



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.





# Lokala bostadsmarknader med och utan tomma lägenheter

Anna-Lena Hallberg

Den här redovisade studien av områden med och utan tomma lägenheter hade till syfte:

att undersöka om fysiska egenskaper hos ett bostadsområde kan förklara varför det fått en större eller mindre andel tomma lägenheter än andra områden vid en viss tidpunkt, och

att om möjligt presentera resultaten åtgärdsinriktat — så att man utifrån dessa kan anvisa vägar att komma åt problemet respektive anvisa intressanta fält för fortsatta detaljerade studier.

## Uppläggning

De fysiska omgivningsegenskapernas betydelse för om ett bostadsområde har fått en stor andel tomma lägenheter eller

ej sökte vi kartlägga genom att jämföra områden med och utan tomma lägenheter. Eftersom en rad andra faktorer än den fysiska utformningen med säkerhet spelar roll för om ett område har avsättningssvårigheter eller ej har vi i möjligaste mån sökt hålla några av dessa under kontroll. I praktiken har det inneburit att:

Vi har bara studerat områden producerade helt eller huvudsakligen under perioden 1967–1974.

Av dessa har enbart flerfamiljshusområden med lägenheter upplåtna med hyresrätt kommit ifråga för fortsatt studium.

Genom dessa inskränkningar har vi fått ett jämförelsematerial med unge-

# Byggforskningen Sammanfattningar

R27:1975

Nyckelord:

bostadsmiljö, tomma lägenheter, jämförelsestudie

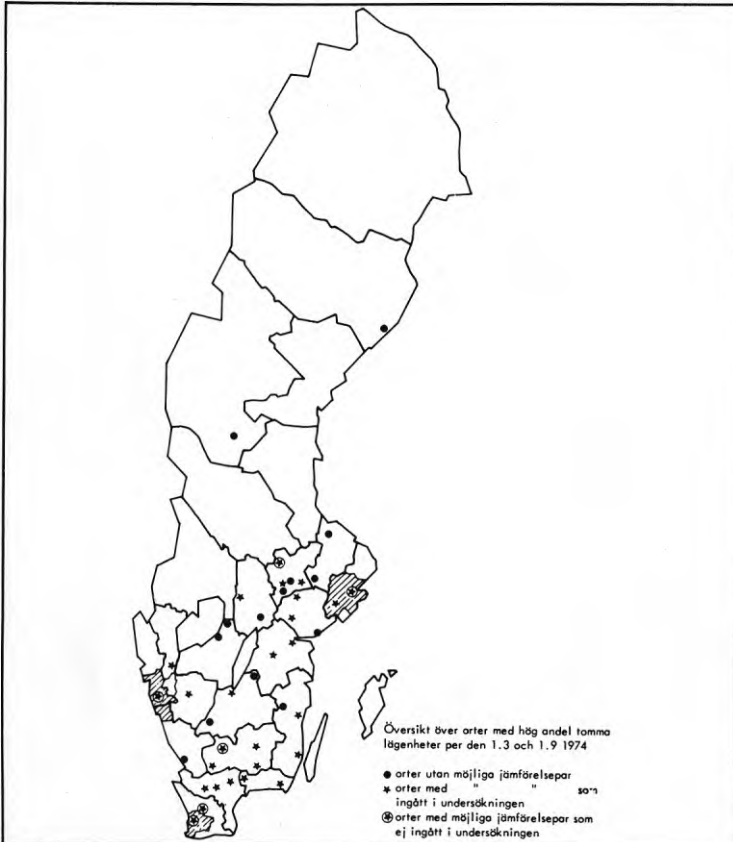


FIG. 1.

Rapport R 27:1975 hänför sig till forskningsprojekt 900:66 vid Statens institut för byggnadsforskning. Projektet har finansierats med anslag från Statens råd för byggnadsforskning.

UDK 301  
711.58  
351.778.56  
SfB A  
ISBN 91-540-2443-9

Sammanfattning av:

Hallberg, A-L, 1975, *Lokala bostadsmarknader med och utan tomma lägenheter*. (Statens råd för byggnadsforskning) Stockholm. Rapport R 27: 1975, 236 s., ill., 34 kr + moms.

Rapporten är skriven på svenska med svensk och engelsk sammanfattning.

Distribution:

Svensk Byggtjänst  
Box 1403, 111 84 Stockholm  
Telefon 08-24 28 60  
Grupp: samhällsplanering

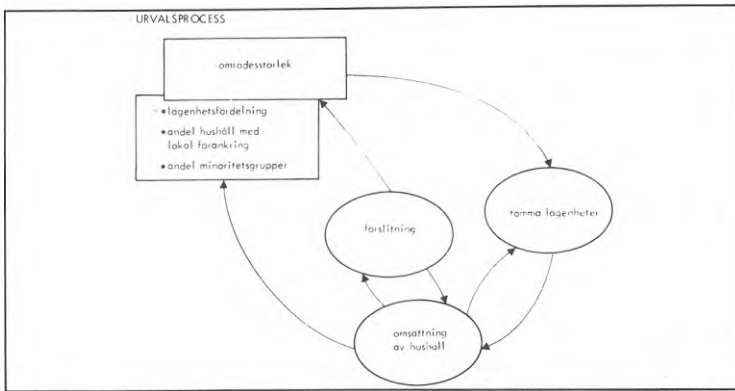


FIG. 2.

fär samma hyresnivå och yttorlek för lika stora lägenheter och med samma upplåtelseform.

Vi har vidare valt att basera studien på en parvis jämförelse mellan områden på samma lokala bostadsmarknad. Ett område med många tomma lägenheter i Norrköping har alltså jämförts med ett område utan tomma lägenheter som också ligger i Norrköping och inte i t ex Eskilstuna.

Vi har kunnat göra en sådan jämförelse på 18 orter med mindre än 125 000 invånare. Orterna framgår av FIG. 1. För att kunna basera slutsatser på hela materialet har vi sökt kartlägga hur de 18 lokala bostadsmarknaderna fungerar och inhämta den lokala uppfattningen om orsakerna till de nuvarande problemen.

Detta gjorde vi som intervjuer med kommunala tjänstemän och fastighetsförvaltare. Under intervjuerna sökte vi också få reda på vad man lokalt gjort för att komma tillrätta med problemen och vilken inverkan man ansåg att detta haft.

Vi har vid intervjuerna inte kunnat konstatera sådana skillnader i marknadernas funktionssätt, förmedlingspraxis och dylikt, att det finns anledning att ifrågasätta rimligheten av en samlad bedömning av utfallen av de parvisa jämförelser mellan områden med och utan tomma lägenheter som ingår i studien.

Vi ville huvudsakligen studera inverkan av fysiska omgivningsegenskaper. Samtidigt fanns det anledning att förmoda att även andra egenskaper hos ett bostadsområde är av betydelse för hur hushållen väljer bostad. Vi inkluderade några aspekter av den sociala strukturen hos ett bostadsområde för att få en uppfattning om de fysiska egenskapernas relativa vikt i sammanhanget.

### Genomförande av den parvisa jämförelsen

De egenskaper som vi valde att studera var:

#### Fysiska omgivningsegenskaper

- bostadsområdets skala — såväl hushöjd som antal hus i området
  - avstånd till centrum
  - avstånd till arbetsplatsområden
  - lägenhetssammansättning
- Vidare studerades variationer i:
- servicenivå — vad gäller dagligvaruaffär, LM-skola, daghem och kollektivtrafik
  - underhållsnivå och förslitning.

#### Sociala omgivningsegenskaper

- andel hushåll med tidigare lokal förankring
- förekomsten av stora minoritetsgrupper
- omsättningen av hushåll.

I samtliga fall har vi tillämpat en relativ angivelse av egenskaperna i det tomma området jämfört med i området utan problem. Skattingar av hushållsstruktur, andelen hushåll med lokal förankring, underhållsnivå och omsättning har med något undantag gjorts i samråd med fastighetsförvaltare och kommunala representanter. Renodlat kvantifierade jämförelser har inte kunnat tillämpas då tillgången på data varit mycket ojämn.

### Resultat

Vår jämförelse mellan områden med och utan tomma lägenheter visar att av de fysiska egenskaperna det i detta urval är enbart skillnader med avseende på *områdesstorlek* och *andel små respektive stora lägenheter*, som har samband med förekomsten av tomma lägenheter.

Lägenhetsfördelningens inverkan har emellertid inte kunnat isoleras — den samvarierar med två utslagsgivande sociala egenskaper. Till arten av denna samvariation återkommer vi nedan. Detta ger oss *områdesstorleken* som

*den enda renodlat utslagsgivande fysiska områdesegenskapen.*

Skillnader vad gäller husens höjd, områdenas avstånd till centrum och arbetsplatser samt när servicenivå har *inte* resulterat i flera tomma lägenheter i områden med högre hus, längre till centrum och arbetsplatser och sämre när servicenivå.

För de studerade sociala områdesegenskaperna är bilden en annan. De resultat vi fått tyder på att dessa spelar en avgörande roll för hur de tomma lägenheterna i dag fördelar sig på olika bostadsområden. Vi har gått in och tittat på några aspekter av den sociala strukturen i de studerade områdena vid någon tidpunkt under år 1974 — dvs mellan 1 och 7 år efter inflyttningen i områdena. Vi fann då att *andelen hushåll med lokal förankring* tillsammans med *andelen minoritetsgrupper* och *lägenhetsfördelningen* sammanhänger med om ett område har tomma lägenheter i dag eller ej. Vi fann att *omsättningen av hushåll*, dvs den sociala strukturens stabilitet kunde relateras till andelen tomma lägenheter. Samt att förslitning — eller underhållsnivå, som vi kallat det — också direkt sammanhänger med andelen tomma lägenheter i ett område.

Vår studie har belagt existensen av en urvalsmekanism och också visat på några av de i den ingående komponenterna. Detta illustreras i FIG. 2.

Figuren återger ett sätt att relatera de av oss studerade utslagsgivande egenskaperna till varandra och till förekomsten av tomma lägenheter i ett bostadsområde.

Omsättningen av hushåll och förslitningen (underhållsnivån) i ett område är säkerligen av betydelse för att förklara varför man i dag har svårigheter att finna avsättning för de tomma lägenheterna. Men deras förklaringsvärde är begränsat om vi i stället funderar över hur den här processen har satt igång.

Och det är det vi måste göra för att lösa problemet att fördela de tomma lägenheterna mer jämnt över hela beståndet och för att förhindra att problemet upprepas i andra områden. Därför måste vi också försöka förstå övriga samband bakom urvalsprocessen.

### Utvärdering

Den jämförelse mellan områden med och utan tomma lägenheter som vi har gjort visar att områden med tomma lägenheter genomgående skiljer sig från områden utan tomma lägenheter med avseende på enbart *ett fåtal fysiska* men *nästan samtliga studerade sociala* egenskaper. Vi antog att vi genom att jämföra fysiska omgivningsegenskaper hos



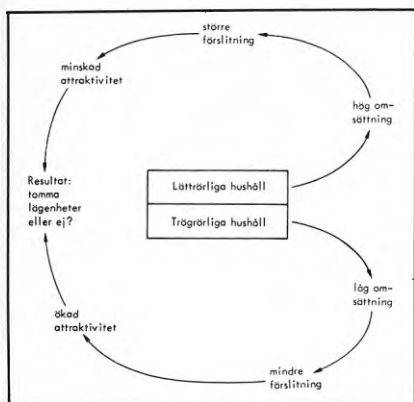


FIG. 3.

områden med och utan tomma lägenheter skulle kunna få fram om viss utformning som gjorde att hushållen undvek att flytta till ett bostadsområde. Ett sådant antagande är rimligt eftersom flertalet av *de av oss studerade fysiska egenskaperna är konstanta* över en stor del av ett bostadsområdes livslängd. Bostadsområdet innehåller ett visst antal lägenheter, ett visst antal hus av viss höjd och ligger på en given plats i förhållande till centrum m m. En motsvarande tolkning av skillnader vad gäller sociala egenskaper hos bostadsområdena kan inte utan vidare göras. Den *sociala strukturen* börjar formas vid tiden för första inflyttningen till ett område men *undergår sedan kontinuerligt större eller mindre förändringar*, beroende t ex på hur bofasta hushållen är, på hur befolkningssammansättningen förändras och på vilka värderingar av hur man använder den fysiska miljön, som slår igenom under olika perioder. Vi måste därför hålla i minnet att de sociala egenskaper, som vi mätt, enbart återger läget vid undersökningstillfället i en process som började för mellan ett och sju år se-

dan och som fortsätter så länge bostadsområdet finns till. Våra mätmetoder återger också ofullständigt vissa grova aspekter av en komplex social struktur med åtskilliga andra väsentliga komponenter än de vi här studerar.

FIG. 3 visar en aspekt på den sociala strukturen i ett område under en begränsad tidsperiod. Hushållens rörlighet på bostadsmarknaden är ett annat sätt att se omsättningen av hushåll i de studerade områdena.

Rörligheten på bostadsmarknaden bestäms bl a av hushållets stadium i livscykeln och de förvärsarbetande hushållsmedlemmarnas sysselsättning, karriärmönster och dylikt. Detta har vi inte studerat i vår studie. Vi har i stället visat att viss fysisk områdesutformning — stora områden och liten andel små, stor andel stora lägenheter — i vårt material tycks ge en ovanligt stor andel lättrörliga hushåll i områden med tomma lägenheter.

Att försöka kontrollera omsättningen direkt förefaller enligt våra intervjuer inte att ge påtagligt positiv effekt. Många förvaltare har genom restriktioner för byte av lägenhet långa uppsägningstider m m försökt bromsa utflyttningen. De erfarenheter man har av detta ger inte anledning att förmoda att det enskilda hushållets rörlighet på bostadsmarknaden under någon längre period kan kontrolleras på marknader med lägenhetsöverskott.

Att noga uppmärksamma att underhållsnivån inte går ner till följd av t ex tillfälligt hög omsättning tycks vara ett sätt att se till att balansen bibehålls. De förvaltare som gjort målmedvetna insatser för att hålla underhållsnivån hög trots den ökade försäljningen tycks ha lyckats åtminstone bromsa utflyttningsspiralen från sina områden.

Att man i framtiden skall bygga till

omfånget begränsade bostadsområden har några hävdats i intervjuerna. Men de som redan finns? Det finns exempel på att man genom att dela upp stora områden på olika förvaltare och genom att satsa på lokalkontor i området lyckats skapa en känsla av att bo i mindre områden — och där har trenden vänt.

De resultat vi fått fram vad gäller den sociala strukturen gör att det kan vara intressant att diskutera ett bostadsområdes homogenitet vad gäller *normer för hur man skall bete sig där man bor och toleranser* för avvikande beteenden. Det kan eventuellt visa sig vara ett fruktbart sätt att angripa problemen som lokalt upplevs hänga samman med stora inslag av problemfamiljer och invandrargrupper i ett område.

Denna aspekt har uppmärksammats av en del förvaltare som vi intervjuat. I något fall har man tagit på sig ansvaret för att introducera invandrarfamiljerna i området, lära ut det förväntade beteendet. Där det lyckats har man också färre problem med invandrargrupperna visavi övriga hyresgäster. Intresset för denna typ av normpåverkan har ökat — nu börjar man på många håll söka ta fram instruktioner och introduktionsbroschyrer på de lokalt stora invandrar-språken.

Mycket tyder således på att det på lokala bostadsmarknader med överskott på bostäder är nödvändigt att man inte bara tar hänsyn till de fysiska bostads-komponenterna utan också medvetet arbetar med den sociala strukturen som gradvis växer fram och som är vad som möter de hushåll som funderar på att flytta till ett visst område. Tyvärr är mekanismerna bakom den sociala miljöns betydelse för hushållets val av bostad otillräckligt kända. De måste ägnas större uppmärksamhet mot bakgrund av dessa våra resultat.



# Local housing areas with and without empty flats

Anna-Lena Hallberg

*The purpose of this study of housing areas with and without empty flats was to find out whether the physical characteristics of a housing area can explain why, at a certain time, this area has a larger or smaller number of empty flats than other areas.*

*to present the results, if possible, in such a way as to indicate the action to be taken – in other words in such a way that, on the basis of these results, methods of tackling the problem can be outlined or fields of interest for continued detailed studies indicated.*

## Arrangement

We endeavoured to chart whether or not the physical environmental characteris-

tics were significant for a certain housing area having a large proportion of empty flats, by comparing areas with and without empty flats. Since it is beyond doubt that there are a large number of other factors apart from the physical layout which have an influence on whether or not an area has difficulty in letting its flats, we did our best to keep some of these under control. In practice, this meant that

We studied only areas produced wholly or mainly during the period 1967–1974.

Of these, only areas containing blocks of flats let on a tenancy basis were subjected to further study.

As a result of these restrictions, we

## National Swedish Building Research Summaries

### R27:1975

Key words:

housing conditions, empty flats, comparison study

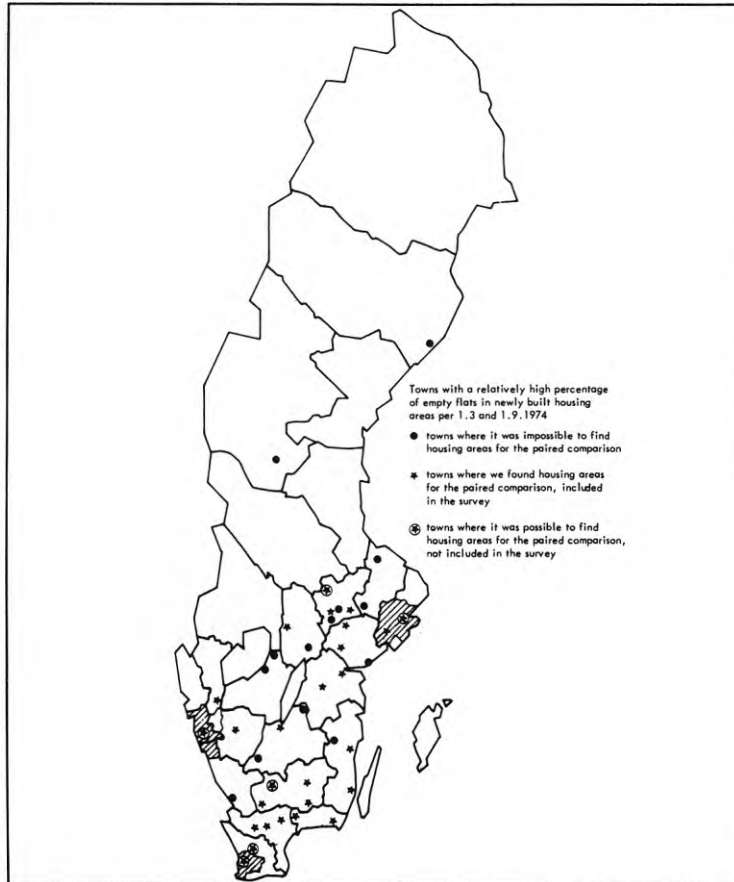


FIG. 1.

Report R27:1975 refers to Research Project 900:66 at the National Swedish Institute for Building Research. This project was financed by the Swedish Council for Building Research.

UDC 301  
711.58  
351.778.56  
SfB A  
ISBN 91-540-2443-9

## Summary of:

Hallberg, A-L, *Lokala bostadsmarknader med och utan tomma lägenheter*. Local housing areas with and without empty flats. (Statens råd för byggnadsforskning) Stockholm. Report R27:1975, 236 p., ill. 34 Sw. Cr.

The report is in Swedish with Swedish and English summaries.

## Distribution:

Svensk Byggtjänst  
Box 1403, S-111 84 Stockholm  
Sweden

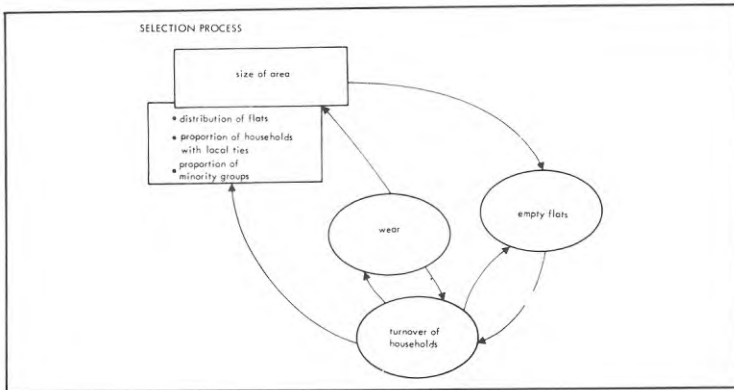


FIG. 2.

obtained a comparative material with approximately the same rent levels and surface areas for flats of the same size and let on the same basis.

We further decided to base the study on a comparison of pairs of housing areas on the same local housing market. One area with a lot of empty flats in Norrköping was thus compared with an area without empty flats also situated in Norrköping and not, e.g., in Eskilstuna.

We managed to perform such comparisons in 18 localities with less than 125,000 inhabitants. These localities are shown in FIG. 1. In order to be able to base our conclusions on the whole of the material, we tried to find out how these 18 local housing markets function, and to obtain the local views on the causes of the present problems.

We did this by means of interviews with local authority officials and property administrators. During the interviews we also tried to find out what had been done locally to tackle these problems, and what effects these measures were considered to have had.

In the course of the interviews, we could not find such differences in the function, letting practice and similar of these markets as to justify any doubts regarding the reasonability of an aggregate assessment of the paired comparisons between the housing areas with and without empty flats which are comprised in the study.

Our principal intention was to study the effect of physical environmental characteristics. At the same time, there were reasons to presume that other characteristics of a housing area also significant with regard to the way in which the households choose their dwellings. We therefore included some aspects of the social structure of a housing area in order to get an idea of the relative weight of the physical characteristics in this context.

### Performance of the paired comparisons

The characteristics we decided to study were:

#### Physical environmental characteristics

- the scale of the housing area — both the building heights and the number of buildings in the housing area
- the distance to the town centre
- the distance to working areas
- the composition of the flats

We also studied variations in

- level of service — as regards daily commodity shops, low and medium age group schools, nurseries and public transport
- level of maintenance and wear.

#### Social environmental characteristics

- the proportions of households with previous local ties
- the occurrence of large minority groups
- the turnover of the households.

In all cases we applied a relative indication of the characteristics in the empty area compared with the area with no problems. With some exceptions, estimates of household structure, the proportion of households with local ties, maintenance level and turnover were made in consultation with property administrators and municipal representatives. It was not possible to make any quantitative comparisons, since the flow of data was very uneven.

### Results

Our comparisons of areas with and without empty flats show that, of the physical characteristics, it is only the differences regarding *size of area* and the *proportions of small and large flats* which have any connection in this sample with the occurrence of empty flats.

It was however impossible to isolate the effect of the distribution of flats, the reason being that this co-varies with two decisive social characteristics. We shall return later to the nature of this co-variation. The result is that it is *the size of housing area* which is *the only purely*

*physical area characteristic of decisive significance.*

Differences as to the heights of the buildings, the distances of the areas to the town centre and to working areas, or the level of service, did *not* result in a greater number of empty flats in areas comprising taller buildings, longer distances to the town centres and working areas, and lower levels of local service.

The situation is different as regards the *social area characteristics* which were studied. The results we obtained indicate that these *play a decisive part* as to the way in which empty flats are to-day distributed in different housing areas on a local housing market. We had a closer look at some aspects of the social structure in the areas studied at some time during 1974 — i.e. between 1 and 7 years after the inhabitants moved into the areas. We found that *the proportion of households with local ties*, together with *the proportion of minority groups* and *the distribution of flats*, is connected with an area having, or not having, empty flats to-day. We found that *the turnover of households*, i.e. the stability of the social structure, could be related to the proportion of empty flats. And also that *wear* — or *level of maintenance*, as we called it — is also directly connected with the proportion of empty flats in a housing area.

Our study confirmed the existence of a selection mechanism and also identified some of the constituent components. This is illustrated in FIG. 2.

The figure presents one way of relating the decisive characteristics studied by us to one another and to the occurrence of empty flats in a housing area.

It is certain reasonable to assume that the turnover of households and the wear (level of maintenance) in an area is of significance in explaining why there are difficulties to-day in finding tenants for the empty flats. But their explanatory value is limited if we instead consider the way in which this process began.

And this is precisely what we must do. In order to solve the problem of distributing the empty flats more evenly over the whole local stock. And in order to prevent this problem arising in other areas. This is the reason why we must also try and find the other relationships underlying the selection process.

### Evaluation

The comparison between areas with and without empty flats which we carried out shows that it is, throughout the study, *only a few physical characteristics*, but *almost all the studied social characteristics*, that differentiate areas with empty flats from areas without empty flats. We had assumed that, by comparing the physical environmental characteristics of housing areas with and without empty flats, we would be able to indicate a certain layout that was instrumental in making households avoid

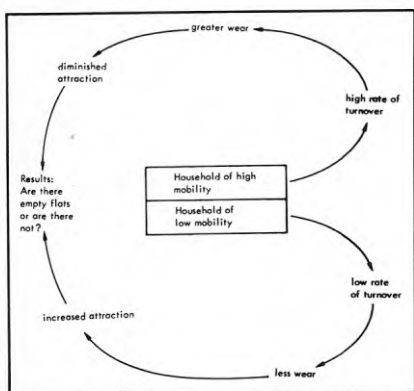


FIG. 3.

moving to a certain housing area. Such an assumption is a reasonable one, since most of the physical characteristics studied by us are constant over a large proportion of the life of a housing area. A housing area contains a certain number of flats, a certain number of buildings of a certain height, and is situated in a certain position in relation to the town centre, etc. It is however impossible to make a similar interpretation of the differences regarding the social characteristics of housing areas in the same manner. The social structure begins to form at the time that the first people move into a housing area, but is then continuously subject to major or minor changes, depending, for instance, on the length of residence of the households, changes in the composition of the population, and the value placed at different periods on the way in which the physical environment is made use of. It must therefore be borne in mind that the social characteristics which we measured only represent the position, at the time of the investigation, in a process which began between one and seven years ago and will continue as long as the housing area is in existence. Our measuring methods thus imperfectly reproduce certain general aspects of a

complex social structure which has several other essential components apart from those we studied.

If we limit ourselves to one period in time, then we can, for instance, give the picture of one aspect of the social structure in a housing area that is shown in FIG. 3. The mobility of the households in the housing market is another way of considering the turnover of households in the areas studied.

The mobility on the housing market is determined, inter alia, by the stage at which the household is in its life cycle, and by the employment, career pattern etc. of the members of the household. This we did not study in our investigation. We have shown instead that, in our material, a certain physical area layout — large areas and a small proportion of small flats and a large proportion of large ones — appears to result in an unusually high proportion of households of high mobility in areas containing empty flats.

According to our interviews, attempts to exert direct control over the turnover do not seem to produce an obviously positive effect. Many administrators have endeavoured — by imposing restrictions on the exchange of flats, by stipulating longer periods of notice, etc. — to slow down the outward movement. On the basis of available experience, there is no reason to suppose that, in markets characterised by a surplus of flats, the mobility of individual households in the housing market can be controlled for any extended period.

It would seem that one way of maintaining the balance is to take great care to ensure that the level of maintenance does not drop, for instance as a result of a temporary high rate of turnover. The administrators who made purposeful efforts to keep the level of maintenance high despite increased wear, do seem to have been successful in at least slowing down the spiral of outward movement from their housing areas.

In some of our interviews it was assert-

ed that there must be more housing areas of limited area in the future. But what about the housing areas already in existence? There are instances where a feeling of living in a smaller area has been created by dividing large housing areas over a number of administrators and establishing local offices in the area — with the result that the trend was reversed.

In view of the results we obtained as regards the social structure, it may be of interest to discuss the homogeneity of a housing area on the basis of codes of behaviour in the place of residence and tolerances which regard to deviant behaviour. Tackling the problems which are locally considered to be related to large numbers of problem families and immigrant groups in an area this view may be of advantage.

This aspect had been noted by a number of the administrators we interviewed. In some cases the administrator introduced the immigrant families into the area and acquainted people with their expected behaviour. Where this has been successful, there are fewer problems between immigrant groups and the other tenants. There is increasing interest in this type of influence — in many places, instructions and introductory brochures are beginning to be produced in the local by large immigrant languages.

There are thus many signs to indicate that, in local housing markets with a surplus of flats, it is necessary to take into account not only the physical housing components but also to pay conscious attention to the social structure which involves gradually and is encountered by the households which consider moving to a certain area. Unfortunately, not enough is known of the mechanisms which underlie the significance of the social environment for the choice of dwelling by a household. In view of our results, more attention must be paid to these mechanisms in the fortunes.





R27:1975

LOKALA BOSTADSMARKNADER MED OCH UTAN TOMMA LÄGENHETER

- marknadssituationen
- problemområden och andra

Anna-Lena Hallberg

Slutrapport, projekt 900:66, Områdesstudien

Stockholm i mars 1975

Denna rapport hänför sig till forskningsprojekt 900:66 vid Statens institut för byggnadsforskning. Projektet har finansierats med anslag från Statens råd för byggnadsforskning. Försäljningsintäkterna tillfaller fonden för byggnadsforskning.

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm  
ISBN 91-540-2443-9

LiberTryck Stockholm 1975

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING .....	8
1.1	Uppkomsten av tomma lägenheter i nyproduktionen .....	8
1.2	Planeringen av SIB-projekt 900:66 "Tomma lägenheter" .....	10
1.3	En otillfredsställande situation .....	11
1.4	Syftet med undersökningen .....	12
1.5	Att isolera den fysiska utformningens inverkan .....	13
1.6	Institutionella ramar .....	14
2	UPPLÄGGNING .....	16
2.1	Allmänna utgångspunkter .....	16
2.2	Införda begränsningar .....	17
2.3	Urval av lokala bostadsmarknader .....	19
2.4	Urval av områden .....	19
2.5	Pilotstudie .....	19
2.6	Utvidgning av projektet .....	20
2.7	Metodiken .....	21
3	GENOMFÖRANDE .....	23
3.1	Urval av orter .....	23
3.2	Urval av områden .....	25
3.3	Uppgifter om de studerade områdena .....	25
3.4	Uppgifter om marknadsförhållanden .....	27
3.5	Redovisning .....	27
4	LOKALA BOSTADSMARKNADER I FÖRÄNDRING .....	28
4.1	De lokala bostadsmarknadernas tidigare funktionssätt och invand beslutssituation .....	28
4.2	Förändrad marknadsbild - signaler .....	29
4.3	Signalernas informationsinnehåll .....	30
4.4	Anpassning eller påverkan .....	31
5	RESULTAT AV INTERVJUER I 21 KOMMUNER - SAMMAN- FATTANDE REDOVISNING .....	35
5.1	Planering och genomförande .....	35
5.2	Planerings- och produktionsapparatus känslighet för signaler .....	36
5.2.1	Kommun- och förvaltarsynpunkter .....	37
5.2.2	Sammanfattning .....	45
5.3	Signalernas informationsinnehåll .....	45
5.3.1	Kommun- och förvaltningssynpunkter .....	46
5.3.2	Sammanfattning .....	55
5.4	Konsekvenser av nuvarande marknadssituation - disku- terade styrmedel och anpassningsmekanismer på kort och lång sikt .....	56
5.4.1	Kommun- och förvaltarsynpunkter .....	56
5.4.2	Sammanfattning .....	62
5.5	Upplevelser av den förändrade marknadssituationen - sammanfattning .....	63
6	VARIATIONER I OMGIVNINGSEGENSKAPER OCH HUSHÅLLENS VAL AV BOSTAD .....	65
6.1	Hushållens val av bostad .....	65

6.2	Egenskaper av vikt för hushållets val av bostad .....	66
6.3	Kontrollerade egenskaper .....	67
6.3.1	Hyresnivå .....	67
6.3.2	Lägenhetsstorlek .....	68
6.4	Studerade omgivningsegenskaper .....	68
6.4.1	Egenskaper relaterade till områdets fysiska struktur och läge .....	68
6.4.2	Egenskaper relaterade till områdets sociala struktur .....	70
6.5	Skillnader i omgivningsegenskaper hos olika områden och dessas inverkan på hushållens faktiska val .....	70
6.5.1	Variationer i en egenskap .....	70
6.5.2	Variationer i flera omgivningsegenskaper samtidigt .....	72
7	JÄMFÖRELSENER MELLAN OMRÅDEN MED OCH UTAN TOMMA LÄGENHETER .....	75
7.1	Genomförande .....	75
7.2	Kontrollerade egenskaper .....	75
7.3	Parvisa jämförelser mellan bostadsområden .....	77
7.4	Egenskaper relaterade till områdets fysiska struktur och läge .....	84
7.5	Egenskaper relaterade till områdets sociala struktur .....	85
7.6	Karakteristiska egenskaper - sammanfattning .....	85
7.7	Lägenhetsfördelningens inverkan .....	86
7.8	Icke-studerade egenskaper .....	89
7.9	Slutord till den parvisa jämförelsen .....	90
8	FÖRNYAD PROBLEMDISKUSSION - UPPFÖLJNING AV DENNA STUDIE .....	93
8.1	Fysiska och sociala dimensioner .....	94
8.2	Tolkningar av processen.....	96
8.3	Stabilitet - instabilitet.....	97
8.4	Normer för boendet .....	100
8.5	Konkurrens med småhusboendet .....	101
8.6	Uppföljning av denna studie .....	102

#### TABELLFÖRTECKNING

3.1	TAB 1: Orter med mindre än 120 000 invånare med problem med tomma lägenheter enligt Bostadsstyrelsens statistik. TAB 2: Andelen tomma lägenheter i orter med eventuellt möjliga kontrollområden.
3.2	TAB 3: Översikt över de områden som ingår i studien - områdesstorlek och antal lägenheter.
5.1	TAB 4: Översikt över genomförda intervjuer.
7.2	TAB 5: Översikt över värden på kontrollerade egenskaper.
7.3	TAB 6: Problemmrådet jämfört med kontrollområdet med avseende på studerade egenskaper.
7.5	TAB 7: Lägenhetsfördelning i kommuner och studerade områden.

- BILAGA 1 Lokala bostadsmarknader och hushållens marknadsbeteende.
- 2 Outhyrda lägenheter vid olika tidpunkter i kommuner.  
ordnade efter antalet outhyrda lägenheter den 1 mars  
1973.
  - 3 Exempel på behandlade frågeställningar.
  - 4 Projektbeskrivning.
  - 5 Uppgifter om lägenheterna i de studerade områdena.
  - 6 Parvisa jämförelser mellan områden med och utan tomma  
lägenheter.
  - 7 Stadsplaner för studerade områden.
  - 8 Klusteranalysen
  - 9 Lägenhetssammansättning
  - 10 Kommunrelaterad pendling enligt FoB 1970





## FÖRORD

I denna rapport slutredovisas det delprojekt i SIB-projekt 900:66 "Tomma lägenheter" som behandlat varför tomma lägenheter uppträder enbart i vissa bostadsområden på en ort och inte i andra.

SIB-projekt 900:66 "Tomma lägenheter" kom fram på av varandra oberoende initiativ från styrelsen för Statens institut för byggnadsforskning, Bostadsstyrelsen och Statens råd för byggnadsforskning. (För en utförligare redogörelse av detta, se SIB-meddelande nr 6:1974.)

I december 1973 bildades en referensgrupp inom Statens institut för byggnadsforskning under ledning av professor Carl-Gunnar Janson. I den ingick förutom ansvariga för delprojektet, Lars-Johan Waldén, Ulf Bredberg och undertecknad, även Marja Walldén och Jan Ericsson.

Arbetet med det här redovisade delprojektet har bedrivits under perioden dec 1973 - dec 1974. Det mesta materialet insamlades under första halvåret 1974. Preliminära resultat redovisades på ett externt seminarium i maj 1974 (en redogörelse för detta återfinns i SIB-meddelande 6:1974) samt i den lägesrapport, som då presenterades. Lägesrapporten har sedan varit på remiss till av oss besökta kommuner och fastighetsförvaltare och materialet bearbetats vidare, bl a med ledning av de synpunkter som kommit fram under denna process.

Forskning om bostäder och bostadsområden angår alla. Forskningsrapporter inom området har en tendens att bli obegripliga för flertalet. Jag har i denna rapport sökt skriva huvudtexten så att alla skall kunna följa bärande tankegångar och förstå resultaten. Sådant material som inte är av intresse annat än för forskare och övriga läsare med stor kunskap om litteraturen på området återfinns i bilagorna.

Inom detta delprojekt har vi varit helt beroende av att kommunala myndigheter och fastighetsförvaltare ställt upp med sina egna synpunkter och erfarenheter och erforderligt datamaterial. Den beredvillighet med vilken man sökt tillmötesgå våra önskemål vill jag här särskilt tacka för.

Av de mer direkt i projektarbetet engagerade vill jag särskilt nämna Marja Walldén med vilken jag haft långa fruktbärande diskussioner om arbetets uppläggning och bearbetningen av materialet. Ett varmt tack också till Ulla Vilborg, som med den äran administrerat fältarbetet, självständigt utfört en rad intervjuer och hållit reda på och bearbetat den mängd underlagsmaterial som under hand strömmat in.

Tureberg i februari 1975

Anna Lena Hallberg  
TeknD

1 INLEDNING

1.1 Uppkomsten av tomma lägenheter  
i nyproduktionen

Sedan senare hälften av 1940-talet har man i svensk bostads- politik medvetet satsat på att höja det svenska folkets boende- standard - mätt i antal rum per individ och i lägenhetens sani- tära utrustning. I det senaste förslaget till en ny svensk bo- stadspolitik (Prop 1974:150) återger statsrådet Ingvar Carlsson den dåvarande målsättningen på detta sätt:

"Den akuta bostadsbristen skulle avvecklas. Ut- rymmesstandarden skulle höjas enligt normen högst två boende per boningsrum. I fråga om utrustningsstandar- den angavs som mål att flertalet lägenheter skulle vara utrustade med vatten, avlopp, centralvärme och badrum." (Prop 1974:150, sid 333)

Han konstaterar också:

"De bostadspolitiska målen har i betydande ut- sträckning uppnåtts. I enlighet med riksdagens utta- lande år 1965 har ca 1 milj nya lägenheter byggts under tioårsperioden 1965-1974. Den stora nyproduk- tionen i förening med modernisering och avgång av lägenheter i det äldre bostadsbeståndet har medfört en kraftig ökning av den genomsnittliga utrymme- och utrustningsstandarden i bostäderna." (op cit, sid 338)

"Påtagliga resultat har uppnåtts i fråga om balansen mellan tillgång och efterfrågan på bostäder, vilket varit ett väsentligt mål för den bostadspolitik som bedrivits sedan 1945." (op cit, sid 341)

Det bostadsbyggnadsprogram som gällt för riket i dess helhet har således förutsatt en ständig omflyttning av hushåll från äldre lägenheter med otillräcklig utrustningsstandard till moderna lägenheter, från små lägenheter till större lägenheter. Att dåvarande mål för svensk bostadspolitik nu uppnåtts måste tolkas som att denna omflyttning i det stora hela lyckosamt genomförts. Förutsättningarna för detta skapades delvis av de stora befolkningsomflyttningarna under 50- och 60-talen - från glesbygd till tätort, från mindre tätort till större. Genom om- fattande bostadsbyggande i tätorterna lyckades man så småningom tillgodose tätortsbefolkningens krav på adekvata bostäder.

Att det vid en viss tidpunkt står lägenheter tomma till följd av dessa omflyttningar bör inte förvåna någon. Man har ju strävat efter att "tömma" de lägenheter i det äldre beståndet som saknat centralvärme, vatten etc för att antingen riva fastig- heterna eller modernisera dessa lägenheter.

En bieffekt av inflyttningen till tätorterna var att en del moderna bostäder på glesbygden övergavs helt eller omvandlades till fri- tidsbostäder. Detta kunde man acceptera eftersom det sågs som en

ofrånkömlig, om än icke primärt önskad, konsekvens av välfärds-samhällets tillväxt och föreföll vara av begränsad omfattning. Allmänt kan dock sägas, att bostadsmarknaderna under 1960-talet i tätorter runt om i landet karakteriserades av en bostadsbrist, dvs att nyproduktionen inte var av den omfattningen att efterfrågan på större, modernare lägenheter kunde tillgodoses.

Utvecklingen på bostadsmarknaden under senare år beskrivs av Boendetredningen på följande sätt i "Solidarisk bostadspolitik" (SOU 1974:17):

"Under senare delen av 1960-talet började bostadsföretagen känna av vissa svårigheter att få sina nybyggda lägenheter uthyrda. Svårigheterna var dock avgränsade till vissa orter och kunde i regel hänföras till konjunkturella faktorer. De minskade också under 60-talets två sista år, när konjunkturen gick uppåt.

Under de två år som hittills gått av 70-talet har emellertid svårigheterna åter ökat och blivit mer allmänt förekommande." (op cit, sid 50)

Den situation som uppstått under början av 1970-talet skiljer sig på flera sätt från den ovan beskrivna. Vi har i dag på ett flertal orter i olika storleksklasser ett överskott på lägenheter i nyproduktionen, dvs ett utbud av lägenheter som inte motsvaras av efterfrågan. Dessa lägenheter befinner sig samtliga i flerfamiljshus, ägda av såväl privata fastighetsägare som bostadsrättsföreningar och allmännyttiga bostadsföretag. Vilken ägarkategori som drabbats svårast, för vilka lägenhetsstorlekar avsättningssvårigheterna är störst, varierar. Ingenting kan heller entydigt sägas om områdes- och lägenhetsutformningen i de mest drabbade områdena på olika orter.

"Ur tillgänglig statistik kan vi inte hämta särskilt många uppgifter som belyser var problemen är som störst. Från enskilda lokala bostadsmarknader är det känt att vissa bostadsområden är mer utsatta än andra och att det inte enbart är de allra senast färdigställda som bereder svårigheter.

Till att börja med var det huvudsakligen de större lägenheterna som drabbades av uthyrningssvårigheter. Produktionen anpassades härtill och vi fick knappast några lägenheter större än tre rum och kök i flerfamiljshusen. Trots den ändrade produktionsinriktningen har avsättningssvårigheterna fortsatt och slår i dag ganska jämnt över samtliga lägenhetstyper, möjligen med undantag för de allra minsta lägenheterna." (SOU 1974:17, sid 51)

Bostadsstyrelsens officiella statistik anger att antalet tomma lägenheter, i hus producerade år 1967 eller senare, andra halvåret 1974 uppgick till 23 000 eller 5,3 procent av de årens totala produktion. Hälften av dessa återfinns i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Den andra hälften är ojämnt fördelad över större eller mindre tätorter, huvudsakligen i södra och mellersta Sverige. Detta betyder att den procentuella andelen

tomma lägenheter i hus producerade år 1967 eller senare lokalt kan betydligt överstiga 5,3 procent, så mycket som runt 20 procent tomta lägenheter förekommer. Vad har denna nya situation på bostadsmarknaden med lokala (= i vissa tätorter) överskott av lägenheter för konsekvenser?

1. Man har gjort felaktiga investeringar, pengarna skulle bättre ha kunnat användas till andra ändamål (lokalt) eller till att bygga bostäder på andra orter där det ännu inte uppnåtts en lägenhetsreserv.
2. Beslutssituationen har förändrats för dem som ska fatta beslut om framtida bostadsbyggnadsprogram. Prognoserna är inte längre säkra. Detta har fört in ett riskmoment i besluten.
3. Bostadshushållen har fått en viss ökad valfrihet. Det finns i varje ögonblick ett alternativ till den dåvarande bostaden - inflyttande och nyetablerade hushåll har fler möjliga lägenheter att välja bland. Vi har för första gången en lägenhetsreserv.

Nu sittande boende- och bostadsfinansieringsutredningar diskuterar i sitt betänkande "Lägenhetsreserv" (SOU 1974:57) hur stor andel tomta lägenheter vid en viss tidpunkt som kan anses vara nödvändig för att hushållen ska kunna välja bostad i enlighet med sina behov. Man stannar för en variation på mellan 1 och 3 procent på en lokal bostadsmarknad och anser att ett enskilt bostadsföretag ska räkna med att 1,5 procent av deras lägenheter står tomta vid en viss tidpunkt (sid 69).

