrifiering, det är till skillnad från gentrifiering inte sammankopplat med bortträngning av ekonomiskt svaga befolkningsgrupper. Super-gentrifieringen visar att gentrifieringsprocesser inte har någon slutpunkt eller att de kan starta i olika områden oavsett vilken ekonomisk status området har och att det kan starta en ny gentrifieringsprocess i redan gentrifierade områden. Gentrifiering har idag utvecklats till ett effektivt planeringsinstrument som både kan drivas på från kommunalt och statligt håll för att förändra områdets karaktär.⁴⁴ Det kan användas som ett instrument för att ”rusta” upp nergångna områden och även då kunna vara ett instrument som motverkar segregation om det används rätt.

Clark ger ett förslag på hur en definition av gentrifiering kan vara som tänker i allt ovan skrivet och lite till.

⁴⁴ Hedin, Karin. Gentrifiering, socialgeografisk polarisering och bostadspolitiskt skifte. 2010. s. 9

Gentrification is a process involving a change in the population of land-users such that the new users are of a higher socio-economic status than the previous users, together with an associated change in the built environment through a reinvestment in fixed capital. The greater the difference in socio-economic status, the more noticeable the process, not least because the more powerful the new users are, the more marked will be the concomitant change in the built environment. It does not matter where, it does not matter when. Any process of change fitting this description is, to my understanding, gentrification. (Clark 2005: 258)⁴⁵

Bostadspolitiken är ett socialpolitiskt område där det har skett stora förändringar under de senaste decennierna i Sverige. Sveriges välfärdsmodell på bostadsmarknaden har börjat luckrats upp och idag säger forskare att Sverige går mot en utveckling där de är en av de mest marknadsliberalt styrda bostadsmarknaderna i västvärlden. De säger även att den svenska statens engagemang numer är betydligt lägre än länder som USA och Storbritannien. Länder som räknas som marknadsliberalismens hemländer.⁴⁶ Trots detta sägs det att kommunerna har ett planmonopol på den svenska bostadsmarknaden. ”Närmast är det kommunerna som står för planeringen; de beslutar om antagandet av de viktiga lokala planerna – enligt PBL bl.a. översiktsplan och detaljplan.”⁴⁷

Upplåtelseformer

I Sverige så finns det idag tre typer av upplåtelseformer på bostäder, hyresrätter, bostadsrätter och äganderätt. Hyresrätten innebär att du har ett eget kontrakt på lägenheten som du hyr där ett allmännyttigt företag eller ett privatägt äger själva huset. Bostadsrätten innebär att du är en del i ett kooperativt ägande företag som är en bostadsrättsförening där du äger en del av företaget genom din lägenhet. Äganderätten innebär att du äger din lägenhet på samma sätt som du kan äga ett hus. Detta är en ovanlig upplåtelseform i Sverige. Denna upplåtelseform återinfördes 2009. Bostadsrätter och äganderätter köps och säljs på marknaden precis som andra varor medan hyresrätter inte gör det. Hyresrätt innebär att ett kontraktsförhållande

⁴⁵ Hedin, Karin. Gentrifiering, socialgeografisk polarisering och bostadspolitiskt skifte. 2010. s. 10

⁴⁶ Hedin, Karin. Gentrifiering, socialgeografisk polarisering och bostadspolitiskt skifte. 2010. s.6-7

⁴⁷ Speciell fastighetsrätt miljöbalken. Bertil Bengtsson. 2010. Författaren och Lustus Förlag AB, 10 upplagan.

upprättas mellan hyresgäst och hyresvärd och detta regleras lagmässigt. Hyresvärden bestämmer vem som tilldelas hyreskontrakt.⁴⁸

För att kunna gå in på de lägenheter där marknaden styr, alltså bostadsrätt och äganderätt, så krävs det ekonomiska resurser och kreditvärdighet. Det innebär att många grupper i samhället har svårt att få en lägenhet med den upplåtelseformen. Det innebär att de grupper som är resurssvaga med sämre ekonomiska resurser får svårt att äga sitt eget boende genom att köpa sig bostadsrätt eller en äganderätt.⁴⁹ Det visar sig också genom att titta på medelinkomsten i de olika upplåtelseformerna. De människor som bor i bostadsrätt i Göteborg har märkbart högre disponibel inkomst än de som bor i hyresrätt. Ungefär 30 000 kronor per år skiljer mellan de som bor i hyresrätt och de som bor i bostadsrätt.⁵⁰ Tiiu Soidre menar att människor med låg inkomst inte heller har lätt att få en hyresrätt hos privata fastighetsägare. Det innebär att dessa grupper bara kan söka sig till lägenheter som tillhör de allmännyttiga företagen, alltså med upplåtelseformen hyresrätt. ”Även om den svenska allmännyttan är tänkt att vara generell tenderar den i praktiken att bli selektiv, åtminstone i vissa delar av staden.”⁵¹ Genom att hyresrätter byggs stora och fina, i attraktiva områden och miljöer så får de lägenheter en renderar en hög hyra som gör att många människor som är mindre resursstark inte kan söka sig till de hyresrätterna heller. Byggs då de hyresrätterna i ett område med hög medelinkomst så har det bostadsbyggandet också en segregrande effekt. Bara för att det är en hyresrätt är det inte självklart att vem som helst kan ha råd att bosätta sig där.

Individens valmöjlighet på bostadsmarknaden

För att kunna gå in på de lägenheter där marknaden styr, alltså bostadsrätt och äganderätt, så krävs det ekonomiska resurser och kreditvärdighet. Det innebär att många grupper i samhället har svårt att få en lägenhet med den upplåtelseformen. Tiiu Soidre skriver om vilka grupper av människor det är som har svårt få en bostadsrätt eller en äganderätt. Ofta är det invandrare som inte kan ta sig in på den delen av bostadsmarknaden p.g.a. avsaknaden av ekonomiska

⁴⁸ Tiiu Soidre, (Holgersson), 2010, s. 44-45

⁴⁹ Ibid, s. 45

⁵⁰ SOU. 2000:33, s. 280, Bilaga 3

⁵¹ Tiiu Soidre, (Holgersson), 2010, s. 45

resurser utan bara kan inrikta sig mot upplåtelseformen hyresrätt⁵² Här ser vi ett tecken på hur ekonomiskt svaga grupper lätt kan sammankopplas till etniska minoriteter i landet. Det visar sig också genom att titta på medelinkomsten i de olika upplåtelseformerna. De människor som bor i bostadsrätt i Göteborg har ungefär 30 000 kronor mer disponibel inkomst per år än de som bor i hyresrätt⁵³.

Det finns hyresrätter som byggs eller är byggda på ett sådant sätt och i ett speciellt geografiskt läge att de kan rendera ett högt bruksvärde vilket innebär att en hög hyra kan tas ut som kan påverka medelinkomsten i stadsdelen mot en högre nivå. Det är alltså inte sagt att bara för att det byggs hyresrätter så minskar medelinkomsten i stadsdelen men generellt sett så är det så med hyresrätter.

Bostadsmarknaden påverkas av dels politiska ambitioner om att motverka segregation från kommunernas håll och dels av marknaden med privata företag som strävar efter högsta möjliga vinst. I en marknadsekonomi som vi har i Sverige idag och stora delar av världen är det utbud och efterfrågan som samspelar och då bestämmer priset på en vara. Enkelt uttryckt fungerar bostadsmarknaden med lägenheter som köps genom just det. Ju mer villig någon är att betala för en lägenhet desto högre pris kan tas ut. I den ekonomiska teorin finns ett begrepp som kallas den nytto-maximerande människan. I det begreppet rymmer att varje människa och företag i en marknadsekonomi väger in vad något kostar och ifall de får ut tillräckligt för pengarna för att det ska vara värt att köpa varan, det ska inte kosta mer än det smakar helt enkelt.⁵⁴ Om det är marknaden som styr bostadsmarknaden mer än politikerna så borde det kunnat ses i nybyggnationsstatistiken. Om man tänker sig att det förhåller sig så att marknaden styr mest kan man tänka sig vidare att i de områdena som har hög medelinkomst där byggs det fler bostads- och äganderätter eftersom bland bostads- och äganderätter finns det mycket pengar att tjäna och där styr inte de kommunala bostadsbolagen som inriktar sig på att bygga hyresrätter åt alla.

⁵² Ibid, s. 45

⁵³ SOU. 2000:33, s. 280, Bilaga 3

⁵⁴ Klas Eklund. Vår Ekonomi, 2007. Klas Eklund och Norstedts Akademiska Förlag. s. 43,61

I min forskning jobbar jag utifrån tesen att mer bostadsrätter och äganderätter i ett område ger området en högre medelinkomst och på samma sätt ger mer hyresrätter en lägre medelinkomst till området. Ett högt marknadsvärde innebär att det är en lägenhet som är attraktiv på bostadsmarknaden. Därför verkar det rimligt att anta att bostads- och äganderätter, som byggs av vinstdrivande företag, byggs där eftersom det ger höga marknadspriser och då kan företagen tjäna mest pengar på lägenheterna när de är färdigställda och blir sålda. Det kan då finnas ett samband mellan attraktiva områden med en hög medelinkomst och andelen byggda bostads- och äganderätter som jag vill undersöka på bostadsmarknaden i Göteborg. Stadsdelar med hög medelinkomst innebär hög socioekonomisk status. Genom att bygga fler bostads- och äganderätter i stadsdelar som redan har hög medelinkomst och då hög socioekonomisk status innebär att stadsdelen får ännu högre medelinkomst. Detta går då emot de politiska mål som innebär att segregationen ska motverkas och att bostadsformerna ska blandas i alla områden oavsett om stadsdelens socioekonomiska status är hög eller låg.⁵⁵ När jag har formulerat min hypotes har jag utgått ifrån att stadsdelens medelinkomst påverkar vilken upplåtelseform det blir vid nybyggnationer. De bostadspolitiska målen i Göteborgs kommun går mot en utjämning av områden och befolkning för att skapa en blandad befolkning. När vi tittar på nybyggnationer kan vi då avläsa i siffrorna att de målen följs?

⁵⁵ Fastighetskontoret. Bostadsbyggandet i Göteborg - ett planerings- och kunskapsunderlag. 2010. S. 6

Syfte & Frågeställningar

Min hypotes är: Ju högre medelinkomst en stadsdel har ju högre andel bostads- och äganderätter byggs där.

Ett övergripande syftet med undersökningen är att undersöka den ökande ekonomiska segregationen i storstäder i Sverige och undersöka ifall val av olika bostadsformer vid nybyggnationer i en stad kan vara en faktor som påverkar den ökande segregationen.

Jag kommer i min undersökning även att titta på hur Göteborgs stad arbetar för att minska segregationen genom bostadsbyggande av olika upplåtelseformer i stadens olika stadsdelar och hur de möter sina mål om integrering genom bostadsbyggande.

För att besvara mitt syfte så har jag hjälp av ett par frågeställningar:

- Hur många lägenheter har Göteborgs stad färdigställt under perioden 2003-2010 och hur är de fördelade på stadsdelarna?
- Hur ser fördelningen av nybyggnationer ut mellan bostadsrätter/äganderätter och hyresrätter i Göteborgs stadsdelar under undersökningsperioden?
- Vilken medelinkomst har stadsdelarna år 2006 i Göteborg?
- Hur samverkar medelinkomsten i stadsdelarna med hur fördelningen av upplåtelseformerna vid nybyggnationerna sett ut över tid?
- Hur möter Göteborgs stad sitt mål om att bostadsbyggande ska vara prioriterat med inriktning på hyresrätter?