Vi kan konstatera att vi i dag har fler tomta lägenheter i hus producerade efter 1966 än vad som kan tänkas utgöra en normal lägenhetsreserv i detta bestånd.

Vi kan också konstatera att överskottet är ojämnt fördelat över landets tätorter. I en del tätorter finns det överskott, i andra åter råder fortfarande i viss utsträckning bostadsbrist.

På en ort med lägenhetsöverskott är det ofta ett eller två bostadsområden som får alla tomta lägenheter, medan andra inte känner av problemet.

I de särskilt drabbade bostadsområdena förekommer det att vissa hus i området, och även vissa lägenhetstyper, uppvisar störst andel tomta lägenheter.

Det är alltså en rad aspekter på den nya situationen på bostadsmarknaden som skulle behöva förklaras. Hur har vi hamnat i denna situation?

## 1.2 Planeringen av SIB-projekt 900:66 "Tomta lägenheter"

För att belysa ovan nämnda frågeställningar startades SIB-projekt 900:66 "Tomta lägenheter". Avsikten var att så brett som möjligt belysa problemen med tomta lägenheter på olika nivåer och även att försöka förklara hur de uppkommit.

I denna anda uppdelades projekt 900:66 i tre delprojekt:

#### Delprojekt 1

belyser med ett nationalekonomiskt angreppssätt hur regionala obalanser mellan utbud av och efterfrågan på lägenheter uppkommer.

Projektledare: Fil lic Lars-Johan Waldén

#### Delprojekt 2

studerar utifrån hushållens respektive förvaltarnas och kommunala myndigheters beslutssituation varför överskottet av lägenheter återfinns i vissa bostadsområden på en ort och nästan inte alls i andra.

Projektledare: Tekn D Anna Lena Hallberg

#### Delprojekt 3

studerar om de enskilda lägenheternas och bostadskomplementens utformning kan förklara varför vissa lägenheter står outhyrda och andra inte.

Projektledare: Arkitekt Ulf Bredberg.

I initialskedet diskuterades det fram en referensram för de olika delprojekten. Arbetet inom dessa har dock bedrivits oberoende av varandra även om viss koordinering söktes. Så t ex hölls i maj 1974 ett seminarium för utomstående inbjudna på vilket delredovisning av delprojekten 1 och 2 ägde rum. I fortsättningen kommer här enbart delprojekt 2 att diskuteras.

Låt oss börja med att fundera över varför det alls är intressant att undersöka varför en del flerfamiljshusområden byggda efter år 1966 står med många tomma lägenheter medan andra på samma ort inte alls har några uthyrningssvårigheter.

### 1.3 En otillfredsställande situation

Även om vi eftersträvar att ha en lägenhetsreserv på bostadsmarknaden som helhet måste det anses vara otillfredsställande ur många synpunkter att hela reserven koncentreras till vissa orter och inom dessa till vissa bostadsområden och förvaltningsföretag.

För förvaltningsföretagen betyder det ju att vissa företag får bära hela den ekonomiska bördan av reserven vilken i stället borde spridas på samtliga förvaltare och hyresgäster. Både stat och kommun har intresse av att en reserv finns och torde ta en del av ansvaret för att den också ska kunna vidmakthållas (jfr SOU 1974:57). Orsaken till att reserven eftersträvas är att hushållen ska kunna få tillgång till bostäder som uppfyller deras önskemål utan långa väntetider, ransoneringar m m, vilket har karakteriserat den svenska bostadsmarknaden under flera årtionden.

Det finns dock anledning att fråga sig varför just vissa områden fått alla tomma lägenheter. Beror det på att de bostäder som finns där inte uppfyller hushållens önskemål? På att man lagt

området för långt från service? På att man fattat fel beslut när man bestämde om områdets utformning? I så fall kan man ju ifrågasätta om hushållens valfrihet verkligen ökar genom att dessa bostäder står tomma. Och om ansvaret för dessa lägenheter ska spridas på fler än kommun och aktuell förvaltare? Om gällande låneregler och normer bidrar till att vi får fel produkt?

Men det kan ju också vara andra faktorer som spelat in. Förmedlingsmetoder, massmedias behandling av områdena, den sociala strukturen t ex. Då är det i stället dessa förhållanden som man primärt måste göra något åt.

Dessa och många andra frågor kan man ställa sig med anledning av den uppkomna situationen. Som troligen har kommit för att stanna.

"Den nuvarande bostadsmarknadssituationen i kommuner med många lediga lägenheter kan betecknas som ett övergångsskede mellan en långvarig period av bostadsbrist och det balanserade 'normalläge' som vi eftersträvar. En sådan situation är mycket svårbedömbär.

Även på längre sikt måste vi räkna med en stor risk för balansrubbingar av större omfattning än som kan bemästras inom ramen för en normal lägenhetsreserv. Dvs att det uppkommer situationer som inte kunnat förutses i kommunernas eller företagens planering.

Från bostadssociala synpunkter framstår det som allvarigare om lägenhetsreserven förbrukas så att det blir bostadsbrist än om antalet lediga lägenheter temporärt blir för stort. Ett mål för bostadspolitiken bör, som vi har framhållit i SOU 1974:17, också vara att tillgången på bostäder alltid skall vara så god att det inte uppkommer bristsymptom. Detta torde innebära att man måste acceptera betydande risker för tillfälliga lokala överskott, som under vissa betingelser kan komma att koncentreras till vissa slag av bostäder och vissa företag. Att sådana problem lätt kan få en allvarlig omfattning sammanhänger med att efterfrågeförändringar kan uppkomma snabbt, medan det totala bostadsutbudet förändras tämligen långsamt." (SOU 1974:57, sid 72)

Det är i detta läge intressant att söka förstå och finna medel att påverka hur de tomma lägenheterna fördelas mellan olika bostadsområden. Den fråga man först ställer sig är om den fysiska utformningen har någon betydelse i detta sammanhang - så att man genom t ex ändrade normer eller tilläggsregler på något enkelt sätt kan förhindra att samma misstag upprepas och anvisa vägar att undanröja nuvarande missförhållanden.

#### 1.4 Syftet med undersökningen

Syftet med detta delprojekt är att undersöka om fysiska egenskaper hos ett bostadsområde kan förklara varför det fått en större eller mindre andel tomma lägenheter än andra områden vid samma tidpunkt.



Det stod från början klart att resultaten skulle göras åtgärdsinriktade - med målsättningen att man utifrån dessa skulle kunna anvisa vägar att komma åt problemet respektive intressanta fält för fortsatta detaljerade studier.

1.5 Att isolera den fysiska utformningens inverkan

Ett bostadsområde utgör en del av en större helhet - den tätort och den region inom vilket det är beläget. Tillsammans utgör bostadsområde och tätortsregion den fysiska ramen för invånarnas liv. Men tätort och bostadsområde inrymmer dessutom en rad aktiviteter - man arbetar, reser, gör olika saker på sin fritid. Där finns också andra människor till vilka individen har formella och informella bindningar. Mycket av det man kan göra är reglerat i den institutionella uppbyggnaden av samhället, annat åter av den informella strukturen.

Vi vet mycket litet om hur de här olika systemen fungerar inom sig och med varandra. Vi vet t ex inte särskilt mycket om vilka samlade effekter man får av kommunala beslut (jfr t ex Foresters counter - intuitive behavior).

Den forskning om hushålls och individers anpassning och trivsel i bostadsområden som hittills bedrivits både i Sverige och utomlands har inte kunnat visa entydiga eller ens samstämmiga resultat. Det har saknats en teori som gjort det möjligt att relatera resultaten av olika studier till varandra.

De små ansatser som gjorts i anslutning till undersökningar som lagts upp för att studera andra förhållanden har inte visat signifikanta resultat. I prop 1974:150 sammanfattas utgångsläget sålunda:

"Vidare har utredningarna på basis av tidigare utförda undersökningar gjort en analys av hur olika miljöfaktorer påverkar attityder och beteenden. Utredningarna pekar på några iakttagelser som gjorts i dessa undersökningar. Det är lättare att finna orsaker till skillnader i trivsel och flyttningsbenägenhet mellan olika bostadsområden, som är relaterade till lägenhetsutformning eller områdets ålder, än till låga och höga hus eller områdets utformning över huvud taget. Den yttre och inre miljöns betydelse för flyttningsbenägenhet ifrågasätts emellertid och även huruvida sådana jämförelser är meningsfulla." (Prop 1974:150, sid 72)

Man har vidare hela tiden arbetat med hushåll på en marknad där det råder brist på lägenheter. Man har aldrig haft den nuvarande situationen med tekniskt fullvärdiga bostäder som blivit över att utgå från. Man har koncentrerat intresset till delproblem och av hävd inte målmedvetet angripit de övergripande frågeställningarna.

Ett annat förhållande som måste tas med i beräkningen är att byggelsen som helhet är annorlunda i olika tätorter, beroende på t ex lokala byggnadssituationer, expansionsmönster och levnads-

vanor. Av detta följer att man inte genom att studera hur de områden ser ut som i dag har många tomma lägenheter kan dra generella slutsatser. Områdena måste studeras relativt övrig bebyggelse på orten.

För att kunna dra några slutsatser av de relativa jämförelserna är det viktigt att ta hänsyn till hur de lokala bostadsmarknaderna fungerar i de orter där studierna görs. Man kan tänka sig att vissa lokala förhållanden har inverkat så starkt att jämförelser vad gäller den fysiska utformningen blir helt missvisande. Det gäller därför att söka kunskap om dessa marknader. Om vi sammanfattar de problem som gäller när vi ska studera den fysiska utformningens inverkan får vi således:

- KOMPLEXITETEN I HELA DET LOKALA SAMHÄLLSSYSTEMET
- FÅ RELEVANTA TIDIGARE FORSKNINGRESULTAT
- FÖRHÅLLANDEN SOM VARIERAR FRÅN ORT TILL ORT
- BRISTANDE KUNSKAP OM DE LOKALA FÖRHÅLLANDENA.

#### 1.6 Institutionella ramar

Projektet har bedrivits vid Statens institut för byggnadsforskning, dvs vid en ren forskningsinstitution. Av initiativtagarna till projektet är det endast Bostadsstyrelsen som praktiskt kan använda resultaten. Bostadsstyrelsen har dock inte den nära anknytningen till de lokala problemen som krävs för att kunna ge den för projektet nödvändiga lokala informationen.

Samtidigt är syftet med projektet i en första etapp mycket praktiskt inriktat. Avsikten är att få fram direkt användbara resultat, som kan accepteras av dem som är verksamma på de lokala bostadsmarknaderna.

Projektet bedrevs också med en fast datumbegränsning. Innan sommaren 1974 skulle sådana preliminära resultat föreligga att de kunde föras in i remissarbetet och utredningsarbetet på bostadssektorn.

Detta gjorde det angeläget att från början dessutom lösa följande problem:

- FÖRANKRA PROJEKTET PÅ AKTUELLA LOKALA BOSTADSMARKNADER
- VÄLJA EN METOD SOM INTE BASERAS PÅ TIDSKRÄVANDE DATAINSAMLING OCH -BEARBETNING.

I avsnitt 2 redogörs för vilken uppläggning vi valde och i avsnitt 3 beskrivs genomförandet av projektet. Tillsammans ger dessa avsnitt en bild av hur vi sökte möta ovan specificerade krav. Dispositionen av den fortsatta framställningen framgår av vidstående översikt, FIG 1.6.1

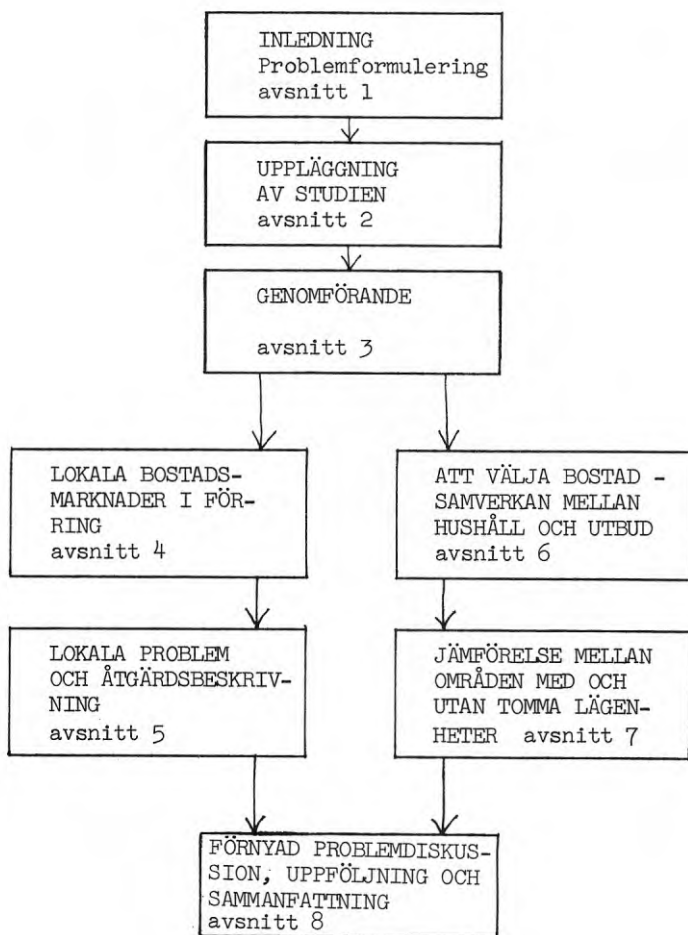


FIG 1.6.1

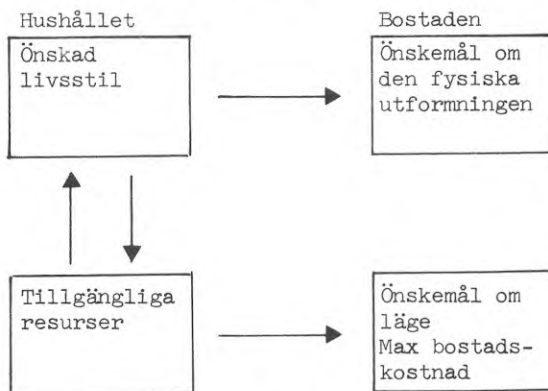
## 2 UPPLÄGGNING

2.1 Allmänna utgångspunkter<sup>1)</sup>

Det problem vi var intresserade av att studera var varför vissa bostadsområden innehåller fler tomma lägenheter än andra. Vi förutsatte således att det fanns ett inte obetydligt antal tomma lägenheter på en ort - och behandlade inte vidare frågan om varför det fanns fler lägenheter på orten än vad som motsvarades av hushållens efterfrågan på lägenheter.

När studien lades upp resonerade vi således utifrån hur ett hushåll kan tänkas välja bostad givet att bostadsorten är bestämd. Vi förutsatte alltså att valet skulle äga rum inom en lokal bostadsmarknad. Allmänt kan en lokal bostadsmarknad sägas vara det geografiska område inom vilket det är brukligt att byta bostad utan att för den skull byta arbetsplats.

Vi kan anta att hushållet har en rad önskemål om hur bostaden ska se ut. Man har också en viss idé om hur mycket man kan (eller vill) betala i hyra, hur långa arbets- och inköpsresor man kan tänka sig att acceptera.



Förenklad bild över hushållets bostadsönskemål i ett visst ögonblick

Men även om det finns en lägenhet på orten som motsvarar uppställda specificeringar är det inte säkert att hushållet kan få den lägenheten.

Ett första villkor är att det är känt att lägenheten finns.

Ett andra att den är tom eller att nuvarande hyresgäster kan förmås att flytta.

Ett tredje är att det inte finns andra restriktioner på marknaden - kösystem, ransonering o d - eller om sådana finns, att hushållet uppfyller de krav som ställs från dessa.

1) Se för den teoretiska diskussionen avsnitt 6 och BIL 1 som utförligare behandlar nedanstående tankegångar.

Vi antog också att hushållets önskemål på sin bostad kan grupperas i önskemål på bostadsområdets fysiska utformning, på lägenhetens storlek och utformning, på bostadens läge och på bostadskostnaden samt att övriga önskemål tills vidare kan behandlas som en enhet.

Vi har således att ta hänsyn till:

1. Den lokala bostadsmarknadens funktionssätt - information, förmedlingspraxis m m
2. Områdesegenskaper - dit räknas här även områdets läge
3. Lägenhetsegenskaper - dit räknas här lägenhetens storlek och kostnad. Dessa egenskaper ska inte studeras vidare och bör därför hållas i stort sett jämförbara för olika alternativ.

## 2.2 Införda begränsningar

Eftersom bostadsmarknaden efter vad som tidigare sagts är uppdelad i en rad lokala bostadsmarknader som kan ha olika funktionssätt stod det från början klart:

- o att jämförelser mellan områden med olika frekvens tomma lägenheter borde göras så att marknadsförhållandenas inverkan så långt möjligt kunde försummas. Detta ledde till en uppläggning som bygger på parvisa jämförelser mellan ett område med hög frekvens tomma lägenheter och ett med låg på de studerade lokala marknaderna.

Problemet komplexitet gjorde det önskvärt att i första hand studera små och medelstora tätorter med problem med tomma lägenheter. Möjligheterna för enskilda, på den lokala marknaden verk samma, personer att överblicka större delen av systemet bedömdes där som större än i t ex Stockholms- och Göteborgsregionerna. Hälften av landets tomma lägenheter återfinns i de små och medelstora tätorterna vilket betyder att vår införda begränsning ändå gör att vi behandlar flertalet av de aktuella lokala bostadsmarknaderna.

Vi bedömde det inte vara någon allvarlig nackdel att inte få med storstadsregionerna i det här projektet eftersom Stockholms läns landsting under ledning av Marja Walldén startade en undersökning av regionens tomma bostadsområden. Den har fått en något annorlunda uppläggning, men resultaten belyser på ett intressant sätt även vårt material. Vi återkommer till den i avsnitt 8 i denna rapport.

Med utgångspunkt från syftet med detta projekt var det också angeläget:

- o att andra faktorer än omgivningsegenskaper som kan tänkas influera hushållets val i möjligaste mån borde hållas under kontroll. De faktorer som inledningsvis ansågs behöva kontrolleras var hustyp, upplåtelseform, produktionsperiod och bostadskostnad.

Samtliga tomma lägenheter befinner sig i flerfamiljshus medan efterfrågan på småhus ännu inte mattats av, trots dessas allt större andel av nyproduktionen. Vi fann det emellertid angeläget att inte i denna studie föra in dimensionen flerfamiljshus - enfamiljshus. De jämförelser som görs ska alltså gälla flerfamiljshus. Lägenheterna i flerfamiljshusen ska disponeras på samma sätt, med hyresrätt.

Genom att begränsa urvalet till områden producerade under samma period hoppades vi kunna hålla den normerade standarden på bostadsområde och lägenheter på samma nivå. Kostnadsnivån önskade vi också hålla ungefärligen lika för de studerade områdena.

Tanken var således att på de studerade lokala bostadsmarknaderna välja ut ett flerfamiljshusområde med hög och ett med låg frekvens tomma lägenheter med samma upplåtelseform, produktionsperiod och bostadskostnadsnivå för lika stora lägenheter.

Varje område antogs kunna beskrivas med avseende på en rad omgivningsegenskaper. De fysiska omgivningsegenskaper som antogs vara särskilt intressanta att studera<sup>1)</sup> var:

1. Områdets storlek, täthet m m
2. Områdets när servicenivå - avstånd till dagligvaruaffär, skolor, daghem m m
3. Områdets läge i förhållande till odelbara serviceanläggningar (centrum)
4. Områdets läge i förhållande till arbetsplatsområden.

Då även andra egenskaper än de fysiska kan tänkas inverka på populariteten hos ett bostadsområde tänkte vi att vi också skulle studera:

5. Områdets hushållssammansättning
6. Områdets "rykte".

Vi skulle alltså på varje aktuell ort välja ut ett område med tomma lägenheter och ett utan och jämföra dem inbördes med avseende på ovan nämnda sex egenskaper. Båda områdena skulle uppfylla uppställda krav på de kontrollerade egenskaperna.

En arbetshypotes var att man skulle återfinna en rad gemensamma drag mellan utfallen av de parvisa jämförelserna, oavsett på vilken lokal bostadsmarknad de utfördes. Avvikelser från detta skulle gå att förklara utifrån skillnader i marknadernas funktionssätt, beståndets och utbudets sammansättning och hushållsstrukturen på orten.

---

1) Se diskussionen i avsnitt 7 angående urval av fysiska egenskaper att studera.



### 2.3 Urval av lokala bostadsmarknader

Vi ställde upp regler för hur vi skulle gå till väga när vi valde ut vilka orter som skulle ingå i materialet.

- . Enbart sådana orter var aktuella där det finns en hög frekvens tomma lägenheter.
- . Den produktionsperiod valdes för vilken den tillgängliga riksomfattande statistiken om frekvensen tomma lägenheter är uppbyggd, dvs perioden 1967-73. Uppgifter om för studien aktuella orter kunde därigenom hämtas från Bostadsstyrelsens statistik i ämnet.
- . Orterna valdes sedan i en första omgång efter kriteriet att produktionen av lägenheter i flerfamiljshus under perioden 1967-73 ska vara fördelad på minst två olika bostadsområden.
- . Storstadsregionerna skulle inte ingå i studien.

### 2.4 Urval av områden

De studerade områdena har det gemensamt, förutom att de är producerade under perioden 1967-73, att de utgörs av lägenheter huvudsakligen i flerfamiljshus, att lägenheterna upplåtes med hyresrätt och att priset på en lägenhet av viss storlek i områden med hög frekvens tomma lägenheter inte avsevärt överstiger priset på en lika stor lägenhet i valt område utan avsättningsproblem. Sedan dessa krav ställts upp kunde antalet tänkbara orter ytterligare inskränkas.

### 2.5 Pilotstudie

För att få en kontroll av vilken effekt införda krav och begränsningar hade på det slutliga urvalet genomfördes en pilotstudie på några av de minsta orterna med stora problem med tomma lägenheter. Vi besökte Perstorp, Hässleholm, Olofström, Tingsryd, Markaryd och Östra Göinge.

I pilotstudien ingick:

- a) intervjuer med representanter för kommun och lokala förvaltningsföretag med avseende på den lokala bostadsmarknadens funktionssätt och särskilda förhållanden
- b) urval av områden som motsvarade uppställda krav
- c) besök i dessa bostadsområden och insamlande av uppgifter om dessa.

Pilotstudien visade att intervjudelen var helt outhärlig för att fånga upp lokala förhållanden som inverkat på hushållens val av bostad och deras möjligheter att realisera sin bostadsefterfrågan. Problemen har trots allt uppstått till följd av beslut fattade av kommunala myndigheter och förvaltningsföretag - beslut som grundats på en väntad utveckling som av en eller annan orsak uteblivit. Man har då på ansvarigt håll sökt göra något åt att så många lägenheter står tomma, fattat beslut om åtgärder som visat sig vara mer eller mindre framgångsrika. Så t ex antydde pilotstudien att överproduktionen (totalt) på de besökta orterna inte enbart förorsakats av uteblivna industrietableringar utan också av en felbedömd efterfrågeutveckling. Den standardhöjning man kalkylerat med hade antingen uteblivit eller tagit en annan riktning än man förutspått.

Pilotstudien visade att det även på så små orter, som det här är frågan om, är möjligt att finna kontrollområden, dvs områden utan problem med tomma lägenheter utifrån de uppställda kraven.

Kravet på produktionsperioden syntes tillräckligt för att undvika att i urvalet få med områden som utifrån gängse standard kan sägas vara direkt illa planerade.

Vi fann alltså att våra uppställda krav i stort sett hade den väntade effekten - gav förutsättningar för jämförbarhet för oss inte närmare studerade egenskaper hos bostadsområden.

Nödvändigheten av att belysa marknadens funktionssätt underströks ytterligare av denna pilotstudie. Just samverkan mellan vidtagna åtgärder och efterfrågan föreföll vara ett fruktbart fält för vidare studier även om detta inte ingick i den ursprungliga frågeställningen.

## 2.6 Utvidgning av projektet

Mot bakgrund av vad som kom fram under pilotstudien utvidgades projektet så, att intervjuerna med ansvariga på respektive lokala bostadsmarknader fick samma tyngd som de parvisa jämförelserna mellan områden med och utan tomma lägenheter. Intervjuerna avsågs att, förutom att belysa lokala förhållanden, också ge en bild av hur beslutsfattarna uppfattat den uppkomna situationen och hur de sökt på olika sätt leva med den eller förändra den. Redan här vill jag ytterligare precisera syftet med intervjuerna. Avsikten var inte att avslöja lokala skandaler, att finna syndabockar eller skäl till kritik. Vi ville enbart se om det fanns gemensamma nämnare för de olika ingående orterna och marknaderna - och också om det fanns gemensamma nämnare för beslutsfattarnas bild av det inträffade, för deras reaktioner och de åtgärder de vidtagit.

## 2.7 Metodiken

Konsekvenser av den valda metodiken kommer att diskuteras närmare i anslutning till redovisningen av gruppsamtalen/intervjuerna och av den jämförande områdesstudien.

Här vill jag i första hand betona två mycket väsentliga ting:

- 1) Avsikten med studien har inte varit att uppnå en bättre kartläggning av omfattningen av problemen med tomma lägenheter än den som redan finns genom statliga myndigheters försorg. Vi har därför valt orter så att vår frågeställning kan belysas.
- 2) Syftet med studien har i stället varit att om möjligt uppnå en ökad förståelse för de faktorer som medför att vissa bostadsområden har en högre frekvens tomma lägenheter än andra på en och samma lokala bostadsmarknad.

Intresset har därför också gällt hur problemen uppfattas och hanteras i den dagliga verksamheten, hur man reagerar på symptom och konsekvenser av den nya marknadssituationen och vad som uppfattas som restriktioner för den egna handlingsfriheten.

Uppläggning och metodik har anpassats till vilka uppgifter som gått att få fram och till studiens problemavgränsande karaktär. Vi har eftersträvat att så långt möjligt ta till vara de inlärningseffekter som vi fått genom den valda uppläggningsmetoden, i synnerhet i intervjuavsnittet. Där har frågeställningarna därför successivt kunnat preciseras.

TABELL 1. Orter med mindre än 120 000 invånare med problem  
med tomma lägenheter enligt Bostadsstyrelsens statistik

Ort	Enbart ett område (eller begränsat problem)	Inget område utan tomma lägenheter	Eventuellt möj- ligt att finna kontrollområde
Borås			x
Jönköping			x
Eskilstuna			x
Norrköping			x
Västerås			x
Trollhättan			x
Kalmar			x
Hallstahammar	x		
Karlskoga			x
Mariestad		x	
Köping			x
Olofström			x
Hallsberg	x		
Ljungby			x
Hässleholm			x
Fagersta			x
Oxelösund	x		
Eslöv			x
Sveg	x		
Gullspång		x	
Ösmo	x		
Kungsör	x		
Östra Göinge			x
Anderstorp	x		
Markaryd			x
Tingsryd			x
Västland	x		
Perstorp			x
Linköping			x
Karlskrona			x
Växjö			x
Halmstad		x	
Umeå		x	
Oskarshamn			x
Hultsfred	x		
Enköping		x	
Katrineholm			x
Tranås	x		

Arbetet med detta delprojekt har bedrivits under tiden december 1973 till januari 1975. De två första månaderna ägnades i huvudsak åt litteraturinläsning, samordning mellan de tre delprojekten och planering av områdesstudien.

Huvuddelen av fältarbetet utfördes under februari-april 1974. En bearbetning av detta redovisades på ett seminarium i maj 1974, varvid också en preliminär lägesrapport presenterades. (Seminarier finns redovisat i SIB-meddelande nr 6:1974.)

Under sommaren och hösten har intervjumaterialet och den preliminära resultatsammanställningen varit på remiss till berörda personer ute i kommunerna. Samtidigt har kompletterande fältstudier utförts. Under december månad har till sist de slutliga sammanställningarna av resultaten utförts och under januari 1975 har materialet slutredigerats.

### 3.1 Urval av orter

Urvalet av orter gjordes utifrån Bostadsstyrelsens statistik över tomma lägenheter i fastigheter producerade under perioden 1967-1972/73 (per den 1.3 och 1.9.1973). Norrlandslänen undantogs från denna studie - där har problemen uppkommit senare än i övriga landet.

I en första etapp sökte vi klarlägga hur produktionen av bostäder fördelats under perioden efter år 1966. Vi tog reda på vilka områden man byggt, om de bestod av flerfamiljshus eller småhus och i vilka områden det fanns flest tomma lägenheter. Detta gjordes genom telefonintervjuer med kommunala tjänstemän. Resultatet av dessa telefonintervjuer återfinns i BIL 2.

Enbart sådana orter var aktuella för fortsatta studier där produktionen av flerfamiljshus efter 1966 var fördelad på minst två bostadsområden och där åtminstone ett område inte hade problem med tomma lägenheter vid undersökningstillfället. De orter där dessa förhållanden var uppfyllda ingick sedan i vårt urval.

Som framgår av TAB 1 ingick i vårt ursprungliga urval 38 orter. Av dessa bortföll tio på grund av att enbart ett område med flerfamiljshus (med mer än 100 lägenheter) byggts under perioden, och ytterligare fem på grund av att problemet var spritt i samtliga flerfamiljshusområden. I vårt slutliga urval återstod således 23 orter. 20 av dessa har vi besökt. De återstående tre har av tidsskäl inte kunnat ingå i undersökningen.

Andelen tomma lägenheter i de kvarvarande 24 orterna framgår av TAB 2 på omstående sida. Var de är belägna framgår av kartan i slutet av kapitlet, FIG 3.1.1.

TABELL 2. Andelen tomma lägenheter i orter med eventuellt möjliga kontrollområden.

Per 1.3.1973		% tomma av 1967-72
P	Borås	12,4
F	Jönköping	10,9
D	Eskilstuna	11,5
E	Norrköping	7,2
U	Västerås	5,8
P	Trollhättan	10,4
H	Kalmar	11,0
T	Karlskoga	14,4
U	Köping	18,0
K	Olofström	21,1
G	Ljungby	11,5 x
L	Hässleholm	9,0
U	Fagersta	14,6 x
M	Eslöv	5,7 x
L	Östra Göinge	
G	Markaryd	16,0
G	Tingsryd	16,0
L	Perstorp	15,0
Per 1.9.1973		% tomma av 1967-73
AB	Södertälje	3,0
E	Linköping	3,0
K	Karlskrona	8,1
G	Växjö	4,5
H	Oskarshamn	8,2
D	Katrineholm	8,6

De orter som inte har någon markering har vi besökt. Orter markerade med x är eventuellt möjliga studieobjekt - på samma sätt som övriga här upptagna orter var det. Förekomsten av kontrollområden med samma upplåtelseform och hyresnivå har dock inte kontrollerats - enbart existensen av fler än ett nyproducerat område med flerfamiljshus.

### 3.2 Urval av områden

21 av de 24 orter i vårt urval, som föreföll kunna ha två flerfamiljshusområden enligt våra på förhand uppställda krav, besöktes därefter. Urvalet av områden utan tomma lägenheter ägde rum i samråd med personer verksamma på respektive lokala bostadsmarknad. Detta för att undvika att områden med t ex uteslutande tjänstebostäder eller andra extrema drag inkluderats som kontrollområden i undersökningen.

Kritiska krav var i denna etapp:

1. att områdena skulle vara producerade under perioden 1967-1973
2. att hyresnivån för lika stora lägenheter skulle vara ungefär densamma.

Detta har i flertalet fall givit enbart ett möjligt område utan tomma lägenheter. Där flera har varit möjliga har vi sökt välja så att av oss icke studerade egenskaper hållits jämförbara. Om det efter detta återstått fler än ett område som varierat med avseende på av oss studerade egenskaper har vi lottat vilket område som skulle tas med. I vissa fall har avgränsningen inneburit att vi fått med en del av en utbyggnad som pågått under längre tid.

Vårt från början uppställda krav om 50-100 lägenheter i ett enhetligt bostadsområde beredde inga svårigheter vad gällde områden med problem med tomma lägenheter. Av vidstående översikt framgår hur många lägenheter som ingår i de uttagna områdena och antalet tomma lägenheter i respektive område. Materialet är grupperat efter ortsstorlek (TAB 3), omstående sida.

### 3.3 Uppgifter om de studerade områdena

Uppgifter om de studerade områdena inhämtades i första hand från berörda bostadsföretag, i andra hand från kommunen.

Vi besökte dessutom själva de områden som kunde vara aktuella och i flertalet fall även andra bostadsområden på den lokala marknaden.

Det visade sig på ett tidigt stadium vara omöjligt att erhålla kvantitativa uppgifter om hushållsstruktur, inkomstnivå o d från flertalet av de i studien ingående bostadsområdena. Eftersom det inte fanns utrymme för en så omfattande insamling av primärdata inom projektet, löste vi problemet på följande sätt. Fastighetsförvaltaren/kommunala tjänstemän intervjuades om den lokala uppfattningen. Fastighetsförvaltarna fick sedan fylla i formulär som jämför det egna området med orten som helhet. Där det funnits kvantitativa uppgifter har vi givetvis tagit del av dessa och jämfört med förvaltarnas och kommunens egna skattningar. Överensstämmelsen har visat sig god där så skett. Utifrån kvalificerad lokal kunskap har vi sedan gjort erforderliga relativa bedömningar där områdena jämförs med varandra.

TABELL 3. Översikt över de områden som ingår i studien - områdesstorlek och antal lägenheter.

Kommunstorlek	Kommun	Antal lägenheter	
		totalt	varav tomta <sup>1)</sup>
10 000	<u>Markaryd</u>		
	Kv Intäppan	111	27
	Kv Bollen	51	1
	<u>Perstorp</u>		
	Kv Fiskaren och Vattumannen	169	51
	Kv Trumman och Skogvaktaren	217	6
10 000- 20 000	<u>Olofström</u>		
	Kv Asken	162	21
	Jämshög 35:88, 35:91, 35:92	92	2
20 000- 45 000	<u>Kalmar</u>		
	Norrliiden, kv Graniten, Gnejsen och Flintan	689	110
	Kv Jätten nr 2	108	0
	<u>Karlskoga</u>		
	Skrantafallet	215	76
	Stråningstorp, kv Eggaren	246	3
	<u>Katrineholm</u>		
	Kv Plogan	264	35
	Kv Grepen	226	0
	<u>Köping</u>		
	Nygård	806	267
	Tunadal	128	0
	<u>Oskarshamn</u>		
	Kristineberg	1 207	76
	Marieholm	102	0
	<u>Växjö</u>		
	Teleborg, kv Idet	399	113
	Nydala, kv Citrinen	186	0
	45 000- 100 000	<u>Borås</u>	
Hässleholmen, kv Hässleholm		721	145
Liljeberget, Liljebergsgatan		249	0
<u>Eskilstuna</u>			
Lagersberg-Råbergstorp		937	295
Nyfors		809	0
<u>Jönköping</u>			
Råslätt		2 657	598
Önehaga		684	0
<u>Karlskrona</u>			
Kungsmarken		1 200	212
Mölletorp		156	0
<u>Södertälje</u>			
Geneta 8, kv Strandrågen, Åkervenen, Rödvenen och Svingeln		606	135
Fornhöjden, Fornbacken 1-7		529	3
<u>Trollhättan</u>			
Kronogården, kv Stallet, Båset och Spiltan		425	117
Lextorp, Guldvingen, Granngården (flerfamiljshus)	77	9	
100 000- 115 000	<u>Linköping</u>		
	Skäggetorp, kv Gråsälén, Gråsparven och Gladan	1 425	86
	Lilla Ullevi	456	0
	<u>Norrköping</u>		
	Navestad (flerfamiljshus)	1 754	543
	Mariefund	497	18
	<u>Västerås</u>		
	Bjurhovda (2a-3a)	366	46
	Kv Vallmon	126	0

1) Vid undersökningstillfället perioden febr-sep 1974



### 3.4 Uppgifter om marknadsförhållanden

Uppgifter om den lokala marknads funktionssätt, om förmedlingspraxis och konsekvenser av förekomsten av tomma lägenheter inhämtades vid intervjuer med tjänstemän i kommunala förvaltningar och bostadsföretag. Med dessa uppgifter som underlag har vi sett på hur man reagerat inför den uppkomna situationen, vilka åtgärder man sökt vidtaga m m. De frågeställningar som vi sökte få besvarade framgår av BIL 3.

### 3.5 Redovisning

I avsnitt 4 redogör vi för några mer principiella aspekter som kan läggas på hur kommunala tjänstemän och fastighetsförvaltare uppfattar den uppkomna situationen på bostadsmarknaden. I avsnitt 5 redovisas resultaten av intervjuerna utifrån dessa utgångspunkter. Framställningen är där så långt möjligt anonymiserad - är ett försök att ta fasta på det generella i framförda synpunkter. I avsnitt 6 diskuteras olika områdesegenskapers betydelse för hushållets val av bostad, specificeras kontrollerade och studerade egenskaper samt uppställs hypoteser för hur variationer i de studerade egenskaperna antas inverka på frekvensen tomma lägenheter i ett bostadsområde.

I avsnitt 7 redogörs för resultatet av jämförelserna mellan områden med och utan tomma lägenheter. Inverkan av några andra faktorer än de studerade diskuteras också.

I avsnitt 8 diskuteras problemet med tomma lägenheter i vissa bostadsområden utifrån de samlade resultaten av denna studie och ges förslag till uppföljningar av här aktualiserade frågeställningar.

De 21 orter som vi besökt har det gemensamt att den tidigare bristen på bostäder under 1970-talet där ersatts med ett överskott av nyproducerade lägenheter i flerfamiljshus.

Bostadsmarknaden kan fungera på olika sätt i respektive kommun - och det är viktigt att kartlägga detta innan man drar några bestämda slutsatser av hur de parvisa jämförelserna mellan bostadsområden med och utan tomma lägenheter utfallit. Därför genomfördes på varje ort intervjuer med fastighetsförvaltare och kommunala tjänstemän där vi diskuterade hur just deras lokala bostadsmarknad fungerade.

I samband med detta sökte vi också ta reda på hur man sökt hantera problemet med tomma lägenheter i nyproduktionen. Olika åtgärders effekter på kort och lång sikt kan sedan diskuteras med utgångspunkt från detta.

Vi preciserade vilka frågeställningar som vi ville få belysta på följande sätt:

- 1) Planerings- och produktionsapparatus känslighet för sådana signaler från marknaden, som antyder att något i den invanda marknadsbilden är på väg att förändras. Överskott på relativt nyproducerade lägenheter är en sådan signal.
- 2) Vilket informationsinnehåll man tillskrev dessa signaler när de uppfattades. Vi ville t ex få reda på vad man ansåg vara orsaken till att problemen uppstått, i vilken utsträckning man uppmärksammat att ett visst område drabbats och hur man sökt förklara detta.
- 3) I vilken utsträckning man sökte anpassa sig till den nya situationen eller hitta vägar att styra utvecklingen tillbaka till hittills rådande förhållanden. Har man sökt påverka (vända) utvecklingen eller anpassa sin planering efter den? Anser man att kommunen kan göra det eller att det krävs statliga åtgärder i någon form? Ser man något positivt i den nya situationen? På kort sikt? På lång sikt?

Det var alltså detta som vi sökte belysa. Låt oss först se på hur bostadsmarknaderna fungerat tidigare och vilka förändringar denna nya situation fört med sig.

#### 4.1 De lokala bostadsmarknadernas tidigare funktionssätt och invand beslutssituation

Fram till slutet av 1960-talet kan man grovt karakterisera de lokala marknader med vilka planerare, byggherrar och fastighetsförvaltare arbetade sålunda:

- a. Det fanns inte en, utan tre, lokala marknader för:
  - . lägenheter i flerfamiljshus med hyresrätt
  - . lägenheter i flerfamiljshus med bostadsrätt
  - . lägenheter i småhus med äganderätt.

Dessa marknader fungerade på olika sätt och kunde i stort sett behandlas var för sig, eftersom en rad restriktioner gjorde att övergången från t ex hyreslägenhet till bostadsrättslägenhet eller ett självägt småhus inte var fri. Till detta krävdes bl a kapital.

- b. Genom att det rådde brist på lägenheter totalt på orten var trycket på samtliga tre delmarknader större än utbudet av lägenheter i varje ögonblick. Detta gjorde att "säljarna" kunde avgöra hur utbudet skulle fördelas mellan de som sökte bostad, t ex genom kösystem och ransoneringar.

Den praxis som utbildats under 50- och 60-talen tjänade till att ytterligare förstärka de tre delmarknadernas inbördes oberoende och inre stabilitet. Ett exempel på detta är kommunala småhusköer för hus byggda med statliga lån, till vilka man bara kan anmäla sig om man är skriven i kommunen.

Så länge inga problem uppstår att finna avsättning för nyproducerade lägenheter på någon av de tre lokala delmarknaderna har byggherrarnas och planerarnas beslutssituation närmast karaktären av beslut under säkerhet. Oavsett produktslag och produktutformning har det gått att få avsättning för samtliga lägenheter i nyproduktionen.

#### 4.2 Förändrad marknadsbild - signaler

Om de lokala bostadsmarknader som vi studerat visste vi på förhand, att det fanns signaler i form av ett för lokala förhållanden stort antal tomma lägenheter och att signalerna funnits där åtminstone sedan 1972. Vi visste också att dessa signaler härrörde från bostadsområden med flerfamiljshus, men inte om lägenheterna var upplåtna med hyresrätt eller bostadsrätt.

På dessa marknader finns således signaler från minst en delmarknad, eventuellt två, till att marknaden förändrats - och till att beslut om fortsatt bostadsutbyggnad på de berörda delmarknaderna inte längre kan fattas under säkerhet. Vi borde fått en beslutssituation under risk eller osäkerhet, vilket vid undersökningstillfället eventuellt kunnat resultera i t ex revideringar av tidigare bostadsbyggnadsprogram, ändrad produktionsinriktning och ändrad detaljutformning av bostadsområden.

Det naturliga vore om man på de lokala delmarknader, där man uppfattat detta, sökte närma sig den invanda beslutsituationen under säkerhet genom att minska det totala framtida planerade bostadsbyggandet och lägga över en större del av produktionen till den/de delmarknader där säkerheten för närvarande är störst.

Kan man tänka sig att det finns andra signaler än uppgifter om tomma lägenheter som borde uppfångas lokalt?

En trolig följd av det uppkomna överskottet av nyproducerade lägenheter borde vara att omflyttningarna i beståndet inte längre på samma sätt begränsas av utbudets knapphet och nödvändigheten att hitta ett hushåll att byta lägenhet med och att det därför

finns möjlighet att tillgodose ett uppdämt behov av att byta bostad. Ökade omflyttningar totalt är därför en annan signal som man kan vänta sig och som också bör ha förutsättningar att uppfattas av de agerande på den lokala bostadsmarknaden, kanske tidigare av bostadsförmedlingarna och bostadsföretagen än av andra.

#### 4.3 Signalernas informationsinnehåll

Vi kan vänta oss att man, när man uppfattar signalerna, söker bilda sig en uppfattning om vad det är som orsakar missförhållandena och vad man kan göra för att minska dessa. Detta i synnerhet om man själv är verksam med bostadsplanering - bostadsförvaltning på en ort där missförhållanden råder.

Problem med tomma lägenheter visar att man på något sätt felbedömt den lokala efterfrågan på bostäder. Detta kan tänkas bero på:

1. Felbedömning, överskattning, av den lokala befolkningsutvecklingen - i sin tur beroende på felaktig uppskattning av tillgången på arbete på orten eller av arbetstillfällenas attraktivitet.
2. Felbedömning av efterfrågan på lägenhetsyta och lägenhetsstandard generellt.
3. Felbedömning av efterfrågan på lägenheter av viss storlek, i viss hustyp.