Metod

Undersökningen är förklarande i sin karaktär genom att jag undersöker fakta och beskriver hur faktorer samvarierar på bostadsmarknaden. Den beskriver vilka nybyggnationer som har skett var och vilken medelinkomst som stadsdelarna har i Göteborg.⁵⁶ I min undersökning försöker jag hitta förklaringsfaktorer på bostadsmarknaden som styr kausala mekanismer. Jag tittar bland annat vad det är som styr valet av upplåtelseform i ett specifikt område vid nybyggnationer. Om kommunen följer sina mål och finns det andra aktörer som kan påverka

⁵⁶ Ibid. s. 394

kommun vid nybyggnationer. Och vad får valen för effekter vid nybyggnationer. Studien har en förklarande ambition i och med att den syftar till att hitta förklaringar till att Göteborg, trots bostadspolitiska mål mot segregation, blir en mer och mer segregering stad. ”Eftersom man alltid har någon typ av förhandsuppfattning om var man skall leta efter förklaringar är alla undersökningar med förklarande ambitioner i någon mån teoriprovande.”⁵⁷

I undersökningen används statistiska analysmetoder vilket även kallas för kvantitativ metod⁵⁸. ”Statistiska analysmetoder är en samling hjälpmedel för att åstadkomma en sammanfattande beskrivningar av större mängder insamlade observationer, det vi brukar kalla data.”⁵⁹ Jag har valt den metoden eftersom är nödvändigt för att kunna jämföra vilka nybyggnationer som gjorts i de olika stadsdelar och sätta detta i relation till stadsdelens medelinkomst. Studien innefattar 21 stadsdelar i Göteborgs stad och av statistik över vilka nybyggnationer av lägenheter som sker i staden på stadsdelsnivå mellan åren 2003 och 2010. Jag har även statistik på medelinkomsten i de olika stadsdelarna för året 2006. Just året 2006 är valt för att det ligger i mitten av perioden 2003-2010 för nybyggnationer.

En kvantitativ metod är att föredra framför en kvalitativ i min undersökning då undersökningen går ut på att titta på faktiska siffror som talar om vad människor väljer att bo någonstans och i vilken upplåtelseform. Undersökningen går således inte in på människors tankar om var de bor eller vilken upplåtelseform de valt. I Metodpraktikan kan läsas om statistisk design.

*Om det efter noggrann matchning av grupper av analysenheter visar sig att två fenomen varierar tillsammans på ett sätt som vår teori säger att de skall göra (om det ena inträffar så inträffar vanligen också det andra) så drar vi slutsatsen att teorin har fått empiriskt stöd.*⁶⁰

I min studie letar jag empiriskt stöd för att en stadsdels medelinkomst påverkar andelen byggda bostads- och äganderätter. I min undersökning använder jag mig av tvåvariabelfrågor som ovan och även av beskrivande envariabelfrågor som hyr ser fördelningen av

⁵⁷ Ibid. s. 125S

⁵⁸ Esaiasson, m.fl. (2007). s. 393

⁵⁹ Ibid. s.394

⁶⁰ Esaiasson, m.fl. (2007). s. 107

upplåtelseformerna ut vid nybyggnationer i Göteborg eller hur ser medelinkomsten ut i de olika stadsdelarna.

Min undersökning tittar på hur Göteborgs stad möter sina bostadspolitiska mål för att påverka till en mer integrerande stad med en blandad befolkning. Jag vill med min undersökning förstå och hitta faktorer som påverkar valet av plats och valet av upplåtelseform vid nybyggnationer. Genom att göra detta är min förhoppning att jag ska kunna bidra till forskningsområdet om segregation i landet.

Tillvägagångssätt

I min undersökning så har jag använt mig av data från Scb över medelinkomst över stadsdelarna i Göteborg för år 2006 och nybyggnationer i samma stadsdelar från år 2003 till år 2010 och även siffror över ombildande av hyresrätter till bostadsrätter under samma period.. Dessa siffror fick jag från Fastighetskontoret i Göteborg. Jag hade tänkt mig en undersökning där jag stämde av nybyggnationer i en stadsdel med medelinkomsten för samma år. Men då jag bara kunde få tag på stadsdelarnas medelinkomst fram till 2006 valde jag att använda 2006 års medelinkomst för stadsdelarna som en konstant mot alla års nybyggnationer. När jag ska jämföra siffror mellan nybyggnationer och ombildning av lägenheter uppstår det problem då de undersökningar som jag lyckats få tag i inte alltid är gjorda under exakt samma period utan att tidsperioderna kan överlappa varandra. Det blir problematiskt när man ställer de siffrorna emot varandra för att se exakt när och var ombildningar gjordes och när och var nybyggnationerna uppfördes när tidsperioderna inte är exakt samma.

Jag har valt statistisk analys i min undersökning för att kunna beskriva Göteborgs bostadsbyggande under senare år. Den kvantitativa studie som jag valt att använda mig av gör att jag kan se vad människor väljer att bo men jag kan inte genom min undersökning veta varför de valt just den upplåtelseformen i den specifika stadsdelen. Här finns svårigheter att försöka dra kvalitativa slutsatser om människors val. När det handlar om ifall Göteborgs stad

når upp till sitt mål om att prioritera hyresrätter vid nybyggnationer blir det lättare att dra slutsatser. Det finns en viss problematik i hur definitionen av prioritet av hyresrätter ska tolkas. Menar de att fördelningen ska vara övervägande (51 %) till hyresrätt i förhållande till bostads- och äganderätt vid nybyggnationer? En exakt definition får jag inte genom min metod här då jag hade behövt haft en intervju med kommun om det. Undersökningens val av metod gör alltså att människors tankar om var de bor, vilken upplåtelseform de valt eller hur de menar med ett bostadspolitiskt mål inte är helt klara.

Som hjälpmedel för att kunna analysera datan har jag använt mig av SPSS. Programmet hjälper mig att statistiskt analysera de siffror jag har mot varandra för att kunna se en eventuell effekt och hur stor den effekten är.

Avgränsning

I min undersökning så har jag valt att bara undersöka den ekonomiska segregationen och inte den etniska. Den ekonomiska och den etniska segregationen har många gånger med varandra att göra. Så där vi hittar ekonomisk segregation kan vi nog också hitta etnisk segregation. Jag har valde dock bort att undersöka den etniska segregation och valt att enbart koncentrera min undersökning på den ekonomiska segregationen då jag tycker att fokus mest har legat på den etniska segregationen i samhällsdebatten under senare år och att den ekonomiska segregationen är ett minst lika viktig och intressant som den etniska segregationen idag i Göteborg.

Jag har också valt att begränsa mig i min undersökning ifråga om boendeformer och år. Jag har valt att ta de senaste siffrorna jag kunnat hitta för att vara så aktuell som möjligt. Jag har siffror från 2003 till 2010 var gäller nybyggnationer. Jag har tittat på hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Studentbostäder och Äldreboende/Gruppboendestäder kommer jag inte att undersöka eftersom de riktar sig bara mot specifika grupper inom befolkningen som antingen har en hög ålder eller behöver medicinsk personal eller som studerar på högskola eller universitet. De kan då inte räknas med i hyresrätter även om de lägenheterna tillhör kommunala bolag eftersom de inte är till för alla människor såsom de bostäder som tillhör Allmännyttan gör. Specialbostäderna har en egen marknad och räknas inte in den vanliga

bostadsmarknaden vilket har gjort att jag valt att inte ta med dem i min undersökning. Jag har valt att inte kontrollera undersökningen mot en kontrollvariabel som skulle ha varit utbildningar från hyresrätt till bostadsrätt därför att jag inte har kunnat komma över några exakta siffror över detta vilket gör att det inte går att kontrollera för i en statistisk analys. Jag har dock tagit med utbildandet av lägenheter där man kan se på ett ungefär vart de skett och ett ungefärligt antal i Bilaga 1. Jag har även valt bort att undersöka vilka politiska beslut som tas om bostadsmarknaden i Göteborg och hur de skulle kunna påverka undersökningen. Jag har tagit med några mål politikerna har med bostadsmarknaden för att visa att de har en ambition men jag har inte med i undersökningen vilka faktiska beslut som tas och vad som görs för att följa de besluten. Jag kommer inte heller i denna studie specifikt titta på sådana hyresrätter som renderar ett högt bruksvärde och som påverkar medelinkomsten i stadsdelen mot en högre nivå även om det kan vara en faktor inom nybyggnationer som kan påverka den ekonomiska segregationen men som jag tror inte tror påverkar undersökningen så mycket.

Validitet

I min studie använder jag mig av data på nybyggnationer som finns på stadsdelsnivå i Göteborg. Jag använder mig även av statistik på medelinkomsten i de olika stadsdelarna för året 2006. Jag har valt 2006 års medelinkomst eftersom det året ligger i mitten av perioden av nybyggnationer. 2006 års medelinkomst blir då en konstant för varje stadsdels nybyggnationer att jämföra med. Genom att välja ett års medelinkomst att ställa nybyggnationerna i en stadsdel mot gör att undersökningen får ett enkelt överskådligt resultat. Medelinkomst används för att visa på en individs ekonomiska status. En god ekonomi ger större valfrihet och rörelsefrihet på bostadsmarknaden. Det gör att man kan använda sig av medelinkomsten för att mäta segregation i en stad. På stadsdelsnivå kan man se att medelinkomsten är högre eller lägre i vissa stadsdelar. Då kan man dra slutsatser utifrån det. Ett område med låg medelinkomst visar på att människor som har en sämre ekonomi tenderar att bo där i jämförelse med en stadsdel med hög medelinkomst där människor med bättre ekonomi väljer att bo. Medelinkomsten kan ge information om vilka människor som väljer att bosätta sig på ett visst ställe eller i en viss upplåtelseform. Eftersom man inte behöver räkna in inflationen på valutan år för år utan vi har ett värde på Kronan som gäller för alla åren som tas upp i undersökningen blir det tydligt när man ska jämföra medelinkomsten för

stadsdelarna över tid. Jag kan då jämföra nybyggnationernas förändring över tid och stadsdel med en konstant per stadsdel i form av 2006 års medelinkomst.

Jag har valt att göra min undersökning på 2000-talet för att undersökningen ska ligga så nära nutid som möjligt. Jag har inte testat andra årtal för undersökningen utan bara de senaste åren vilket gör att jag inte har kunnat välja vilka år som skulle passa bäst till min hypotes. Det gör att validiteten blir hög på detta område genom att det som styrts valet av årtal är att det ligger så nära nutid som möjligt.

Det är problematiskt att jag bara har 21 stadsdelar att testa med. Då blir ofta utslagen små i en statistisk undersökning. Vid små utslag med få enheter så är det svårt att räkna bort slumpen i undersökningen då signifikansnivån många gånger blir för hög. Det gör att den effekt som påvisas inte är statistiskt säkerställd

I studien undersöks ifall de bostadspolitiska målen uppfylls om blandade upplåtelseformer och en blandad befolkning. Det har jag valt att undersöka genom att titta på medelinkomsten på de boende i olika stadsdelar. Då får jag ett mått på vilken ekonomisk status människorna har i stadsdelen. Medelinkomst är ett välkänt mått som används när man mäter välstånd i människors liv. Det mäter inte bara utbetald lön utan även A-kassa, pension, ersättning från försäkringskassan och inkomst av näringsverksamhet.⁶¹ Det ger information om människors inkomster utslaget på ett år och det ger en bild av hur människor har det materiellt. Medelinkomst mäter dock inte andra tillgångar som människor kan ha såsom socialt kapital med ett stort socialt kontaktnät.

Reliabilitet

Genom att använda siffror 2006 års medelinkomst på siffror om stadsdelarnas nybyggnationer så gör jag det tydligt och enkelt för mig och för andra att följa med i förändringen utan att

⁶¹ Scb.se. 2006.

man behöver fundera på inflationens inverkan på medelinkomsten. Genom att jag i min undersökning använder mig av siffror från Scb som är över medelinkomst och nybyggnationer så finns det litet utrymme för feltolkningar och att organisationen har gjort skrivfel. Jag har använt mig av Scbs material och kopierat materialet genom datorn för att undvika mänskliga misstag vilket skulle drabba reliabilitet.⁶² En av tabellerna har jag varit tvungen att skriva över materialet från Scb för hand och då inte kunnat kopiera. Jag har under den processen räknat bort de hyresrätter som har varit olika slags specialbostäder, såsom studentbostäder, gruppboende och äldreboenden. Det har inneburit att jag använt mig av miniräknare för att ta bort risken att det blir fel i själva räkningen. Jag har sen dubbelkollat siffrorna och uträkningarna för att kunna upptäcka eventuella fel som jag skulle kunna ha gjort då jag skrivit in siffrorna i miniräknaren.