Så länge marknaden, delmarknaderna, fungerat på väntat sätt har det legat nära till hands att betrakta de antaganden och förutsättningar som fått gälla för prognoserna som säkra - oavsett om det gällt födelsetal, hushållskvoter och inflyttning eller en ständig ökning av bostadskonsumtionen mot större, modernare lägenheter oavsett hustyp, läge m m. Det har inte funnits anledning att ifrågasätta dessa antaganden eller existensen av tröskelvärden, maximi- och minimivärden så länge toleranserna varit tillräckligt stora. De antaganden som prognoserna baseras på förutsätter i princip att efterfrågan på lägenhetsyta är beroende av inkomstens relation till hyran och inte något ytterligare. Prognosvärden får man fram som trendextrapoleringar - dvs man ser på hur den historiska utvecklingen varit och antar att den framtida utvecklingen har samma riktning, men att den möjligen går något snabbare än tidigare. Man arbetar alltså med data från en period där det rått brist på lägenheter och har därigenom hamnat i en situation med lägenhetsöverskott. Varför?

En antydning om vilken förklaringsgrund som är mest tillämplig ges av överskottets fördelning - på produktionen under olika år, på lägenheter av olika slag.

Om det enbart rör sig om en överskattning av befolkningsutvecklingen har man anledning att vänta sig att det finns tomma lägenheter i såväl det äldre som det yngre beståndet - och förhållandevis jämnt fördelat på olika bostadsområden. Ty i ett läge när det t ex finns tomma lägenheter i nyproducerade flerfamiljshus ges de hushåll som redan bor på orten möjlighet att realisera

önskemål om större och modernare lägenhet enligt de antaganden som gjorts i prognosen. Även om detta inte räcker för att fylla alla nyproducerade lägenheter borde det efterlämna sådana luckor i det äldre beståndet att de tomma lägenheterna fördelas någorlunda jämnt över detta. Och om inte vissa områden skulle vara populärare än andra (av någon anledning) så skulle de lägenheter som "blivit över" i nyproduktionen återfinnas i samtliga nyproducerade områden.

Om det i stället handlar om överskattning av den förenade efterfrågan på yta och standard generellt borde problem med tomma lägenheter vara koncentrerat till de senast färdigställda lägenheterna oavsett läge, hustyp m m. Detta eftersom kostnaden för en lägenhet med viss yta (eller visst antal rum) och med viss utrustningsstandard där är högre än i det äldre beståndet.

Om det i stället förhåller sig så att efterfrågan på yta och standard är beroende av hustyp, läge, områdesutformning m m och inte oberoende som man brukar anta borde markanta skillnader mellan olika delmarknader och olika bostadsområden på en och samma lokala bostadsmarknad föreligga.

Lokala skillnader i erfarenheter skulle kunna tänkas påverka vilket informationsinnehåll man är böjd att tillskriva de signaler man uppfattar från marknaden. Om orten samtidigt drabbats av arbetsplatsnedläggelser och problem med tomma lägenheter kan man vänta att signalerna kopplas till just en överskattning av befolkningsutvecklingen.

Om problemen med tomma lägenheter förknippas med senast producerade lägenheter i flerfamiljshus och inte i småhus ligger det nära till hands att signalerna uppfattas som att prisrelationen dem emellan förrycker den förväntade som förut fördelade efterfrågeinriktningen.

#### 4.4 Anpassning eller påverkan

Avvikelser från den tidigare, som "normal" betraktade, beslutsituationen kan antingen betraktas som temporära eller som bestående.

Den uppkomna situationen kan uppfattas som icke-önskvärd men ofrånkomlig - i vilket fall man strävar efter anpassning till detta nya förhållande samtidigt som man söker minska de negativa konsekvenserna av tidigare fattade beslut. Den kan också uppfattas som icke önskvärd och påverkbar - i vilket fall graden av anpassning troligen är mindre och försöken att återföra marknaden "till ordningen" genom nya styrmekanismer, krav på åtgärder från statliga och kommunala myndigheter, större.

Den kan naturligtvis också uppfattas som önskvärd, i vilket fall man strävar efter att anpassa sig till situationen och vara med att styra och minska de negativa konsekvenserna av omställningen så långt möjligt.

Så länge avvikelserna uppfattas som temporära är naturligtvis behovet att utbilda anpassnings- och korrigeringsmekanismer annat än på kort sikt inte så akut som om avvikelserna uppfattas

som bestående. Man kan vänta att kortsiktiga anpassnings- och styrmekanismer torde främst ta sikte på att undanröja negativa effekter av symptomen mer än orsakerna till att problemen uppstått. Långsiktiga anpassnings- och styrmekanismer kan på det lokala planet ta sig uttryck i planerade förändringar av bestånd och planerad nyproduktion eller i krav på åtgärder från samhällets sida som återställer den förlorade balansen mellan utbud och efterfrågan, FIG 4.4.1.

Beroende på vilken orsak man ser till att problemet uppstått och hur man upplever situationen kan man vänta sig olika anpassnings- och styråtgärder ute i kommunerna.

De åtgärder man vidtagit påverkar direkt marknaden eller förfelar helt målet. Vi har här valt att redovisa några aspekter på de lokala marknaderna innan vi diskuterar den parvisa jämförelsen mellan områden med och utan tomma lägenheter och vilka slutsatser man kan dra av den.

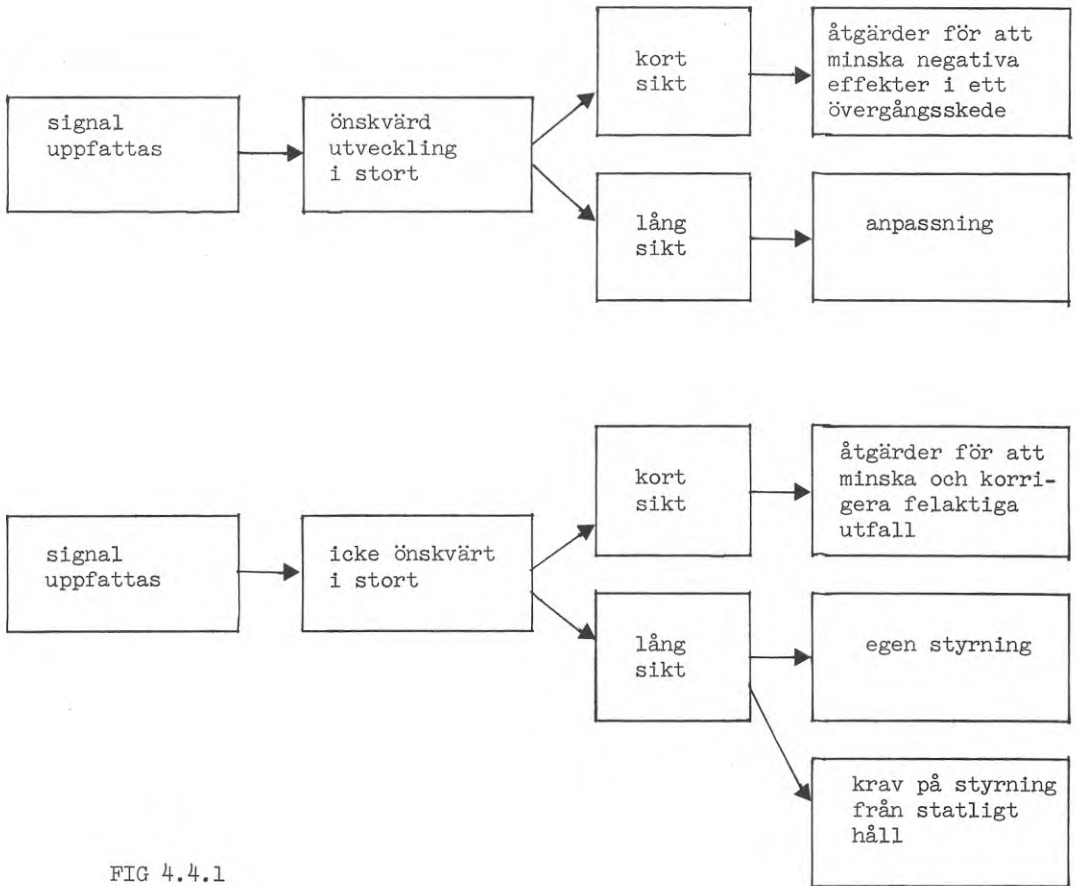


FIG 4.4.1



TABELL 4. Översikt över genomförda intervjuer.

Kommun	Grupp- samtal	Flera samtal	Antal intervjuade personer
Perstorp	x		4
Hässleholm	x		3
Olofström	x		3
Tingsryd	x		6
Markaryd	x		3
Östra Göinge	x		2
Jönköping		x	6
Trollhättan		x	9
Borås	x		7
Eskilstuna	x		7
Norrköping	x		7
Linköping	x		10
Västerås	x		13
Växjö	x		8
Kalmar		x	8
Karlskrona		x	3
Oskarshamn	x		2
Karlskoga		x	7
Katrineholm		x	3
Köping		x	5
Södertälje		x	8



5 RESULTAT AV INTERVJUER I 21 KOMMUNER -  
SAMMANFATTANDE REDOVISNING

5.1 Planering och genomförande

Intervjuer genomfördes i totalt 21 kommuner. I 18 av dessa gick det att välja ut bostadsområden för jämförelse mellan områden med och utan tomma lägenheter. De tre i vilka det ej var möjligt att hitta jämförelsepar ingick jämte ytterligare tre i den pilotstudie som genomfördes i början av projektet. De sex orterna i pilotstudien valdes bland de minsta orterna med stora problem med outhyrda lägenheter enligt Bostadsstyrelsens statistik per den 1.3.1973. De övriga 15 kommunerna är sådana där efter telefonkontakt existensen av såväl områden med stora problem som områden utan problem kunnat konstateras lämpliga att ingå i den jämförande områdesstudien.

Det urval kommuner som ägt rum är således inte slumpmässigt. Anknytningen till delprojekt 1, den regionala balansstudien, har säkerställts genom att de större orterna valts ut i olika regioner. I inget fall berörs någon tätort med mer än 120 000 invånare.

I intervjudelen har vi i första hand vänt oss till tjänstemän i kommunala förvaltningar och bostadsföretag. Vi har alltså medvetet sökt fånga in uppfattningen hos de verkställande organen och inte siktat på de politiskt ansvariga beslutsfattarna i berörda organisationer.

Den tid vi haft till förfogande har varit mycket begränsad. Pilotstudien medgav bara en halv dags besök på varje ort, under huvuddelen av fältarbetet har denna tid utökats till en dag. Men också denna längre tid har inneburit att enbart översiktliga fakta och intryck kunnat samlas in och bearbetas.

Intervjuerna har, där så varit möjligt, arrangerats genom en representant för de kommunala myndigheterna, som i sin tur kallat andra tjänstemän och representanter för lokala bostadsföretag. På så sätt har ett två till fyra timmars gruppsamtal kring problematiken anordnats. Som underlag för detta samtal har legat en projektbeskrivning och en översikt över vilken sorts data som vi i denna första etapp är intresserade av (BIL 4).

Där så varit möjligt fick gruppsamtalen utveckla sig som en fri diskussion om den lokala marknadens problem och sätt att fungera. Vi hade på förhand ställt upp vilka frågor vi ville ha belysta och stack in ett och annat ord ibland för att styra samtalet dit vi önskade. Frågorna har under hand överarbetats och förtydligats för att användas på de orter där det inte var möjligt att ordna gruppsamtal. Där har i stället representanter för kommunala organ och olika bostadsföretag intervjuats i smärre grupper eller var för sig. En översikt över detta steg i genomförandet ges i TAB 4. Frågeställningarna framgår av BIL 3.

Den valda tekniken har vissa bestämda för- och nackdelar. En metodisk nackdel är att den fungerar ojämnt. Förutom att det inte på alla orter gått att inom den till buds stående tiden ordna

gruppsamtal av önskat slag, så har det också varit mer eller mindre lätt att få igång en öppen diskussion med deltagande av samtliga närvarande. Rent praktiskt har detta medfört att även gruppsamtalen i vissa fall fått karaktären av intervjuer med frågor riktade till bestämd adressat.

Genom att vi inriktade oss på att fånga bedömningar av den lokala marknaden från personer verksamma med bostadsplanering och bostadsförvaltning på orten, dvs på olika sätt medagerande i de beslut som lett till den nuvarande situationen, är det inte någon "objektiv" beskrivning som återges nedan. Vad vi redovisar är en rad subjektiva bedömningar av hur det ser ut och varför det gör det. Samtidigt är det påfallande vilken samstämmighet som råder mellan bedömningarna såväl på en lokal marknad som mellan de olika marknaderna - även när personerna intervjuats var för sig.

Jag ser vissa bestämda fördelar med detta tillvägagångssätt. Främst genom att det är de subjektiva bedömningarna av situationen i går och i dag som avgör hur man kommer att besluta för framtiden - vilka åtgärder man kommer att vidta och vilka åtgärder man redan har vidtagit.

Jag hoppas också att vi i en rad kommuner bidragit till att få igång en gemensam diskussion om den lokala marknaden mellan företrädare för kommunala myndigheter och fastighetsförvaltare och mellan fastighetsförvaltarna inbördes. Det var i alla fall inte ovanligt att vårt gruppsamtal var första gången alla träffades för att diskutera tomma lägenheter. På sikt kan detta enligt min mening komma att vara en inte alls oväsentlig bieffekt av vår studie.

Tillmötesgåendet från av oss kontaktade personer har med få undantag varit stort. Hjälpsamheten med att plocka fram önskat material och intresset för att diskutera berörda frågeställningar likaså. Utan detta gensvar från kommuner och bostadsföretag hade det inte varit möjligt att genomföra denna studie på avsatt tid.

## 5.2 Planerings- och produktionsapparaten känslighet för signaler

I inledningen nämndes att problem med tomma lägenheter i flerfamiljshus märktes i en del kommuner under den allmänna konjunkturunedgången 1967-68. Vissa påtagliga skillnader gentemot dagens situation är värda att notera.

- 1) Problemet var övergående och försvann när konjunkturen vände uppåt.
- 2) Problemet var i påfallande grad koncentrerat till vissa lägenhetsstorlekar.

Planerings- och produktionsapparaten såväl för hela riket som ute i kommunerna visar som flertalet andra organisationer en betydande tröghet i att uppfatta signaler till att omvärlden håller på att förändras. Samtidigt finns där en viss inlärningsprocess, som borde göra det möjligt att andra gången en signal kommer uppfatta den snabbare än första gången.

Inlärningsprocessen medför dock också en benägenhet att andra gången tillämpa samma beteende som första gången, om då använda beteende visade sig framgångsrikt.

Man kan alltså mot denna bakgrund vänta sig att kommuner som hade problem i samband med konjunkturedgången snabbare uppfattar signalerna än andra, men också att de kanske i större utsträckning än andra förknippar problemen med arbetsplatstillgång och konjunkturerna för industrin på orten.

För att belysa detta sökte vi i våra intervjuer få fram:

- a. Om det inom kommunen förekom tomma lägenheter under perioden 1967-68.
- b. När de nuvarande svårigheterna började märkas.
- c. Hur länge kommunen utnyttjat de kvoter för bostadsbyggande med statliga lån som äskas av kommunen och beviljas av riksdag och länsbostadsnämnder. Eftersom det rått allmän brist på bostäder har kommunerna traditionellt kämpat för att få så stor tilldelning som möjligt. Det kan därför vara intressant att se när man gjorde avsteg från detta invanda beteende.
- d. När och om bostadsbyggnadsplanerna ändrats, och i så fall hur.
- e. I vilken utsträckning nedskärning av antalet arbetsplatser och/eller uteblivna väntade industrietableringar nämns som främsta orsak till de nuvarande svårigheterna.

I avsnitt 5.2.1 redogörs kortfattat för vad som framkom vid samtal och intervjuer ute i kommunerna på dessa punkter. I avsnitt 5.2.2 sammanfattas resultaten.

### 5.2.1 Kommun- och förvaltarsynpunkter

I detta avsnitt som i de följande är kommunerna grupperade efter storlek. I varje storlekklass är de sedan ordnade i alfabetisk följd.

#### Mindre än 10 000 invånare

Kvoten räckte sällan till under 1960-talet. Man byggde småhus också utan statliga lån under den perioden. Och inte bara småhus. Man hade beslutat att bygga 111 lägenheter i flerfamiljshus totalt under åren 1965-1970 och fattade beslut om att bygga alla i en samlad utbyggnad. Därigenom översteg man mot slutet av 1960-talet sin kvot med 75 lägenheter i flerfamiljshus (byggde totalt 147 stycken). Man kunde inte stoppa utbyggnaden när avsättningssvårigheterna kom 1968-69, eftersom allt var upphandlat.

Det råder sedan länge brist på arbetskraft i industrierna. Man försöker rekrytera så mycket som möjligt. Så länge man den vägen enbart når den lättrörliga arbetskraften är det emellertid inte säkert att kampanjer av detta slag är önskvärda ur fastighetsförvaltarens synpunkt - det är inte alltid de bästa och mest stabila hyresgästerna man når den vägen.

Om alla arbetstillfällen i kommunen besattes av människor som också bosatte sig i kommunen skulle situationen på bostadsmarknaden förbättras betydligt. För närvarande är inpendlingen nämligen större än utpendlingen. (Markaryd)

Under hela 50- och 60-talen fördes en gemensam ständig kamp för ökad kvottilldelning. De bostadsbyggnadsprogram som genomfördes stämde också fram till 1967. 1968-69 fick man för första gången svårigheter att få avsättning för nyproducerade lägenheter. Det igångsatta och redan upphandlade byggandet fullföljdes till och med år 1971. Man slutade att planera för fortsatta utbyggnader omkring 1969-70. För närvarande har man stoppat produktionen av flerfamiljshus.

Förr hade man ett betydande inpendlingsöverskott - nu har utpendlingen ökat betydligt och inpendlingen minskat.

Ortens stora industri har rationaliserat med 400 man - det slår igenom. För närvarande driver man en omfattande presskampanj för att locka nya industrier att etablera sig i kommunen.

För närvarande har man viss överkapacitet på service. Man skulle kunna ta hand om ca 500 invånare till utan att behöva bygga ut denna något alls. (Perstorp)

Man har byggt ungefär som förut också under senare år sedan de första problemen visat sig. Man har inte sökt stoppa flerfamiljshusbyggandet i tidigare randkommuner ens efter sammanslagningen - fast om länsstyrelsen hade fått råda hade utbyggnaden varit mer koncentrerad till Tingsryd. Kommunen har valt att tillfälligt acceptera visst överskott av lägenheter i flerfamiljshus, stoppat vidare flerfamiljshusbyggande och i stället ökat småhusbyggandet.

Redan etablerade industrier har slutat expandera - därför satsar man nu på att dra till sig nya industrier genom att tillhandahålla tomter och lokaler för uthyrning. (Tingsryd)

I början av 1960-talet hade man dels visst underskott på bostäder totalt, dels ett uttryckt önskemål från industrierna att skapa bostäder för planerad nyanställning av arbetskraft. Man utnyttjade sina kvoter och byggde omkring 70-80 lägenheter om året - var något år uppe i över 100 lägenheter. Detta var nödvändigt eftersom kommunens största industri expanderade med omkring 600 anställda under 60-talet. Utbyggnaden förlades i anslutning till fabriken för att tillgodose industrins önskemål. Samtidigt byggdes det en del flerfamiljshus i de två gamla samhällena i kommunen.

I anslutning till fabriken vill ingen bo som inte arbetar där. Det är därför väldigt känsligt för permitteringar - det var så problemet uppstod. I Broby, där det också finns tomma lägenheter, är förhållandet något likartat.

Kommunen fungerar inte som en bostadsmarknad utan som tre. Som helhet är den attraktiv, men detta gäller främst Knislinge som för närvarande drar till sig Kristianstadböor som pendlar varje dag. I Knislinge har man heller inga problem - satsar nu på småhus.

Det enda att göra är att dra till sig fler industrier till de drabbade orterna. (Östra Göinge)

#### Mellan 10 000 och 20 000 invånare

De första varningssignalerna kom hösten 1971. Kommunblocket som helhet utnyttjade hela sin bostadskvot och mer därtill (småhus utan statliga lån) till och med 1973. Under 1972 och 1973 överlät centralorten en del av sina kvoter till randkommunerna, som utnyttjade den till att bygga småhus. Pågående utbyggande fick fortsätta även efter 1971. Först efter avsevärda problem med det senast producerade området (ännu pågående), Ljungdala, stoppades en del av den där planerade utbyggnaden.

Nu har man skurit ner totalproduktionen till omkring 1/3 av det tidigare årliga antalet lägenheter - och lägger alla i småhus.

Industrierna har expanderat enligt planerna så det är inte utelämnat förväntad ökning av antalet arbetstillfällen som ligger bakom det faktum att prognoserna slagit fel. (Hässleholm)

Man hade vissa svårigheter omkring 1968, men de var av övergående natur. Nuvarande problem dök upp omkring 1970-71.

Så sent som 1971-72 utnyttjade man hela kvoten. Sedan har man byggt något mindre än den tilldelning man haft och med en ökad andel småhus jämfört med tidigare.

Orten har en helt dominerande industri, som med någon månads varsel kan variera sin arbetsstyrka med 500 man. För att minska dominansen söker man nu attrahera andra industrier. Målet är ett mer differentierat näringsliv - så hoppas man t ex på beslut om gymnasieskola förlagd till orten. Som det nu är har man en betydande inpendling, även om antalet minskat det senaste året. (Olrofström)

#### Mellan 20 000 och 45 000 invånare

Under 1960-talet sökte man större bostadskvoter än man fick sig tilldelat, man gjorde uppvaktning i Stockholm för att ge eftertryck åt sina krav. Under 1970-talet har man fått de kvoter man sökt. Den fria kvoten har också utnyttjats.

Avsättningsmöjligheterna för lägenheter i nyproduktionen var goda ända fram till våren 1972. Då kom omsvängningen väldigt plötsligt - utan förvarning. Man reagerade genom att 1973 enbart påbörja en begränsad andel av de planerade lägenheterna. Planinnehållet ändrades inte i pågående projekt. Först 1974 var det möjligt att avbryta pågående etapputbyggnader. För 1974 och 1975 har man aviserat ett nedskuret bostadsbyggande och en större andel småhus än tidigare, men väntar sedan en total ökning igen,

tänker sig att trenden ska vända. Huvudsakligen inriktar man sig på att rida ut stormen, tror att andelen tomma lägenheter kommer att fortsätta att minska. Toppen nåddes i juni 1973.

Om ortens stora industri kan bygga upp en fast arbetarstam, som efterfrågar lägenheter och inte bara möblerade rum löses en del av de nuvarande problemen. I synnerhet som den aviserat en expansion om 500 arbetstillfällen.

För närvarande har man en stor inpendling. Detta kan inte vara en tillfredsställande lösning på sikt. Utflyttningen till Öland har exempelvis varit ganska omfattande efter Ölandsbrons tillkomst. (Kalmar)

Kommunen fick inte de kvoter den sökte. Man kämpade för större kvottilldelning under hela 1960-talet. Varje år utnyttjades industribyggnadskvoten till några tiotal lägenheter mot slutet av året och byggdes småhus på den fria kvoten.

Uppskattningarna av bostadsbyggnadsbehovet baserades bl a på uppgifter om bostadsbehov för industrialanställda. Ända fram till mitten av 1960-talet var bostadssituationen sådan att ortens dominerande industri var direkt engagerad även i finansiering av bostadsbyggandet.

Man hade kännning av konjunkturedgången och problem med viss andel tomma lägenheter 1968. Det var dock av snabbt övergående natur.

Den nuvarande vikande efterfrågan på lägenheter märktes i slutet av 1970 och början av 1971. Sedan 1972 har inget flerfamiljshus påbörjats - enbart redan påbörjade har färdigställts. Man planerar inte heller något före 1977.

Man har under en period haft en liten andel småhus - på grund av brist på färdigställd tomtmark. Denna andel beräknas nu öka. (Karlskoga)

Kommunen hade jämn efterfrågan på lägenheter ända fram till och med 1971. Man sökte större bostadsbyggnadskvoter än de man fick - utnyttjade alla tänkbara kvoter för bostadsbyggande. Problem med hyresförluster kom 1972 men redan 1971 lades flerfamiljshusproduktionen om till småhus. På initiativ från de byggmästare som skulle bygga. Det som redan var igångsatt byggdes färdigt. Inga flerfamiljshus ytterligare är planerade före 1978. Men om konjunktursvängerna, kan man börja bygga redan efter några månader - ett nytt område finns färdigplanerat.

I stället tänker man bygga småhus fram till 1978. Under 1960-talet hade man dålig tillgång på färdig tomtmark - den man nu har räcker till om 1976, då nya markförvärv planeras. (Katrineholm)

Under 1960-talet byggde man allt man förmådde. Kommunen fick inte de kvoter som söktes. 1965-67 söktes ytterligare tilldelning. På den fria kvoten har man byggt omkring 20 småhus per år.



Fram till och med 1966 existerade en reell bostadskö. Lågkonjunkturen 1967-68 slog igenom i vikande efterfrågan på lägenheter - gav dock med sig snabbt. De nuvarande problemen började märkas 1971.

Kommunen sökte hålla igen på småhusbyggandet - men har tvingats forcera byggandet nu eftersom folk i stället flyttade till grannkommunerna. Nu planerar man bara småhus fram till och med 1978. Viss sanering planerar man dock att genomföra i stadskärnan.

1972 lades en del av den planerade flerfamiljshusproduktionen om - redan upphandlade flerfamiljshus byggdes dock enligt planerna. (Köping)

Kommunen har fått de bostadsbyggnadskvoter, som den begärt. 10-20 småhus per år har byggts på den fria kvoten. Bostadsbyggnadsprogrammen har upprättats i nära kontakt med industrierna på orten.

Vikande efterfrågan märktes första gången i augusti 1973. Från och med 1975 är flerfamiljshusproduktionen nerskuren med 50 procent. Efter 1973 har det inte färdigställts några lägenheter med bostadsrätt. Småhusproduktionen ökade 1974 men kommer 1975 att återgå till den gamla nivån. Man är beredd att snabbt ändra bostadsbyggnadsprogrammet om konjunkturen svänger. Industrin behöver för närvarande några hundra arbetare till. Att man kan välja lägenhet uppfattas som något positivt. (Oskarshamn)

Bostadsbyggandet bestämdes av bostadsköns längd och av antalet studenter, som beräknades komma till den planerade universitetsfilialen. Under åren 1965-70 sökte man större bostadsbyggnadskvot än den man tilldelades. Omkring 20-25 procent gick utanför kvoten.

Bostadsförmedlingen märkte redan 1970 en vikande efterfrågan på vissa större lägenheter. Mer allmänt visade sig avsattningssvårigheter för bostadsrätter hösten 1972, studentlägenheter våren 1972. För hyreslägenheter märktes svårigheterna våren 1973 och sedan dess har de bara ökat. Studentbostäder hade en kraftig avflyttning som kulminerade kring årsskiftet 1973/74.

De åtgärder man vidtog var i första hand en senareläggning av planerade flerfamiljshus. Nu har man också börjat ändra planinnehållet. (Vaxjö)

#### 45 000 - 100 000 invånare

Man sökte under 1960-talet större kvoter än de man fick. Den fria kvoten utnyttjades alltid.

De första varningssignalerna märkte HSB 1968. En utsändning till samtliga 5 000 i bostadskön gav två positiva svar. HSB analyserade då bostadskön och kom fram till att den i realiteten innehöll 300 seriösa sökanden. HSB gjorde därefter uppehåll i produktionen till 1971. Först 1973 resulterade denna information i beslut om minskat bostadsbyggande. Från och med 1974 är planerna helt omlagda. Så t ex kommer inget flerfamiljshus att byggas under 1974-75.

Inom industrin har man förlorat ca 1 700 arbetstillfällen under de tre sista åren. En kraftig invandringsvåg förekom fram till 1970, varefter kunde konstateras en betydande utflyttning, främst då till Finland.

För närvarande väntar man att problemen skall ge med sig.  
(Borås)

År 1968 hade man ett par hundra tomma lägenheter men de behövdes allihop när industrin expanderade och man fick ta emot en stor inflyttningsvåg 1969-70. Man fortsatte att bygga och kräva extra kvottilldelning.

Nu har man dragit ned bostadsbyggandet avsevärt för perioden 1974-76. Främst gäller detta flerfamiljshusproduktionen. I dag byggs flerfamiljshus enbart i saneringsområden i stadskärnan. Tänkt att motsvara avgången av lägenheter genom rivning och sammanslagning av mindre lägenheter till större. Man har tills vidare stoppat planerade flerfamiljsutbyggnader.

Man väntar att industrierna ska expandera och locka mer folk till kommunen. 1977-78 väntas nuvarande svårigheter vara avhjälpna och produktionen i full gång igen. (Eskilstuna)

Outhyrda lägenheter fick man redan i slutet av 1960-talet, men det var ett övergående problem, som hängde samman med den allmänna konjunkturedgången. När problemet dök upp igen trodde man därför att det var av samma övergående natur. Nu har det märkts en nedgång i antalet tomma lägenheter gentemot höstens resultat. Det återstår att se om detta är av bestående karaktär.

Kommunen är expansiv och detta har bestämt omfattningen av bostadsbyggnadsprogrammen. Vidare byggs för att möjliggöra sanering av den äldre stadskärnan, men där måste man gå försiktigt fram.

År 1973 var första året under vilket hela bostadsbyggnadskvoten inte utnyttjades. Nu har man skurit ned flerfamiljshusproduktionen till hälften utan att förändra omfattningen på den redan planerade småhusproduktionen.

Många aviserade nyetableringar av industrier har uteblivit. Nu aviserar industrin återigen expansionsplaner, men dessa kommer inte att - även om de förverkligas - medföra någon större befolkningsökning, då de är baserade på i huvudsak kvinnlig arbetskraft. (Jönköping)

Kommunen har fått de kvoter man sökt. Den fria kvoten har utnyttjats enbart i enstaka fall.

På hösten 1972 märktes början till de nuvarande problemen. Omfattningen på större lägenheter ökade. Tomma lägenheter dök upp i det enda område som haft och har problem. Utbyggnaden fortsatte planenligt. Så även utbyggnaden av ett senare färdigställt flerfamiljshusområde.

Man har inte för avsikt att ändra på planerat flerfamiljshusbyggande inne i centrala Karlskrona.



Det enda man kan göra är att driva en aktiv industripolitik och locka folk till kommunen. Att antalet arbetstillfällen kommer att öka gör att man är böjd att se ljus på problemen. (Karlskrona)

Under hela 60-talet försökte man få så stor tilldelning som möjligt. Man hade hög nettoinflyttning - industrierna efterfrågade mycket lägenheter.

Under 1960-talet hade man stor nettoinflyttning. Även industrierna frågade efter lägenheter. Man försökte få så stor bostadsbyggnadskvot som möjligt och byggde allt man orkade.

Avsättningssvårigheter märktes 1970-71. År 1973 undersökte man möjligheterna att avbryta ett redan pågående projekt men det visade sig svårt. I några fall lyckades man framskjuta planerna.

Många flyttar till småhus i andra kommuner. Småhus är kostnadskrävande, innebär slöseri med mark och är ur sociala aspekter mindre lämpliga. Industrins behov måste i första hand tillgodoses. (Södertälje)

En analys av bostadsbyggnadsbehovet började göras 1964-65. Samtidigt tryckte industrierna på och ville ha ökat flerfamiljshusbyggande. År 1967-68 märktes att efterfrågan var vikande, men det var bara tillfälligt. 1969-70 var den åter hög. Man kan säga att först 1971-72 började de nuvarande problemen att märkas. År 1968-69 efterfrågade industrin återigen mycket arbetskraft. En stor del av denna var invandrare, som nu återvänt till hemlandet.

Under 1960-talet räckte kvoterna inte till. Den fria kvoten utnyttjades varje år. Så sent som 1971 utnyttjades hela kvoten. Sedan har bostadsbyggandet skurits ned till hälften.

Man tror att de tomma lägenheternas antal ska minska när konjunkturen vänder. Industrin har även i dag viss brist på särskilt yrkeskunnigt folk. Tills vidare har man dragit ner på flerfamiljshusbyggandet och ökat andelen småhus till  $\frac{3}{4}$  av nyproduktionen.

Många som bor i Vänersborg, och även i Lilla Edet, arbetar i Trollhättan. Det tar inte längre tid att åka därifrån med bil till industriområdena än att komma från de nya områdena Kronogården och Sylte och fara genom centrum.

Vänersborg drar till sig folk på grund av att man lockar med småhus och fler arbetstillfällen för kvinnor. På ett år har ca 500 personer flyttat dit. (Trollhättan)

#### 100 000 - 115 000 invånare

Bostadsbyggandets omfattning bestämdes av den stora bostadsbristen samt förväntad nyetablering av industrier.

Industrietableringarna har inte blivit av - i stället har mer än 1 000 arbetstillfällen inom denna sektor försvunnit under perioden 1970-72. Däremot har den offentliga sektorn och handeln expanderat.

Kommunen fick större kvoter än man begärt. Det var inte många projekt som behövde skjutas på framtiden - möjligen en del småhusbyggande under perioden 1968-70. På senare år har man också fått överta en del av Norrköpings kvoter.

Avsättningssvårigheterna märktes i nyproduktionen hösten 1972. Pågående projekt ändrades något men inte principiellt till sin inriktning. Även 1974 byggs i planerad omfattning. Därefter planeras en nedskärning för närmast följande år successivt till något mindre än hälften av 1974 års produktion år 1977. Tills vidare håller man också igen på flerfamiljshusbyggandet.

Det är främst en ökning av antalet industriarbetstillfällena som kan hjälpa upp situationen med de outhyrda lägenheterna i flerfamiljshus. Man har för närvarande för stort antal flerfamiljshuslägenheter i förhållande till industrisektorns storlek. (Linköping)

Ända fram till 1972 byggdes helt i enlighet med uppgjorda planer. Man fick under denna period inte de kvoter man sökt. Så sent som 1970 överklagade kommunen formellt och hävdade att de fått för liten tilldelning.

Vissa avsättningssvårigheter har man haft i alla områden alltsedan 1967-68. De har dock varit av övergående natur. År 1970-71 kan man säga att bostadsbristen var avvecklad - om detta mätes genom att bostadsförmedlingen inte längre kan anvisa folk till de färdigställda lägenheterna. Det var då de nuvarande problemen började.

Efter 1972 har den lokala nyproduktionen skrivits ner och andelen småhus ökat. Flerfamiljshusbyggandet i nya områden har skjutits fram till 1977, i stället har man ökat takten på sanering och ombyggnad av äldre fastigheter.

Från att ha varit en inflyttningskommun hade man år 1972 ett utflyttningsnetto med 600 personer. Klart att det slår igenom. (Norrköping)

Kommunen byggde fram till 1970 mer än 1 000 lägenheter per år i flerfamiljshus. Antalet har sedan minskat betydligt. 1974 beräknas endast 200 sådana lägenheter färdigställas, medan småhusproduktionen är kvar på en relativt hög nivå.

De nuvarande problemen började märkas 1971. Man trodde dock först att konjunkturen relativt snabbt skulle vända och utflyttningarna till kommunen åter ta fart. På våren 1972 började man dock förstå vad som höll på att hända och satte igång att revidera i tidigare planer.

Man har länge sökt dra till sig industrier och andra arbetsplatser. Tyvärr har man inte fått gehör för sina önskemål om tillskott i form av statlig utlokaliserad verksamhet. (Västerås)

### 5.2.2 Sammanfattning

Av sammanställningen framgår bl a att:

1. Ungefär hälften av kommunerna i vårt urval hade kännning av avsättningssvårigheter för lägenheter i flerfamiljshus i samband med den tillfälliga konjunkturredgången i slutet på 1960-talet. Detta gäller i princip oavsett storleksklass.
2. Med få undantag har det dröjt några år från det att signalerna uppfattades till dess att nedskärningar i nybyggnadsplanerna vidtogs. Huruvida man haft tidigare kännning av problemen tycks inte spelat någon roll.
3. Tendensen att koppla ihop de nuvarande svårigheterna med utebliven industriexpansion respektive nedskärningar i antalet arbetstillfällen är påtaglig. Den är inte särskilt markant för just de tidigare drabbade orterna.
4. Inte bara konjunkturerna utan också randkommunernas bostadsbyggnadspolitik anses inverka på situationen i den egna kommunen.

### 5.2.3 Pendling till och från de berörda orterna

Mot bakgrund av de synpunkter som kom fram under denna del av intervjuerna har vi sökt bilda oss en uppfattning om pendlingen till och från berörda orter. Pendlingen ger dels en uppfattning om bostadsmarknadens beroende av fortsatt industriexpansion, dels ett mått på dess attraktivitet som bostadsmarknad relativt närliggande lokala marknader.

En översikt över pendlingen enligt FoB 1970 lämnas i BIL 10. Av denna framgår att flertalet studerade orter har hög nettoinpendling, dvs inte är så attraktiva som bostadsort för omkringboende. Detta skulle kunna tolkas så att enbart konjunkturutveckling och ökad industriexpansion inte löser de lokala problemen på bostadsmarknaden. Annorlunda torde det vara för de fyra orter som i dagsläget har hög nettoutpendling.

### 5.3 Signalernas informationsinnehåll

I avsnitt 5.2 kunde vi konstatera att problemen med tomma lägenheter inte oväntat ofta kopplades ihop med utebliven förväntad industriexpansion och nedskärning av antalet arbetsplatser.

I detta avsnitt redogör vi kortfattat för de synpunkter som kom fram på vilka lägenheter som drabbats och varför. Vi ska alltså se vilket informationsinnehåll man tillskriver signalerna från marknaden.

### 5.3.1 Kommun- och förvaltarsynpunkter

#### Mindre än 10 000 invånare

Bostadsrättsföreningar finns men ingen marknad för bostadsrätter. Därför flyttar folk inte därifrån till hyreshusen fastän de skulle önska det. För en bostadsrätt med egen insats om 11 000 kr kan man i dag få kanske 3 000 kr.

Markaryd hade år 1970 högsta andelen trångbodda hushåll i länet. Detta antogs bero på att befolkningen genomgående är ung och att det 1970 fanns många utländska medborgare, som inte efterfrågade större moderna lägenheter. Genom att ofta både man och hustru arbetar kommer de upp i en inkomstnivå vid vilken de inte kan få bostadstillägg, vilket verkar återhållande på efterfrågan.

Efterfrågan på småhus är stor. Konkurrensen med egnahemsbyggandet upplevs som olustig. Villabyggandet förskönas och många familjer, som av ekonomiska skäl borde avråts från att köpa småhus, uppmuntras i stället.

En lösning på problemet kan vara att bygga flerfamiljshus i markplanet. Ett bostadsbolag måste ha alternativa lösningar att erbjuda. Annars går folk till konkurrenten - eller till en grannkommun.

Trakten kring Markaryd är starkt urbaniserad - 75 procent av befolkningen bor redan i tätorter. Inflyttning från glesbygderna är inte mycket att räkna med. (Markaryd)

Såväl hyresrätts- som bostadsrättsmarknaderna har brutit samman. Uppsägningstider respekteras inte längre. Det går inte att sälja bostadsrätter och ens få igen grundinsatsen. Enstaka undantag finns.

Processerna med omflyttningar i bestånd och nyproduktion från mindre till större lägenheter allteftersom ekonomin förbättras fungerar inte längre - bidragssystemet gör att man på en gång kan ta en större lägenhet.

Hyrorna utjämnas successivt så att hyresskillnaderna mellan äldre och nyare områden minskar. Priset kan därför inte spela någon avgörande roll för var de tomma lägenheterna hamnar.

Efterfrågan på lägenheter i småhus med äganderätt är stor. Antalet småhus i nyproduktionen, för närvarande 25-30 stycken per år, kan på sikt komma att öka. En anledning till detta är att man i randkommunerna bygger småhus. Om Perstorps kommun ensam håller igen väntas en omfattande utflyttning till randkommunerna. Det är bättre att behålla skattebetalarna i kommunen, i synnerhet som återhållsamhet med småhusbyggandet inte medför att det blir färre tomma lägenheter i flerfamiljshusen. (Perstorp)

Det finns en del bostadsrätter (ca 75 stycken). Den låga hyran och det faktum att de är attraktiva som pensionärsbostäder - belägna som de är mitt i staden invid sjukstuga och sjukkassa - gör att de fortfarande finner köpare. Annars kan man märka att för varje nyproducerat småhus blir en lägenhet i flerfamiljshusen ledig.

Prisskillnaderna i beståndet av hyreslägenheter (om radhus eller flerfamiljshus) är inte särskilt stora. Radhusen är något äldre, något billigare och sämre utrustade och något mer statusbetonade. Någon påtaglig ekonomisk eller etnisk segregering finns inte i beståndet.

Den beräknade urbaniseringen har delvis uteblivit. Kanske en anledning till att man förbyggt sig. Finns misstankar om att hus som under vissa perioder omvandlats till fritidshus nu åter får göra tjänst som permanentbostäder. Finns dock ännu bara en uppgift, går inte att göra tidsserieanalyser.

Så länge som det är möjligt att som i en av tätorterna i kommunen lösa uthyrningsproblem på 2-3 års sikt är tomma lägenheter i dag ingen katastrof. Hyresförlusterna motsvarar bara inflationen och prisökningarna under den perioden, alltså den väntade fördringen. Man måste nog också tänka sig att i framtiden ha en betydligt större lägenhetsreserv än i dag - två till fyra lägenheter i varje tätort, dvs 25-30 lägenheter i kommunen, motsvarande hälften av den nuvarande. (Tingsryd)

Småhus är den boendeform som efterfrågas mest. Billigt med villor. För 150 000 kr får man en bra nybyggd villa, för 130-140 000 kr likaså. Hyrorerna för treor är trots allt 5-600 kr i månaden. Och bostadstillägg kan man få i villorna också. Så hyreslägenheter är inte konkurrenskraftiga.

Inflyttade till kommunen vill ofta bara skriva på kontrakt för hyreslägenheter för sex månader. Informerar om att de köpt tomt och räknar med att ha byggt färdigt på det halvåret. Ofta är tomtköp det första de gör sedan de erhållit arbete på orten.

Kommunen planerar inte att hålla igen på småhusbyggandet. Tomtmark är billig i Knislinge. Får folk inte bygga, försvinner de till grannkommunerna. Och det är de bra hyresgästerna/skattebetalarna som man då blir av med. Nu finns det i stället mycket folk som arbetar i Kristianstad som bor i Knislinge (tre av fyra nybyggda villor går till dessa). (Östra Göinge)

#### Mellan 10 000 och 20 000 invånare

Marknaderna fungerar fortfarande något så när. Nu har man bostadskö enbart för byten och tomtkö. Vidare finns kö till vissa områden, t ex Jämshögs markbostäder och flerfamiljshus, som är särskilt attraktiva.

De fortsatta utbyggnadsplanerna går åt öster. Där har man redan börjat bygga en skola. Det dröjer minst 5 år innan bostäderna blir klara. Egentligen skulle man bygga flerfamiljshus där - men nu ser det ut att i huvudsak bli markbostäder. Man satsar på markbostäder med hyresrätt - något som man har mycket positiva erfarenheter av.

Man får inte glömma att det i dagens läge är lönsamt att köpa ett nyproducerat hus. Betalar man 700 kr/mån så kan man lika gärna ha villa, resonerar många. Då får man dessutom bättre utnyttjande av tomtens.

Man kan tänka sig att begränsa antalet områden som frisläpps för gruppbebyggelse, dock inte det traditionella egnahemsbygandet.

En anledning till att man överskattade efterfrågan är "gröna vågen". Man flyttade inte in till stan utan rustade upp husen på landsbygden. 1965 hade man ett stort antal lägenheter i kvalitetsgrupperna 4-7. Det har nästan försvunnit och inte till följd av rivning. Ungdomar tycker dessutom att det är mysigt att bo halvmodernt. Någon inkomstsegregation har man inte.