⁶² Esaiasson mfl, 2007. Metodpraktikan. s. 70

Resultat & Analys

Hypotes: Ju högre medelinkomst en stadsdel har ju högre andel bostads- och äganderätter byggs där.

Diagram 1.

Andelen färdigställda bostads- och äganderätter i procent av totalt färdigställda lägenheter (inklusive hyresrätter men exklusive specialbostäder) för varje stadsdel.

Stadsdel	Nybyggnationer av bostads- och äganderätter i procent av det totala byggandet i stadsdelen	Sammanlagda antalet nybyggnationer (mellan åren 2003-2010)
Bergsjön	100 %	3
Lärjedalen	94%	257
Biskopsgården	100%	38
Frölunda	92 %	64
Kortedala	58 %	264
Högsbo	18 %	342
Majorna	100 %	278
Lundby	68 %	3122
Backa	99 %	505
Tuve-Säve	100 %	88
Härlanda	91 %	319
S: Skärgården	100 %	63
Centrum	35 %	1322
Kärra-Rödbo	92 %	240
Linnestaden	100 %	171
Tynnered	100 %	130
Örgryte	57 %	411
Torslanda	74 %	1805
Askim	90 %	537
Älvsborg	97 %	128
Göteborgs stad	70 %	10378

Kommentar: I första kolumnen finns alla stadsdelar i Göteborg med där den med lägst medelinkomst är högst upp och den med högst medelinkomst längst ner. I andra kolumnen finns det en uträkning på nybyggnationer av bostads- och äganderätter i procentandel av det totala antalet byggda lägenheter i stadsdelen. I sista kolumnen står det i antal hur många lägenheter det byggts totalt under perioden 2003-2010 i varje stadsdel.⁶³

I Göteborg så har det under perioden 2003-2010 byggts 10378 nya lägenheter och 70 % har antingen varit bostadsrätter eller äganderätter. Procentandelen har för nybyggda hyresrätter var 30 %. Det innebär att i Göteborg har det under den senaste tiden färdigställts cirka 7000 bostadsrätt och äganderätter och 3000 hyresrätter.

⁶³ Fastighetskontoret

En stor majoritet (15 st) av stadsdelarna ligger på 90 % eller över av andel byggda bostads- och äganderätter av det totala bostadsbyggandet. Några stadsdelar sticker ut i diagrammet genom att ligga långt under 90 % byggda bostads- och äganderätter. Kortedala och Örgryte ligger strax under 60 % och Lundby ligger på cirka 68 %. Högsbo sticker ut genom att det där har byggts 18 % byggda bostads- och äganderätter vilket är den lägsta siffran bland stadsdelarna.

I 7 stadsdelar har det enbart byggts bostads- och äganderätter och inga hyresrätter. I många av de stadsdelarna är det väldigt få färdigställda lägenheter. Bergsjön som ligger lägst hade bara 3 färdigställda lägenheter. Biskopsgården, Tuve-Säve, Södra Skärgården, Linnestaden och Tynnered har också jämförelsevis få färdigställda lägenheter.

Diagram 1 visar att stadsdelarna Kortedala och Örgryte ligger på nästan samma procentandel byggda ägande- och bostadsrätter strax under 60 %, betydligt under det de flesta stadsdelarnas fördelning. I Örgryte så byggdes det cirka 400 lägenheter där under perioden 2003-2010 och i Kortedala så byggdes det ca 150 stycken färre lägenheter. Det gör att skillnaderna mellan antalet byggda hyresrätter och bostads- och äganderätter blir större i Örgryte än i Kortedala. En skillnad som inte syns när man enbart tittar på skillnaden i procent. Två stadsdelar där det byggdes mycket i var Torslanda och Centrum. I Torslanda byggdes ca 1800 lägenheter där 74% av dem var bostads- eller äganderätt. I Centrum byggdes drygt 1300 bostäder vara 35 % av dem vara bostads- eller äganderätter. Lundby som hade något högre procentandel (68 %) byggda bostads- och äganderätter än Kortedala och Örgryte men ändå låg betydligt lägre än de flesta andra stadsdelar. Där byggdes det mest lägenheter under perioden, drygt 3000 lägenheter. Det innebär då att även om fördelningen av upplåtelseformen är närmare jämnt fördelat mellan hyresrätt och bostads- och äganderätt så skiljer sig antalet väldigt kraftigt i stadsdelen Lundby. Det innebär att det byggdes ungefär 2100 bostads- och äganderätter och 900 hyresrätter i Lundby. Där blir skillnaden 1200 fler bostads- och äganderätter än hyresrätter. I Örgryte blev motsvarande skillnad 80 fler byggda bostads- och äganderätter och i Kortedala är skillnaden 40 stycken fler. Procentandelen ger inte en fullständig bild av skillnaden då det kan handla om stora skillnader i volymerna på antalet färdigställda lägenheter som också behövs tas med för att få en tydligare bild av skillnaderna. Vi jämför de stadsdelar som sticker ut i föregående tabell i förhållandet till medelinkomst.

Diagram 2**Medelinkomst per stadsdel och nybyggnationer.**

Stadsdel	Medelinkomst år 2006 (tkr) 25-64 år	Nybyggnationer av bostads- och äganderätter i procent av det totala byggandet i stadsdelen	Sammanlagda antalet nybyggnationer (mellan åren 2003-2010)
Kortedala	208,7	58 %	264
Högsbo	228,2	18 %	342
Lundby	243,0	68 %	3122
Centrum	275,1	35 %	1322
Örgryte	287,3	57 %	411
Torslanda	327,5	74 %	1805
Göteborgs stad	255,4	70 %	10378

Kommentar: I första kolumnen finns de stadsdelar i Göteborg med, där den med lägst medelinkomst är högst upp och den med högst medelinkomst längst ner. I tredje kolumnen finns det en uträkning på nybyggnationer av bostads- och äganderätter i procentandel av det totala antalet byggda lägenheter i stadsdelen. I sista kolumnen står det i antal hur många lägenheter det byggts totalt under perioden 2003-2010 i varje stadsdel.

Det är anmärkningsvärt, utifrån min hypotes, att Centrum bara har byggt 35 % bostads- och äganderätter eftersom Centrum är ett väldigt attraktivt område och med en högre medelinkomst i området och att det då ger högt marknadsvärde för lägenheter som säljs där. Här blir skillnaderna i antalet stort eftersom så många bostäder uppfördes. Lundby som ligger strax under medelinkomsten för Göteborg har högre andel byggda bostads- och äganderätter och där har det byggts väldigt många bostäder kan ses som om det ökar den socioekonomiska blandningen. I Lundby har ett stort nytt område i Eriksberg byggts under perioden som ligger längs med Göteborgs hamn och i stadsdelens utkant. Även i Kortedala har man byggt fler bostads- och äganderätter om än i mindre grad än i Lundby och betydligt färre. Kortedala är en stadsdel som har en låg medelinkomst. Högsbo är också en stadsdel med relativt lågmedelinkomst och där byggdes det mycket lägre andel bostads- och äganderätter och även här var antalet in så högt. Örgryte som har hög medelinkomst och är ett centralt och attraktivt område har högre andel byggda bostads- och äganderätter. Torslanda som har en av de högsta medelinkomsterna i staden har byggt till betydligt fler bostads- och äganderätter än hyresrätter.

Det kan finnas förklaringar för varför min hypotes inte stärktes av resultatet. En förklaring är naturligtvis att det inte finns ett sådant samband som min hypotes säger. En annan förklaring på att det är så lågt kan ligga i att många hyresrätter har ombildats till bostadsrätter.

Diagram 3

Ombildningar på stadsdelsnivå jämfört med medelinkomst i stadsdelen.

Stadsdel	Ombildningar 2003-2010	Medelinkomst 2006 (tusental kr)
Älvsborg	61	389,4
Askim	0	373,2
Torslanda	32	327,5
Örgryte	1326	287,3
Tynnered	470	280,8
Linnestaden	2225	278,4
Kärra-Rödbo	176	276,0
Centrum	3423	275,1
S Skärgården	24	269,6
Härlanda	861	264,7
Tuve-Säve	11	264,3
Backa	21	243,0
Lundby	487	243,0
Majorna	724	235,1
Högsbo	110	228,2
Kortedala	359	208,7
Frölunda	16	206,8
Biskopsgården	0	192,0
Lärjedalen	168	178,5
Gunnared	240	177,8
Bergsjön	0	136,7
Göteborg	10 734	255,4

Kommentar: Tabellen är indelad efter stadsdelarnas medelinkomst med den med högst överst i tabellen och den med minst längst ner i tabell och antalet ombildningar som skett under undersökningsperioden. Göteborg finns med under den sista stadsdelen för att kunna jämföra med medelinkomsten på hela staden och se hur mycket som omvandlats totalt.

Mellan åren 2003 och 2010 ombildades 10 734 hyresrätter i Göteborg. Generellt kan vi se att det ombildas mest hyresrätter till bostadsrätter i Centrum och områdena närmast Centrum, såsom Örgryte, Linnestaden och Härlanda. De är alla stadsdelar som har en medelinkomst över snitten i Göteborg. 11 stadsdelar ligger över Göteborgs medelinkomst. Tillsammans har det i dessa stadsdelar ombildats 8 609 stycken lägenheter under perioden. Det uppgår till cirka 80 % av alla ombildningar. Ombildningarna har skett till övervägande del i de stadsdelar som legat något över medelinkomsten för Göteborg. I de 3 stadsdelarna med allra högst medelinkomst har skett få ombildningar. Längst ner i tabellen kan utläsas att det skett få ombildningar där också.

Diagram 4

Stadsdel	Medelinkomst år 2006 (tkr) 25- 64 år	Nybyggnationer av bostads- och äganderätter i procent av det totala byggandet i stadsdelen	Sammanlagda antalet nybyggnationer (år 2003-2010)	Ombildningar (år 2003- 2010)
Kortedala	208,7	58 %	264	359
Högsbo	228,2	18 %	342	110
Lundby	243,0	68 %	3122	487
Härlanda	264,7	91 %	319	861
Centrum	275,1	35 %	1322	3423
Linnestaden	278,4	100 %	171	2225
Örgryte	287,3	57 %	411	1326
Torslanda	327,5	74 %	1805	32
Göteborgs stad	255,4	70 %	10378	10734

Kommentar: I första kolumnen finns de stadsdelar i Göteborg med, där den med lägst medelinkomst är högst upp och den med högst medelinkomst längst ner. I tredje kolumnen finns det en uträkning på nybyggnationer av bostads- och äganderätter i procentandel av det totala antalet byggda lägenheter i stadsdelen. I näst sista kolumnen står det i antal hur många lägenheter det byggts totalt och i sista kolumnen står hur många ombildningar som skett under perioden 2003-2010 i varje stadsdel.

I tabellen ser vi att det ombildats många hyresrätter till bostadsrätter i Örgryte vilket gjort att tillsammans med nybyggda bostads- och äganderätter blir en mycket större skillnad mellan nya hyresrätter och nya bostads- och äganderätter. Högsbo däremot har knappt ombildat några hyresrätter under perioden så där blir skillnaden knapp märkbar när även ombildningar räknas in, likaså är det med Torslanda. I Centrum som hade en låg andel nybyggda bostads- och äganderätter har det skett många omvandlingar, flest av alla stadsdelar. Det gör att det även i Centrum skapades fler bostads- och äganderätter. Linnestaden och Härlanda som har ganska få nybyggnationer har under perioden ombildat desto mer, framför allt Linnestaden där drygt 2000 hyresrätter har ombildats. I de båda stadsdelarna har det nästan bara skett nybyggnationer av bostads- och äganderätter. I Lundby där flest lägenheter har byggts har inte haft så många omvandlingar som i de mer centrala stadsdelarna. Generellt så har de flesta stadsdelar ombildat många hyresrätter men där det skett mest har varit i de centrala delarna av staden. Generellt i Göteborg så har hyresrätterna minskat med ca 7000 stycken p.g.a.

ombildningar och i de centrala och kanske mest eftertraktade delarna har sänkningen varit högst..