Har man inkomst understigande en viss gräns får man 80 procent för summan över 300 kr/mån i bostadstillägg. Viss tveksamhet rådde om huruvida informationen slagit igenom i Olofström och om det utnyttjades. Några märkbara resultat i efterfrågan hade man då inte noterat.

Det viktiga för folk som söker bostad är att få rätt antal rum så billigt som möjligt. Ytan frågar de inte efter. Det vore tacknämligt om man slutade bygga så ytstora lägenheter. (Olofström)

Det finns fortfarande en fungerande marknad för bostadsrätter. Ett stort äldre bestånd med låga månadskostnader kan ha bidragit till detta.

Efterfrågan är stor på småhus. Anslutningsavgifterna i huvudorten för småhus är ca 20 000 kronor. I de tidigare randkommunerna omkring 4 000 kronor. Detta bidrar till att göra dessa attraktiva för egnahemsbyggare. Varningssignalerna 1971 kan man så här i efterhand koppla ihop med att dåvarande randkommuner i snitt ökade sitt småhusbyggande från ca 20 till mellan 80 och 90 småhus per år. Tills vidare är den kommunala handlingsfriheten låst så att man i första hand måste bygga småhus i de tidigare kran-kommunerna som före kommunsammanslagningen investerat i färdig tomtmark.

Priset på lägenheterna i problemområdet är för högt för att dra till sig folk som bor i det äldre beståndet. Där bor mest låginkomsttagare med möjlighet att få bostadstillägg - för dem spelar inte priset lika stor roll. (Hässleholm)

#### Mellan 20 000 och 45 000 invånare

Marknaderna för hyresrätts- och bostadsrättslägenheter fungerar delvis fortfarande. Dessa förmedlas av såväl bostadsförmedlingen som av bostadsföretagen. När hyresmarknaden lättade släppte de industrier som låg med lägenhetsreserver ifrån sig dessa.

Svårigheterna är störst att finna avsättning för lägenheter om 3 rum och kök. 4- och 5-rumslägenheter går bara att hyra ut på 6 månader - sedan flyttar hushållen till småhus.



Man har kanske lärt sig att blanda bebyggelsen, inte ha så hård exploatering. I nästa område bör småhus blandas med tvåvånings markbostäder i flerfamiljshus. Man måste börja ta hänsyn till vad konsumenten vill ha - och får lov att söka sig fram. Det har man inte behövt fråga efter förut.

Efterfrågan på småhus är stor. I Kalmar är det ont om färdig tomtmark för småhusbyggande. I den kommunala tomtkön står mellan 1 000 och 900 personer. På Öland är det lätt och relativt billigare att få tomtmark, men där börjar belastningen på den tekniska och sociala servicen närma sig kapacitetstaket. (Kalmar)

Det finns en kommunal bostadskö om ca 1 000 hushåll. De väntar på centralt belägna eller i övrigt särskilt attraktiva lägenheter.

Marknaden för bostadsrätter finns i centrala områden. I övrigt säljs dessa inte till överpriser. Det går t o m under insatsen ibland. HSB lånar ut till insatsen och utfärdar även borgen. Man kan utnyttja kommunens borgen också men det har sällan skett.

Småhus efterfrågas - tomterna förmedlas genom låneförmedlingen. Ca 90 procent av småhusen byggs på kommunens mark. Nu börjar man komma ifatt med marktillgång och efterfrågan. Tidigare har en viss utflyttning till grannkommunens småhus ägt rum. (Karlskoga)

Lägenheterna förmedlas genom kommunal bostadsförmedling. Det finns en kö av bostadssökande om ca 700 personer - samtliga har lägenhet och önskar en mer attraktiv bostad. Bostadsrättslägenheter får man inga överpriser för annat än om de är mycket centralt belägna. Annars får man bara igen insatsen - vilket ju egentligen är en förlust för säljaren.

Man har en känsla av att en del i panik söker sig från flerfamiljshus till småhus. Särskilt från 1971 och framåt. Priserna på småhus har ökat kraftigt under de senaste åren. (Katrineholm)

Det finns fortfarande en kö av sökande till de privata bostadsföretagens fastigheter och till centrala, attraktiva och billiga lägenheter med hyresrätt. Dock inte till insatslägenheter. Dessa är det svårt att finna köpare till - en del upplåtes nu med hyresrätt.

Begränsad möjlighet att finna avsättning för ytterligare lägenheter i flerfamiljshus även i nu attraktiva områden.

Efterfrågan på småhus är fortfarande stor. Kommunen sökte bromsa småhusproduktionen - men fick i stället forcera den eftersom detta satte igång en utflyttning till grannkommunerna. Hyrorerna är så höga att nyproducerade flerfamiljshuslägenheter inte är konkurrenskraftiga. (Köping)

Lägenheter med hyresrätt är efterfrågade i alla områden utom problemområdet och förmedlas genom bostadsförmedlingen. Marknaden för bostadsrätter har förbättrats under 1974.

Efterfrågan på småhus är stor. Det finns två tomtköer - för gruppbyggda hus och för friliggande småhus. Man konkurrerar inte om småhusköparna. Det är i synnerhet från de stora lägenheterna som folk flyttar till småhus. Hyran blir ju nästan densamma - och det ger en konstlad efterfrågebild. (Oskarshamn)

Det finns såväl bostadsrätts- som hyresrättslägenheter tomma. Bostadsförmedlingen håller fast vid förmedlingstvävet utom för HSB:s bostadsrättslägenheter. HSB har problem med bostadsrättslägenheterna men inte med lägenheter med hyresrätt. Inne i de centrala delarna är efterfrågan fortfarande stor.

När de första problemen dök upp var det särskilt de större lägenheterna som det var svårt att finna avsättning för. Då skar man ner boendeytan och minskade antalet stora lägenheter i nyproduktionen. Nu märks en brist på lägenheter om 5 rum och kök.

Priset på lägenheter i nyproducerade flerfamiljshus har en återhållande effekt på efterfrågan. Bostadsföretagen vill därför själva gå ut och informera om vilka möjligheter som ges i de nya reglerna för bostadstillägg.

Nu tänker man sig att i stället för planerade sex- och trevåningshus bygga markbostäder och öka andelen småhus i de nya bostadsområdena. Egnahem är vad som efterfrågas mest.

Tomtkön bestod 1973 av ca 2 000 sökande - efter omregistrering 1974 är man nere i 1 600 sökande. Grannkommunernas tomtpriser är enbart tredjedelen av tomtpriset i Växjö. Egnahem är över lag mycket attraktiva. Det märks på en enda gång när ett nytt småhusområde är färdigt - lämnar ett vakuum i flerfamiljshusens lägenhetsbestånd. (Växjö)

#### Mellan 45 000 och 100 000 invånare

Antalet tomma lägenheter har stigit, samtidigt som efterfrågan på småhus har blivit alltmer påtaglig under 1970-talet.

2 300 personer står i tomtkön. Småhuskön innehåller 3 500 personer, men är antagligen litet luftig, säg 3 000 personer som en mer realistisk siffra.

Marknaden för bostadsrätter är dålig. Endast i vissa attraktiva områden kan man få överpris. Man har tur om man får grundavgiften tillbaka. Förekommer att lägenheter skänks bort, om man misslyckas med att hyra ut dem. Det finns en bostadskö men enbart till det äldre beståndet, där hyrorna är lägre. Uppsägningstider och städning av lägenheter vid avflyttning fungerar inte längre. Antalet flyttningar och vräkningar bara ökar.

I fortsättningen bör man satsa på att bygga små flerfamiljshusen om högst 100 lägenheter insprängt i äldre bebyggelse. Kanske borde man försöka stimulera pensionärerna att flytta från sina äldre lägenheter med dålig standard till bättre i nyproduktionen. Kunskap om bostadstillägg borde kunna spridas bättre. (Borås)



För närvarande går det inte att få avsättning för bostadsrätter. Svårigheterna att sälja lägenheten gör att man drar sig för köp, är rädd att bli bunden. Därför är omsättningen lägre i bostadsrättslägenheterna. Att hushållen är äldre kan också vara en del av förklaringen.

Bostadsförmedlingen fungerar inte längre för nyproduktion eller vid lägenhetsbyten. Man får fråga många innan man hittar någon som är intresserad. Har dock inga egna köer - men håller reda på vilka egna hyresgäster som står i kön och vill till annan lägenhet i det egna beståndet.

Man har för närvarande ett väldigt tryck på småhusbyggandet. Sparbanken har 2 000 personer i kö. För ett par år sedan var intresset inte alls lika stort.

Allra viktigast för efterfrågan är bostadskostnaden. Den allmänna betalningsviljan har avtagit väsentligt. Det måste bli en ändring på prisrelationerna på marknaden.

De betalningsmässigt bästa hyresgästerna flyttar till småhus när tillfälle ges. Det kan inte vara en rimlig selektering - ges av nuvarande bostadspolitik. Att bygga om gamla hus är inte heller någon lösning på sikt - det blir för dyrt.

Bara för 3-4 år sedan var det inte alls samma efterfrågan på småhus och markbostäder. Det är en följd av de senare årens propaganda. Längtan till naturen gör det just nu möjligt att finna avsättning för "omöjliga" produkter - låga flerfamiljshus med markkontakt en bra bit utanför staden och med i praktiken ingen ordentlig service t ex. Eller tvåvånings markbostäder mitt inne i centrala staden som går att avsetta på marknaden trots höga priser. (Eskilstuna)

De tomma lägenheterna är koncentrerade till ett bostadsområde. Den stora andelen tomma lägenheter där har inte medfört att den övriga hyres- och bostadsrättsmarknaden brutit samman. Det enda det medfört är att industrierna som tidigare legat med viss lägenhetsreserv att ha till hands vid plötslig expansion nu släppt ut dessa på marknaden. Då det normalt var äldre, mer centralt belägna och billiga lägenheter betydde detta att efterfrågan på nyproduktionen tillfälligt minskade.

För äldre bostadsrättslägenheter ges tre till fyra gånger insatsen vid köp. Det är inte heller svårt att sälja markbostäder med bostadsrätt i nyproduktionen. Det skulle man gärna bygga mer av men bromsas av kommunen.

Efterfrågan på småhus och markbostäder med bostadsrätt är stor. Planer på att bygga fler markbostäder finns men inte att öka småhusandelen omedelbart. Tillgången på färdig tomtmark är dålig och för närvarande tas det inte fram stadsplaner så att bristen kan avhjälpas.

Folk efterfrågar småhus mer än någon annan boendeform. Det vore t ex orealistiskt att tro att anställda vid inflyttande statliga verk kommer att fylla de tomma flerfamiljshusen. Möjligen kan man få dem att skriva korttidskontrakt på de större lägenheterna medan de ser sig om efter lämpligt småhus. (Jönköping)

I den kommunala bostadskön står för närvarande ca 1 600 personer. Efterfrågan är god på lägenheter i alla områden utom i det där de tomma lägenheterna finns.

Det har inte byggts bostadsrättslägenheter på några år. Man får inga överpriser vid försäljning men insatsen tillbaka och täckning för nedlagda kostnader. De industrier som på förtur blev tilldelade lägenheter under 1950- och 60-talen släpper inte ifrån sig dessa i dag.

I tomtkön står 800 personer. Tillgången på färdig tomtmark är mycket god - man planerar att sälja omkring 150 tomter per år under de närmaste åren. Tomterna förmedlas genom bostadsförmedlingen. Man upplever ingen konkurrens vare sig med eller från grannkommunerna om presumtiva småhusköpare.

Bostadstilläggen gör att det står många i kö för bättre bostad som redan har bra lägenheter. Folk med stora lägenheter flyttar till småhus. Det har blivit svårare att placera 1- och 2-rumslägenheterna medan 3-rumslägenheterna går åt snabbare. (Karlskrona)

Det finns en kommunal bostadskö med 4 500 anmälda till attraktiva lägenheter. En del står nog där mest av gammal vana. Marknaden för bostadsrätter är mindre väl känd. En del förmedlas genom bostadsförmedlingarna. Det är troligen svårt att avyttra insatslägenheter annat än i särskilt attraktiva lägen.

Nya lägenheter förmedlas genom fastighetsförvaltarna, attraktiva lägenheter och radhus med hyresrätt genom bostadsförmedlingen. Förmedlingen ska nu börja svara mot personalens krav på en bättre marknadsföring. (Södertälje)

Det finns kö till småhus och äldre lägenheter i centrum. För övrigt består bostadskön av högst ett par hundra anmälda. Man har aldrig haft någon obligatorisk bostadskö. HSB och Riksbyggen har haft egna. Kommunal tomtkö finns men också andra. Så har t ex Sparbanken och SE-banken egna tomtköer. Efterfrågan på småhus har ökat under senare år.

Större lägenheter efterfrågas mer och mer. Bostadstilläggen är troligen en viktig anledning till detta. (Trollhättan)

#### Mellan 100 000 och 115 000 invånare

Problemet är i huvudsak koncentrerat till hyresmarknaden och den nyare bostadsmarknaden. Insatslägenheter i det äldre beståndet går fortfarande att sälja till överpris.

Det finns en viss brist på lägenheter om man tar hänsyn till att nu trångbodda hushåll behöver större lägenheter. Hyrorerna är emellertid så höga i nyproduktionen att denna efterfrågan inte realiserar.

Bostadsförmedlingens avtal med fastighetsförvaltarna gäller i princip ännu. Bara ett bostadsföretag har startat en egen marknadsföring.

Efterfrågan på småhus är stor. Tomtkön innehåller ca 3 300 sökande. Färdig tomtmark finns inte att tillgå i motsvarande utsträckning. Men i tomtkön står nog en del som redan har småhus - så antalet återspeglar inte det faktiska nybyggnadsbehovet.

Några kranskommuner lockar med småhus och låga tomtpriser. Enbart under 1973 flyttade 850 personer till småhus i omgivande kommuner. En del hushåll flyttar också ut till sommarstugan som vinterbonats under inflytande av den gröna vågen.

Problemet kommer inte att lösas genom de inflyttande statliga verken. Detta kommer inte att medföra någon ökad efterfrågan på lägenheter i flerfamiljshus - möjligen kan man få en temporär avsättning för stora lägenheter som används som genomgångsbostad medan familjen letar efter lämpligt småhus. (Linköping)

Trots det stora antalet tomma lägenheter finns det fortfarande ca 400-800 hushåll som bor med otillräcklig standard. Såväl hyresgästföreningen som bostadsföretagen förespråkar där en direkt uppsökande verksamhet till vilken skulle knytas information om bostadstilläggen.

Bostadsförmedlingen har tagit fram en broschyr om bostadstilläggen, då man tyckte att den kommunala informationen var otillräcklig med tanke på vilken avskräckande effekt de höga hyrorna har på bostadssökande.

Bostadsförmedlingen håller fortfarande fast vid avtalen med förvaltarna att alla lägenheter ska förmedlas genom dem. Det finns ju alltså sökande registrerade. Och det finns en marknad för bostadsrätter i det äldre beståndet. I Vilbergen (nyproduktion) får man igen insatsen för trerumslägenheter, i övrigt visst överpris.

Folk har börjat efterfråga stora lägenheter, vilket med nuvarande bostadspolitik leder till ökande efterfrågan på småhus. Den gör nämligen att högavlönade och normalavlönade barnfamiljer tjänar på att bo i småhus på ca 130 m<sup>2</sup>. Det har samma hyra som en tre rumslägenhet i nyproduktionen - men större yta. Enbart låginkomst-hushåll efterfrågar i första hand lägenheter i flerfamiljshus.

1971-72 märktes en flyttningsström ut från tätorterna - till äldre hus som rustades upp. De sista fem åren har efterfrågan på småhus ökat. Även ungdomar vill nu ha eget hus.

Det finns en kommunal tomtkö med 5-6 000 sökande. Antagligen vill ca 40 procent av dessa faktiskt ha ett eget hus att bo i. Efter årsskiftet 1973/74 får inte sådana, som redan bor i småhus, ställa sig i kön. Detta för att förhindra att enskilda gör vinster vid omedelbar återförsäljning av husen, som byggs med statliga lån och därför säljs till kontrollerade priser till första köparen.

Grannkommunerna har lockat med småhus - billig mark, lägre skattesatser. Det har givit upphov till ett vakuum i flerfamiljshusen, bl a i slutet av 60-talet. (Norrköping)

Den höga andelen tomma lägenheter har inte medfört att marknaden för hyres- och bostadsrättslägenheter brutit samman. Men det är helt klart en hyresgästernas marknad - man säger upp lägenheten på vinst och förlust medan man letar efter alternativ i den fasta förvissningen om att man trots allt kan bo kvar om man vill. En del bostadsrättslägenheter är fortfarande konkurrenskraftiga i förhållande till hyreslägenheterna - inte markant svårare att bli av med. Kommunen tillämpar sedan länge systemet att gå i borgen för lån till inköp av bostadsrättslägenheter.

Efterfrågan på större lägenheter har ökat betydligt medan det har blivit svårt att få avsättning för smålägenheter och speciallägenheter (t ex ungarlägenheter).

En av orsakerna till att stora lägenheter efterfrågas är bostadstilläggen. Dessa större lägenheter efterfrågas framför allt av stora familjer med relativt låg inkomst. De som flyttar till småhus är ofta betalningsmässigt bra hyresgäster. (Västerås)

## 5.3.2 Sammanfattning

Av översikten i avsnitt 5.3.1 framgår att:

1. De tomma lägenheterna i nyproducerade flerfamiljshus med hyresrätt har inte alltid medfört att den övriga hyres- och bostadsrättsmarknaden brutit samman. Informationsinnehållet i dessa signaler är därför något varierande i de olika studerade kommunerna. Efterfrågan på centralt belägna äldre hyres- och bostadsrättslägenheter med låg månadskostnad är fortfarande för handen - där det råder en sådan prisstruktur på marknaden.
2. Om förekomsten av tomma lägenheter i ett område påverkat marknaden i övrigt för flerfamiljshuslägenheter tycks det som det sociala normsystem som reglerar de boendes beteende gentemot fastighetsägare och grannar också påverkats. Uppsägningstider och flyttstädning respekteras då t ex inte längre. I problemområdena förekommer i vissa fall medveten vandalisering - förstörelse av gemensamma utrymmen och egen lägenhet.
3. Marknaden för småhus har inte påverkats av överskottet på flerfamiljshuslägenheter. I samtliga kommuner upplevs den ökande efterfrågan på småhus som en bidragande orsak till nuvarande problem. Konkurrensen om hyresgäster-småhusköpare upplevs dock olika starkt i olika kommuner. Där man sökt hålla igen på småhussidan har en avflyttning till omkringliggande kommuner till slut medfört att man fått ge upp en sådan bostadspolitik.
4. I en del fall upplevs denna konkurrens som olustig - orättmätig. Som en effekt av "gröna vågen", en modenöck, och som en följd av en felaktig prisrelation mellan flerfamiljshuslägenheter och småhus. I några fall tas det lärdomar av denna efterfrågeinriktning och man gör försök med markbostäder med hyresrätt. Detta har slagit väl ut där det verkligen varit fråga om markbostäder och inte bara balkongen på markplanet för bottenvåningens lägenheter i tvåvåningshus. Motståndet mot att pröva denna inriktning tycks vara stort i en del kommuner.

5.4 Konsekvenser av nuvarande marknadssituation -  
diskuterade styrmedel och anpassningsmekanismer på kort och lång sikt

I detta avsnitt redovisas framkommet material rörande den nya situationens konsekvenser och hur man lokalt sökt eller söker att på olika sätt mildra dessa verkningar. Vi tar här också upp synpunkter på varför ett visst område drabbats och inte andra.

5.4.1 Kommun- och förvaltarsynpunkter

Mindre än 10 000 invånare

Man har medvetet försökt undvika invandrarkoncentrationer till vissa bostadsområden. Anledningen är att svenskarna flyr undan - finns det för många utländska namn på översiktstavlan vill man inte hyra lägenhet i den trappuppgången. Ryktet sprider sig snabbt och är sedan nästan omöjligt att utrota. Pressen gör sitt till. Det förekommer att utlänningar flyttar ut till andra orter i Sverige men återvänder då ofta efter något år. Många har börjat bygga eget hem i Markaryd. Utländska medborgare är bra hyresgäster.

Omsättningen är hög i kommunen - 70 procent av lägenhetsinnehavarna byts ut på ett år i Traryd t ex. Tre månaders uppsägningstid tillämpas - även mellan allmännyttiga bostadsföretag. (Markaryd)

Det är olyckligt om man får stora koncentrationer av minoritetsgrupper till ett område respektive en fastighet. Då trivs inte övriga hyresgäster. Toleransen för nya ljud i ett bostadsområde är låg som det är i dag. Vi måste lära oss att acceptera sådana förändringar. (Perstorp)

Några särskilda orsaker kunde man inte tänka sig. Viss onormal förslitning förekom i de områden som hade tomma lägenheter. (Tingsryd)

Det är inte bra med invandrarkoncentrationer i ett område - då söker sig svenskarna därifrån. I problemområden ökar förslitningen.

I problemområdet vill nu ingen bo som inte arbetar vid den närbelägna fabriken. Man har planer på att fräscha upp området men det är tveksamt om det hjälper.

Omsättningen av hyresgäster är hög i kommunen. Genomsnittlig boendetid är mindre än ett år. Detta ökar underhållskostnaderna. Man måste oftare fräscha upp lägenheterna. Dessutom kräver folk nu att få se upp till 2-3 lägenheter innan de bestämmer sig. Förr tog de första bästa.

Förvaltarna håller igen. Det ska inte gå att byta från en tvåa till en tvåa utan särskilda skäl. (Östra Göinge)

### Mellan 10 000 och 20 000 invånare

Det aktuella problemområdet har fått karaktären av ett extremt genomgångsområde. De som bor där är typiska låginkomsttagare. Invandringsproblem har man inga. Omsättningen är hög. På ett år flyttades på 200 lägenheter 500 gånger. 50 flyttningar av dessa var utflyttningar till kranskommunernas småhus. (Hässleholm)

Invandrarkoncentrationer i ett bostadsområde ger problem. Inte bara för att andra inte vill bo kvar där utan också för de speciella krav det ställer på skolor m m. Västra delen av kommunen har en mycket stor andel invandrare. Den stora industrin har ungarförläggningar där och området blev färdigt lagom till den stora invandrarvågen, varför invandrarna blev hänvisade dit.

Omflyttningarna har ökat betydligt. Förslitningen är markant. Man försöker nu göra successiva totalrenoveringar av fastigheter i ett av de mest drabbade områdena. Åverkan där har varit stor. Dessutom försöker man hålla igen på omflyttningarna. Man har utbildat spärrar - den första flyttningen tillåts först efter 9 månader, den andra efter 36 månader. Det är nödvändigt - man har totalt 70-85 flyttningar i månaden i sitt bestånd. Man tillåter inte gärna byten mellan 2:or för att tillgodose önskemål om läge o d om inte särskilda skäl föreligger. Liten 2:a mot stor 2:a tillåts dock. (Olofström)

### Mellan 20 000 och 45 000 invånare

Det är helt klart att folk har blivit rörligare på bostadsmarknaden nu än tidigare.

När marknaden kärvade till sig 1972 började bostadsföretagen samarbeta, bl a genom att tillämpa gemensam tremånadersregel för uppsägningstiden. Från 1973 finns det skriftligt avtal om detta. De började också hjälpa varandra att kolla hyresgäster som flyttar från ett område till ett annat.

Byten mellan lägenheter av samma storlek provas av förvaltarna mot de skäl som anförts för önskat byte. (Kalmar)

I första omgången inflyttade var det inga problem. Det ansågs då snarast vara ett statusområde. Men så flyttade dessa till småhus och man var mindre noga med vilka som flyttade in. Bråk och förslitning blev följd. Området har fått dåligt rykte men inte särskilt genom pressens behandling.

Det har inte fungerat med portlås och det har givit upphov till mycket bråk.

Det behövs utrymmen för barn i mellanåldern. Försök att upplåta lokaler till dem har bara resulterat i att omgivningen klagat. Man måste överhuvudtaget få omgivningen positiv till människor med problem. Kommunen borde ha mer förebyggande verksamhet såsom kvarterspolis och fältassistenter. (Karlskoga)



Några avflyttningar i samband med att man fått in problemfamiljer har man inte haft. I så fall borde de omplaceras i stället. Invandrarkoncentrationen är hög, 25 procent är finländare nu. (Katrineholm)

Utformningen av problemområdet har fått dålig behandling i pressen. Vid första inflyttningen kom mycket folk utifrån - även invandrare.

Man har fått in en del socialfall i ett kvarter. Det förstör hela områdets rykte. Får man in en problemfamilj i en trappuppgång vill övriga familjer i uppgången flytta.

Omsättningen är hög. Man låter utan vidare alla som vill byta lägenhet - även lika mot lika. Man har ett kontaktcentrum och har försökt aktivera invånarna. Det är svårt. Man försöker också förbättra den yttre miljön.

Högst 150-200 lägenheter borde få finnas i ett område med likadana hus. (Köping)

I problemområdet bor ca 15 procent invandrare. Dessa har goda kontakter med kommunen. Området har fått dåligt rykte på orten, dock inte till följd av tidningarnas skrivelser. Man kan peka på att drygt hälften av alla brott som begås på orten äger rum i detta område. (Oskarshamn)

Rörligheten är större nu än tidigare. I början gjorde man försök att bromsa upp den ökande omflyttningen men det har man slutat med - även om hyresgästen fortfarande måste kunna ange skäl för sina önskemål. Man har i två år nu tillämpat en gemensam regel om tre månaders uppsägningstid.

Det är viktigt att man inte får negativ press runt sociala problem i ett område. (Växjö)

#### Mellan 45 000 och 100 000 invånare

Omsättningen har ökat betydligt - och med den underhållskostnaderna.

Folk får nu flytta som de vill - förvaltarna har inget att sätta emot. Då hotar de bara att övergå till en annan förvaltare.

Man skulle behöva en skyddszon kring familjer med sociala problem - tomma lägenheter uppstår runt om. (Borås)

Omflyttningen har ökat väsentligt. Byte från 2:a till 2:a kan tänkas om skäl kan anges. Första oktober som uppsägningsdag tillämpas hårt i nya områden där problem finns (om hyresgästen inte själv kan leta rätt på en efterträdare). I områden utan problem kan man medge avsteg från den principen och gör det också - med 2-3 månaders varsel.

I samband med avsättningsproblemen 1968 tillämpades systemet med tillbommat rum och uthyrning av 3:or som 2:or. Det dröjde inte länge innan rummen låstes upp på hyresgästernas begäran.



Nu har man inte satt det i system längre. Nu är det inte de stora lägenheterna som är huvudproblemet. I dag bygger man med mindre lägenhetsytor på samma antal rum för att hålla kostnaderna nere för de framtida hyresgästerna.

Tidningsskriverier kan ha påtagligt negativ effekt. Men man ska inte glömma att alla nya områden haft problem de första åren. Det är viktigt hur man tar hand om sina hyresgäster och hur man marknadsför lägenheterna.

I ett område lät man t ex hyresgästerna bo gratis en halv månad och gav dem sedan en blomma som välkomsthälsning. Det betyder mycket för den positiva inställningen till området.

Invandrare i alltför stor koncentration är inte bra för ett område. I ett bostadsområde finns 60 procent invandrare. Det är inte bra.

Man borde ha kommunala busslinjer som garanterar goda kommunikationer med centrum för de perifera områdena. Det kan göra dem mer attraktiva. Eventuellt skulle också större omsorg med färgsättningen i ett område ge utdelning. (Eskilstuna)

Omsättningen av hyresgäster i problemområdet är hög, 700 på ett år, varav 250 flyttade inom området. Många står i kö till mer attraktiva områden men än så länge har den faktiska omflyttningen begränsats, bl a beroende på att utbudet av lägenheter i det mest attraktiva nya området varit avsevärt mindre än efterfrågan. Till detta söker sig för närvarande ca 1 400 personer från övriga större bostadsområden i stadens utkanter.

Man satsar hårt på en mer effektiv marknadsföring av lägenheterna i problemområdet. Man har visningar av möblerade lägenheter på fasta tider tre gånger i veckan. Visningarna vänder sig inte enbart till dem som eventuellt kan tänkas vilja ha en lägenhet utan också till bredare befolkningslager, t ex skolklasser. Mycket anses vunnet genom att man lockar ut folk till området - folk som promenerar omkring där ser att det inte är så farligt. Ett sätt att få bort den stämpel som trots allt vidlåder området.

Folk ska inte uppmuntras att flytta in i uppgångar med problemfamiljer där spritlangning m m pågår förrän övriga uppgångar fyllts. Man försöker hålla igen på omflyttningar mellan 2:or men accepterar det om ett år gått efter inflyttning. Folk som tidigare bott i villa ska inte placeras i markplanet - där finns inte det lugn och avskildhet och den "markkontakt" som de väntar sig utifrån sina tidigare erfarenheter. De ska minst bo på 3:e eller 4:e våningen.

Invandrarkoncentrationen i problemområdet, hög andel förtursfall och stor uppmärksamhet åt detta i pressen har gjort området mindre attraktivt för lokalbefolkningen. Det måste fyllas på utifrån.

Det är viktigt att man tar hand om invandrare och "problemfamiljer" genast de flyttar in. Ger dem tillgång till information på deras eget språk t ex och ger dem en kontaktperson som de kan vända sig till när de är osäkra eller något har hänt. En stor industri har hjälpt till mycket med sådan service i ett nyare, populärt, område.

Det borde vidare gå att få statliga lån för marknadsföring av lägenheter i nya områden, ett visst belopp per lägenhet t ex. Det skulle då inkludera kostnader för sådan service som nämnts ovan. (Jönköping)

Omsättningen har inte ökat särskilt markant. Den är mellan 10-20 procent överlag, där tre månaders uppsägningstid tillämpas. Detta kan undantagsvis medges avsteg från på grund av t ex sociala skäl. Uppsägning sker egentligen till den första oktober varje år med tre månaders uppsägningstid.

Fördelningen av invandrare och förtursfall har inte spelat någon roll. Det är viktigt att man tar hand om dem väl när de flyttar in.

Pressbehandlingen av ett område kan vara viktig. Enstaka positiva åtgärder märks inte om de dränks i negativa rubriker och artiklar.

Underhållskostnaderna i nya bostadsområden blir ofta större på allmänna utrymmen än i äldre. Det behöver inte vara mer än ett fåtal som ägnar sig åt skadegörelse för att det ska märkas på en gång. (Karlskrona)

Det är inte bra med koncentration av minoritetsgrupper i ett område, t ex invandrare. Man har en känsla av att de bor kvar och att resten flyttar.

Samma sak händer om man får in en problemfamilj i en trappuppgång. Det sätter igång en snabb avflyttning. I ett område anförde omkring 20 procent av de avflyttande som orsak störande grannar, stökig och skräpig närmiljö. Bullernivån är ett problem - ungdomar med stereoanläggningar. Kanske skulle det vara en lösning att bygga särskilda hus åt dem.

Pressbehandlingen är oftast negativ. Det är inte bra för ett område.

Läge och pris är inte så viktigt som att folk trivs med sina grannar. Standard på lägenheten och kommunikationer likaså. Man får inte heller glömma att exteriören ska vara tilltalande. Är man mindre noggrann med kvalitet, reparationer, eftersyn, skötsel o d drabbas man lättare av tomma lägenheter. (Södertälje)

Omsättningen på hyresgäster har ökat och ligger i problemområdet på mellan 25-30 procent, medan övriga områden har ungefär 10 procent.

Man försöker vara så tillmötesgående som möjligt mot hushåll, som vill byta bostad. De som ligger efter med hyran nekas byte eller hänvisas till billigare lägenhet. Likaså försöker man hjälpa dem att lägga upp en betalningsbudget. I kommunen finns tre bostadskonsulenter-kuratorer. Tre månaders uppsägningstid tillämpas.

Problemområdet blev inflyttningsklart 1968-69 när industrin efterfrågade mycket arbetskraft och fick ta emot ca 27 procent invandrare, mest finländare. En betydande utflyttning har sedan skett tillbaka till Finland. Press och radio har ventilerat området, som har fått så dåligt rykte, att folk utifrån vid förmedling talar om att där vill de inte bo. (Trollhättan)

#### Mellan 100 000 och 115 000 invånare

Det gäller att vara påpasslig och inte tillåta för stora koncentrationer av förtursfall och problemfamiljer. Det kan vara bättre att leta rätt på alternativa bostäder åt dem framför att ta in dem i ett flerfamiljshus där de snart skapar vakuum omkring sig. En stämpel i det allmänna medvetandet om sociala missförhållanden i ett område hänger envist kvar även om fenomenen försvinner.

Omsättningen av hyresgäster har ökat. Omflyttningen är störst i problemområden, mellan 20-30 procent och övriga områden mindre. Man försöker vara så tillmötesgående som möjligt mot hushåll som vill byta bostad. Tre månaders uppsägning är vanligt.

Man har försökt förbättra närmiljön - genom planteringar, ordnande av lekplatser, färgsättning av husen, allt utan framsteg. Nu satsar man på att upplåta några hundratal kolonilotter för de boende - hoppas att det ska göra området mer attraktivt. (Linköping)

Omflyttningen är stor, 46 procent i problemområdet. För äldre bostäder är det normalt med 15 procent i omsättning.

Man tillåter inte byte mellan lika stora lägenheter utan att synnerliga skäl föreligger.

År 1969 började bostadsförmedlingen en aktiv marknadsföring av lägenheter. Nu börjar bostadsföretagen själva satsa på marknadsföring. HSB tryckte upp en broschyr om sitt nyproducerade område i 55 000 ex och har nu inga eller få tomma lägenheter. Stiftelsen Hyresbostäder har börjat ta fram informationsmaterial och planerar informationsträffar för olika språkgrupper av invandrare. Informationen riktar sig till redan boende och behandlar lägenhetsrengöring, inslagning av spik m m.

En trappuppgång töms snabbt om man får en olämplig granne. Stora invandrarkoncentrationer är heller inte bra för efterfrågan på övriga lägenheter.

Det går att vända tendensen till snabb förslitning, hög omsättning och tomma lägenheter. Marielund hade tidigare problem, men en upprustning där har givit utdelning.

Pressens skrivelser har stor inverkan på hur de upplever området som inte själva bor där. Negativ press avskräcker bostadssökande från att ens ta emot information om området. (Norrköping)

Rörligheten på bostadsmarknaden har ökat väsentligt. Hyresgäster flyttar mellan olika områden i staden. Något begrepp om hur och varför har man ej. Problemhushåll skapar svårigheter i ett område.

Tidningsskrivierier och liknande "irrationella" förhållanden är säkerligen oerhört betydelsefulla ansåg många.

Ett område med bostadsrättslägenheter som tidigare hade stora problem med tomma lägenheter har man radikalt förändrat förvaltningen av. Man övergick till hyresrätt samtidigt som området delades upp på tre olika förvaltare, som själva marknadsför lägenheterna och har kontor på platsen. Det gör kontakten med de boende bättre och det är troligen detta som givit utslag nu när problemen med de tomma lägenheterna ser ut att vara på tillbakagång. Att man övergått till hyresrätt antas inte ha spelat in i någon större utsträckning. (Västerås)

#### 5.4.2 Sammanfattning

Av denna översiktliga genomgång framgår bl a:

1. Hög omsättning och stort slitage utmärker problemområdena jämfört med andra områden enligt intervjuerna.
2. Invandrarkoncentrationer och problemfamiljer får enligt detta ses som en bidragande orsak till att vissa områden drabbats.
3. Genom en effektiv förvaltning som ser till att underhållsnivån är hög och genom att bygga mindre enheter - respektive spjälka upp stora områden i mindre förvaltningsenheter - skulle det eventuellt gå att undvika den här typen av problem, att vända utvecklingen.
4. På många håll söker man bromsa omflyttningarna genom att införa (respektive hålla på) begränsningar av hyresgästens möjlighet att byta bostad. Bara i några enstaka kommuner medger fastighetsförvaltarna byte lika mot lika stora lägenheter utan att hyresgästen först ordentligt fått redogöra för de skäl han har för sitt önskemål (vantrivsel med grannar, försämrad hälsa etc).
5. Intresset för marknadsföring av lägenheter i flerfamiljshus har ökat avsevärt. Både bostadsförmedlingen, fastighetsförvaltare och lokala hyresgästorganisationer är intresserade av en utökad sådan verksamhet.

#### Kommentarer

Utöver vad som framgår av denna översikt kan det vara värt att notera följande:

- . Fastighetsförvaltarna har i många fall blivit mer medgörliga mot hyresgäster som själva önskar byta tapeter, måla kök m m, förutsatt att man garanteras att det blir fackmannamässigt gjort. Standardsortimentet av tapeter och färger har också utökats och "poppats upp" när lägenheterna renoveras.

- . Intresset för hur de boende upplever sin bostadsmiljö har ökat jämsides med intresset för marknadsföringsåtgärder av olika slag. Man börjar genomföra attitydundersökningar i de områden man förvaltar - inte sällan i samarbete med kommunen och hyresgästföreningen på orten.

#### 5.5 Upplevelser av den förändrade marknads-situationen - sammanfattning

Med användande av det principiella resonemanget i avsnitt 4 kan vi sammanfatta framförda synpunkter (avsnitt 5.1-5.4) på följande sätt:

1. I nästan samtliga fall har man upplevt utvecklingen på både kort och lång sikt som icke önskvärd.
2. Denna icke-önskvärda utveckling har i flertalet kommuner till en början uppfattats som temporär. Först efter en längre tid har man ansett den vara av så bestående karaktär att den föranlett omprövning av tidigare fattade beslut.
3. Den efterfrågeförskjutning som man läst in i marknadsutvecklingen - ökad efterfrågan på småhus - anser man sig inte kunna påverka på lokal nivå. Där man i det längsta sökt låta bli att tillmötesgå denna efterfrågan har detta lett till en utflyttning till grannkommuner av en del av de stabila hushållen med lokal förankring.
4. Man efterlyser därför statliga åtgärder som återför marknaden till ordningen, minskar efterfrågan på småhus och gör besluten om flerfamiljshusbyggande säkra.
5. Inom ramen för flerfamiljshusproduktionen har den nuvarande situationen givit upphov till en del omprövningar av den hittillsvarande inriktningen. Man börjar diskutera mindre enheter i nyproduktionen - i ett fåtal fall också lägre hus med nya kvaliteter av den typ som Bostadsstyrelsen åsyftar med begreppet markbostäder. Motståndet mot en sådan förändrad inriktning av flerfamiljshusproduktionen är emellertid på de flesta håll starkt från förvaltarna.
6. Förmedlingspraxis och urval av hyresgäster upplevs ofta som den på kort sikt mest avgörande faktorn för att ett visst område drabbats av en stor andel tomma lägenheter.
7. På kort sikt innebär förekomsten av tomma lägenheter en ökad nerslitning av ett område och därmed också ökade förvaltningskostnader. Man har också måst börja marknadsföra sina bostadsområden på tidigare mindre vanliga sätt.

8. Man söker begränsa effekterna av tomma lägenheter i ett område genom att försvåra omflyttningarna inom det egna beståndet och genom samarbete med andra förvaltare. Om möjligt kontrollerar man också omsorgsfullt nya hyresgäster.
9. I några fall nämns kvarterspolis och socialassistenter som medel att vända en icke önskad utveckling i ett område.
10. Intensifierad förvaltningsverksamhet, ökad insats på underhålls- och driftsidan ses som medel att förhindra att problemet sprider sig. En nedbrytning av stora områden till några mindre förvaltningsenheter verkar vara ett effektivare medel mot tomma lägenheter än försköning av den yttre miljön.
11. För tidig inflyttning (före färdigställande) anses nu vara något man ska undvika. Det hävdas också att servicen måste vara fullgod och fullt utbyggd när de första hyresgästerna flyttar in.

Så långt intervjuresultaten. I avsnitt 6 och 7 kommer vi att redogöra för jämförelser mellan områden med och utan tomma lägenheter på 18 av dessa 21 bostadsmarknader. De tre som bortfallit är Tingsryd, Östra Göinge och Hässleholm. Anledningen var att vi inte kunde hitta jämförelseobjekt så att våra urvalskriterier uppfylldes. I avsnitt 8 diskuteras sedan det samlade resultatet av denna studie.

## 6 VARIATIONER I OMGIVNINGSEGENSKAPER OCH HUSHÅLLENS VAL AV BOSTAD

I detta avsnitt ges den teoretiska bakgrunden till studiet av omgivningsegenskapernas betydelse för förekomsten av tomma lägenheter i ett bostadsområde. Vi utgår från ett sätt att återge hushållets val av bostad på en lokal bostadsmarknad.

Utifrån detta diskuteras möjliga grupperingar av de egenskaper hos bostad och bostadsområde som hushållet kan tänkas ta hänsyn till i sitt val. Försök görs att urskilja sådana egenskaper som är av stor vikt för hushållets val mellan olika alternativ och som inte här skall studeras vidare. Det kommer därför att vara nödvändigt att kontrollera värdena på dessa egenskaper i urvalet av bostadsområden.

Under rubriken studerade omgivningsegenskaper behandlas sedan de egenskaper som ingår i vår jämförande områdesstudie. Vi formulerar hypoteser om hur variationer i en egenskap påverkar hushållets val - allt annat lika. De egenskaper som vare sig kontrolleras eller studeras i detta projekt har vi antagit kunna försummas på denna nivå.

Till sist behandlas förutsättningarna för att av jämförande studier av olika bostadsområden dra slutsatser om egenskapernas betydelse för hushållets val av bostad.

### 6.1 Hushållets val av bostad

De val av bostad som vi behandlar gäller enbart val mellan olika alternativ inom en lokal bostadsmarknad. Vi har alltså att göra med hushåll som antingen redan befinner sig på denna marknad eller som av en eller annan anledning har bestämt sig för att söka en bostad där. Deras valsituation skiljer sig åt på några väsentliga punkter.

Det hushåll som tänker flytta in på den lokala marknaden har redan beslutat att lämna sin gamla bostad och är aktivt och söker information om alternativa bostäder på denna för dem nya marknad.

För att ett hushåll som redan har en bostad skall besluta sig för att söka en ny krävs att man blir missnöjd med något hos den innehavda bostaden - ett missnöje som leder till att man aktivt söker efter information om bostäder, som bättre motsvarar ens krav och önskemål. Man kan också tänka sig att om hushållen "serveras" information om tillgängliga alternativ så sätter man igång en omvärdering av den innehavda bostaden och utlöser ett missnöje som ger upphov till aktivt sökande.

Studier av flyttningsrörelser och bostadsbyten har visat samband mellan förändringar i hushållssammansättningen och social tillhörighet och bostadsbyten på en lokal marknad. Flyttningar mellan olika bostadsmarknader är mer direkt knutna till arbetsmarknads-läge och slag av sysselsättning men kan också framgångsrikt relateras till t ex familjeförsörjarens ålder (dvs ungefär motsvarande förändringar i hushållssammansättningen). (För vidare studier se t ex Leslie & Richardson 1961, Speare 1970, White 1971 och Hallberg 1973.)



Vi ska här inte vidare uppehålla oss vid vad som utlöser beslutet att söka en ny bostad på en viss lokal bostadsmarknad. Vi utgår från att vi har två hushåll, I och II, som skiljer sig åt genom att hushåll I redan har en bostad på orten medan hushåll II kommer inflyttande utifrån. Båda söker en ny bostad aktivt. Skiljer sig deras beslutssituation åt på något för oss väsentligt sätt?

Hushåll I har kanske lättare att skaffa information själv om olika alternativ, har också till hands en värdeskala enligt vilken önskvärdheten hos olika lokaliseringar på orten kan utvärderas, vilket hushåll II kan antas inte ha i samma utsträckning. Hushåll I har också på ett annat sätt en bundenhet till sin nuvarande lokalisering (se t ex Simmons 1968, Johnston 1973, Hallberg 1974).

Gör detta det nödvändigt att särbehandla val av bostad för dessa båda hushållskategorier i vår studie?

Vi kan anta att informationen om de lägenheter som står att få i flerfamiljshusområden med hyresrätt lika lätt når hushåll som söker sig till orten som de hushåll som redan befinner sig på marknaden. Av den anledningen är det knappast nödvändigt att särskilja de båda hushållsgrupperna.

Vi antog vidare att inverkan av den lokala bundenheten på de lokala bostadsmarknader som vi studerat skulle kunna försummas eftersom de ytmässigt är relativt begränsade. Av den anledningen fanns det därför inte heller någon anledning att särbehandla dessa båda grupper.

I stället valde vi att söka uppskatta andelen hushåll med lokal förankring i områden med och utan tomma lägenheter som ett mått på respektive områdes status eller attraktivitet som bostadsområde (se vidare avsnitt 7, speciellt 7.6).

## 6.2 Egenskaper av vikt för hushållets val av bostad

Det finns en del studier av vilka egenskaper som är av betydelse för hur hushållet väljer bostad och av vilka egenskaper som är av vikt för hur hushållet trivs med sin bostad (för en genomgång av svenska studier se t ex Hallberg 1973).

Som enskild egenskap är lägenhetens storlek helt dominerande både för önskemål om att byta bostad och för hur man trivs med bostaden. Den helt dominerande tendensen är att man önskar en bostad som är större än eller lika stor som den man tidigare haft. Lägenhetsstorleken kan anses vara helt avgörande för vilka alternativa bostäder som hushållet alls reflekterar över.

Hushållets möjligheter att realisera sina önskemål är beroende av de resurser det förfogar över och de uppoffringar det har möjlighet att göra. Bostadskostnaden är avgörande för om hushållet har ekonomiska möjligheter att realisera sina önskemål om en lägenhet av en viss storlek.

En rad andra egenskaper hos en lägenhet och bostadsområde spelar roll för hur ett enskilt hushåll värderar ett visst bostadsalternativ. Storlek och pris är dock avgörande för samtliga hushåll



på ett sätt som inga andra egenskaper har visat sig vara enligt utförda studier. Om man vill studera inverkan av andra egenskaper är det därför viktigt att storlek och pris hos jämförda alternativ kan kontrolleras och om möjligt hållas konstanta.

Vi är intresserade av hur vissa omgivningsegenskaper inverkar på förekomsten av tomma lägenheter i ett bostadsområde. Närmare bestämt hur vissa fysiska omgivningsegenskaper som kontrolleras av kommunala planmyndigheter och byggherrar inverkar på områdets popularitet, mätt i andel/antal tomma lägenheter. Till fysiska egenskaper räknas här såväl läge i tätorten som områdets storlek och husens höjd. Dit förs också områdets närservicenivå, även om detta har fler dimensioner än enbart den fysiska (det är dock nödvändigt att ha lokaler m m för serviceändamål).

Vi ansåg dock med ledning av en rad utländska forskningsresultat att det var omöjligt att urskilja dessa fysiska egenskaper och anta att inverkan av övriga områdesegenskaper, främst då sociala, var försumbara. Så visar t ex Lamanna (1964) att sociala egenskaper hos en stad anses avsevärt viktigare än fysiska egenskaper - oavsett socialgrupp, kön m m och Wilson (1969) påvisar att den sociala betoningen ökar om perspektivet förskjuts till att gälla bostadsområdet. Lansing & Marans (1969) fann dessutom att ännu mer betydelsefullt för trivseln i ett område var underhållsnivån. (Motsvarande svenska studier saknas. Om sociala missförhållandens betydelse för flyttning från en viss stadsdel se dock Hallberg 1974 a.)

Mot denna bakgrund utökade vi vår undersökning till att gälla även underhållsnivå och sociala egenskaper hos bostadsområdena.

Övriga faktorer, som inte uppskattas via de här inkluderade, antog vi ha så olika betydelse för olika hushåll att deras inverkan för hur det uppstår tomma lägenheter i ett bostadsområde kan försummas.

### 6.3 Kontrollerade egenskaper

De egenskaper vi har sökt kontrollera är hyresnivå och förekomsten av lika stora lägenheter i båda områdena.

#### 6.3.1 Hyresnivå

För att inte här införa variationer annat än i kvalitetsvariabler hålls bostadskostnaden under kontroll, vilket innebär att parvisa jämförelser mellan två områden på en lokal bostadsmarknad görs mellan områden med ungefär samma kostnadsnivå.

De ekonomiska begränsningar som gäller för hushållets val av bostad är olika beroende på om lägenheten upplåts med hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt - oavsett om den framräknade månatliga bostadskostnaden skulle kunna tänkas vara densamma i alla tre fallen. Hyresrätten är den enda upplåtelseform som inte medför krav på investering av kapital från hyresgästen - alltså på tillgång till eget kapital eller möjlighet att få erforderliga lån. För att inte föra in denna aspekt i studien har jämförelserna begränsats till att gälla bostadsområden med lägenheter med hyresrätt - och då uteslutande i flerfamiljshus.

Att hålla bostadskostnaden under kontroll har därför inneburit att vi sökt problem- och kontrollområden med ungefär samma månads-kostnad för hyresgästen i lägenheter om lika många rum och kök. En viss variation har vi dock varit tvungna att acceptera. Om denna är mindre än 20 kronor/månad har vi sagt att den kan försummas. I några fall är den större (dvs områden med tomma lägenheter antingen billigare eller dyrare). Detta redovisas i avsnitt 7, där inverkan av avvikelserna också analyseras.

### 6.3.2 Lägenhetsstorlek

De jämförelser som görs mellan bostadsområden utgår från en situation där hushållen antas välja mellan lägenheter med samma antal rum i de studerade områdena. Förekomsten av lika stora lägenheter i problemområde och kontrollområde har därför kontrollerats.

Vi har vidare kontrollerat om någon bestämd tendens gällande lägenhetsyta på visst antal rum och pris per kvadratmeter genom en särskild analys som återfinns i avsnitt 7.

Den relativa fördelningen på lägenheter av olika storlek i ett område har vi inte kontrollerat. Denna har i stället studerats som en fysisk områdesvariabel. Se nedan 6.4.1

## 6.4 Studerade omgivningsegenskaper

De omgivningsegenskaper som ska studeras kan hänföras antingen till områdets fysiska struktur och läge eller till områdets hushållsstruktur (sociala struktur).

### 6.4.1 Egenskaper relaterade till områdets fysiska struktur och läge

Vi valde att beskriva områdets fysiska struktur avseende följande fem egenskaper:

- . skala
- . underhållsnivå
- . läge i förhållande till överordnad service och arbetsplatser
- . servicenivå
- . lägenhetsfördelning.

#### Områdets skala

Skalan har inkluderats dels för att den (absolut) är subjektivt viktig för individernas upplevelse av sin omgivning, dels för att den (relativt) visar i vilken utsträckning det studerade området anknyter till den lokala bebyggelse-traditionen. I denna studie är det den relativa angivelsen som i första hand är intressant.

Skalan relativt övrig bebyggelse på orten avser dimensionerna:

- . högre än - lika - lägre än normalt
- . fler - lika många - färre lägenheter i enhetliga huskroppar än normalt på orten.

Denna sista karakteristik görs vid besök på platsen. Absolut anges den i form av antalet lägenheter och våningshöjd.

#### Underhållsnivå

Underhållsnivån anges verbalt med skalan starkt förslitet - normal förslitning - väl underhållet. Undersökarnas egna intryck kontrolleras mot fastighetsförvaltarnas. Uppgift om underhållsnivå har förts till den fysiska strukturen för att denna i viss utsträckning bestämmer förslitning av olika utrymmen. Men också för att den enligt utländska studier mäter den för hushållen viktigaste aspekten på närmiljön.

#### Läge i förhållande till arbetsplatser och centrum

Läget i förhållande till i första hand arbetsplatser, i andra hand centrum, är centralt i alla lokaliseringsteoretiska studier av regioner och städer. Det är därför helt naturligt att inkludera uppgifter om läge i denna studie. Frågan är om man ska hålla i sär uppgifter om läge i förhållande till arbetsplatser och till centrum i alla orter, oavsett storlek, eller om ett förenklat antagande kan göras, t ex att avstånd till centrum kan användas som mätvärde även på avstånd till arbetsplats.

I de studerade orterna, som alla har mindre än 120 000 invånare och många har stora dominerande arbetsplatsområden, har vi valt att hålla i sär dessa olika avståndsuppgifter - detta är också praktiskt hanterbart.

Uppgifter om läge i förhållande till arbetsplatsområden och centrum kompletteras i förekommande fall med uppgifter om "naturlig" utbyggnadsriktning och förekomst av hinder av olika slag m m som eventuellt kan inhämtas vid intervjuerna. Detta bearbetas dock i ett särskilt avsnitt (7.7).

#### Områdets närservicenivå

Ett områdes närservicenivå har angivits genom förekomst av dagligvaruaffär, daghem, LM-skola och kollektiva trafiklinjer i området respektive avstånd till närmaste serviceenhet. Områdena har sedan jämförts vad gäller dessa egenskaper - det är den relativa skattningen som framgår av jämförelserna.

#### Lägenhetsfördelningen

Lägenhetsfördelningen har vi sökt uppskatta dels genom att ange standardavvikelsen kring medelvärdet, dels genom att ange andelen små och stora lägenheter i områdena. Med små lägenheter avses lägenheter om 2 rum och kök eller mindre, med stora lägenheter sådana om 4 rum och kök eller mer.

#### 6.4.2 Egenskaper relaterade till områdets sociala struktur

Den sociala strukturen i ett område bestäms av vilka hushåll och individer det är som bor där och hur de förhåller sig till varandra. Med några få kvantitativa mått eller relativa skattningar är det svårare att återge den sociala strukturen än den fysiska.

De data som fanns tillgängliga ute i kommunerna vad gällde t ex hushållssammansättningen och inkomstfördelningen i de studerade bostadsområdena var synnerligen begränsade - med några få undantag.

Det visade sig möjligt att för samtliga studerade områden inhämta uppgifter endast om några enstaka aspekter på den sociala strukturen i bostadsområdena, nämligen:

- . stabiliteten
- . inslag av minoritetsgrupper.

Stabiliteten angavs genom omsättningen av hushåll i området. Hushållssammansättningen - minoritetsgrupper - uppskattades ofta som andelen invandrarrhushåll och andelen förtursfall i bostadsområdet. Inkomstfördelningen ville man inte uttala sig om eller tro att den skilde mellan olika flerfamiljshusområden i kommunen.

Vi samlade dessutom in uppgifter om andelen hushåll med lokal förankring i detta sammanhang (jfr avsnitt 6.1) för att skatta områdets status, rykte, på orten.

#### 6.5 Skillnader i omgivningsegenskaper hos olika områden och dessas inverkan på hushållens faktiska val

---

I detta avsnitt diskuterar vi hur variationer i mätvärden för olika omgivningsegenskaper kan tänkas inverka på hushållens värdering av olika bostadsområden.

Detta tillgår så att vi formulerar en rad hypoteser för hur skillnader av bestämt slag kan tänkas inverka på utfallet av en jämförelse mellan två alternativ.

I avsnitt 6.5.1 diskuteras principiellt inverkan av variation i en omgivningsegenskap, allt annat lika.

I avsnitt 6.5.2 diskuteras samvariationer mellan två eller flera variabler, gränser för variationen och vilken effekt man kan tänka sig få vid olika kombinationer av variationer mellan två områden.

##### 6.5.1 Variationer i en egenskap

Nedan formuleras en rad hypoteser om hur variationer mellan två områden med avseende på en egenskap troligen inverkar på områdets attraktivitet, allt annat lika. Att observera är att sådana förhållanden inte råder i någon del i materialet. Hypoteserna tjänar till att klargöra åt vilket håll variationerna i en egenskap väntas få effekt i vårt material.

Skala

- 1 a. Ett område med en skala som anknyter till den på orten gängse bebyggelse-traditionen föredras framför ett med större skala.
- 1 b. Ett område i mindre skala föredras framför ett med större.

Med skala avses såväl hushöjd, dvs antal våningsplan, som antal lägenheter i en enhetlig utbyggnad.

Förslitning

- 2 a. Ett väl underhållet område föredras framför ett område med normal eller stark förslitning.
- 2 b. Ett normalt förslitet område föredras framför ett starkt förslitet.  
Hypoteserna 2a och 2b kan vi förenkla till att lyda:
- 2 Ett bättre underhållet område föredras framför ett sämre underhållet.

Avstånd till arbetsplats

- 3 Ett område som ligger närmare arbetsplatsen föredras framför ett som ligger längre bort.

Avstånd till centrum

- 4 Ett område som ligger närmare centrum, omedelbara serviceanläggningar, föredras framför ett som ligger längre bort.

Servicenivå

- 5 a. Ett område med dagligvaruaffär, daghem, LM-skola och kollektivtrafik föredras framför ett område utan någon eller några av dessa serviceinrättningar.
- 5 b. Ett område med fler (dvs med kortare avstånd till) dagligvaruaffär, daghem, LM-skolor och tätare kollektivtrafik föredras framför ett med färre.

Hushållsstruktur

- 6 Hushåll med lokal förankring  
Ett område med hög andel av hushåll med tidigare lokal förankring föredras framför ett med låg andel av hushåll som har lokal förankring. För inflyttade hushåll antas den lokala förankringen inte spela någon roll.

Enhetlighet - variation

- 7 a. Ett område med samma förhärskande hushållsstruktur, åldersstruktur, inkomstnivå respektive nationalitet som det bostads-sökande hushållets föredras framför ett homogent område med annorlunda sammansättning.

- 7 b. Ett område med större heterogenitet föredras framför ett med en homogen sammansättning som avviker från det bostads-sökande hushållets.

#### Stabilitet

- 8 Ett område med liten omsättning av invånare föredras framför ett med större omsättning.

#### Status

- 9 Ett område med högre andel hushåll med lokal förankring föredras framför ett med lägre.

Dessa hypoteser gäller allt annat lika vad avser värden på övriga egenskaper jämte lägenhetsstorlek, upplåtelseform och bostads-kostnadsnivå (i vårt fall hyresrätt och hyresnivå för lägenheter av viss storlek).

#### 6.5.2 Variationer i flera omgivningsegenskaper samtidigt

Sådana områden som lämpar sig för att testa ovan formulerade nio hypoteser allt annat lika finns inte. Vi måste räkna med variationer i flera egenskaper samtidigt. Vi gör därför antagandet att hypoteserna förstärker varandra, att om flera egenskaper samtidigt varierar, så gäller ändå de uppställda förmodandena om variationernas inverkan.

Frågan är då vilken relativ styrka de olika hypoteserna har gentemot varandra. Finns det några egenskaper som är av helt dominerande betydelse?

Vi antog att läge i förhållande till arbetsplats och centrum skulle visa sig vara viktigare än områdets närservicenivå och att skalan skulle visa sig vara viktigare än både avstånd till centrum/arbetsplats och områdets närservicenivå.

Vi väntade oss att möta ytterligare en svårighet i analysen. Nämligen den att de studerade egenskaperna inte antar av varandra oberoende värden och att det därför inte skulle gå att isolera inverkan av variationer i de enskilda egenskaperna. Med ovanstående antagande om att hypoteserna förstärker varandra har vi fått ledning för hur vi ska kunna omformulera hypoteserna så att de ansluter till materialet. Se vidare avsnitt 7, speciellt 7.3 och 7.4.



TABELL 5. Översikt över värden på kontrollerade egenskaper.

Kommun	Inflyttningsår	Hyresnivå				Ytstorlekar			
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
Markaryd	1. 1969-70 2. 1965	dyrare	samma	samma	samma	-	-	-	-
Perstorp	1. 1968-70 2. 1966-67	samma	samma	samma	samma	samma	mindre	samma mindre	samma mindre
Olofström	1. 1969-70 2. 1971-72	samma	samma dyrare	samma	-	samma mindre	större	samma större	-
Kalmar	1. 1969-70,-72 2. 1970-71	bill	bill samma	bill	-	-	-	-	-
Karlskoga	1. 1965-67 2. 1971-72	dyrare	samma	samma	-	större	samma	samma	-
Katrineholm	1. 1970-72 2. 1973-74	dyrare	samma	samma	dyrare	samma	samma	samma	samma
Köping	1. 1966-70 2. 1971-73	samma	samma bill	samma	-	större mindre	samma	samma större	-
Oskarshamn	1. 1967-73 2. 1967-69	samma	bill	samma bill	-	större mindre	samma	mindre	-
Växjö	1. 1972-73 2. 1970-71	bill	bill	bill	-	mindre	mindre	samma	-
Borås	1. 1972-73 2. 1968-69	bill	bill	bill	bill	mindre	samma	samma	samma
Eskilstuna	1. 1966-69 2. 1970-73	samma bill	samma	samma	samma bill	samma större	samma större	samma större	samma -
Jönköping	1. 1968-72 2. 1971-73	bill	samma dyrare	samma dyrare	dyrare	mindre	samma	samma större	samma större
Karlskrona	1. 1965-73 2. 1972-73	bill	bill	bill	bill	samma	större	samma	samma
Södertälje	1. 1969-70 2. 1972-73	bill	bill	bill	samma	samma	samma större	samma	samma
Trollhättan	1. 1967-69 2. 1973-74	-	dyrare	samma dyrare	-	-	större	större	-
Linköping	1. 1968-73 2. 1972-73	-	samma bill	samma bill	samma	-	samma	samma	samma
Norrköping	1. 1969-72 2. 1968	dyrare	samma dyrare	samma bill	-	större	större	samma	-
Västerås	1. 1968-71 2. 1967-68	samma	samma	-	samma	-	-	-	-



## 7 JÄMFÖRELSENER MELLAN OMRÅDEN MED OCH UTAN TOMMA LÄGENHETER

I detta avsnitt redovisas resultatet av den i 18 kommuner genomförda jämförelsen mellan områden med och utan tomma lägenheter.

Först redogör vi för genomförandet och urvalet av områden (7.1), därefter återges resultaten av de parvisa jämförelserna på samtliga studerade bostadsmarknader (7.2-7.4). I avsnitt 7.5 diskuteras olika sätt att tolka resultatet.

### 7.1 Genomförande

I 18 kommuner av de 21 besökta var våra uppställda förutsättningar för handen:

Där fanns inom den lokala bostadsmarknaden ett (eller fler) område(n) med tomma lägenheter och ett (eller fler) område(n) utan tomma lägenheter, båda producerade huvudsakligen under perioden 1967-73, upplåtna med hyresrätt och med ungefär samma hyra per månad för lika stora lägenheter.

I de allra flesta fall var urvalet lätt att göra - det fanns enbart ett område med avsättningsproblem och ett område utan som uppfyllde våra krav på jämförbarhet mellan problemområde och kontrollområde. På de största orterna fanns dock på några håll flera möjliga kontrollområden, på något håll dessutom fler tänkbara problemområden. För hur vi då gick till väga och vilka områden som togs ut se avsnitt 3.2 och TAB 3.

Skillnaden i storlek mellan uttagna områden i en kommun blev ofta betydande. Det berodde främst på att man i de här aktuella tätorterna bara byggt ett riktigt stort område - ofta under flera år. Andra objekt i den storleksklassen saknas ofta helt. Och det är i många fall det stora området som drabbats.

### 7.2 Kontrollerade egenskaper

Vi sökte hålla produktionsperiod, upplåtelseform, hyresnivå och lägenhetsstorlekar under kontroll.

Samtliga områden är producerade i huvudsak 1967 eller senare, upplåtes med hyresrätt och månadskostnaden är ungefär densamma i området med problem som i området utan tomma lägenheter.

Inflyttningsår, hyresnivå och lägenhetsytor för olika lägenhetsstorlekar återges i TAB 5. I tabellen sammanfattas insamlade uppgifter om lägenheterna i de studerade områdena. En detaljerad redovisning ges i BIL 5.

För översikten har vi antagit att hyran kan tillåtas variera med ca 7 procent uppåt eller nedåt från hyran i problemområdet och ändå upplevas som samma hyresnivå. Denna variation motsvaras i reda pengar för lägenheterna i vårt material av 20 kronor för en lägenhet om 1 rum och kök, 30 kronor för en 2-rumslägenhet, 40 kronor för en 3-rumslägenhet, 50 kronor för en 4-rumslägenhet och 60 kronor för en lägenhet om 5 rum och kök eller mer.

TABELL 6. Problemområdet jämfört med kontrollområdet med avseende på studerade egenskaper.

EGENSKAP	UTFALL	ANTAL
<u>SKALA</u>		
Hushöjd	lägre	3
	lika	10
	högre	5
Antal lägenheter resp hus	färre	1
	lika	1
	fler	16
<u>UNDERHÅLLSNIVÅ</u>		
	bättre	0
	lika	5
	sämre	13
<u>AVSTÅND TILL CENTRUM</u>		
	kortare	7
	lika	5
	längre	6
<u>AVSTÅND TILL ARBETSPLATS</u>		
	kortare	6
	lika	5
	längre	7
<u>SERVICENIVÅ</u>		
Avstånd till dagligvaruaffär	kortare	6
	lika	11
	längre	1
Avstånd till IM-skola	kortare	5
	lika	10
	längre	3
Avstånd till daghem	kortare	7
	lika	9
	längre	2
Avstånd till busshållplats resp turtäthet	kortare, tätare	3
	lika	12
	längre, glesare	3
<u>HUSHÅLL MED LOKAL FÖRANKRING</u>		
	fler	0
	lika	3
	färre	15
<u>OMSÄTTNING</u>		
	lägre	0
	lika	0
	högre	18
<u>HUSHÅLLSSTRUKTUR</u>		
	mer homogen	0
	lika	6
	mer spridd	12
<u>LÄGENHETSSAMMANSÄTTNING</u>		
Andel små lägenheter	mindre	9
	lika	3
	större	6
Andel stora lägenheter	mindre	4
	lika	5
	större	9
Spridning (standardavvikelse)	mindre	7
	lika	6
	större	5
Summa "bättre" utfall för problemområdet		58
Summa "neutrala" utfall för problemområdet		81
Summa "sämre" utfall för problemområdet		121

Av översikten framgår att jämförelsen utfaller något olika mellan områden med och utan tomma lägenheter beroende på lägenhetsstorlek - men sammantaget har urvalet fungerat tillfredsställande på denna punkt. Enbart tre fall är området med tomma lägenheter något dyrare. I återstående 15 kommuner är hyresnivån densamma (8 fall) eller samma och billigare (7 fall) i området med tomma lägenheter.

För att försäkra oss om att priset ändå inte inverkat genom att man t ex i området med tomma lägenheter fått mindre yta för samma månadskostnad har vi gjort en motsvarande sammanställning av kvadratmeterytorna i lägenheter om olika antal rum och kök. Därvid har också en viss variation tillåtits - i detta fall på omkring 10 procent. Detta motsvaras för lägenheter om 1 rum och kök av 4 m<sup>2</sup>, för 2-rumslägenheter av 6 m<sup>2</sup>, för 3-rumslägenheter av 7 m<sup>2</sup>, för 4-rumslägenheter av 9 m<sup>2</sup> och för lägenheter om 5 rum och kök eller mer av 10 m<sup>2</sup>.

Också här tycks vi med vårt urval ha uppnått stor jämförbarhet mellan områdena. Ingenting tyder heller på att man får mindre yta för samma månadskostnad i områden med tomma lägenheter. Man bör observera att de här använda intervallen är relativt stora - 7 m<sup>2</sup> för lägenheter om 3 rum och kök motsvarar med annan planlösning ett avskilt utrymme som en person kan sova i. Avsikten är här emellertid inte att närmare gå in på denna problematik - den kommer att bearbetas mer utförligt i delprojekt 3, som bl a avses innehålla en kvalitativ utvärdering av planlösningarna i av oss studerade bostadsområden.

Det tycks som om vi lyckats kontrollera både månadskostnad och lägenhetsyta i vårt material. Vi kan därför göra jämförelser mellan områdena avseende de egenskaper vi önskar studera utan att behöva ta hänsyn till inverkan av övriga faktorer.

### 7.3 Parvisa jämförelser mellan bostadsområden

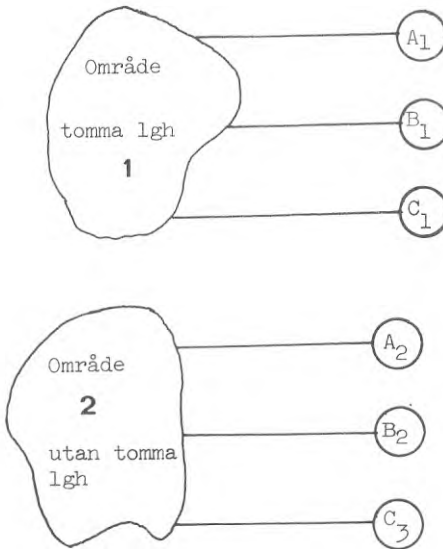
Vi hade 18 par av bostadsområden att jämföra med avseende på de studerade egenskaperna. Utfallet av varje parvisa jämförelse för de aktuella områdena redovisas i BIL 6 och 7 tillsammans med berörda stadsplaner.

Det samlade utfallet av dessa jämförelser redovisas i TAB 6. Vi ser där t ex att problemområdet jämfört med området utan tomma lägenheter i 16 fall innehöll fler lägenheter, i ett fall lika många och i ett fall färre.<sup>1)</sup> Vi ser också att närservice vad gäller daghem i sju fall var bättre i problemområdet, i nio fall lika bra och bara i två fall sämre än i området utan tomma lägenheter.

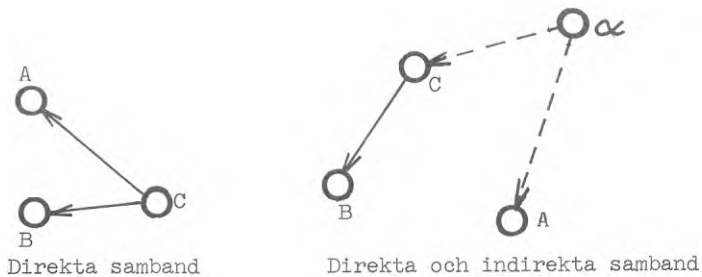
För att man utifrån detta schema ska kunna dra några slutsatser om de enskilda omgivningsegenskapernas betydelse för uppkomsten av tomma lägenheter i ett bostadsområde skulle det krävas, att egenskaperna är helt oberoende av varandra. Om vi har tre egenskaper A, B och C, vilka har värde A<sub>1</sub>, B<sub>1</sub> och C<sub>1</sub> i området med tomma lägenheter och värde A<sub>2</sub>, B<sub>2</sub> och C<sub>2</sub> i området utan tomma lägenheter, så måste man ställa krav på att A, B och C antar

1) en avvikelse på ca 10 procent har accepterats

värden helt oberoende av varandra i båda områdena och att utfallet av jämförelserna mellan områdena 1 och 2 för de tre egenskaperna också är oberoende för att det ska vara möjligt att dra slutsatser av dessa enkla frekvenser. FIG 7.3.1.



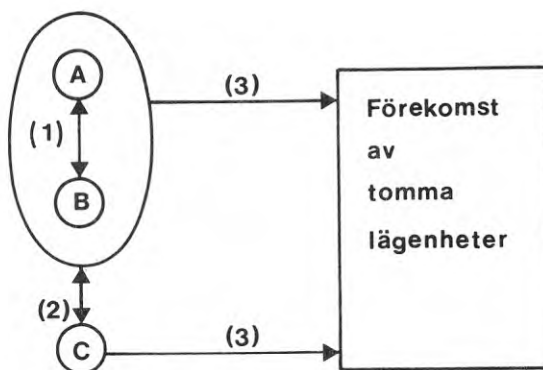
I själva verket förhåller det sig inte så att vi ens rimligen kan anta att de av oss studerade egenskaperna är oberoende av varandra. Planeringspraxis tenderar snarare att göra de fysiska egenskaperna direkt beroende av varandra och de sociala egenskaper vi studerat är av den arten att vi troligen har att göra med såväl direkta som indirekta samband dem emellan. Och den eventuella förekomsten av samband mellan fysiska och sociala egenskaper är en anledning till att de sociala egenskaperna inkluderats i denna undersökning. Vi har i stället därför troligen att göra med samvarierande egenskaper, där sambanden är direkta eller indirekta. Med indirekta avses här att de har samband via andra egenskaper som inte inkluderats i denna undersökning. Fig 7.3.2.



Exempel på troliga samband som kommit fram under intervjuerna är att servicenivån sammanhänger med områdets storlek och att förslitningen av ett bostadsområde har samband med omsättningen av hyresgäster.

Nästa steg var därför att analysera materialet med avseende på sådana eventuella egenskaper som förhöll sig ungefär likartat till egenskaperna som inte ingick i gruppen. Av de 14 studerade egenskaperna sökte vi alltså ut sådana som i jämförelse med andra uppträtt som en enhet i de olika utfallen.

Genom s k klusteranalys grupperades de studerade egenskaperna så att egenskaper som har högt samband med varandra men lågt samband med egenskaper utanför gruppen sammanfördes till s k kluster, se FIG 7.3.3.

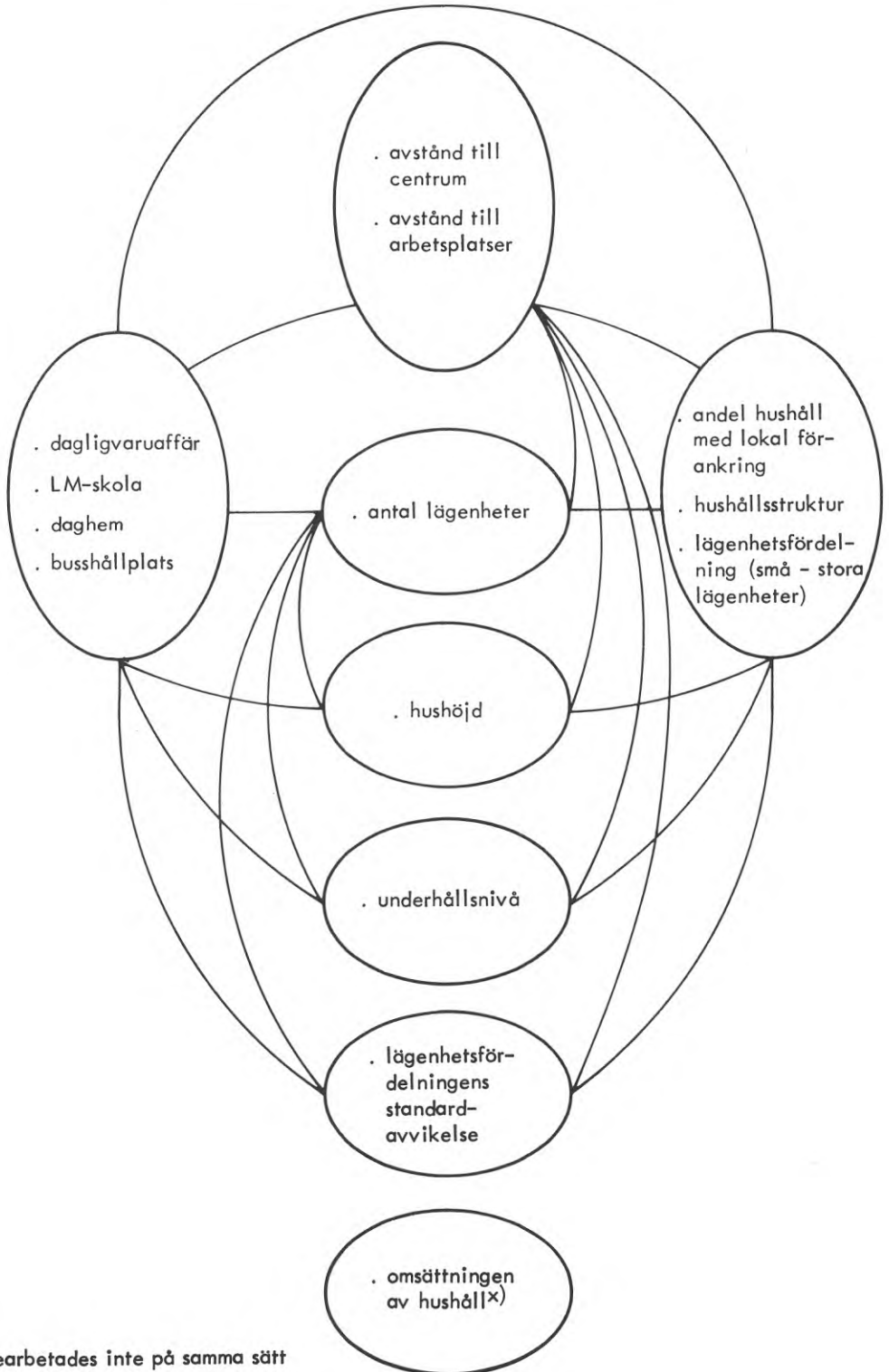


Klusteranalysen ger oss en bild av hur de studerade egenskaperna samvarierar. Vi vet därför att egenskaperna i (1) på något sätt är relaterade till varandra. Detta kan antingen vara genom att de har direkta samband med varandra eller genom att de har samband via av oss icke studerade egenskaper. Jämför diskussionen ovan. Vi vet också att vi därför i vårt material inte kan säga något om de enskilda i (1) ingående egenskapernas samband med förekomsten av tomma lägenheter utan är tvungna att i fortsättningen behandla dessa egenskaper som en enhet.

Om relationen (2) vet vi att den är betydligt svagare än relationen mellan de i (1) ingående egenskaperna. Vi kan i den fortsatta analysen anta att berörda egenskaper antar värden oberoende av varandra.

Det är relationen (3) mellan utfallen och förekomsten av tomma lägenheter som avgör huruvida egenskaperna antas vara av betydelse för hur hushållen värderar sin bostad. Klusteranalysen utförs alltså för att ge oss möjlighet att isolera samband av slag (3). Dessa samband studeras sedan med avseende på utfallens statistiska signifikans. För utförligare beskrivning, se BIL 8.

FIG 7.3.4 STUDERADE EGENSKAPERS INBÖRDES SAMBAND



Genom en sådan analys fann vi att flertalet av de av oss studerade utfallen av jämförelser med avseende på olika egenskaper visade samband med mer än ett annat utfall av jämförelser mellan andra egenskaper. Se även FIG 7.3.4 på vidstående sida.

I klusteranalysen fick vi tre grupper av egenskaper som visar inbördes samband. Övriga egenskaper kan också i fortsättningen behandlas var för sig. De tre grupperna var:

Kluster 1 . avstånd till centrum  
 . avstånd till arbetsplatsområden

Kluster 2 . andel hushåll med lokal förankring  
 . hushållsstruktur  
 . andel stora lägenheter  
 . andel små lägenheter

Kluster 3 . avstånd till IM-skola  
 . avstånd till busshållplats  
 . avstånd till daghem  
 . avstånd till dagligvaruaffär

Områdesstorleken, antal lägenheter, tillhörde egentligen kluster 1 men hade ett icke-linjärt samband med övriga ingående egenskaper. Av denna anledning ansågs det riktigt att här behandla områdesstorleken separat.

Vare sig hushöjden, underhållsnivån eller lägenheternas spridning hade särskilt starka samband med någon annan egenskap.

Omsättningen av hushåll gick inte att bearbeta på detta sätt.

Nu vet vi att det i vårt material inte går att testa t ex hypotesen om hushållsstrukturens betydelse enskilt utan att vi samtidigt måste studera inverkan av lägenhetsfördelning och andel hushåll med lokal förankring. Medan t ex hypotesen om hushöjdens inverkan kan testas oberoende av andra.

Testningen av hypotesernas riktighet, dvs de studerade egenskapernas betydelse för andelen tomma lägenheter i ett område, tillgår så att en slumpmässig fördelning av utfallen jämförs med den faktiska. Om det faktiska utfallet signifikant avviker från det slumpmässiga anses materialet ge stöd åt våra hypoteser. För en utförligare beskrivning, se BIL 8.

Vi kan då för de egenskaper som ingår i kluster 1 omformulera våra hypoteser till följande:

- o Områden med längre avstånd till centrum och arbetsplatsområden torde vara mindre populära än områden med kortare avstånd till centrum och arbetsplatser.

Om man beräknar hur utfallet av jämförelser med avseende på dessa två egenskaper slumpmässigt borde fördela sig finner vi att 33 procent av jämförelserna slumpmässigt borde återfinnas i gruppen med kortare avstånd. Den faktiska fördelningen var 38 procent, vilket inte är en signifikant avvikelse. Vi finner alltså inget stöd för denna hypotes i vårt material och kan således förkasta den.

För de egenskaper som ingår i kluster 2 kan vi på motsvarande sätt formulera om våra hypoteser till följande:

- o Områden med tomma lägenheter innehåller färre hushåll med lokal förankring, har mindre homogen hushållsstruktur, större andel stora och mindre andel små lägenheter än områden utan tomma lägenheter.

Om man beräknar hur utfallet av jämförelser med avseende på dessa egenskaper slumpmässigt borde fördela sig finner vi att i 38 procent av jämförelserna borde områden med tomma lägenheter hamnat i den kategorin. I själva verket återfinner vi där drygt 83 procent, vilket är en signifikant avvikelse. Denna hypotes finner vi därför styrkt av resultatet av vår bearbetning.

För de egenskaper som ingår i kluster 3 kan vi utifrån våra tidigare antaganden formulera vår hypotes sålunda:

- o Områden med längre avstånd till IM-skola, busshållplats daghem och dagligvaruaffär borde i större utsträckning innehålla tomma lägenheter än sådana med kortare avstånd.

Kortare avstånd bör teoretiskt 38 procent av jämförelserna utvisa om inget sådant samband föreligger. Den faktiska fördelningen ger 44 procent, vilket inte är en signifikant avvikelse från 38 procent. Vi kan således förkasta vår hypotes om hur när servicenivån inverkat för fördelningen av de tomma lägenheterna.

För områdesstorlek, hushöjd, underhållsnivå och lägenhetsfördelningens standardavvikelse uppställde vi följande hypoteser. Här kan vi ta en egenskap i taget eftersom de inte hade samband med andra egenskaper enligt analysen.

- o Områden med ett större antal lägenheter borde innehålla tomma lägenheter i större utsträckning än områden med mindre antal lägenheter.

Den fördelning vi fick var att områden med tomma lägenheter i 16 fall innehöll fler lägenheter, i 1 fall lika många och i 1 fall färre.

Hypotesen måste därför anses styrkt av vårt material.



- o Områden med högre hus borde innehålla tomma lägenheter i större utsträckning än områden med lägre hus.

Den fördelning vi fick var att husen i tre fall var lägre, i tio fall lika och i fem fall högre i områden med tomma lägenheter. Hypotesen måste därför förkastas. Den är inte styrkt av vårt resultat.

- o Områden med sämre underhållsnivå borde oftare vara områden med tomma lägenheter än områden utan problem.

Den fördelning vi fick var att underhållsnivån i inget fall var bättre, i fem fall lika och i 13 fall sämre i områden med tomma lägenheter än i jämförelseområdena. Denna hypotes måste därför anses vara styrkt.

- o Områden med större spridning av lägenhetsstorlekarna borde i större utsträckning vara områden med tomma lägenheter än andra.

Den fördelning vi fick var att spridningen (mätt i standardavvikelse) i sju fall var mindre, i sex fall lika och i fem fall större i problemområdet jämfört med området utan tomma lägenheter. Denna hypotes fann således inget stöd i materialet och förkastas därför.

- o Omsättningen av hushåll borde vara större i områden med tomma lägenheter än i områden utan tomma lägenheter.

I samtliga 18 jämförelser var omsättningen större i området med tomma lägenheter än i kontrollområdet varför hypotesen anses styrkt.

I avsnitt 7.4 diskuteras vilka slutsatser vi kan dra beträffande de fysiska omgivningsegenskapernas betydelse för tomma lägenheter i ett bostadsområde, i avsnitt 7.5 förs motsvarande diskussion vad gäller de sociala omgivningsegenskaperna.

#### 7.4 Egenskaper relaterade till områdets fysiska struktur och läge

De fysiska egenskaper vi studerat är:

- . områdets skala
- . läge
- . servicenivå
- . underhållsnivå
- . lägenhetsfördelning.

Vad kan vi med stöd av vårt material konstatera om dessa omgivningsegenskapers troliga betydelse för hushållens val av bostad och förekomsten av tomma lägenheter i ett bostadsområde?

Vi studerade två aspekter på områdets skala, nämligen hushöjd och antal lägenheter i en enhetlig utbyggnad.

Hushöjden kunde inte påvisas ha någon betydelse för frekvensen tomma lägenheter i de av oss besökta områdena

- . Antal lägenheter i en enhetlig utbyggnad tycks ha haft betydelse för hur hushållen valt bostad på en lokal bostadsmarknad. Det är de stora enhetliga bostadsområdena som blivit impopulära.

Områdets servicenivå studerade vi genom att jämföra förekomst av och avstånd till LM-skola, daghem, dagligvaruaffär och busshållplats. Det visade sig att dessa måste betraktas i ett sammanhang.

- . Det visade sig omöjligt att påvisa signifikanta samband mellan de studerade områdenas nuvarande så uppskattade servicenivå och frekvensen tomma lägenheter i ett område.

Områdenas underhållsnivå var den enda aspekten på den fysiska närmiljön som ingick i undersökningen.

- . Underhållsnivån, förslitningen i ett område, visade sig ha starkt signifikanta samband med frekvensen tomma lägenheter i ett bostadsområde. Förslitningen är större i områden med avsättningsproblem än i andra.

Lägenhetsfördelningen angav vi på tre sätt. Vi mätte standardavvikelsen från medel ärdet och dessutom andelen små och stora lägenheter i ett område.

- . Standardavvikelsen kunde inte påvisas ha någon betydelse för förekomsten av tomma lägenheter i ett område.

- . Andelen små och stora lägenheter visade sig däremot vara av intresse när det gäller att förklara tomma lägenheter i ett bostadsområde. Det visade sig nämligen att de hängde samman med såväl vårt mått på områdets status - andelen hushåll med lokal förankring - som med hushållsstrukturen i ett område. Som helhet visar denna grupp av egenskaper klara samband med tomma lägenheter i ett bostadsområde. Se vidare avsnitt 7.5.

#### 7.5 Egenskaper relaterade till områdets sociala struktur

De till områdenas sociala struktur relaterade egenskaper som vi har studerat är:

- . andelen hushåll med tidigare lokal förankring (status)
- . inslag av minoritetsgrupper, t ex invandrarhushåll, förtursfall, låginkomsthushåll (hushållsstruktur)
- . omsättningen av hushåll (stabilitet).

Vad kan vi utifrån vårt material konstatera om dessa egenskapers troliga betydelse för hushållens val av bostad?

Vi fann att områdets status och hushållsstruktur måste betraktas i ett sammanhang och tillsammans med andelen små och stora lägenheter i områdena.

- . Områden med tomma lägenheter hade en lägre andel hushåll med lokal förankring och större inslag av minoritetsgrupper än områden utan tomma lägenheter. I dessa områden förekom också färre små lägenheter och fler stora lägenheter än i områden utan avsättningsproblem. Detta samband var klart signifikant. Jämför vidare avsnitt 7.6 och 8.

Vi fann också att stabiliteten i ett område visade klara samband med förekomsten av tomma lägenheter.

- . Samtliga bostadsområden med hög frekvens tomma lägenheter hade en högre omsättning hyresgäster, dvs mindre stabilitet, än områden utan avsättningsproblem på respektive lokala bostadsmarknad. Detta var den i särklass klaraste diskriminerande egenskapen av dem som vi studerat i denna undersökning.