Regressionsanalys

Jag ställer medelinkomsten i stadsdelen mot andel nybyggnationer av bostads- och äganderätter i en regressionsanalys för att se hur förhållandet mellan medelinkomst (oberoende variabel) påverkar val av upplåtelseform (beroende variabel).

Oberoende variabel	B-koefficient %	Signifikans
Medelinkomst i tusentals kronor	-,017	,847

Enligt en regressionsanalys på mitt resultat så kan man se att en ökning av medelinkomst med tusen kronor innebär att andel byggda bostads- och äganderätter i en stadsdel minskar med 0,017 %. Vilket innebär att förhållandet går emot min hypotes. Det visar istället på ett väldigt litet samband om att ju lägre medelinkomst en stadsdel har desto högre är procentandelen byggda bostads- och äganderätter. Signifikansnivån visar på att resultat inte är signifikant. För att jag skulle kunna säkerställa att resultatet inte beror på slumpen så skulle signifikansen vara under ,05 som innebär att det är över 95 % chans att resultatet inte beror på slumpen. Nu ligger signifikansnivån högre vilket innebär att det lilla sambandet vi kan se kan bero på slumpen.

Justerande r²-värdet

Oberoende variabler	Justerande r ² -värdet
Medelinkomst Ombildningar	0,54

Kommentar: Det justerande r²-värdet står för hur väl modellen förklarar observationer och hur mycket de oberoende variablerna kan förklara den beroende variabels variationer. Skalan går från 0-1 där 1 är att man har en modell som perfekt förklarar alla observationer och 0 att man inte förklarar dem något alls.

I tabellen kan vi se att r²-värdet är 0,054 vilket innebär att många punkter i regressionen ligger långt ifrån regressionslinjen. Alltså att många stadsdelar (andel nybyggnationer av bostads- och äganderätter) ligger långt ifrån regressionslinjen och att de oberoende variablerna har ett lågt förklarande värde på variationen från den beroende variabeln.

Kontrollvariabel

I denna tabell har jag tagit med en kontrollvariabel för att se ifall något annan kan påverka sambandet mellan medelinkomst och val av upplåtelseform. Kontrollvariabeln är ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter.

Oberoende variabler	B-koefficient %	Signifikans
Medelinkomst i tusentals kronor	,002	,984
Ombildningar	-,011	,095

När en tredje variabel är med som en kontrollvariabel i analysen ändras effekten. Från att ha varit något negativ till att blir lite positiv. Resultatet visar då på första raden att andelen byggda bostads- och äganderätter ökar med 0,002 % vid en ökning av stadsdelens medelinkomst med tusen kronor. Signifikansen är för hög för att kunna säkerställa att resultatet inte beror på slumpen.

Diskussion

Resultat för undersökningen visade på att min hypotes inte stämde som jag trott. Det fanns inte något samband mellan en stadsdels höga medelinkomstnivå och en högre andel byggda bostads- och äganderätter än i en stadsdel med låg medelinkomst. Resultatet visade även att förhållandet inte heller var tvärtom, att en stadsdel med hög medelinkomst hade en mycket högre andel byggda hyresrätter än en stadsdel med låg medelinkomst. Resultatet pekade oavsett medelinkomstnivå i stort på att det byggdes mestadels bostads- och äganderätter i de allra flesta stadsdelar. Nybyggnationerna under undersökningsperioden visade att det satsats mest på lägenheter som den boende behöver köpa alltså bostadsrätter eller äganderätter. Bostadsmarknaden i Göteborg har fokuserat på att bygga mer bostads- och äganderätter det senaste decenniet och det har även skett många omvandlingar från hyresrätt till bostadsrätt. Framförallt har omvandlingarna skett i Centrum, Örgryte, Linnestaden och Härlanda vilket gjort att det har skapats betydligt fler bostads- och äganderätter än hyresrätter i de områdena.

Politikernas ambition med bostadsmarknaden för att skapa en integrerad och blandad stad kan ses i undersökningen. Det har byggts lägenheter i olika upplåtelseformer i nästan alla stadsdelar. Vissa har inte nästan haft något byggande alls som Bergsjön och Biskopsgården. Andra har det byggt ordentligt i. Framför allt i Lundby, Torslanda och Centrum. I Lundby så har det byggts nya lägenheter i hamnen som tidigare varit ett industriområde. Här har skett en medveten gentrifiering av kommunen för att få områdets status att höjas. Hedin beskriver att gentrifiering är ett effektivt planeringsinstrument för kommunen när man vill ändra ett områdes karaktär.⁶⁴ För området i sig är det ett lyft men frågan är om det höjer blandningen av människor och skapar en gentrifiering i stadsdelen Lundby . Området som byggts är så stort och innehåller så många boende och ligger i utkanten av stadsdelsgränsen att det kan skapas en oberoende del i stadsdelen. Som har sina egna skolor och affärer. Då möts inte personer från andra delar av stadsdelen varandra så lätt och då skapas inte de positiva grannskapseffekter som man i Sverige tror skapas genom blandning av människor.⁶⁵ I själva området så har det byggts mestadels bostadsrätter vilket för med sig att många människor utan större ekonomiska resurser hålls utanför detta område. Då skapas ingen blandning även om en gentrifiering i området sker.