#### 7.6 Karakteristiska egenskaper - sammanfattning

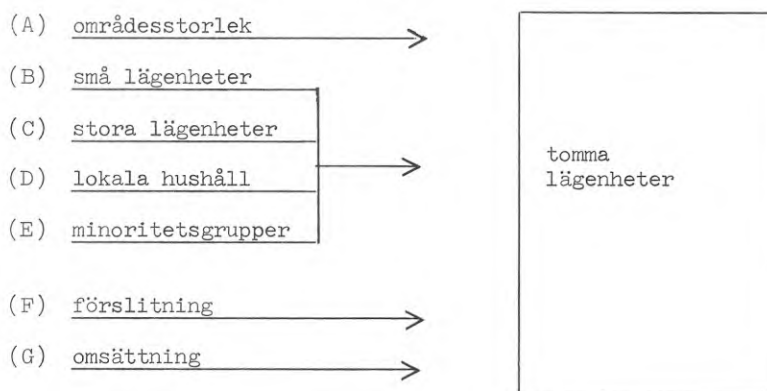
Det som utmärker ett område med tomma lägenheter tycks med ett undantag i mycket ringa utsträckning vara den fysiska utformningen - husens höjd - områdets läge i förhållande till centrum och arbetsplatser eller närservicenivån i området. Områdesstorleken

är däremot av betydelse. Stora enhetliga områden är de som har problem med tomma lägenheter på de av oss studerade bostadsmarknaderna.

I stället kännetecknas de av oss studerade områdena med tomma lägenheter av en i jämförelse med kontrollområdet lägre andel hushåll med lokal förankring, större inslag av minoritetsgrupper, en mindre andel små och en större andel stora lägenheter. Förslitningen av dessa områden är större. Och omsättningen av hushåll likaså.

Av de fysiska egenskaper som vi studerat är det alltså enbart områdesstorleken och lägenhetsfördelningen som verkar ha samband med frekvensen tomma lägenheter - tillsammans med en del sociala egenskaper enligt tidigare.

Vi har alltså följande bild:



Om vi ska försöka förstå processen och vad som utlöser den måste vi söka orsak- och verkansamband. Det vi hittills har studerat är samvariation och säger inget om arten av sambanden.

Vi återkommer till detta och försöker resonera oss fram till några rimliga modeller om vad det är för process som vi gjort ett snitt i och mätt utfallet av. Först finns det emellertid anledning att ytterligare kommentera de parvisa jämförelserna med avseende på en studerad och några icke-studerade egenskaper.

## 7.7 Lägenhetsfördelningens inverkan

Den enda fysiska egenskap som tycks inverkat på vårt material är alltså lägenhetsfördelningen - om än i förening med andelen hushåll med lokal förankring och andelen minoritetsgrupper i området.

Vi kan inte med vårt material särskilja inverkan från lägenhetsfördelningen och de två sociala omgivningsegenskaperna - men vi kan välja ut t ex andelen stora lägenheter som representant för de övriga faktorerna och titta enskilt på den. Det skulle ju kunna vara så att området med tomma lägenheter innehåller en

stor andel sådana lägenheter på vilka "marknaden är mättad" på den lokala bostadsmarknaden, medan våra kontrollområden i stället har övervägande sådana lägenheter på vilka det fortfarande råder brist på den lokala marknaden. Och i så fall är det nödvändigt att ta hänsyn till det när man drar slutsatser av vårt material.

Vi gjorde därför följande analys:

- 1) Först beräknade vi för olika stora hushåll hur de fördelade sig på olika lägenhetsstorlekar i tätorter i hela riket. Vi fick på det sättet en mall med vilkens hjälp vi kunde fördela hushåll på olika lägenhetsstorlekar i enlighet med riksgenomsnittet på en godtycklig lokal bostadsmarknad.
- 2) Den mallen applicerade vi sedan på de av oss här studerade 18 lokala bostadsmarknaderna och räknade fram det antal lägenheter i olika storlekar som "borde" finnas med hänsyn till hushållsfördelningen i kommunen.
- 3) Vi tog sedan fram det faktiska antalet lägenheter i varje storleksklass.
- 4) Det faktiska antalet lägenheter i varje storleksklass jämfördes sedan med det teoretiskt framräknade och vi erhöll en kvot dem emellan. Uppgifterna hämtades från 1970 års folk- och bostadsräkning. Beräkningarna redovisas i BIL 9.

I TAB 7 redovisas den bearbetning av materialet som gäller jämförelse mellan lägenhetsfördelningen i kommunen som helhet och i de av oss studerade områdena. Vi har valt att redovisa tillgången på lägenheter mindre än 3 rum och kök (här om 1 eller 2 rum och kök), lägenheter med 3 rum och kök och lägenheter med mer än 3 rum och kök.

För varje lägenhetsstorlek redovisas tillgången i kommunen jämfört med i riket som helhet. Med + betecknat utfall anger att kommunen har mer än 5 procent fler lägenheter i denna storleksklass än hela riket, med - markerat utfall anger att kommunen har mer än 5 procent färre sådana lägenheter än hela riket (med hänsyn till rådande hushållsfördelning).

I andra kolumnen för varje lägenhetsstorlek redovisas andelen lägenheter i de av oss studerade områdena. Andelen lägenheter i problemområdet har jämförts med motsvarande andel i området utan tomta lägenheter. Med + markerat utfall anger att problemområdet har minst 5 procent fler sådana lägenheter, med - markerat utfall minst 5 procent färre.

Om kommunen har ett överskott av lägenheter av viss storlek och problemområdet innehåller fler sådana lägenheter än kontrollområdet så är det lättare att förstå att vissa avsättningsproblem kan uppkomma. Om problemområdet har färre lägenheter än kontrollområdet ligger det inte lika nära till hands att tillmäta lägenhetsfördelningen stort förklaringsvärde. På motsvarande sätt kan man resonera om kommunen i stället har ett underskott och problemområdet färre respektive fler lägenheter av viss storlek.

TABELL 7. Lägenhetsfördelning i kommuner och studerade områden.

Kommun	< 3 rok		3 rok		> 3 rok	
	relativt riksgenom- snitt <sup>1)</sup>	problemområde jäfvt med kontrollomr <sup>4)</sup>	relativt riksgenom- snitt <sup>2)</sup>	problemområde jäfvt med kontrollomr <sup>4)</sup>	relativt riksgenom- snitt <sup>3)</sup>	problemområde jäfvt med kontrollomr <sup>4)</sup>
Perstorp	-	+	+ 0	-	+	-
Olofström	-	-	-	+	-	-
Markaryd	-	+ 0	+ 0	+ 0	+	+ 0
Jönköping	+ 0	-	+ 0	+ 0	+ 0	+
Trollhättan	+	-	+ 0	+	-	+
Borås	+	+	+	-	-	-
Eskilstuna	+	-	+ 0	+ 0	-	+
Norrköping	+	+	+ 0	-	-	-
Linköping	+ 0	+	-	-	-	+
Västerås	+ 0	+	+ 0	+ 0	-	-
Växjö	-	+	+	-	+	-
Kalmar	-	-	+ 0	+	+	+
Karlskrona	+	-	+ 0	+	-	+
Oskarshamn	-	+ 0	+ 0	-	+	+
Karlskoga	+	-	+ 0	+	-	+
Katrineholm	+ 0	-	+	+	-	+ 0
Köping	+	-	+ 0	+	-	+
Södertälje	+	+ 0	+ 0	+ 0	-	+ 0

1) 1 rok och 2 rok har slagits ihop och medelavvikelsen beräknats

2) 3) avvikelse om minst 5 procent för att noteras

4) 4 rok och större, medelavvikelsen har beräknats

4) avvikelse om minst 5 procent för att noteras

Låt oss först se på andelen stora lägenheter. I de fall där problemområdet har större andel stora lägenheter än kontrollområdet (10 st) är det bara i två fall som orten jämfört med riksgenomsnittet har ett överskott. På motsvarande sätt kan vi studera andelen små lägenheter. I de fall där problemområdet har färre små lägenheter än kontrollområdet (tre fall) är det bara i två fall som kommunen har ett underskott och i ett fall som kommunen har samma andel som riket som helhet.

I alla övriga fall tycks man vad gäller lägenhetsfördelningen på små och stora lägenheter ha byggt i enlighet med en trolig lokal efterfrågan. Otillfredsställande anpassning verkar således inte kunna förklara vare sig lägenhetsfördelningens betydelse för tomma lägenheter eller den låga andelen hushåll med lokal förankring i problemområdena.

### 7.8 Icke-studerade egenskaper

Inledningsvis antog vi att här inte studerade eller kontrollerade egenskapers betydelse för tomma lägenheter i ett område kunde försummas. De antogs vara av så olika betydelse för olika hushåll att deras samlade inverkan på ett områdes attraktivitet för bostadssökande hushåll skulle vara ytterst begränsad. Mot bakgrund av resultaten finns det anledning att återkomma till detta.

Vad har vi inte bearbetat i den parvisa jämförelsen?

- . Förekomsten av hinder - typ motorväg som avskär området från övrig bebyggelse - är en sådan egenskap.
- . Förekomsten av särskilda fysiska element - t ex regionala fritidsanläggningar och kommunikationsanläggningar - är en annan sådan egenskap.

Sådana uppgifter insamlades under intervjuerna. Det var emellertid enbart i några fall den typen av förklaringar aktualiserades. Vi fann ingen anledning att här söka systematisera detta.

- . Färdigställandegrad vid första inflyttning är en annan egenskap som inte studerats systematiskt här. Vi återkommer till denna i avsnitt 8.
- . Egenskaper hos närmiljön vad gäller planteringar, lekutrymmen, husgrupperingar m m har inte studerats i detta delprojekt. Vi har tittat på förslitning - underhållsnivån - men det vore ett misstag att tro att den generellt i här studerade områden återspeglar brister i planeringen av närmiljön. En närmare analys av närmiljön görs i delprojekt 3.
- . Husgrupperingar har under intervjuerna skyttat fram som en möjlig förklaring till att de tomma lägenheterna är ojämnt fördelade i ett område. Avsikten var i inledningsskedet att inkludera en sådan analys i detta delprojekt, men detta har av tids- och resursskäl inte varit möjligt.



Stadsplanerna för de studerade områdena återfinns i BIL 6. En summarisk analys av dem i termer av öppen och sluten gruppering visar inga signifikanta skillnader mellan områden med och utan tomma lägenheter. Samma slags stadsplanelösningar förekommer i både problem- och kontrollområden. Man kan göra reflexionen att de extrema områden som ingår i vårt material - gestaltningsmässigt extrema som Navestad i Norrköping, Råslätt i Jönköping och Kungsmarken i Karlskrona - i samtliga fall återfinns i gruppen områden med tomma lägenheter. Enstaka avvikelser från den lokala byggnadstraditionen tycks inte heller ha varit särskilt lyckosamma, som Fiskarna och Vattumannen i Perstorp. I flertalet fall finns emellertid inga sådana uppenbara skillnader att hänvisa till.

### 7.9 Slutord till den parvisa jämförelsen

De studerade fysiska områdesegenskaperna tycks med undantag för områdesstorleken ha spelat en underordnad roll för hur de tomma lägenheterna fördelar sig mellan olika bostadsområden på en ort med totalt överskott. Detta trots att vi här studerat såväl lokalisering i förhållande till centrum och arbetsplatser, hushöjder och områdesstorlek som servicenivå - alla egenskaper som ingår i använda modeller för hur bostadsmarknaden fungerar. Dessa modeller må sedan vara ytterst utvecklade - såsom matematiska lokaliseringsmodeller - eller enkla förklaringsmodeller - "där vill ju ingen bo, så långt bort osv".

När 2/3 av materialet var insamlat och bearbetat - vid delredovisning i maj 1974 - var det dock också ungefär samma resultat vi fick, med ett väsentligt undantag. Områdesstorleken tycktes hänga samman med lägenhetsfördelningen och båda tillsammans vara av betydelse för frekvensen tomma lägenheter. Samvariationen mellan områdesstorleken och lägenhetsfördelningen upphörde, när vi bearbetade hela materialet. Olika förklaringar är möjliga.

- 1) Vi har ändrat vårt sätt att mäta lägenhetsfördelningen. I den preliminära redovisningen jämfördes antalet förekommande lägenhetsstorlekar. När detta gav utslag förfinade vi måttet och jämförde i stället områdena med avseende på
  - a) andel stora lägenheter
  - b) andel små lägenheter
  - c) standardavvikelse från ett medelvärde.

Det visade sig då vara andelen stora och små lägenheter som behöll sin signifikans för vårt problem medan spridningen inte spelar så stor roll.

Det resultatet kan tolkas som att det inte primärt är viktigt i vilka proportioner man blandar lägenhetsstorlekarna - det som ger utslag är hur stor andel små och stora lägenheter man har. Dock inte direkt utan via den förmedlingspraxis som tillämpats (andel hushåll med lokal förankring och hushållsstruktur måste behandlas samtidigt).

När vi ändrade sättet att mäta lägenhetsfördelningen upphörde samvariationen mellan denna och områdesstorleken gentemot övriga variabler. Det var alltså möjligen områdesstorleken som var ledande i det klustret.

- 2) Vid delredovisningen var antalet jämförelser än mer begränsat än nu - enbart 12 stycken. Eftersom vi studerar samvariation mellan egenskaperna inbördes är det inte konstigt att skenbar samvariation kan upphöra när urvalet ökar med 50 procent.

Man kan tänka sig att utöka materialet ytterligare och studera samvariation med avseende på här studerade egenskaper på aktuella lokala bostadsmarknader även mellan områden utan problem med tomma lägenheter men som uppfyller övriga krav. Det ytterligare antal jämförelsepar som på så sätt kan erhållas är starkt begränsat (jfr diskussionen om urvalskriterier och deras effekt).

För att vederlägga eller söka belägg för resultaten av klusteranalysen kan vi emellertid kanske vända oss även till sådana lokala marknader som inte ingått i vår studie. Jag anser att det är rimligt att fråga sig hur pass tillfällig den gruppering av egenskaper som vi fått kan vara - i synnerhet som denna uppenbart "neutraliserat" inverkan av områdesstorleken.

Parallellt med vår studie har Stockholms läns landsting studerat problemet med tomma lägenheter i Storstockholms bostadsförslingsområde (projektledare Marja Walldén). Studien har en annorlunda uppläggning än vår - den arbetar med absoluta data från ingående kommuner och projekt (ungefär motsvarande våra områden) och inte med parvisa jämförelser. Urvalet är vidare större och man har med komplicerade statistiska metoder sökt göra en "kausal förklaringsmodell" till varför de tomma områdena fördelar sig så som de gör. (Rapport R 1974:8, Stockholms läns landsting.)

På kommunnivå fann man att endast avstånd till city och andelen socialhjälpstagare visade direkt samband med andelen tomma lägenheter. På projektnivå fann man att när servicenivå och näromgivningens fysiska egenskaper, med undantag för förslitningsgrad och områdets kupering, inte spelade någon roll för andelen tomma lägenheter. Mått på projektens sociala karakteristika - andelen barn 0-6 år, andelen ensamstående mödrar och andelen invandrare visar positiva samband med tomma lägenheter - dvs hög andel barn 0-6 år, ensamstående mödrar, utlänningar - hög andel tomma lägenheter. Däremot hög andel barn 7-12 år, låg andel tomma lägenheter.

Projektens avstånd till city hade likaså samband med andelen tomma lägenheter.

Våra resultat styrks på väsentliga punkter av landstingets undersökning av Storstockholms bostadsförslingsområde. Resultaten avviker endast på en punkt - avstånd till city spelar roll här, dock inte i vår studie. I de av oss studerade orterna saknas i princip ett överordnat kommunikationsnät av den typ som förbinder kommuner och områden runt Stockholm med Stockholms city - regionens och rikets centrumpunkt i många avseenden. Den lokala bostads-

marknaden i Stockholm är också betydligt större geografiskt sett. Resultatet på denna punkt behöver därför inte motsäga våra resultat.

Genomgången tyder på att våra resultat av den parvisa jämförelsen i föreliggande form äger tillförlitlighet. Vi har funnit att få fysiska egenskaper utöver områdesstorleken äger samband med andelen tomma lägenheter i ett område - tvärtemot våra från början uppställda hypoteser. Utslagsgivande tycks i stället de studerade sociala egenskaperna vara.

I avsnitt 8 kommer vi att relatera resultaten av den parvisa områdesstudien med de synpunkter som kom fram under intervjuerna ute i kommunerna (redovisade i avsnitt 5). Vi kommer också att utifrån detta diskutera olika sätt att angripa problemet med tomma lägenheter, genom fortsatt forskning och praktisk försöksverksamhet.

8 SAMMANFATTANDE TOLKNING AV UNDERSÖKNINGENS  
RESULTAT

Den i denna rapport redovisade studien hade två syften:

- 1 att undersöka om fysiska egenskaper hos ett bostadsområde kan förklara varför det fått en större eller mindre andel tomma lägenheter än andra områden vid en viss tidpunkt
- 2 att om möjligt presentera resultaten åtgärdsinriktat - så att man utifrån dessa kan anvisa vägar att komma åt problemet respektive anvisa intressanta fält för fortsatta detaljerade studier.

Studien har i det tidigare redovisats i två delar. Den ena delen gäller de lokala bostadsmarknader som vi besökt och de upplevelser och tolkningar av marknadssituationen som av oss intervjuade kommunala tjänstemän och fastighetsförvaltare givit uttryck åt.

Den andra delen behandlar områden med och utan tomma lägenheter på dessa lokala bostadsmarknader - områden jämförs med avseende på vissa fysiska och sociala omgivningsegenskaper.

Avsikten är att detta kapitel skall relatera dessa båda delar av studien till varandra. Vi tar särskilt upp de delar av intervjuaterialet som på något sätt belyser resultaten av den parvisa jämförelsen mellan områden med och utan tomma lägenheter.

Samtidigt tjänar detta avsnitt till att återge den inlärningsprocess som har ägt rum under det av studien bedrivits. Vårt syfte att presentera materialet så att det är åtgärdsinriktat kräver nämligen av oss att vi också presenterar en tolkning som är baserad på den ökade insikt om problemen som vuxit fram hos oss som arbetat med studien - även relaterad till tidigare erfarenheter. En insikt som inte till alla delar kan återges i en forskningsrapport av detta slag.

I redogörelsen för intervjuerna (avsnitt 5) återges en rad tolkningar av den nuvarande situationen - varför den har uppstått och varför vissa bostadsområden har drabbats hårdare än andra.

Den jämförelse mellan områden med och utan tomma lägenheter som vi har gjort visar att områden med tomma lägenheter genomgående skiljer sig från områden utan tomma lägenheter med avseende på enbart ett fåtal fysiska men nästan samtliga studerade sociala egenskaper. Vi antog att vi genom att jämföra fysiska omgivningsegenskaper hos områden med och utan tomma lägenheter skulle kunna få fram om viss utformning gjorde att hushållen undvek att flytta till ett bostadsområde. Ett sådant antagande är rimligt eftersom flertalet av de av oss studerade fysiska egenskaperna är konstanta över en stor del av ett bostadsområdes livslängd. Bostadsområdet innehåller ett visst antal lägenheter, ett visst antal hus av viss höjd och ligger på en given plats i förhållande till centrum m m. En motsvarande tolkning av skillnader vad

gäller sociala egenskaper hos bostadsområdena kan inte utan vidare göras. Den sociala strukturen börjar formas vid tiden för första inflyttningen till ett område men undergår sedan kontinuerligt större eller mindre förändringar, beroende t ex på hur bofasta hushållen är, på hur befolkningssammansättningen förändras och på vilka värderingar av hur man använder den fysiska miljön, som slår igenom under olika perioder. Vi måste därför hålla i minnet att de sociala egenskaper, som vi mätt, enbart återger läget vid undersökningstillfället i en process som började för mellan ett och sju år sedan och som fortsätter så länge bostadsområdet finns till. Våra mätmetoder återger också ofullständigt vissa grova aspekter av en komplex social struktur med åtskilliga andra väsentliga komponenter än de vi här studerat.

### 8.1 Fysiska och sociala dimensioner i den jämförande områdesstudien

Vår jämförelse mellan områden med och utan tomma lägenheter visar att av de fysiska egenskaperna det i detta urval är enbart skillnader med avseende på områdesstorlek och andel små respektive stora lägenheter, som har samband med förekomsten av tomma lägenheter.

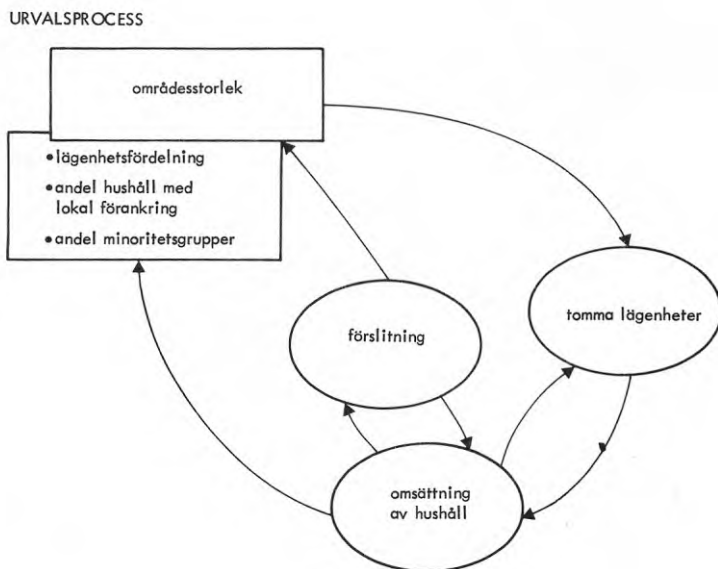
Lägenhetsfördelningens inverkan har emellertid inte kunnat isoleras - den samvarierar med två utslagsgivande sociala egenskaper. Till arten av denna samvariation återkommer vi nedan. Detta ger oss områdesstorleken som den enda renodlat utslagsgivande fysiska områdesegenskapen.

Skillnader vad gäller husens höjd, områdenas avstånd till centrum och arbetsplatser samt när servicenivå har inte resulterat i fler tomma lägenheter i områden med högre hus, längre till centrum och arbetsplatser och sämre när servicenivå.

För de studerade sociala områdesegenskaperna är bilden en annan. De resultat vi fått tyder på att dessa spelar en avgörande roll för hur de tomma lägenheterna i dag fördelar sig på olika bostadsområden. Vi har gått in och tittat på några aspekter av den sociala strukturen i de studerade områdena vid någon tidpunkt under år 1974 - dvs mellan 1 och 7 år efter inflyttningen i områdena. Vi fann då att andelen hushåll med lokal förankring tillsammans med andelen minoritetsgrupper och lägenhetsfördelningen sammanhänger med om ett område har tomma lägenheter i dag eller ej. Vi fann att omsättningen av hushåll, dvs den sociala strukturens stabilitet kunde relateras till andelen tomma lägenheter. Samt att förslitning - eller underhållsnivå, som vi kallat det - också direkt sammanhänger med andelen tomma lägenheter i ett område.

Detta är egenskaper som i dagsläget kan förklara varför andra hushåll inte söker sig till områden med tomma lägenheter. Men vi måste också ställa oss frågan hur det blev så. Innan vi förstår arten av de samband som vi funnit kan vi inte förstå de sociala processer som givit upphov till dagens situation. Och innan vi förstår processerna kan vi inte hoppas kunna ingripa och få avsedd verkan av de åtgärder vi vidtar.

Vår studie har belagt existensen av en urvalsmekanism och också visat på några av de i den ingående komponenterna. Jag skulle vilja illustrera detta på följande sätt, FIG 8.1.1.



Figuren återger ett sätt att relatera de av oss studerade utslagsgivande egenskaperna till varandra och till förekomsten av tomma lägenheter i ett bostadsområde.

Omsättningen av hushåll och förslitningen (underhållsnivån) i ett område är säkerligen av betydelse för att förklara varför man i dag har svårigheter att finna avsättning för de tomma lägenheterna. Men deras förklaringsvärde är begränsat om vi i stället funderar över hur den här processen har satt igång.

Och det är det vi måste göra. För att lösa problemet att fördela de tomma lägenheterna mer jämnt över hela beståndet. Och för att förhindra att problemet upprepas i andra områden. Därför måste vi också försöka förstå övriga samband bakom urvalsprocessen.

## 8.2 Tolkningar av processen som kom till uttryck under intervjuerna

I våra intervjuer sökte vi få fram de intervjuades erfarenheter om varför ett visst område drabbats av avsättningsproblem i större utsträckning än andra på en lokal bostadsmarknad. Vi kan samla de tolkningar som fördes fram till två starkt typiserade beskrivningar.

### Tolkning I:

Området färdigställdes när efterfrågan på lägenheter var stor. Samtidigt efterfrågade industrin mycket ny arbetskraft som hämtades runt om i Sverige och utomlands. Den nya arbetskraften hänvisades till lägenheter i det just färdigställda området eftersom det inte fanns några andra. Sedan har många flyttat härifrån igen. När man skulle fylla vakanserna var man inte alltid så nogräknad. Det var ett misstag. Sedan dess har man haft nuvarande problem. Och kommer att ha tills det kommer en ny inflyttningsvåg. Inga som bor i trakten vill flytta dit. Området har fått en stämpel.

### Tolkning II:

Området färdigställdes när efterfrågan på lägenheter var stor. I den första inflyttningen var omkring hälften hushåll som redan bodde i kommunen. Från början var det snarast ett högstatusområde. Men sedan har de först inflyttade flyttat vidare och vakanserna fyllts i huvudsak utifrån. Sedan dess har problemen uppstått. Det är svårt att vända utvecklingen igen.

I flertalet av våra intervjuer påpekade förvaltarna att man observerat ett förhållande som utlöst omflyttningar och avflyttningar och som skapat lokalt motstånd mot att flytta till ett område. Den utlösande faktorn ansågs vara olikheter i värderingar av hur man skall bete sig där man bor mellan hushåll i samma trappuppgång eller samma fastighet.

Som exempel på situationer där skillnaderna blivit för stora nämndes koncentrationer av invandrarhushåll och inflyttande problemfamiljer, men också ungdomar i fastigheter som huvudsakligen bebos av äldre hushåll.

Det skulle därför kunna vara fruktbart att analysera områden med och utan tomma lägenheter i termer av den sociala strukturens stabilitet och av de boendes värdehomogenitet.

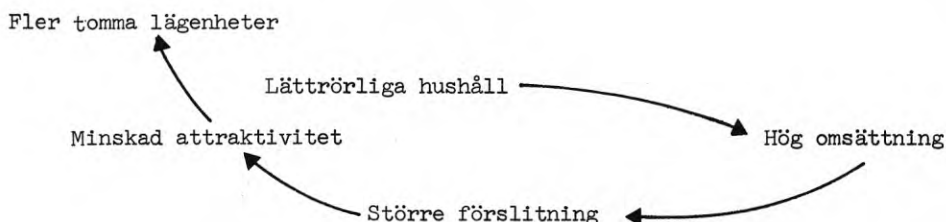
De områden med tomma lägenheter, som vi jämfört med områden utan tomma lägenheter, har visat en större instabilitet, dvs haft en högre omsättning av hushåll, och en mindre grad av homogenitet, dvs större inslag av minoritetsgrupper och lägre andel hushåll med lokal förankring än genomsnittligt för orten. Det behöver inte tolkas så att de boende eftersträvar total stabilitet eller homogenitet utan att de försöker hitta ett normaltillstånd - det man har lärt sig att vänta sig av sin omgivning.



### 8.3 Stabilitet - instabilitet

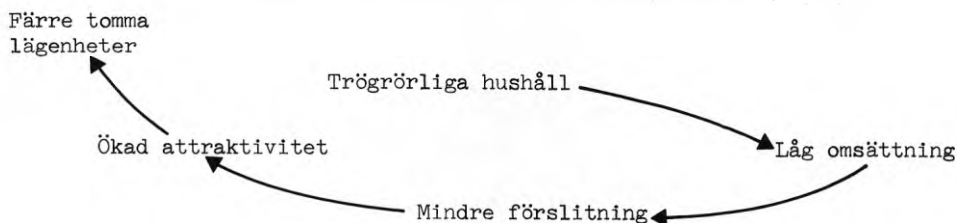
Inom grupperna lokalt förankrade hushåll och minoritetshushåll kan det finnas hushåll som när de väljer bostad på orten gör det för en lång tid respektive medvetet för en kort tid. Proportionen lätrörliga hushåll kan dock tänkas variera med viss regelbundenhet. En sådan gruppering är intressant eftersom den anknyter till stabiliteten i den sociala strukturen, till omsättnings-hastigheten och förslitningen av ett område. Och till belastningen på fastighetsförvaltaren direkt.

En stor andel lätrörliga hushåll ger på sikt hög omsättning, stor förslitning och - utifrån våra resultat - minskad attraktivitet för området som helhet FIG 8.3.1 .



Att döma av våra undersökningsresultat tycks de lägenheter som blir över efter en tid nästan bara kunna fyllas av lätrörliga hushåll (eller hushåll med begränsade valmöjligheter).

En stor andel trögrörliga hushåll ger å andra sidan på sikt låg omsättning, mindre förslitning och ökad attraktivitet, FIG 8.3.2



Blandningen av lätrörliga och trögrörliga hushåll i första inflyttningen i ett område kan tänkas vara av väsentlig betydelse för utvecklingen av områdets popularitet under en längre period. Om vi kombinerar ovan återgivna figurer får vi två parallella förlopp - som pågår i alla bostadsområden under hela områdets livstid. FIG 8.3.3.

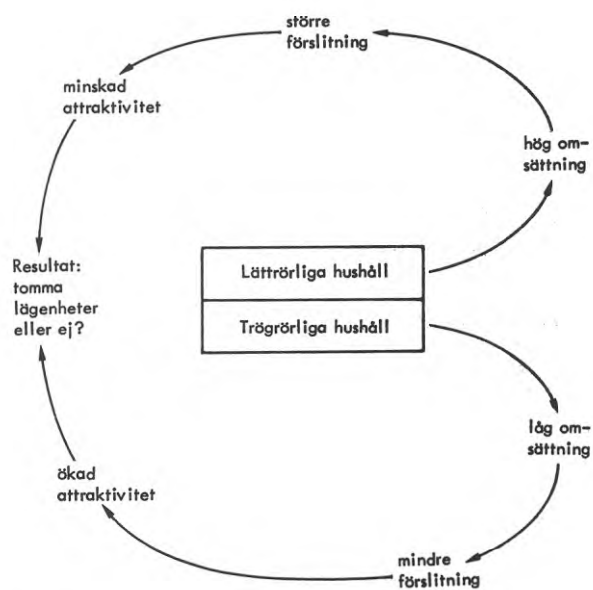


Fig. 8.3.3

De vakanser som uppstår underhand kan fyllas antingen av trög-rörliga eller lätt-rörliga hushåll. Det är troligt att det finns ett intervall inom vilket proportionerna kan variera utan att den process sätts igång som på sikt ger avsättningsproblem.

Man ska dock hålla i minnet att även trög-rörliga hushåll kan för-mås flytta snart igen om området utvecklas på ett annat sätt än väntat. För en sådan utflyttning kan både områdets sociala struktur (inslag av "störande" grupper, snabb förslitning, jfr Hallberg 1974 a) och erbjudande av bättre alternativ, spela roll.

Att noga uppmärksamma att underhållsnivån inte går ner till följd av t ex tillfälligt hög omsättning tycks vara ett sätt att se till att balansen bibehålls. De förvaltare som gjort målmedvet-na insatser för att hålla underhållsnivån hög trots den ökade för-slitningen tycks ha lyckats åtminstone bromsa utflyttningsspiralen från sina områden.

Att försöka kontrollera omsättningen direkt förefaller enligt våra intervjuer inte att ge påtagligt positiv effekt. Många förval-tare har genom restriktioner för byte av lägenhet långa uppsäg-ningstider m m försökt bromsa utflyttningen. De erfarenheter man har av detta ger inte anledning att förmoda att det enskilda hus-hållets rörlighet på bostadsmarknaden under någon längre period kan kontrolleras på marknader med lägenhetsöverskott.

Rörligheten på marknaden går emellertid att kartlägga. Studier har visat att den är beroende av bl a hushållets stadium i livs-cykeln och de förvärvsarbetande hushållsmedlemmarnas sysselsätt-ning.

Med stadium i livscykeln menas att utvecklingen av ett hushåll med viss regelbundenhet för samtliga hushåll kan relateras till hushållsföreståndarens ålder.

Ett hushåll bildas genom att ett annat hushåll splittras, ett vuxet barn flyttar hemifrån och bildar eget hushåll. Så små-ningom ökas detta nya hushålls antal medlemmar, först genom giftermål och sedan genom barnafödande. Barnets krav ökar allt-eftersom det blir äldre och kräver mer utrymme. Så småningom splittras hushållet genom att detta barn i sin tur flyttar hem-ifrån och bildar eget hushåll.

Om vi låter detta vara en beskrivning av en "normal" livscykel för ett hushåll så måste vi också konstatera att avvikelserna från detta mönster är legio. Inte alla enpersonshushåll blir tvåpersonshushåll, inte alla hushåll håller ihop till dess barnen blir så stora att de i sin tur bildar eget hushåll.

Men om två personer gifter sig, skaffar barn och dessa barn i sin tur flyttar hemifrån så har detta en tendens att inträffa när hushållsföreståndaren befinner sig i vissa åldersgrupper. Få giftermål med åtföljande barnafödande inträffar med hushållsföre-ståndare över 35 år t ex.

Just 35-45 år är också en kritisk gräns för hushållens faktiska flyttningsbenägenhet. Flyttningsbenägenheten är avsevärt större för hushåll med hushållsföreståndare under 35-45 år än med hushållsföreståndare över 35-45 år.

Ett annat sätt att uttrycka detta är att säga att yngre hushåll är mer expansiva än äldre och därför mer lättrörliga på bostadsmarknaden. Det är nämligen i huvudsak förändringar av expansivt slag som omsätts i en potentiell efterfrågan - ett ökat antal hushållsmedlemmar men inte ett minskat, en strävan att göra karriär men inte en utebliven karriär osv. Vissa av dessa förändringar uppträder, om de inträffar, med en viss regelbundenhet som gör det möjligt att hänföra dem till något som kan kallas hushållets livscykel. Andra åter är individuella eller kan sägas karakterisera vissa yrkesgrupper. (Jämför t ex Leslie & Richardson 1961, Speare 1970, White 1971, Hallberg 1973 och 1974.)

Genom att studera hushållens tidigare flyttningsmönster kan man få information om den troliga framtida rörligheten. Morrison (1971) har visat styrkan av det samband som uppstår när man studerar antal flyttningar under föregående år och sannolikheten för flyttning det närmaste året. Detta styrker Speare's (op cit) diskussion om "the axiom of cumulative inertia", vilket i princip betyder att ett hushåll som nyligen bytt bostad är mer benäget att göra det om igen än ett hushåll som bott i samma bostad en längre period.

Man skulle alltså som förvaltare eventuellt genom att bara samla in några uppgifter om tidigare boende, ålder, antal barn, kunna göra vissa väsentliga bedömningar av hushållets benägenhet att flytta vidare inom något eller några få år, och därigenom kunna uppskatta vilken framtida rörlighet man troligen kan räkna med.

#### 8.4 Normer för hur man betar sig i sitt bostadsområde

Vi berörde i avsnitt 8.2 betydelsen av ett bostadsområdes grad av homogenitet avseende de boendes värderingar av hur man bör bete sig i sitt bostadsområde.

I avsnitt 2 illustrerade vi vidare med en enkel figur att ett hushåll kan anses ha en rad önskemål om livsstil - dvs allmänt det sätt att vara som man söker utbilda för sig och sin familj. Vi antog att man ur detta kunde härleda krav på den fysiska och sociala omgivningen. Det kan också mot den bakgrunden vara fruktbart att diskutera homogenitet med avseende på normer för boendet och toleranser för normavvikelse, trösklar för avvikande beteenden i hushållens närmaste omgivning.

Denna aspekt har uppmärksammats av en del förvaltare som vi intervjuat. I något fall har man tagit på sig ansvaret för att introducera invandrarfamiljerna i området, lära ut det förväntade beteendet. Där det lyckats har man också färre problem med invandrargrupperna visavi övriga hyresgäster. Intresset för

denna typ av normpåverkan har ökat - nu börjar man på många håll söka ta fram instruktioner och introduktionsbroschyrer på de lokalt stora invandrarspråken.

Några förvaltare som vi intervjuat har vidare uppmärksammat att omkringboendes tolerans ökar med avståndet från "oroshärden". Man söker inte hyra ut tomma lägenheter i en trappuppgång med problemhushåll förrän övriga lägenheter fyllts. Inflyttande problemhushåll utlöser utflyttning främst från den egna trappuppgången - denna flyttning kan i många fall begränsas till lägenhetsbyte inom området om förvaltaren är tillmötesgående.

Alla omkringboende är inte lika störda av avvikande boendevanor i sin närmaste omgivning. Man har olika toleransnivåer beroende inte bara på hur nära man bor utan också beroende på ens eget sätt att leva, att betrakta omgivningen. Exempel på några i detta sammanhang troligen väsentliga egenskaper hos hushåll, ordnade i motsatspar, är:

öppenhet -----	slutenhet
föränderlig livsrytm ---	stabil, konstant livsrytm
aktiv -----	passiv
nyfiknen -----	ointresserad (misstrogen)
hög bullernivå -----	låg bullernivå

Om man på något inte allt för komplicerat sätt kunde systematisera hushåll i ett bostadsområde efter väsentliga normförväntningar och toleransströklar för annorlunda sätt att vara än det egna är det möjligt att man skulle kunna minska effekterna av en låg homogenitet genom att ta hänsyn till de enskilda hushållens troligen reaktioner till annorlunda boendevanor hos sina närmaste grannar.

Mycket tyder på att det på lokala bostadsmarknader med överskott på bostäder är nödvändigt att man inte bara tar hänsyn till de fysiska bostadskomponenterna utan också medvetet arbetar med den sociala strukturen som gradvis växer fram och som är vad som möter de hushåll som funderar på att flytta till ett visst område.

### 8.5 Konkurrens med småhusboendet

Mot bakgrund av det som här sagts om urvalsprocessen och dess betydelse för fördelningen av de tomma lägenheterna vill jag slutligen med några ord kommentera småhusbyggandets betydelse för förekomsten av tomma lägenheter i flerfamiljshus.

Enligt våra intervjuer upplever man att man konkurrerar med småhusmarknaden om de stabila, skötsamma, "kreditvärdiga" hushållen. Det är enligt en allmänt utbredd uppfattning dessa hushåll som flyttar från flerfamiljshusområdena och efterlämnar vakanser som då fylls av mindre exemplariska hushåll eller inte alls.

Därför önskar man förändrade prisrelationer mellan småhus och flerfamiljshuslägenheter - krav som nu delvis tillmötesgått. Om det blir svårare att skaffa sig ett småhus bromsas detta slag av utflyttning från flerfamiljshusområdena upp. Det är nog

riktigt. Och marknaden för småhus minskar förstås temporärt om de blir dyrare än nu. Totalt torde därför utflyttningen från flerfamiljshusen dämpas upp.

Men - och det är viktigt - de urvalsprocesser som vi fått en antydning om genom denna studie, torde kunna utsträckas till att även förklara delar av varför småhusboendet konkurrerar med flerfamiljshusboendet. Och det torde vara nödvändigt att söka förstå de underliggande processerna om man på sikt vill förhindra de för flerfamiljshusområdena negativa konsekvenserna av denna konkurrenssituation.

### 8.6 Uppföljning av denna studie

Den här redovisade studien är av problemavgränsande karaktär. Vi har studerat en rad aspekter på lokala bostadsmarknader med överskott av nyproducerade lägenheter - vi har studerat områden med och utan tomma lägenheter - vi har försökt förstå vad det är som har gjort att vissa flerfamiljshusområden i större utsträckning än andra fått problem med tomma lägenheter.

Vi undersökte om vissa fysiska och sociala omgivningsegenskaper kunde sägas ha varit utslagsgivande för om ett område fått problem med tomma lägenheter eller ej på de av oss studerade lokala bostadsmarknaderna. Vi fann att av de studerade fysiska omgivningsegenskaperna var det enbart områdets storlek och lägenhetsfördelning som visade samband med förekomsten av tomma lägenheter. Samtliga studerade sociala egenskaper tycks däremot på något sätt kunna relateras till förekomsten av tomma lägenheter. Det är därför kring de sociala egenskapernas betydelse för förekomsten av tomma lägenheter, som fortsatt forskning troligen skulle kunna vara mest fruktbar.

Ett forskningsprojekt skulle kunna vara att närmare studera de områden som i en första inflyttning fyllts med relativt hög andel hushåll med lokal förankring och som sedan successivt fått avsättningssvårigheter. En historisk beskrivning av förloppet skulle troligen ha mycket att ge.

En sådan forskning kräver insatser från beteendevetare med olika specialinriktning och torde behöva vara av mer långsiktig karaktär. Både från psykolog-, antropologhåll och pedagogiskt håll har intressanta ansatser av relevans för att belysa den sociala urvalsprocessen redan börjat komma fram.

Jag tror att man kan komma långt genom att bedriva en praktisk försöksverksamhet med kontinuerlig utvärdering. Denna försöksverksamhet kan därför inte bedrivas enbart vid forskningsinstitutioner.

Man skulle kunna driva försöksverksamhet med t ex

uppdelning i smärre förvaltningsenheter med stöd av fysiska åtgärder

en förändrad förvaltnings- och förmedlingspraxis.

Forskningens insats i detta fall skulle kunna bestå i att hjälpa till att utforma de åtgärder som sätts in och att utvärdera dem. Några historiska analyser av hur den sociala strukturen utvecklats i några problem- och kontrollområden torde därvid visa sig vara av stort värde och öka förståelsen av de här berörda komplicerade processerna.

## LOKALA BOSTADSMARKNADER OCH HUSHÅLLENS MARKNADSBETEENDE

I Lokala bostadsmarknader

I avsnitt 2.1 angav vi att detta projekt enbart behandlar förhållanden på lokala bostadsmarknader. Med lokal bostadsmarknad menas då det geografiska området inom vilket det är brukligt att byta bostad utan att för den skull byta arbetsplats.

När man konkretiserar denna allmänna begreppsbestämning kan man antingen använda tumregler eller försöka finna mer precisa uttryckssätt.

En tumregel, som används i praktiken, är att låta en bostadsmarknad med ovan angivna innebörd avgränsas av en cirkel med 3 mils radie utifrån en given centralort.

Denna tumregel har fått stor betydelse på de av oss studerade bostadsmarknaderna med överskott på lägenheter. Den används nämligen av HSB och Riksbyggen som gräns för när bostadsrättsföreningarna skall åtaga sig att lösa in insatslägenheter om lägenhetsinnehavaren så önskar (= inte kan sälja den på annat sätt).

Byter lägenhetsinnehavaren till en arbetsplats som ligger längre bort än 3 mil löser man in lägenheten till grundavgiften (= insatsen), i annat fall löser man alls inte in den.

Även om vi skulle acceptera denna 3-milsgräns som en praktisk tumregel för angivande av riksgenomsnittet måste vi konstatera, att det finns exempel på bostadsmarknader som är både mer omfattande och mer begränsade. Det är nödvändigt att ta hänsyn till dessa lokala variationer när det är de lokala bostadsmarknaderna som studeras.

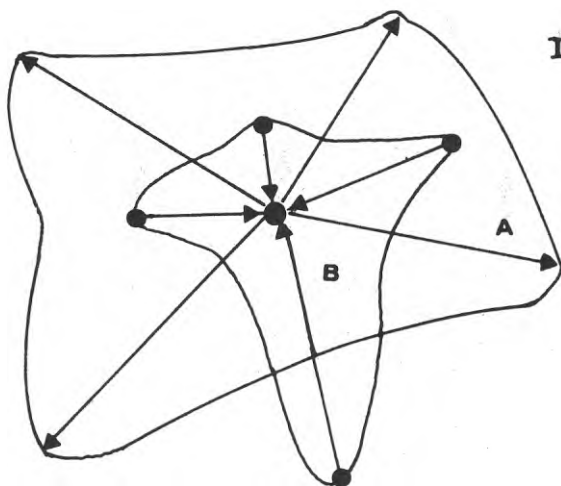


För varje lokal bostadsmarknad - i vårt fall antingen tätort eller kommun - är det viktigt att tillse att de bostadsområden mellan vilka jämförelse göres - hör till samma lokala bostadsmarknad. Om områden väljes inom en tätort är detta knappast något problem. Om - som fallet är i en del mindre kommuner - jämförelse enbart kan göras mellan områden som är belägna i olika samhällen inom en kommun - är det av yttersta vikt att kontrollera att dessa samhällen verkligen ingår i samma lokala bostadsmarknad. Detta är en anledning till att det nödvändigt att få ett mått på de lokala bostadsmarknaderna.

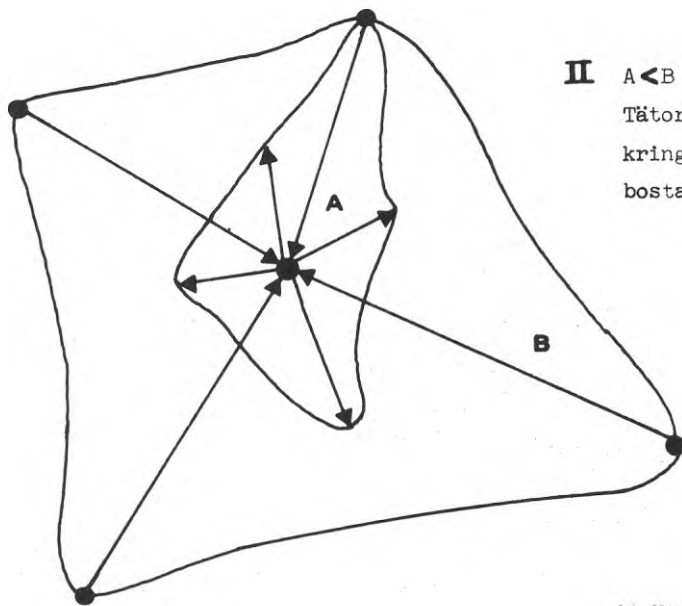
Om vi skall ställa samman resultaten från olika lokala bostadsmarknader för att få en mer allmängiltig bild av de förhållanden som råder måste vi också ha något sätt att relatera dessa marknader till varandra. Tätortens relativa attraktivitet som bostadsort för de på den lokala arbetsmarknaden sysselsatta är ett möjligt och förhållandevis lättillgängligt sådant mått. Ett mått på attraktiviteten kan erhållas på en rad olika sätt. Vi valde att bestämma de lokala variationerna genom en kartläggning av in- och utpendlingen från berörda orter.

1. Till en given ort går varje dag en ström av arbetsresor. Om man anger startpunkten för varje resa, erhålles en markering av var de bor, som arbetar på orten. Summan av arbetsresorna till orten anger inpendlingen.
2. Från samma ort går varje dag likaså en ström av arbetsresor. Om man anger slutpunkten för varje resa, erhålles en markering av var de arbetar som bor på orten. Summan av arbetsresorna anger utpendlingen.

Detta illustreras i figur 1 å nästa sida.



**I**  $A > B$  (gäller även antal A, B)  
Tätorten populär som bostads-  
område



**II**  $A < B$  (gäller även antal A, B)  
Tätorten mindre populär än  
kringliggande samhällen som  
bostadsort

A: Utpendlingsområde (från  
centralorten)

B: Inpendlingsområde (till  
centralorten)

Figur 1. In- och utpendlingsområden till en given centralort.

## II Den lokala bostadsmarknadens delsystem

Om vi så övergår till att studera vad det är som utgör en lokal bostadsmarknads beståndsdelar så framgår det att marknaden vid en viss tidpunkt består av såväl de bostadslägenheter som finns på orten samt de hushåll som bor i dessa lägenheter. Detta är ett statistiskt betraktelsesätt som inte hjälper oss att förklara varför lägenheter i vissa områden står tomma men inte i andra. För att kunna analysera det måste vi studera bostadsmarknadens förändring över tiden.

På en lokal bostadsmarknad finns vid en viss tidpunkt ett bestånd av bostadslägenheter av olika storlek, med olika produktionsår och standard. Beståndet förändras över en viss tidsperiod genom tillskott av nya lägenheter och avgång av äldre lägenheter liksom genom att vissa lägenheter rustas upp, slås ihop och delas upp i flera. Vi kan låta beståndet av lägenheter och dess förändringar över tiden utgöra ett av bostadsmarknadens delsystem.

På samma lokala bostadsmarknad finns också en mängd bostadshushåll med olika sammansättning, inkomst mm. Bostadshushållens sammansättning förändras genom giftermål, hushållsplittring och barnafödslar. Nya individer kommer in i systemet genom att de får arbete inom den lokala bostadsmarknaden, individer försvinner ut ur systemet genom att de byter till arbetsplats utanför den lokala bostadsmarknaden eller genom dödsfall. Vi kan låta befintliga hushåll och förändringar av dessa utgöra ett annat av bostadsmarknadens delsystem.

Låt oss nu se på hur dessa båda delsystem samverkar (jämför White 1971). Vi utgår från en marknadssituation, vid vilken alla lägenheter i beståndet vid  $t_0$  disponeras av hushåll vid  $t_0$ .

Vi antar vidare att detta betyder att hushållen har full kontroll över lägenheterna i beståndet under den aktuella

perioden. (Undantag finns - t ex i fall av vräkning till följd av uppkomna hyresskulder, men från dessa bortses tills vidare.)

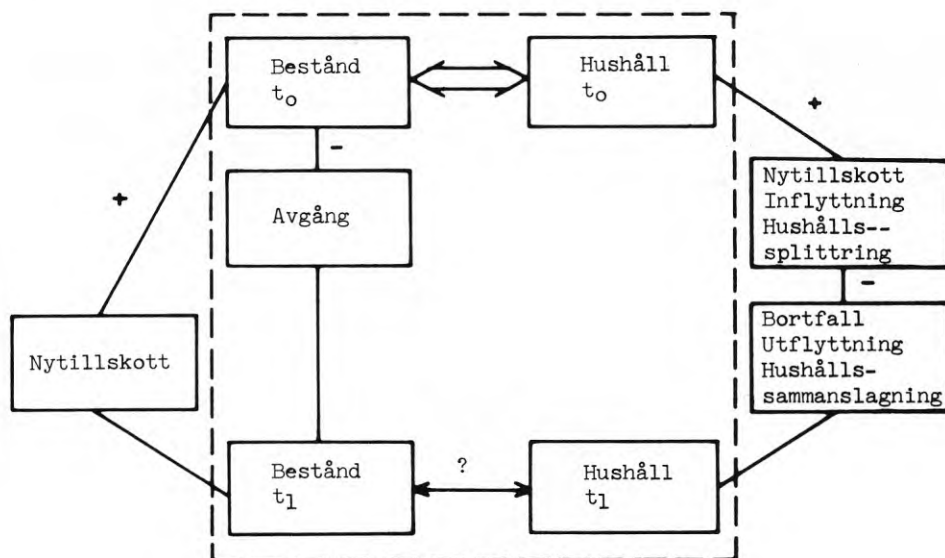
Hushållen har emellertid mycket liten kontroll över hur många och vilket slags lägenheter som tillkommer under perioden. (Undantag - egnahemsbyggande. Från detta bortses tills vidare.) Nyproduktionen under perioden  $t_0 - t_1$ , bestäms i stället av:

1. tidigare gjorda prognoser av bostadsefterfrågan, kvot-tilldelning m m, däribland antaganden om förändringar i antal hushåll och hushållssammansättning
2. tillgången till kapital
3. prognosticerat antal under perioden tillkommande arbetsplatser.

Genom att vi antagit att samtliga lägenheter i beståndet vid  $t_0$  disponeras av ett hushåll kan avgången av lägenheter under perioden sägas vara under hushållens kontroll. Varje lägenhet måste först tömmas på hyresgäster (boende) innan den kan avgå ur beståndet. Att lämna en lägenhet som hushållet disponerar är antingen ett val av det enskilda hushållet eller en följd av bortfall av hushåll genom dödsfall, hushållssammanslagning eller avflyttning till annan bostadsmarknad.

Bortfallet av hushåll till följd av dödsfall, hushållssammanslagning eller byte av arbetsplats till annan region under perioden  $t_0 - t_1$  kan inte påverkas av beslut om nyproduktion. Detta ligger alltså utanför systemets kontroll. Tillkomsten av hushåll kan inte garanteras, men dock omöjliggöras, om antalet bostäder är otillräckligt. Detta måste därför också sägas delvis ligga utom systemets kontroll.

Vi kan nu illustrera den lokala bostadsmarknadens delsystem på följande sätt (figur 2).



Figur 2 Samspel mellan lägenheter och hushåll på en lokal bostadsmarknad.

Det är fördelningen av hushåll på beståndet vid  $t_1$ , jämfört med  $t_0$  under hänsynstagande till nyttillskottet under perioden  $t_0 - t_1$  som intresserar oss i denna studie.

### III Samspel mellan utbud och efterfrågan på den lokala bostadsmarknaden

Eftersom utgångspunkten för diskussionen är en lokal bostadsmarknad där varje lägenhet i beståndet vid  $t_0$  disponeras av ett hushåll möjliggörs rörelser på den lokala marknaden genom att:

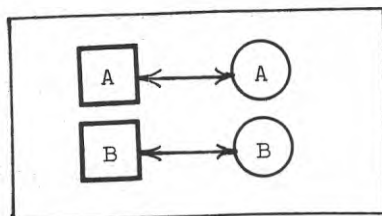
1. en lägenhet tillkommer
2. ett hushåll försvinner ut ur systemet.

I båda fallen uppträder ett utbud av en lägenhet på marknaden. För att detta utbud skall svara mot efterfrågan måste antingen

- a. ett hushåll komma till på den lokala bostadsmarknaden (genom inflyttning eller nybildning)
- b. ett hushåll som redan har bostad i beståndet föredraga den nytillkomna och lämna sin tidigare till förmån för denna.

Ett utbud av en lägenhet på en lokal bostadsmarknad vid en viss tidpunkt kan antingen motsvaras av en efterfrågan på den lägenheten eller ej. Olika alternativa utfall av spelet mellan utbud och efterfrågan illustreras nedan.

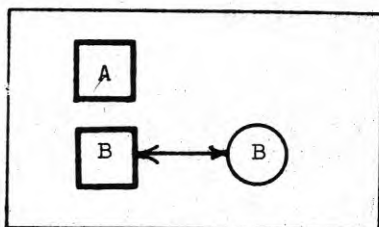
Vi utgår för enkelhetens skull från en lokal marknad som enbart består av två lägenheter,  $\boxed{A}$  och  $\boxed{B}$ , och två hushåll,  $\textcircled{A}$  och  $\textcircled{B}$ , vid periodens början,  $t_0$ .



Den lokala bostadsmarknaden.  
Varje lägenhet disponeras vid  $t_0$  av ett hushåll.

Alternativ I

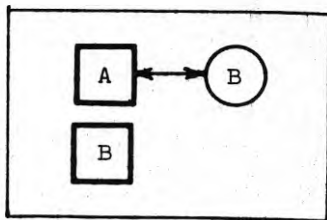
Denna marknad förändras genom att hushållet  $\textcircled{A}$  flyttar till annan ort.



Lägenheten  $\boxed{A}$  utgör därigenom ett utbud.

Om hushållet  $\textcircled{B}$  föredrar lägenheten  $\boxed{A}$  framför lägenheten  $\boxed{B}$  svarar utbudet mot efterfrågan även om inget nytt hushåll tillkommer. Lägenheten  $\boxed{B}$  utgör i stället det nya utbudet och måste för att svara mot efterfrågan fyllas av ett nyttillkommet hushåll.

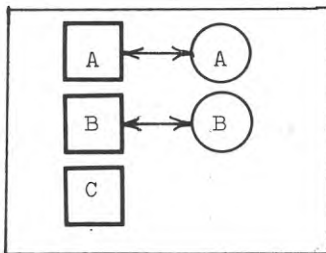
Om hushållet  $\textcircled{B}$  inte hade föredragit lägenhet  $\boxed{A}$  framför sin lägenhet  $\boxed{B}$  hade det i stället varit lägenhet  $\boxed{A}$  som inte svarat mot efterfrågan om den inte fullts av ett nyttillkommande hushåll.



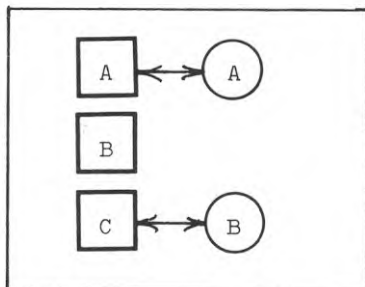
Hushållet  $\textcircled{B}$  har här valet mellan att bo kvar eller flytta, dvs. mellan lägenheterna  $\boxed{B}$  och  $\boxed{A}$  medan det eventuella inflyttande respektive nybildade hushållet bara har att acceptera den utbudna lägenheten om det skall in på marknaden.

Alternativ II

Vår marknad vid  $t_0$  förändras genom att en lägenhet tillkommer under perioden  $t_0 - t_1$ .



Utbudet av lägenheten  C svarar mot efterfrågan om antingen hushållet  A eller hushållet  B föredrar lägenheten  C framför sin nuvarande bostad. Låt oss antaga att hushållet  A väljer att bo kvar och att hushållet  B väljer att flytta till lägenheten  C

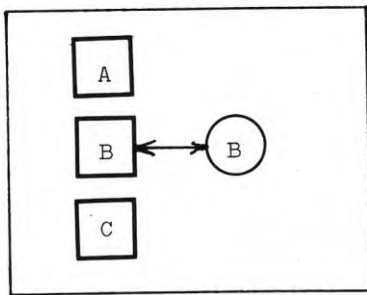


Det nya utbudet består av lägenheten  B. Hushållet  A har nu valet mellan att bo kvar eller flytta till lägenheten  B. Om  A väljer att bo kvar, måste lägenheten  B för att svara mot efterfrågan fyllas av ett nyttillkommande hushåll.



Alternativ III

Vår marknad förändras nu genom att en lägenhet tillkommer samtidigt som en lägenhet friställs.

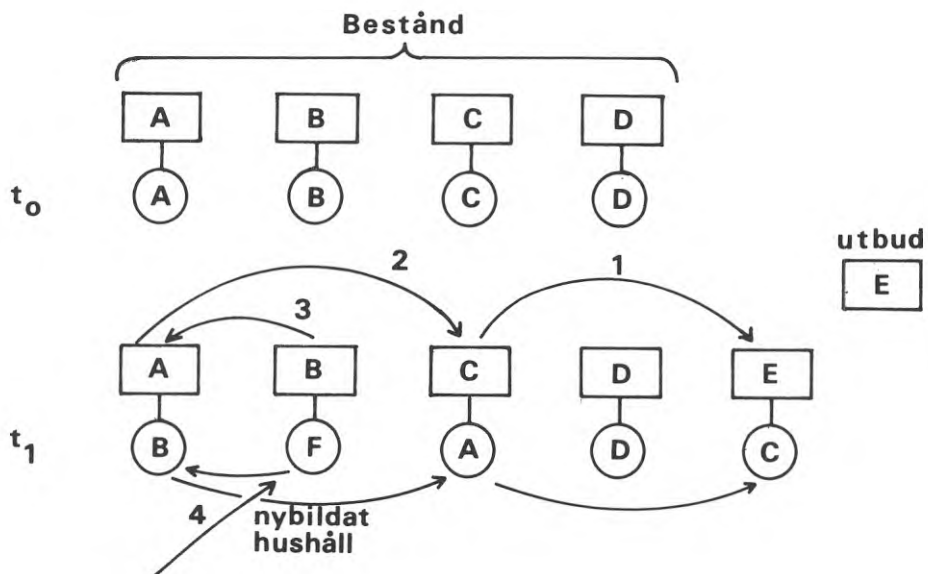


Hushållet  $\textcircled{B}$  har här valet mellan att bo kvar, flytta till den nytillkomna lägenheten  $\square{C}$  eller till lägenheten  $\square{A}$ . Om han väljer att bo kvar måste utbudet för att svara mot efterfrågan fyllas av två inflyttande hushåll. Väljer han lägenheten  $\square{C}$  eller  $\square{A}$  blir resultatet detsamma men utbudet ett annat.

Den förda diskussionen visar att utbudet av lägenheter i ett visst ögonblick är följden av ett samspel mellan utbud och efterfrågan i en tidigare period. Ännu tydligare blir detta om vi låter bostadsmarknaden bestå av fler lägenheter och fler hushåll. Då uppträder flyttningskedjor till följd av att ett hushåll beslutar sig för att byta bostad. Dessa flyttningskedjor har varit föremål för viss uppmärksamhet från forskningen utomlands.

Bl a Lansing et al (1969) och White (1971) har studerat hur omflyttningar i beståndet utlösts av att ett hushåll valt att lämna den lägenhet de disponerar vid periodens början och flytta till en nyproducerad lägenhet som utbjudits under perioden. De omflyttningar som behandlas illustreras i figur 3.

Deras studier visar bl a att flyttningskedjans längd är beroende av vad för lägenhet som utgör utbudet E i figur 3.



Figur 3. Flyttningskedjor under en studerad tidsperiod på en lokal bostadsmarknad.

Deras studier visar bl a att flyttningskedjans längd är beroende av vad för lägenhet som utgör utbudet E i figur 3.

IV      Marknadsmekanismernas betydelse för hushållens möjlig-  
heter att realisera efterfrågan

Fram till slutet av 1960-talet kan man grovt karakterisera de lokala bostadsmarknaderna i expanderande tätorter som säljarnas marknad. Utbudet i varje ögonblick var mindre än den önskade efterfrågan från hushåll som redan befann sig på marknaden och från inflyttande hushåll. Kommunala bostadsköer fanns uppbyggda, genom vilka utbudet fördelades bland de bostads-sökande. Man ransonerade varan, bostadslägenheten, med avseende på antal rum i förhållande till det sökande hushållets sammansättning, styrde tilldelningen efter bedömningar av hushållets behov av bostad och/eller antal år i kön. Först med starkt stigande priser för lägenheter i nyproduktionen blev det möjligt att gå förbi ransoneringssystemet om man var villig betala det begärda priset och sedan bostadsförmedlingarna gjort vad de kunnat i enlighet med sina tidigare rutiner. Lägenheter i det äldre beståndet nådde sällan fram till bostadsförmedlingarna utan bytte ägare/hyresgäster genom direkta byten mellan hushållen. De successionslägenheter som trots allt förmedlades kommunalt räckte oftast inte till för förturerna i kön.

Med de ökande priserna uppträdde en skiktning av flerfamiljs-huslägenheterna enligt vilken det normalt blev lättare att få tag på en lägenhet med bostadsrätt än en lika stor med hyresrätt.

Ett nödvändigt krav för att ett hushåll skall kunna realisera sin önskade bostadsefterfrågan är att en lägenhet som motsvarar uppställda krav finns i utbudet vid den aktuella tidpunkten. Men det är inte ett tillräckligt krav. Det krävs dessutom att denna lägenhet är åtkomlig för hushållet samt att den inte kostar mer än vad hushållet har råd respektive är villigt att betala. Med åtkomlighet avses i detta sammanhang

1. att hushållet vet att lägenheten finns i utbudet
2. att sådana krav inte ställs upp som hushållet inte motsvarar, t ex kötid, rum per hushållsmedlem.

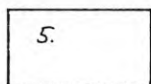
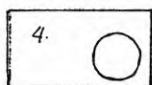
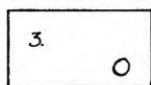
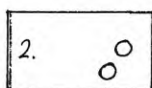
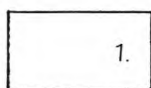
Informationen om utbudet i ett visst ögonblick och de regler respektive den praxis som tillämpas vid förmedling av lägenheterna är således av stor betydelse för hushållets möjlighet att realisera sin efterfrågan.

Prisets inverkan skall inte behandlas i denna studie. Vi begränsar oss till att konstatera, att priset på en lägenhet sätter såväl en absolut gräns som en subjektiv gräns för när lägenheten är ett möjligt efterfrågeobjekt för ett visst hushåll. Den absoluta gränsen ges av hushållets inkomst efter skatt minus existensminimum, den subjektiva av vad hushållet är villigt att högst betala per månad till bostadsändamål och ytterligare högst för en given lägenhet med vissa egenskaper.

Detta kommer att utförligare behandlas i det delprojekt som skall studera inverkan av lägenhetens egenskaper på frekvensen tomma lägenheter. Prisets betydelse för efterfrågan på makronivå diskuteras i den regionala analysen av bostads- och arbetsmarknader som också pågår parallellt med detta delprojekt.

V Möjliga slutsatser grundade på parvisa jämförelser på en lokal bostadsmarknad

Antag att vi har en större lokal bostadsmarknad. På denna marknad finns fem bostadsområden.



Vid den tidpunkt vi studerar finns det flest tomma lägenheter i område 4 och inga alls i områdena 1 och 5.

Område 4 och 1 innehåller båda lägenheter i flerfamiljshus som upplåtes med hyresrätt. Kostnaden för lika stora lägenheter i områdena är densamma.

Område 5 är billigare och område 3 upplåtes med bostadsrätt.

Vi väljer område 4 som problemområde och område 1 som kontrollområde.

Vi beskriver område 1 och område 4 med avseende på i avsnitt 7.2 nämnda områdesegenskaper och jämför i tur och ordning egenskap efter egenskap i de båda områdena. Vi finner att område 1 på några sätt skiljer sig från område 4 och att de har vissa egenskaper gemensamma.

Utgångspunkt för denna upplägning av den jämförande områdesstudien är antagandet att denna jämförelse på något sätt återspeglar en del av hushållens beslutssituation.

Vilka grunder har vi för ett sådant antagande?

Vi rör oss på lokala marknader med ett stort och vid det här laget välkänt problem med tomma lägenheter. Vi kan alltså med visst fog antaga att hushåll med intresse av

att byta bostad är medvetna om att sådana lägenheter finns och troligen också var de är belägna. Den delen av vårt antagande som förutsätter att hushållen åger viss information om utbudet av lägenheter i område 4 kan troligen anses tillräckligt underbyggd för att det skall kunna godtagas som en förutsättning för studien.

Den partiella jämförelsen mellan omgivningsegenskaper hos område 1 och 4 skulle därför kunna sägas ge en rättvisande bild av det partiella val ett hushåll vid undersökningstillfället gör genom att bo kvar i område 1 och inte söka sig till område 4.

Valsituationen är dock bara aktuell för hushåll som av någon anledning har intresse av att byta bostad. Det har inte funnits utrymme inom denna studie att närmare behandla förekomsten av hushåll som är intresserade av att byta bostad i de olika studerade områdena. Vi kan bara, med hänvisning till en rad genomförda attitydundersökningar under senare år, konstatera att det normalt finns en tillräckligt stor andel hushåll inom varje bostadsområde som är potentiellt flyttningsbenägna för att det valda tillvägagångssättet skall vara rimligt. Då de studerade områdena dessutom tillkommit tidigare under slutet av 60-talet och därför innehåller en relativt stor andel invånare i de yngre åldersklasserna, kan flyttningsbenägenheten snarast väntas vara större i både kontrollområde och problemområde än genomsnittligt för det totala beståndet.

Det vi kartlägger på detta sätt är emellertid en bild av dagsläget - och denna bild är resultatet av en process som ägt rum från det områdena var inflyttningsklara. Vi måste kunna förstå dessa processer för att avgöra vad som orsakat den nuvarande situationen. Tolkningen av resultaten hör till en av de viktigare uppgifterna i denna studie. Avsikten är ju delvis att se efter på vilket sätt man eventuellt kan "vända" en utveckling som är ogynnsam för ett bostadsområde.

uthyrda lägenheter vid olika tidpunkter i kommuner ordnade efter antalet uthyrda lägenheter den 1 mars 1973.

än Kommun	Uthyrda lägenheter per den 1 i % av 1.3.1973 färdigställda antal 1967-72	per den 1.9.1973 (T)	Intervjuade per telefon (T) besökt den (B)	Nyproduktionen av lgh åren 1967-73 är fördelad på flera bostadsområden (enligt T)	Fler tomma lägenheter i område	
Borås	630	12,4	730	B 27.3	Ullsaxen flh Hulta flh Hässleholmen flh m fl	Hulta och Hässleholmen
Jönköping	610	10,9	710	B 20.3	Råslätt flh Örnehaga flh m fl	Råslätt
Eskilstuna	570	11,5	470	T 8.2 B 2.4	Skiftinge flh Slagstad flh Lagersberg flh Mestad smh Skogsängen smh Vittorp smh Vifors san omr flh m fl	Lagersberg-Råbergstorp
Norrköping	520	7,2	750	B 4.4	Navestad både Marielund flh Vilbergen flh m fl	Navestad flh
Västerås	380	5,8	769	B 17.4	Bjurhovda flh S:a Vallby flh Kv Vallmon flh Viksäng flh m fl	Bjurhovda
Trollhättan	330	10,4	310	T 8.2 B 26.3	Kronogården både Sylte både Lextorp både	Sylte och Kronogården flh

Län	Kommun	Outhyrda lägenheter per den 1.3.1973 antal	i % av färdig- ställda 1967-72	per den 1.9.1973	Intervjuade per telefon (T) besökt den (B)	Nyproduktionen av lgh åren 1967-73 är fördelad på flera bostadsområden (enligt T)	Flera tomma lägenheter i område
H	Kalmar	320	11,0	370	T 8.2 B 18.4	Norrleden både Djurängen o Boxhagen flh Gösbäck, Iindeberga och Ljungbyholm smh	Djurängen (kv Majsen) Norrleden flh
U	Hallstahammar	280	23,9	290	T 8.2	Ett område	
T	Karlskoga	260	14,4	180	T 8.2 B 17.9	Strålingstorp flh Skrantafallet flh Sandvik (kv Tången och Mejseln) smh Lötenområdet smh Stolpetorp smh Fisksjöområdet N smh	Skrantafallet
R	Mariefstad	250	21,7	280	T 8.2	Lockerudsområdet flh Bråten (stadsdel) flh Leksberg smh Ekudden smh Grangärdet smh Marieholm smh Högelid smh	Lockerudsområdet och Bråten
U	Köping	230	18,0	230	T 8.2 B 24.9	Nibbles backe flh Tunadal flh m fl	Nibbles backe
K	Olofström	130	21,1	80	T 8.2 B 20.2	Kv Asken flh Holje-Vilboken flh Jämshög både	Kv Asken
T	Hallsberg	120	18,8	100	T 8.2	Ett område: Kåsåhult flh	



Län Kommun	Outhyrda lägenheter		Intervjuade per telefon (T) besökt den	Nyproduktionen av lgh åren 1967-73 är fördelad på flera bostadsområden (enligt T)	Fler tomta lägenheter i område	
	per den 1.3.1973 antal	i % av färdigställda 1967-72				
G Ljungby	120	11,5	110	T 8.2	Honge flh Ågård flh Kungshög både Rönnäs både Folkparksområdet smh Stensberg smh	Ågård
L Hässleholm	100	9,0	150	T 8.2 B 19.2	Ljungdala flh Bokeberg flh Centrum väster flh Vena smh Röinge smh Ekedal smh Stoby smh	Ljungdala
U Fagersta	100	14,6	90	T 8.2	Norr Kolarbyn flh Damnen flh Koltrasten flh	Norr Kolarbyn
D Oxelösund	90	15,3	70	T 8.2	Ett område byggt	
M Eslöv	70	5,7	100	T 8.2	Slottsstaden N flh Söder om Sallerupsvägen flh, Piggvaren Ö flh, Väster smh	Slottsstaden
Z Sveg.	20	27		T 8.2	Totalproduktion 80 lgh	
R Gullspång	60	22		T 8.2	Hoabrantgården flh Hemmingsrud flh	Jämnt fördelat

Län	Kommun	Outthyrd lägenheter per den 1.3.1973 antal	i % av färdig- ställda 1967-72	per den 1.9.1973	Intervjuade per telefon (T) besökt den (B)	Nyproduktionen av lgh åren 1967-73 är fördelad på flera bostadsområden (enligt T)	Fler tomma lägenheter i område
AB	Ösmo	70	22	T 8.2	T 8.2	Vanstaområdet flh	
J	Kungsör	70	20	T 8.2	T 8.2	Kv Håggen flh Hästhagsområdet smh Lillskillinge smh Östra Skillinge smh	Kv Håggen
L	Östra Göinge (f d Eroby och Knislinge)			T 8.2 B 21.2	T 8.2 B 21.2	Hanaskog i Knislinge flh Broby flh	I båda områdena
F	Anderstorp	40	19	T 8.2	T 8.2	har knappt 10 tomma lägenheter kvar	
G	Markaryd	70	16	T 8.2 B 21.2	T 8.2 B 21.2	Strömsnäsbruk: Kylshult flh, Kv Bollen o Klubban flh, Kv Lands- fiskalen o Läraren flh Traryd: samh flh, Gäst- gården smh Timsfors: samh smh Markaryd: Hamsons Backar smh, Intäppan flh	Intäppan flh
G	Tingsryd	40	16	T 8.2 B 20.2	T 8.2 B 20.2	Kv Vallen flh Kv Våturen flh Kv Svanen i Ryd flh Ljungen smh	Kv Vallen och Våturen
C	Västland	20	15			Nyproduktion av 133 lgh	

Län	Kommun	Uthyrda lägenheter		Intervjuade per telefon (T) besökt den (B)	Nyproduktionen av lgh åren 1967-73 är fördelad på flera bostadsområden (enligt T)	Fler tomma lägenheter i område
		per den 1.3.1973 antal	i % av färdigställda 1967-72			
L	Perstorp	50	15	T 8.2 B 19.2	Kv Fiskarna och Vattumannen flh V:a Spjutseröd smh	Kv Fiskarna och Vattumannen

Tillkommande i statistiken per den 1 september 1973, ordnade efter antalet outhyrda lägenheter den 1 september 1973

Linköping	70	3,0	210	B 5.4	Skäggetorp flh Ullevi flh Ekholmen flh m fl	Ekholmen Skäggetorp
Vaxjö	40	4,5	150	B 19.4	Teleborg flh Norra stadsdelen flh m fl	Teleborg
Halmstad	70	4,3	140	T 8.5	Vallås både, Andersberg flh	Andersberg flh Anm. Båda områdena har tomma lgh. Flest i Anders- berg.
Umeå	30	3,2	140	T 22.3	Brinkvägen flh Ålidhem flh Karlshem flh Sandabron både	spridda
Oskarshamn	80	8,2	130	T 10.4 B 18.7	Kristineberg flh Norrskog flh Humleplan flh Döderhult flh	Kristineberg
Hultsfred	60	15,9	120	T 10.4	Stålhagen flh	
Enköping	70	7,2	110	T 10.4	Gallvreten flh Lillsidan både	spridda

Kommun	Outhyrda lägenheter per den 1.3.1973 antal	i % av färdig- ställda 1967-72	per den 1.9.1973 (T) besökt den (B)	Intervjuade per telefon (T) besökt den (B)	Nyproduktionen av lgh åren 1967-73 är fördelad på flera bostadsområden (enligt T)	Fler tomma lägenheter i område
Katrineholm	40	8,6	110	T 10,4 B 19,9	Kv Tråget och Kärnan flh Hackan flh Plogen flh Grepén flh Hajen flh Göken flh	Plogen

## EXEMPEL PÅ BEHANDLADE FRÅGESTÄLLNINGAR

Kommun

1. Vad var det som var avgörande när man bestämde utbyggnaderna?  
De kommunala bostadsbyggnadsprogrammen, tekniska försörjningssystem m m.
2. När utnyttjade kommunen för första gången inte hela sin bostadskvot?
3. Hur förklarar man lokalt uppkomsten av överskottet på lägenheter?
4. Vad är det som har gjort att just vissa bostadsområden drabbats?
5. Hur går förmedlingen av lägenheter till?
6. Vad kan man tänka sig att göra för att komma ur den kris-situation som uppstått?
7. Närmaste planer?

Förvaltare

1. På vilka sätt skiljer sig det drabbade området från andra områden?  
Annan utformning  
Annan service  
Högre underhållskostnader  
Andra hyresgäster  
Högre hyror
2. Hur kan man tänka sig att öka inflyttningen?
3. Hur har ortspressen behandlat området - de uppkomna problemen?

## PROJEKTBEKRIVNING

OMGIVNINGSEGENSKAPER HOS BOSTADSRÅDEN MED STOR RESPEKTIVE LITEN ANDEL OUTNYTTJADE LÄGENHETER.

## PRESENTATION AV PROJEKTET

Syfte

Områdesstudien syftar till att undersöka hur lokala bostadsmarknader fungerar. Speciellt studeras i vilken utsträckning omgivningsegenskaper har bidragit till att vissa bostadsområden innehåller fler outnyttjade lägenheter än andra på samma lokala bostadsmarknad.

Samtidigt pågår inom andra delar av institutet:

- a) en studie av regionala samband mellan bostadsmarknads- och arbetsmarknad och hur dessa kan förklara att en viss region vid en viss tidpunkt har underskott-jämvikt-överskott av bostadslägenheter,
- b) en studie av bostadslägenheternas egenskaper och hur dessa inverkar på andelen outnyttjade lägenheter i ett visst område. Lägenheterna i de områden som väljs i områdesstudien studeras.

Avsikten är således att ge en bred belysning av den uppkomna situationen och att bl a testa några mer allmänt anförda förklaringar till att denna uppkommit.

Uppläggning

Studien utförs i tre etapper:

1. I den första etappen kartläggs de lokala bostadsmarknaderna på orter med stor andel outnyttjade lägenheter. På varje bostadsmarknad inhämtas underlag för urval av minst ett område med hög andel outnyttjade lägenheter och ett kontrollområde producerat ungefär samtidigt.

Studerade områden beskrivs med avseende på bl a:

- a) färdigställande tidpunkt
  - b) läge i förhållande till centrum/arbetsplatser
  - c) hustyp-dispositionsform
  - d) servicenivå
  - e) hushållssammansättning (bl a med avseende på nationalitet, ungefärlig inkomstnivå)
  - f) störningar i form av hög bullernivå, luftföroreningar etc.
2. Parvisa jämförelser göres mellan valda områden inom samma lokala marknad (pendlingsregion).
3. I vissa områden studeras variationer i andelen uthyrda lägenheter mellan områdenas olika delar.

Resultat från bearbetningarna i etapp 3 redovisas i statistiska sammanställningar eller i form av anonymiserade exempel.

#### Presentation

Studien beräknas vara avslutad i maj 1974. Samtliga uppgiftslämnare kommer att beredas tillfälle att ta del av materialet och lämna synpunkter på detta före publiceringen.

Önskade statistiska uppgifter om de aktuella områdena

(Aktuella är förutom flerfamiljshusområde producerade under perioden 1967-73. Även småhusområden från samma period.)

Produktionsår:

Inflyttningsår:

Dispositionsform:

Antal lägenheter:

Lägenhetsfördelning:

Månadskostnad, insats m m 1 jan 1974. Olika lägenhetsstorlekar.

Närservice: Butiker, daghem, skolor m m.

Tomma lägenheter i olika hus och i olika lägenhetsstorlekar senaste statistiktillfället

Antal hushåll:

Hushållssammansättning

Genomsnittlig hushållsinkomst (hög, medel, låg för kommunen)

Omsättning av hushåll inom området sedan inflyttningsstart.

Stadsplaner över aktuella områden.

Speciella förhållanden i övrigt som man anser vara karakteristiska för området

Karta över kommunen med inritade områden, serviceanläggningar, arbetsplatsområden, kommunikationer vintern 1973/74.

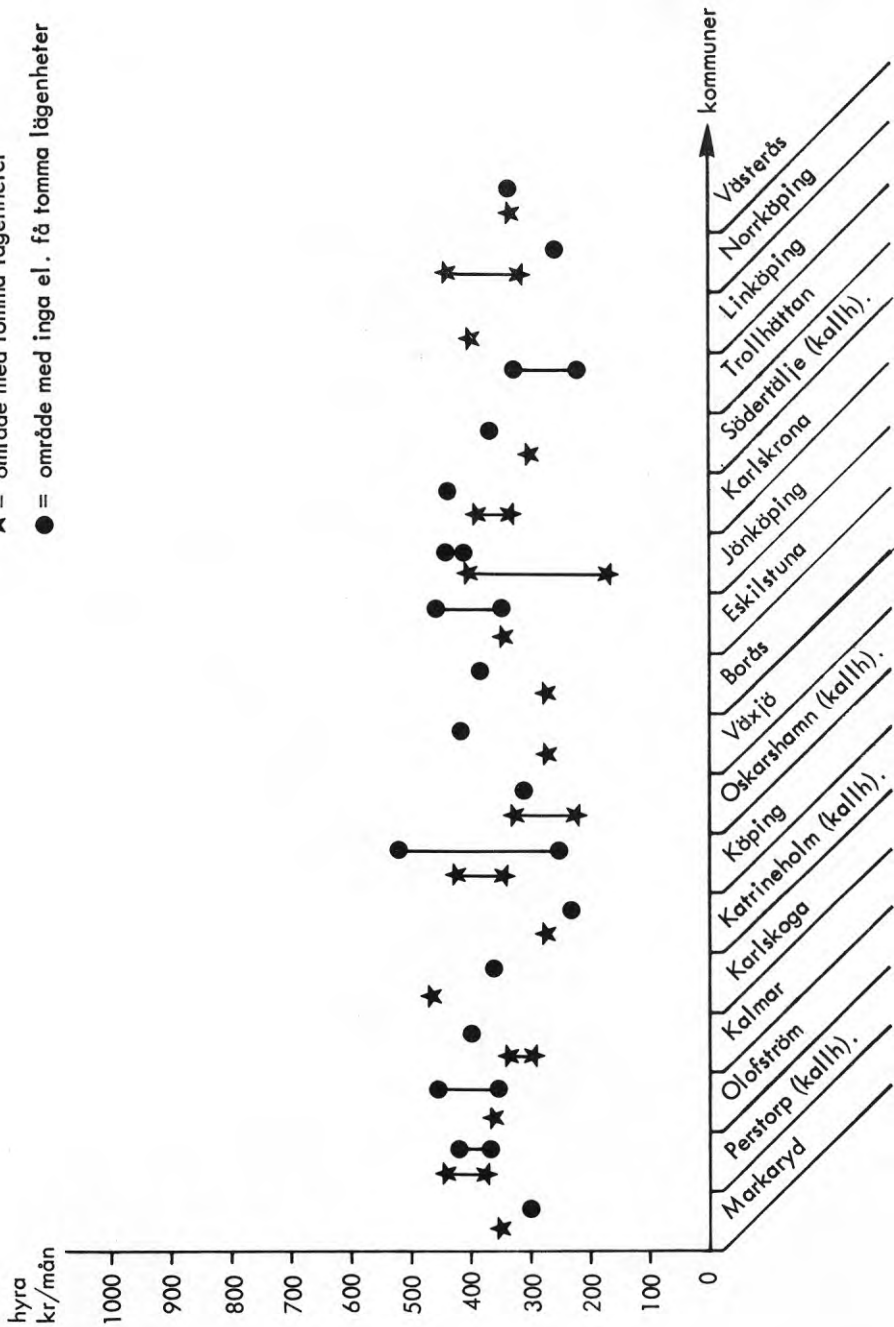


## UPPGIFTER OM LÄGENHETERNA I DE STUDERADE OMRÅDEN

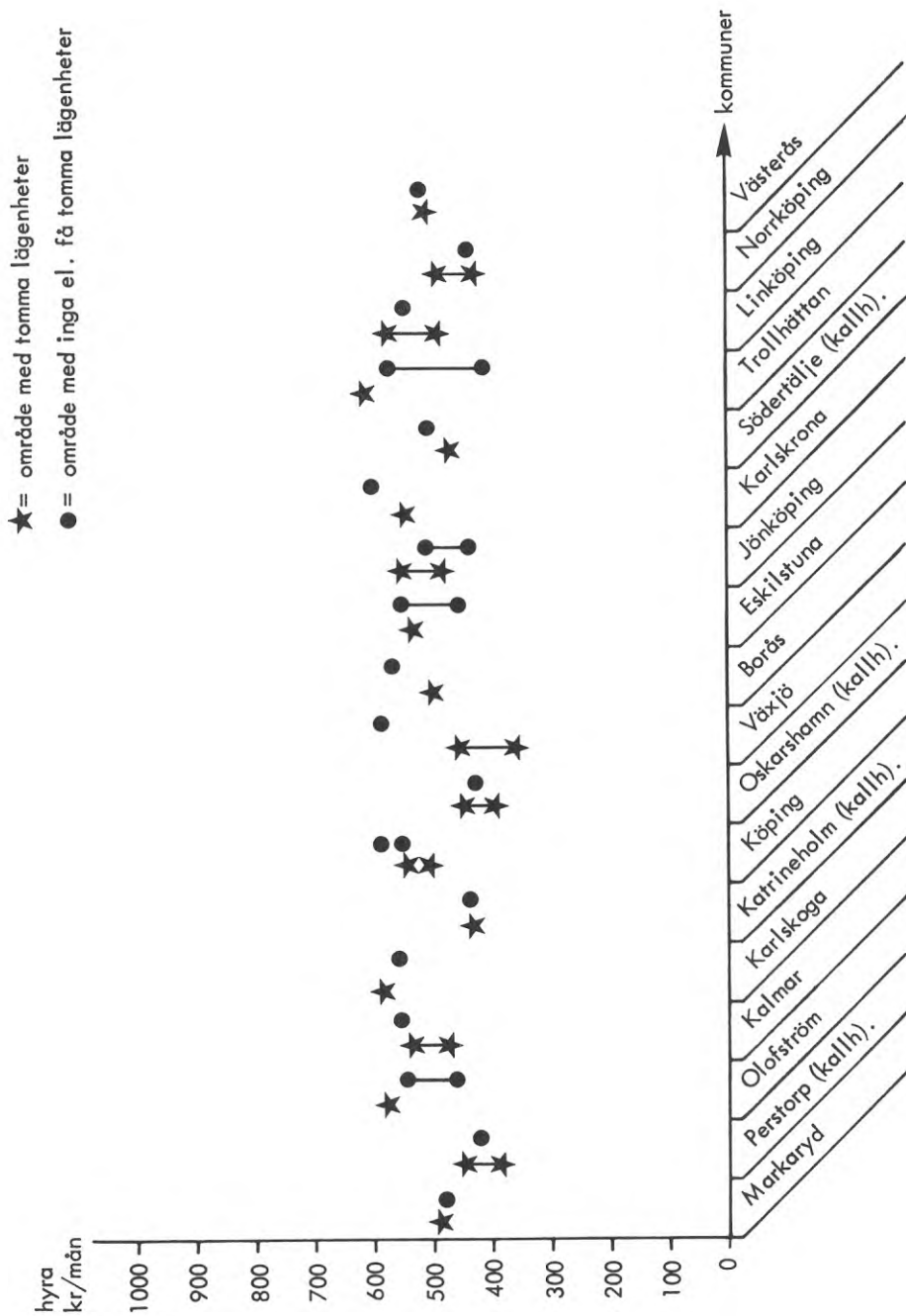
## lägenhetshyra

1 rum och kök  
(kokvrå el. pentry)