⁶⁴ Hedin, 2010. s. 9

⁶⁵ Bergsten, 2010

I de flesta stadsdelar centralt har det skapats mest bostadsrätter. Genom nybyggnationer och omvandlingar. Omvandlingar gör att det försvinner hyresrätter som är mer tillgängliga för och skapas en bostad som inte är tillgänglig för många människor. I Göteborg råder det bostadsbrist och hyresrätter är väldigt svåra att få tag i. Framförallt unga människor som vill flytta till Göteborg eller som flyttar ut från sina föräldrar kan inte få en lägenhet i Göteborg då de inte har råd att köpa en lägenhet. När kommunen minskar antalet hyresrätter görs situationen ännu svårare. Göteborg är en segregerad stad och trots kommunens bostadspolitiska mål fortsätter staden att segregeras. Mycket byggande sker i stadsdelar nära de centrala delarna och en förtätning sker i Göteborg. För att få upp statusen i ytterområdena behövs liknande satsningar, både nya hyresrätter och nya bostadsrätter.

Det hade varit intressant att forska vidare på området och att då titta på stadsdelarnas fördelning av upplåtelseformer och jämföra det mot fördelningen av nybyggnationernas upplåtelseformer. På så sätt svara på om det är så att man bygger många nya bostadsrätter i en stadsdel som redan har en stor andel bostadsrätter och har en hög medelinkomst. Man kan också titta på hur hyresrätter byggs. De kan byggas på ett sådant sätt att bruksvärdet och hyran blir väldigt hög och då exkludera människor även från hyresrätter. Ställ det resultatet mot kommunens mål om att ha en bra fördelning av upplåtelseformerna för att på så sätt en blandad stad och minska segregationen i Göteborg.

Anslutande kommentar

Jag hoppas med undersökningen ha bidragit till att belysa ekonomisk segregation i storstäder där jag gjort ett försök att med hjälp av statistisk analys försöka utröna om det finns mekanismer som påverkar bostadsmarknaden på ett segregande vis. Min undersökning skulle behöva kompletteras med andra undersökningar för att tillsammans kunna ge en överskådlig bild av problematiken på bostadsmarknaden i storstäder och då kanske komma tillrätta med segregationsproblematiken som finns i städer. De bidrag som ligger närmst för att ge bättre kunskaper inom området som jag anser är, att undersöka en kvalitativ undersökning om politikens beslut inom bostadsmarknadsfrågor och hur de besluten sätts i verket.

Referenser

Böcker

Eklund, Klas. *Vår ekonomi* 2007. Klas Eklund och Norstedts Akademiska Förlag. 2007

Holgersson, Helena, Thörn, Catharina, Thörn, Håkan och Wahlström, Mattias m.fl. 2010, Göteborg utforskat- Studier av en stad i förändring. Glänta Produktion & Författarna.

Magnusson, Lena m.fl. 2001. Den delade staden. Författarna & Boréa Bokförlag

Sernhede, Ove & Johansson, Thomas m.fl. 2006. Storstadens omvandlingar. Daidalos AB & Författarna

SparbanksAkademins skriftserie, Söderberg, Inga- Lill (red) m.fl. 2008. Boende och bofinansiering. Katarina Tryck

Holmqvist, Emma. Politik och planering för ett blandat boende och minskad boendesegregation. 2009. Västerås: Edita Västra Aros.

Rapporter

Fastighetskontoret. Bostadsbyggandet i Göteborg- ett planerings- och kunskapsunderlag.2010.

Fastighetskontoret. Bostadsbyggande och befolkningsutveckling i Göteborg - en beskrivning av utvecklingen sedan 1970-talet. Bostadsrapport 2009

International Journal of Urban and Regional Research. 2006 Mars, Del 30. Utgåva 1

Socialstyrelsen, Social rapport, 2010, Boendesegregation

SOU. Statens Offentliga Utredningar 2000:33, Bilaga 3

<http://www.samhallsutvecklingen.se/413/stora-inkomstskillnader-i-goteborg>. Göteborgs stad. 2010.

SCB (2009) *Hushållens ekonomi: disponibel inkomst per konsumtionsenhet inklusive kapitalvinst efter deciler*. http://www.scb.se/Pages/TableAndChart_163544.aspx

SCB 2006-02-22 09:30 Nr 2006:037. http://www.scb.se/Pages/PressRelease_159310.aspx

Magnusson Turner, Lena och Andersson, Roger, 2008, *Socioekonomiska och demografiska konsekvenser av ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter i Stockholms stad 1995 –2004* Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet,

Andersson, Roger, Bråmås, Åsa och Hogdal, Jon, 2009, *Fattiga och rika – Segregationen ökar. Flyttningsmönster och boendesegregation i Göteborg 1990-2006*. Stadskansliet och Social Resursförvaltning, Göteborgs stad.

Avhandlingar

Hedin, Karin. Gentrifiering, socialgeografisk polarisering och bostadspolitiskt skifte. 2010. Media-Tryck, Lund.

Statistik

Fastighetskontoret. Via Eric Charles från fastighetskontoret. Siffror för nybyggnationer på stadsdelnivå och medelinkomst på stadsdelnivå.

Bilagor

Bilaga 1

Färdigställda lägenheter efter upplåtelseform under perioden 2003 till 2010 på stadsdelsnivå och hur förhållandet mellan byggda bostads- och äganderätter och hyresrätter i procent.

Stadsdel	Färdigställda bostads- och äganderätter	Färdigställda hyresrätter	Samtliga färdigställda lägenheter	Procentandel bostads- och äganderätt av samtliga färdigställda lägenheter
Gunnared	241	0	241	100 %
Lärjedalen	340	28	368	92 %
Kortedala	149	110	259	58 %
Bergsjön	3	0	3	100 %
Härlanda	291	28	319	91 %
Örgryte	235	176	411	57 %
Centrum	464	858	1322	35 %
Linnestaden	171	0	171	100 %
Majorna	278	0	278	100 %
Högsbo	62	280	342	18 %
Älvsborg	124	4	128	99 %
Frölunda	59	5	64	92 %
Askim	481	56	537	90 %
Tynnered	130	0	130	100 %
S Skärgården	63	0	63	100 %
Torslanda	1327	478	1805	74 %
Biskopsgården	38	0	38	100 %
Lundby	2124	998	3122	68 %
Tuve-Säve	88	0	88	100 %
Backa	501	4	505	99 %
Kärra- Rödbo	220	20	240	92 %
Göteborgs stad	7333	3045	10378	71 %