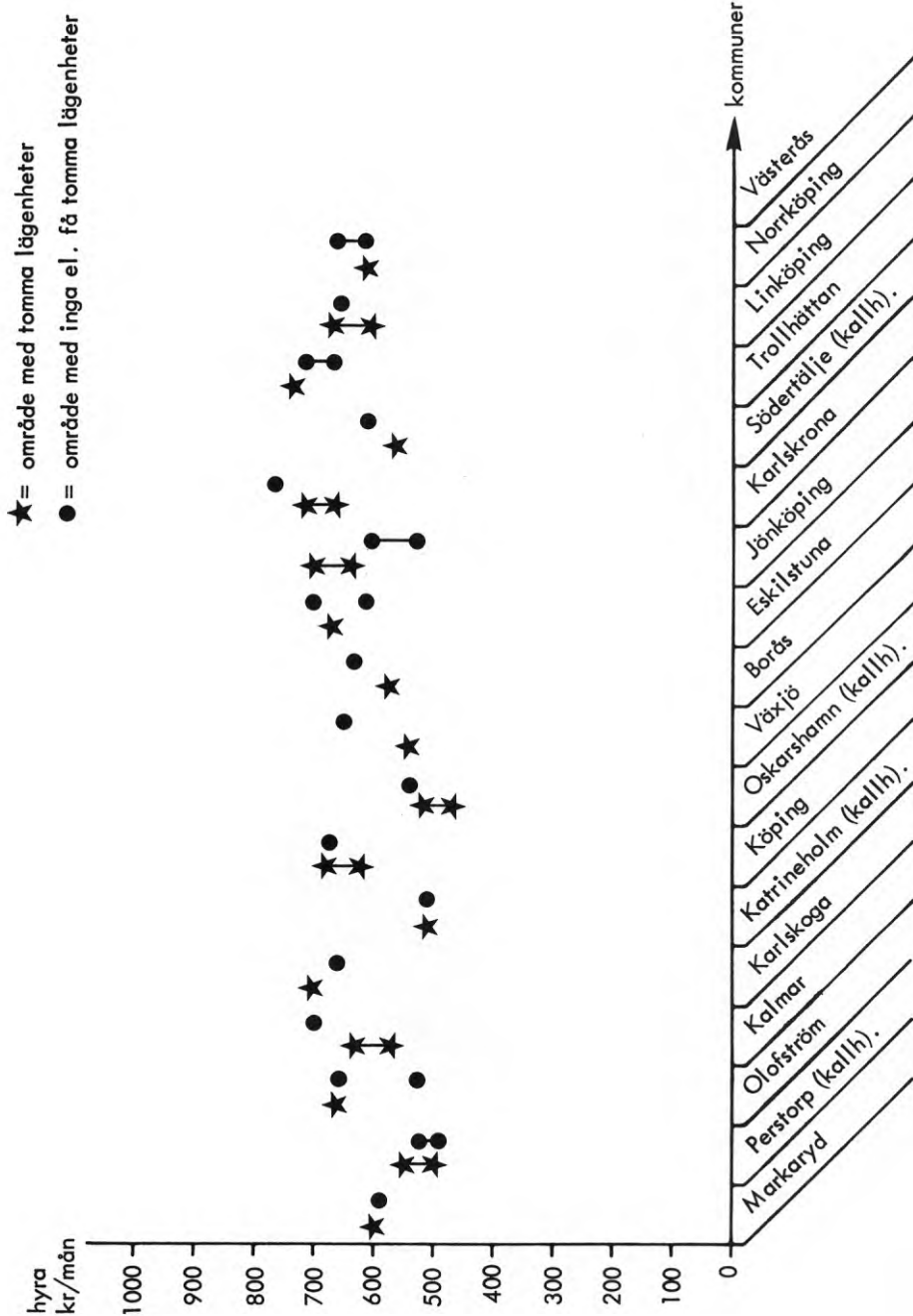
- ★ = område med tomta lägenheter  
● = område med inga el. få tomta lägenheter



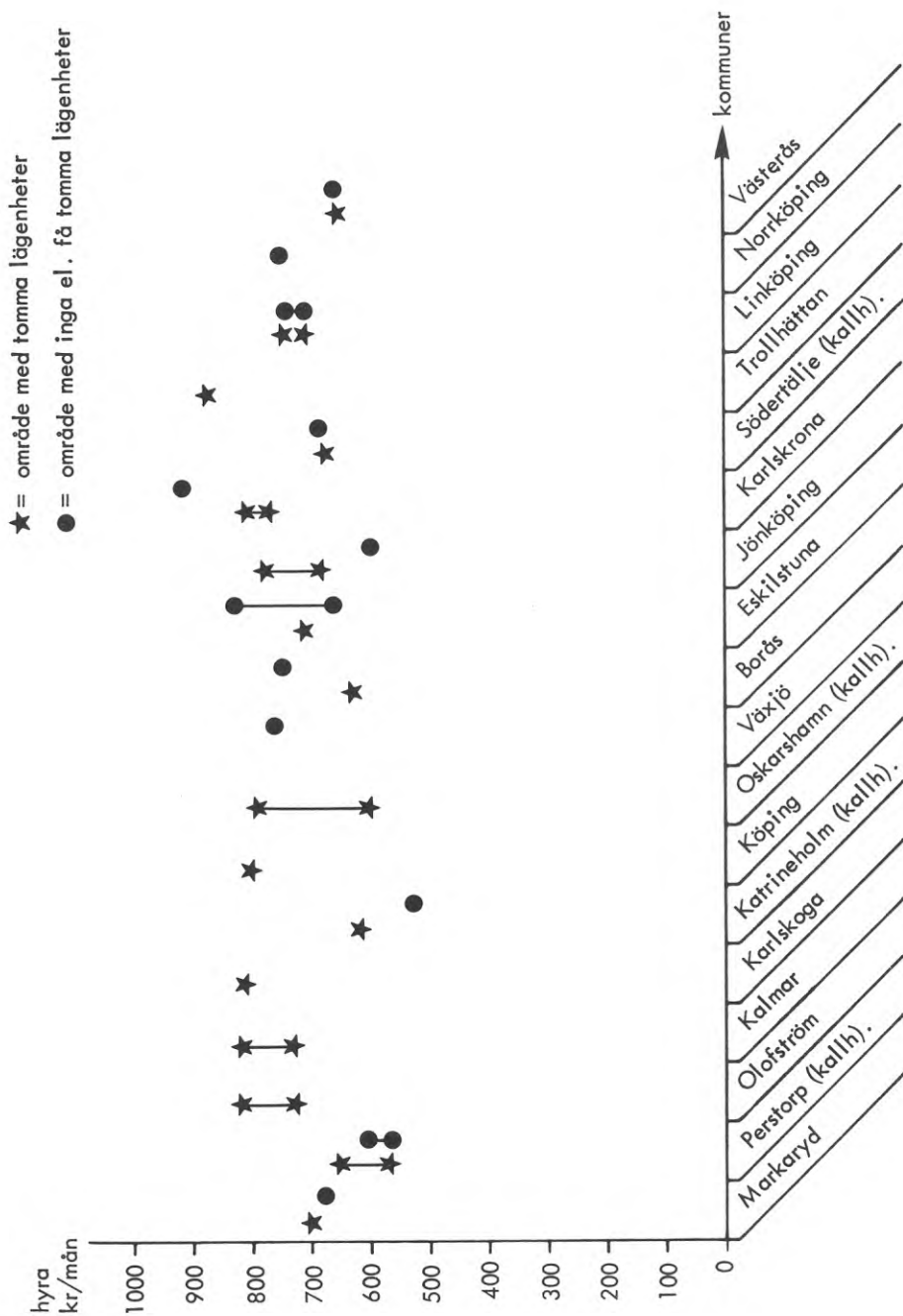
lägenhetshyra  
2 rum och kök (kokvrå)



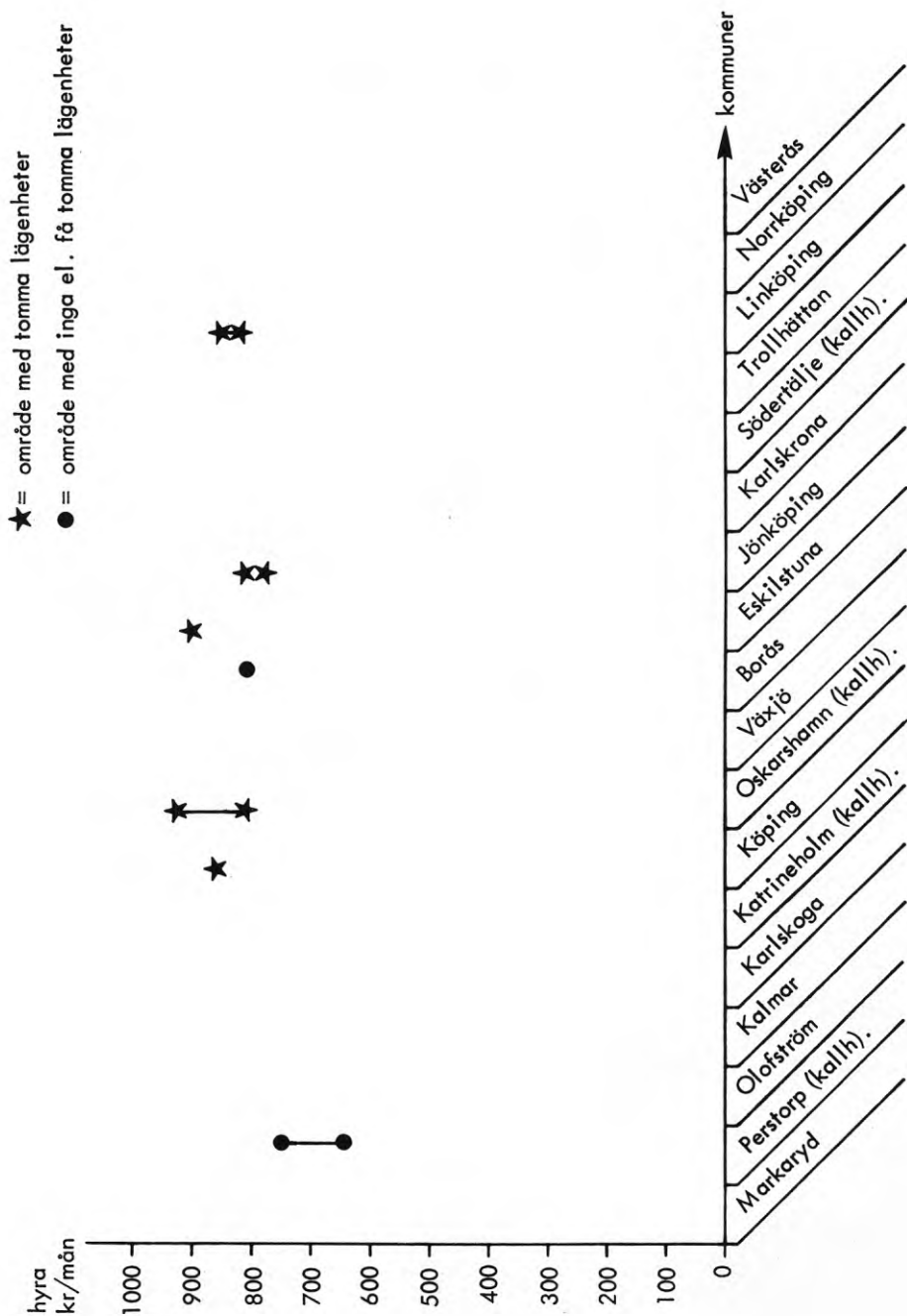
lägenhetshyra  
3 rum och kök



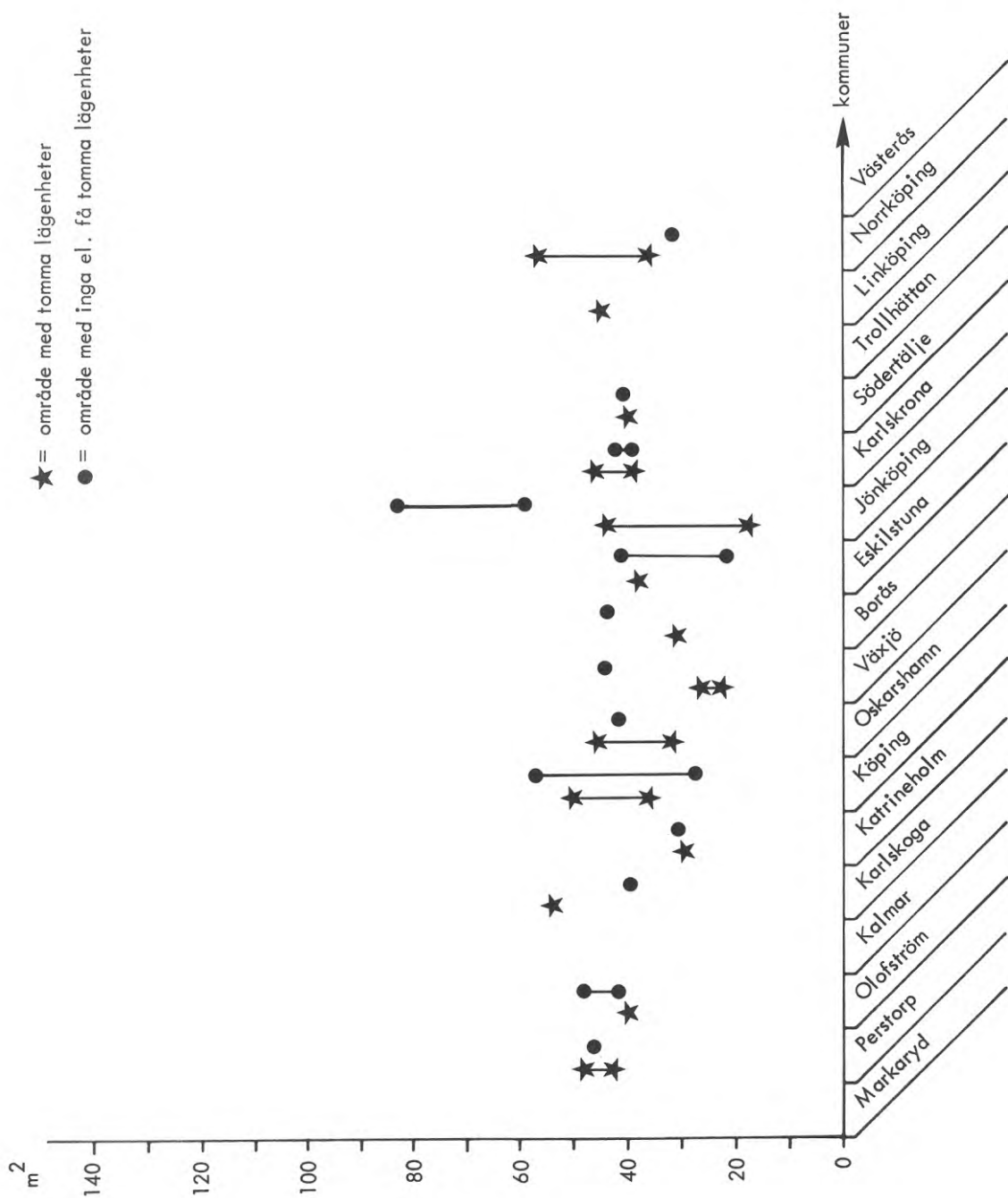
lägenhetshyra  
4 rum och kök



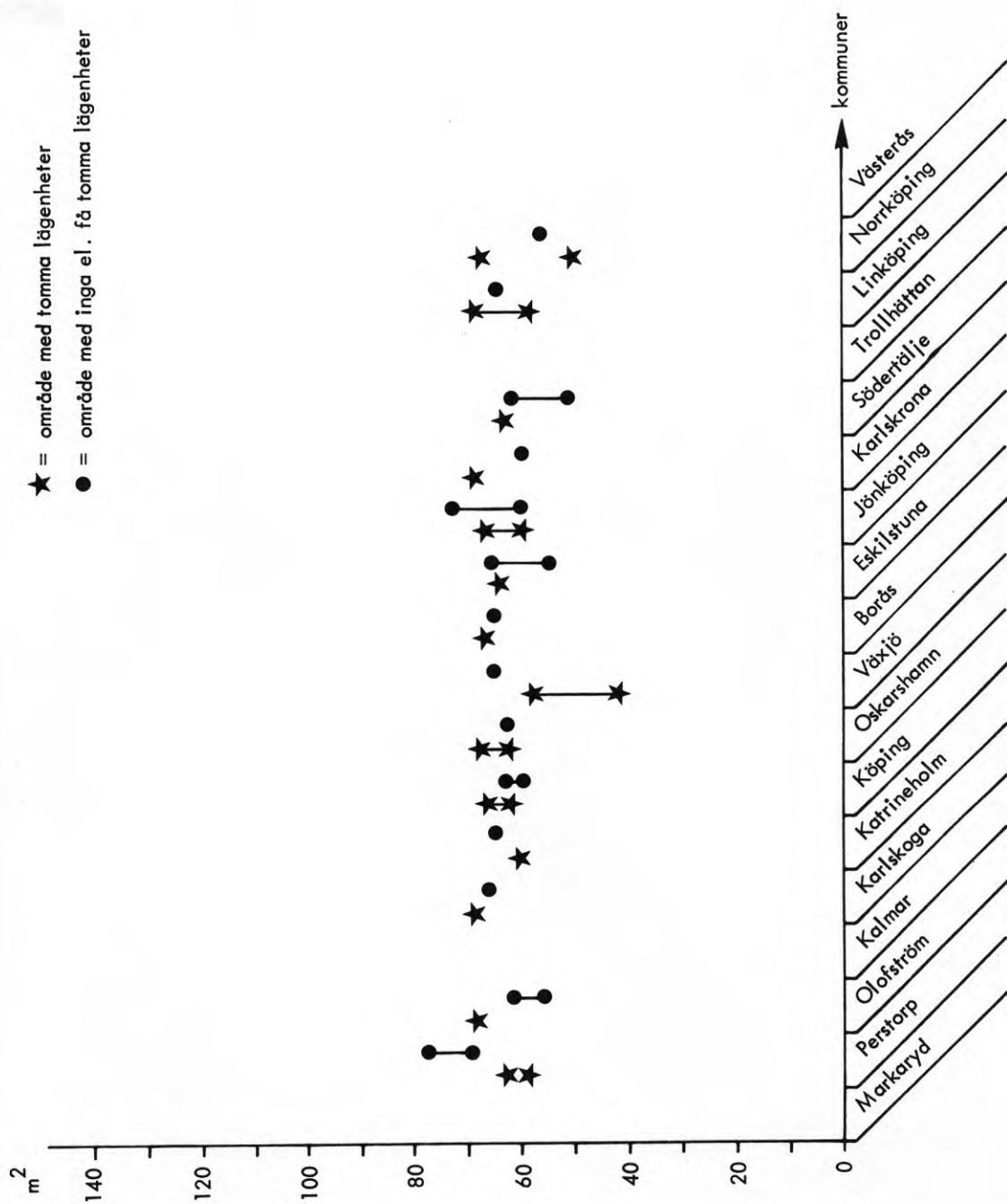
lägenhetshyra  
5 + rum och kök



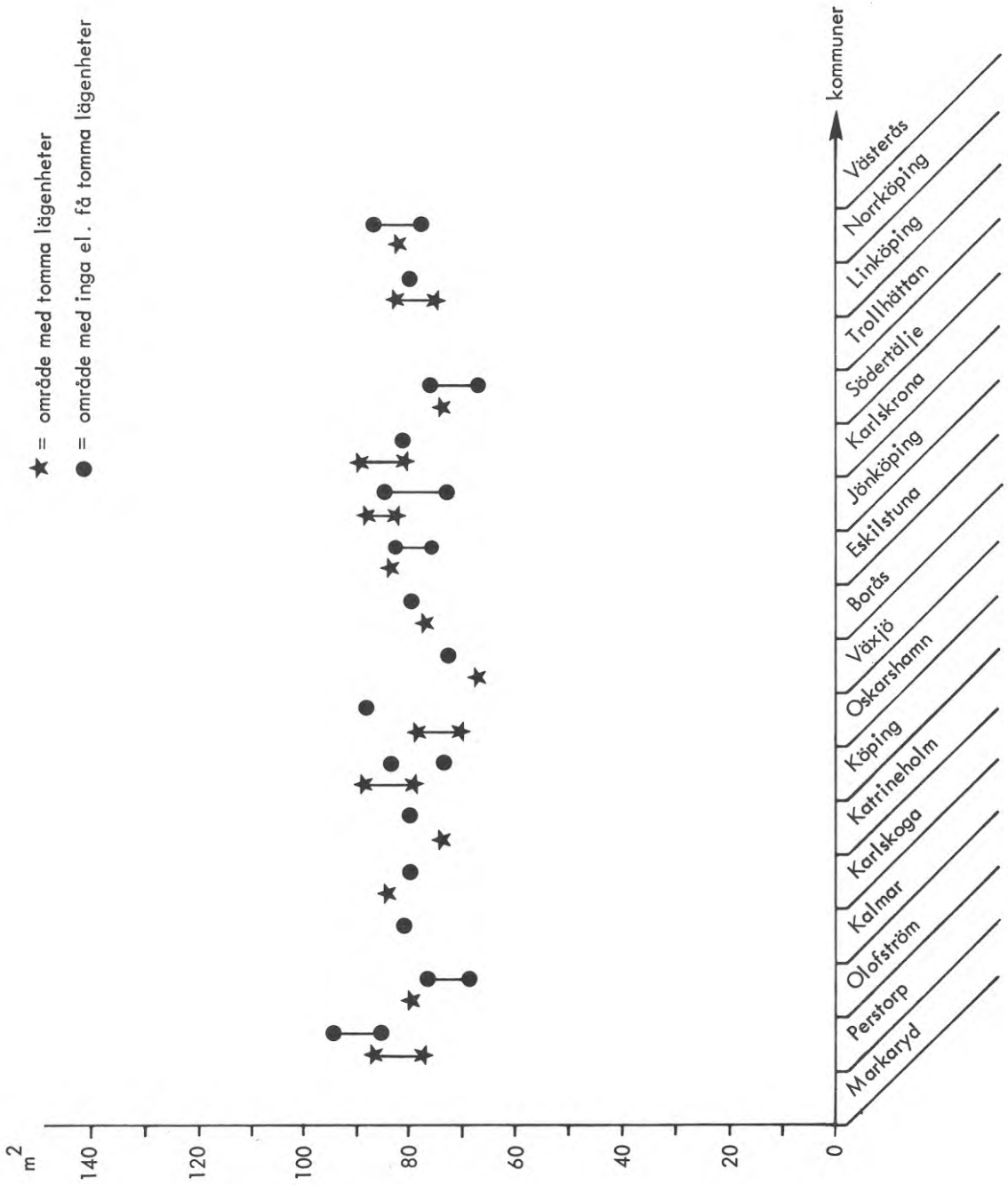
lägenhetsyta  
1 rum och kök  
(kokvrå el. pentry)



lägenhetsyta  
2 rum och kök (kokvrå)

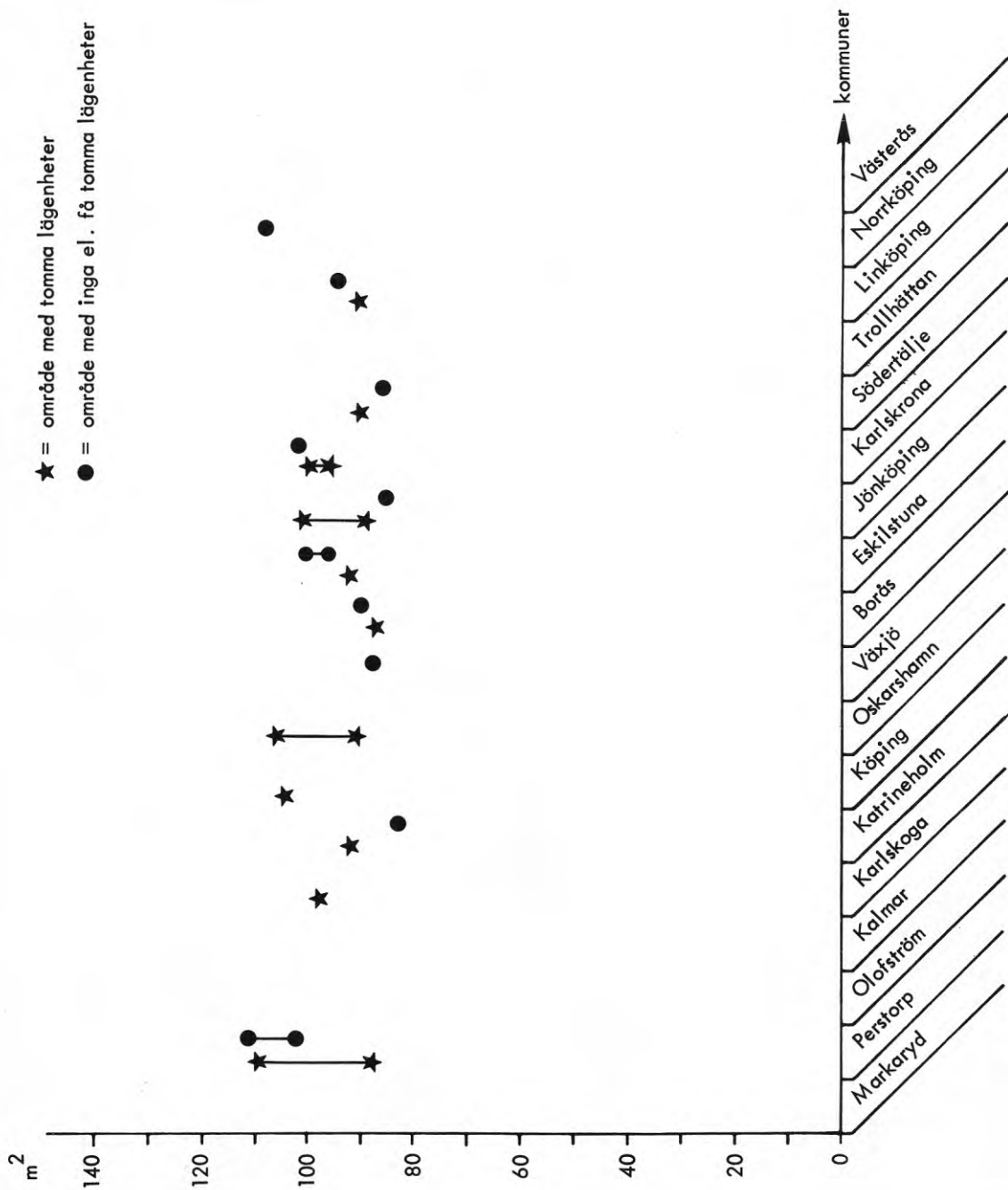


lägenhetsyta  
3 rum och kök

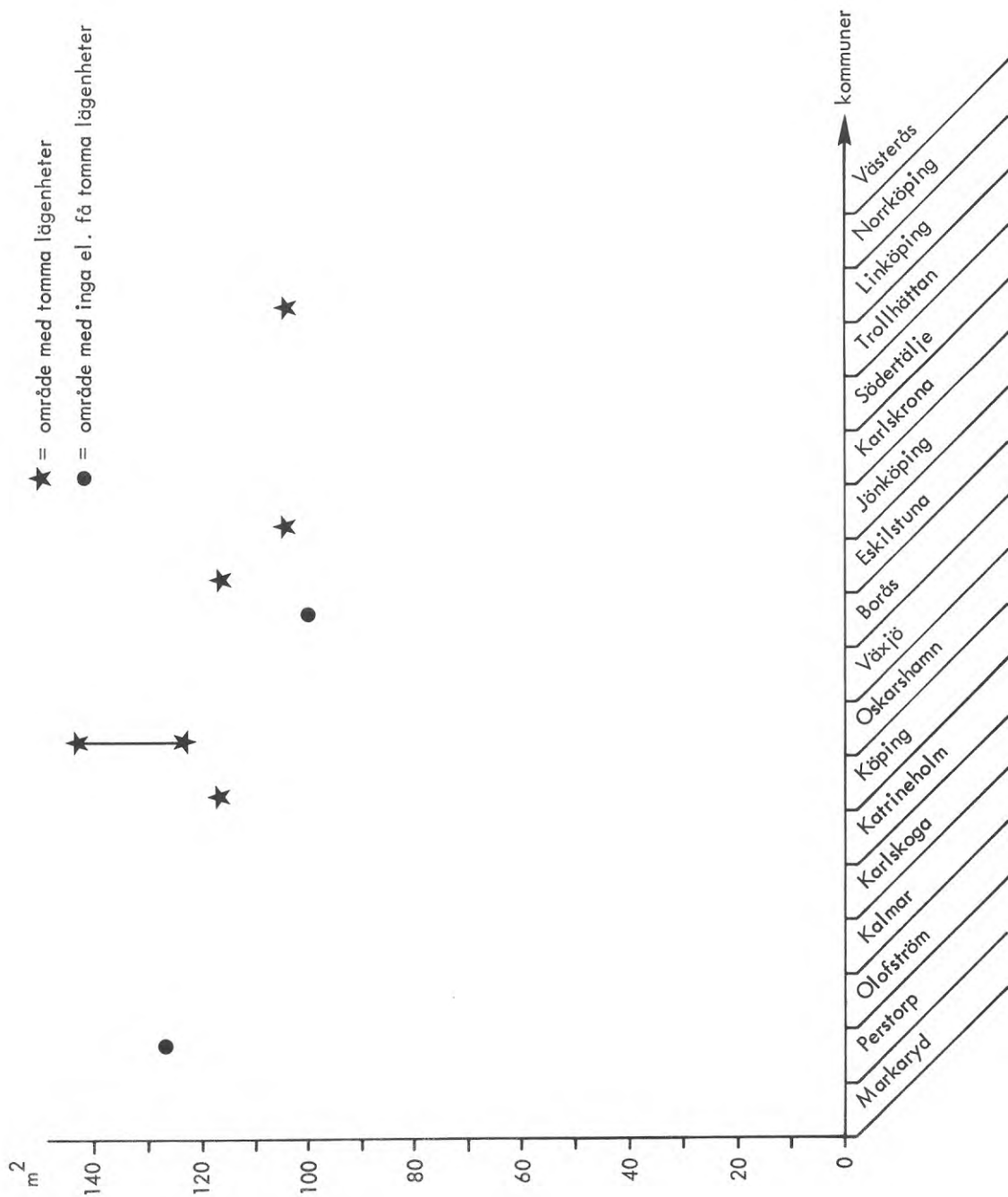




lägenhetsyta  
4 rum och kök



lägenhetsyta  
5 + rum och kök



## PARVISA JÄMFÖRELSENER MELLAN OMRÅDEN MED OCH UTAN TOMMA LÄGENHETER

TÄTORT: Markaryd

Område med tomma lägenheter: Kv Intäppan

Område utan tomma lägenheter: Kv Bollen

Studerad omgivningsegenskap	Området med tomma lägenheter har jämförts med området utan tomma lägenheter				
SKALA					
. hushöjd	lägre		lika	●	högre
. antal lägenheter/hus	färre		lika		fler ●
UNDERHÅLLSNIVÅ	bättre		lika		sämre ●
AVSTÅND TILL CENTRUM	kortare	●	lika		längre
AVSTÅND TILL ARBETSOMRÅDEN	kortare		lika	●	längre
SERVICENIVÅ					
. dagligvaruaffär	närmare	●	lika		längre bort
. IM-skola	närmare		lika		längre bort ●
. daghem	närmare	●	lika		längre bort
. busshållplats	närmare		lika		längre bort ●
ANDEL HUSHÅLL MED LOKAL FÖRANKRING	större		lika		mindre ●
OMSÄTTNING	lägre		lika		högre ●
HUSHÅLLSSTRUKTUR Inslag av minoritetsgrupper	smärre		lika		större
LÄGENHETSSAMMANSÄTTNING					
Andel 1- och 2-rumslägenheter	mindre		lika	●	större
Andel lägenheter om 4 rum eller mer	mindre		lika	●	större
Lägenhetsfördelningens standardavvikelse	mindre		lika	●	större

TÅTORT: Perstorp

Område med tomma lägenheter: Kv Fiskarna och Vattumannen

Område utan tomma lägenheter: Kv Trumman och Skogvaktaren

Studerad omgivningsegenskap	Området med tomma lägenheter har jämförts med området utan tomma lägenheter					
SKALA . hushöjd . antal lägenheter/hus	lägre		lika		högre	●
	färre	●	lika		fler	
UNDERHÅLLSNIVÅ	bättre		lika	●	sämre	
AVSTÅND TILL CENTRUM	kortare	●	lika		längre	
AVSTÅND TILL ARBETSOMRÅDEN	kortare	●	lika		längre	
SERVICENIVÅ . dagligvaruaffär . IM-skola . daghem . busshållplats	närmare		lika	●	längre bort	
	närmare		lika	●	längre bort	
	närmare		lika	●	längre bort	
	närmare		lika	●	längre bort	
ANDEL HUSHÅLL MED LOKAL FÖRANKRING	större		lika	●	mindre	
OMSÄTTNING	lägre		lika		högre	●
HUSHÅLLSSTRUKTUR Inslag av minoritetsgrupper	smärre		lika	●	större	
LÄGENHETSSAMMANSÄTTNING Andel 1- och 2-rumslägenheter Andel lägenheter om 4 rum eller mer Lägenhetsfördelningens standardavvikelse	mindre		lika		större	●
	mindre	●	lika		större	
	mindre	●	lika		större	

TÄRTORT: Olofström

Område med tomma lägenheter: Kv Asken

Område utan tomma lägenheter: Jämshög 35:88, 35:91 och 35:92

Studerad omgivningsegenskap	Området med tomma lägenheter har jämförts med området utan tomma lägenheter					
SKALA . hushöjd . antal lägenheter/hus	lägre		lika	●	högre	
	färre		lika		fler	●
UNDERHÅLLSNIVÅ	bättre		lika		sämare	●
AVSTÅND TILL CENTRUM	kortare	●	lika		längre	
AVSTÅND TILL ARBETSOMRÅDEN	kortare	●	lika		längre	
SERVICENIVÅ . dagligvaruaffär . IM-skola . daghem . busshållplats	närmare	●	lika		längre bort	
	närmare		lika	●	längre bort	
	närmare		lika	●	längre bort	
	närmare	●	lika		längre bort	
ANDEL HUSHÅLL MED LOKAL FÖRANKRING	större		lika		mindre	●
OMSÄTTNING	lägre		lika		högre	●
HUSHÅLLSSTRUKTUR Inslag av minoritetsgrupper	smärre		lika		större	●
LÄGENHETSSAMMANSÄTTNING Andel 1- och 2-rumslägenheter Andel lägenheter om 4 rum eller mer Lägenhetsfördelningens standardavvikelse	mindre	●	lika		större	
	mindre		lika	●	större	
	mindre		lika	●	större	

TÅTORT: Kalmar

Område med tomma lägenheter: Kv Graniten, Gnejsen och Flintan

Område utan tomma lägenheter: Kv Jätten nr 2

Studerad omgivningsegenskap	Området med tomma lägenheter har jämförts med området utan tomma lägenheter					
SKALA						
. hushöjd	lägre		lika	●	högre	
. antal lägenheter/hus	färre		lika		fler	●
UNDERHÅLLSNIVÅ	bättre		lika		sämre	●
AVSTÅND TILL CENTRUM	kortare		lika		längre	●
AVSTÅND TILL ARBETSOMRÅDEN	kortare		lika		längre	●
SERVICENIVÅ						
. dagligvaruaffär	närmare	●	lika		längre bort	
. IM-skola	närmare	●	lika		längre bort	
. daghem	närmare	●	lika		längre bort	
. busshållplats	närmare		lika	●	längre bort	
ANDEL HUSHÅLL MED LOKAL FÖRANKRING	större		lika		mindre	●
OMSÄTTNING	lägre		lika		högre	●
HUSHÅLLSSTRUKTUR Inslag av minoritetsgrupper	smärre		lika		större	●
LÄGENHETSSAMMANSÄTTNING						
Andel 1- och 2-rumslägenheter	mindre	●	lika		större	
Andel lägenheter om 4 rum eller mer	mindre		lika		större	●
Lägenhetsfördelningens standardavvikelse	mindre	●	lika		större	

TÄTORT: Karlskoga

Område med tomma lägenheter: Skrantafallet

Område utan tomma lägenheter: Kv Byggaren, Stråningstorp

Studerad omgivningsegenskap	Området med tomma lägenheter har jämförts med området utan tomma lägenheter					
SKALA						
	. hushöjd	lägre		lika	●	högre
	. antal lägenheter/hus	färre		lika	●	fler
UNDERHÅLLSNIVÅ		bättre		lika		sämre ●
AVSTÅND TILL CENTRUM		kortare	●	lika		längre
AVSTÅND TILL ARBETSOMRÅDEN		kortare	●	lika		längre
SERVICENIVÅ	. dagligvaruaffär	närmare		lika	●	längre bort
	. IM-skola	närmare	●	lika		längre bort
	. daghem	närmare	●	lika		längre bort
	. busshållplats	närmare		lika	●	längre bort
ANDEL HUSHÅLL MED LOKAL FÖRANKRING		större		lika		mindre ●
OMSÄTTNING		lägre		lika		högre ●
HUSHÅLLSSTRUKTUR Inslag av minoritetsgrupper		smärre		lika	●	större
LÄGENHETSSAMMANSÄTTNING	Andel 1- och 2-rumslägenheter	mindre	●	lika		större
	Andel lägenheter om 4 rum eller mer	mindre		lika		större ●
	Lägenhetsfördelningens standardavvikelse	mindre		lika	●	större

TÄRTORT: Katrineholm

Område med tomma lägenheter: Plogen

Område utan tomma lägenheter: Grepen

Studerad omgivningsegenskap	Området med tomma lägenheter har jämförts med området utan tomma lägenheter					
SKALA . hushöjd . antal lägenheter/hus	lägre		lika	●	högre	
	färre		lika		fler	●
UNDERHÅLLSNIVÅ	bättre		lika		sämre	●
AVSTÅND TILL CENTRUM	kortare		lika	●	längre	
AVSTÅND TILL ARBETSOMRÅDEN	kortare		lika	●	längre	
SERVICENIVÅ . dagligvaruaffär . IM-skola . daghem . busshållplats	närmare		lika	●	längre bort	
	närmare		lika	●	längre bort	
	närmare	●	lika		längre bort	
	närmare		lika	●	längre bort	
ANDEL HUSHÅLL MED LOKAL FÖRANKRING	större		lika		mindre	●
OMSÄTTNING	lägre		lika		högre	●
HUSHÅLLSSTRUKTUR Inslag av minoritetsgrupper	smärre		lika		större	●
LÄGENHETSSAMMANSÄTTNING Andel 1- och 2-rumslägenheter Andel lägenheter om 4 rum eller mer Lägenhetsfördelningens standardavvikelse	mindre	●	lika		större	
	mindre		lika	●	större	
	mindre	●	lika		större	



TÅTORT: Köping

Område med tomma lägenheter: Nygård

Område utan tomma lägenheter: Tunadal (nybyggn)

Studerad omgivningsegenskap	Området med tomma lägenheter har jämförts med området utan tomma lägenheter					
SKALA . hushöjd . antal lägenheter/hus	lägre		lika	●	högre	
	färre		lika		fler	●
UNDERHÅLLSNIVÅ	bättre		lika		sämre	●
AVSTÅND TILL CENTRUM	kortare		lika		längre	●
AVSTÅND TILL ARBETSOMRÅDEN	kortare		lika		längre	●
SERVICENIVÅ . dagligvaruaffär . IM-skola . daghem . busshållplats	närmare		lika	●	längre bort	
	närmare		lika	●	längre bort	
	närmare		lika	●	längre bort	
	närmare		lika	●	längre bort	
ANDEL HUSHÅLL MED LOKAL FÖRANKRING	större		lika		mindre	●
OMSÄTTNING	lägre		lika		högre	●
HUSHÅLLSSTRUKTUR Inslag av minoritetsgrupper	smärre		lika		större	●
LÄGENHETSSAMMANSÄTTNING Andel 1- och 2-rumslägenheter Andel lägenheter om 4 rum eller mer Lägenhetsfördelningens standardavvikelse	mindre	●	lika		större	
	mindre		lika		större	●
	mindre		lika		större	●

TÅTORT: Oskarshamn

Område med tomma lägenheter: Kristineberg (låghusen)

Område utan tomma lägenheter: Marieholm

Studerad omgivningsegenskap	Området med tomma lägenheter har jämförts med området utan tomma lägenheter					
SKALA . hushöjd . antal lägenheter/hus	lägre		lika	●	högre	
	färre		lika		fler	●
UNDERHÅLLSNIVÅ	bättre		lika		sämre	●
AVSTÅND TILL CENTRUM	kortare	●	lika		längre	
AVSTÅND TILL ARBETSOMRÅDEN	kortare	●	lika		längre	
SERVICENIVÅ . dagligvaruaffär . IM-skola . daghem . busshållplats	närmare		lika	●	längre bort	
	närmare		lika		längre bort	●
	närmare		lika		längre bort	●
	närmare		lika	●	längre bort	
ANDEL HUSHÅLL MED LOKAL FÖRANKRING	större		lika		mindre	●
OMSÄTTNING	lägre		lika		högre	●
HUSHÅLLSSTRUKTUR Inslag av minoritetsgrupper	smärre		lika		större	●
LÄGENHETSSAMMANSÄTTNING Andel 1- och 2-rumslägenheter Andel lägenheter om 4 rum eller mer Lägenhetsfördelningens standardavvikelse	mindre		lika	●	större	
	mindre		lika		större	●
	mindre		lika		större	●

TÄTOTRT: Växjö

Område med tomma lägenheter: Kv Idet, Teleborg

Område utan tomma lägenheter: Kv Citrinen, Nydala

Studerad omgivningsegenskap	Området med tomma lägenheter har jämförts med området utan tomma lägenheter					
SKALA						
	. hushöjd	lägre	lika	●	högre	
. antal lägenheter/hus	färre	lika		fler	●	
UNDERHÅLLSNIVÅ	bättre	lika	●	sämre		
AVSTÅND TILL CENTRUM	kortare	lika		längre	●	
AVSTÅND TILL ARBETSMRÅDEN	kortare	lika		längre	●	
SERVICENIVÅ	. dagligvaruaffär	närmare	lika	●	längre bort	
	. IM-skola	närmare	lika		längre bort	●
	. daghem	närmare	lika		längre bort	●
	. busshållplats	närmare	lika		längre bort	●
ANDEL HUSHÅLL MED LOKAL FÖRANKRING	större	lika		mindre	●	
OMSÄTTNING	lägre	lika		högre	●	
HUSHÅLLSSTRUKTUR Inslag av minoritetsgrupper	smärre	lika		större	●	
LÄGENHETSSAMMANSÄTTNING	Andel 1- och 2-rumslägenheter	mindre	lika	större	●	
	Andel lägenheter om 4 rum eller mer	mindre	●	lika	större	
	Lägenhetsfördelningens standardavvikelse	mindre	●	lika	större	

TÄRTORT: Borås

Område med tomma lägenheter: Kv Hässlehus, Hässleholmen

Område utan tomma lägenheter: Liljeberget, Liljebergsgatan

Studerad omgivningsegenskap	Området med tomma lägenheter har jämförts med området utan tomma lägenheter					
SKALA	lägre	●	lika		högre	
	färre		lika		fler	●
UNDERHÅLLSNIVÅ	bättre		lika	●	sämre	
AVSTÅND TILL CENTRUM	kortare		lika	●	längre	
AVSTÅND TILL ARBETSOMRÅDEN	kortare		lika	●	längre	
SERVICENIVÅ	närmare		lika	●	längre bort	
	närmare		lika	●	längre bort	
	närmare		lika	●	längre bort	
	närmare		lika	●	längre bort	
ANDEL HUSHÅLL MED LOKAL FÖRANKRING	större		lika		mindre	●
OMSÄTTNING	lägre		lika		högre	●
HUSHÅLLSSTRUKTUR Inslag av minoritetsgrupper	smärre		lika		större	●
LÄGENHETSSAMMANSÄTTNING	mindre		lika		större	●
	mindre	●	lika		större	
	mindre	●	lika		större	
Lägenhetsfördelningens standardavvikelse	mindre	●	lika		större	

TÅTORT: Eskilstuna

Område med tomma lägenheter: Lagersberg-Råbergstorp

Område utan tomma lägenheter: Nyfors

Studerad omgivningsegenskap	Området med tomma lägenheter har jämförts med området utan tomma lägenheter					
SKALA . hushöjd . antal lägenheter/hus	lägre	●	lika		högre	
	färre		lika		fler	●
UNDERHÅLLSNIVÅ	bättre		lika		sämre	●
AVSTÅND TILL CENTRUM	kortare		lika		längre	●
AVSTÅND TILL ARBETSOMRÅDEN	kortare		lika		längre	●
SERVICENIVÅ . dagligvaruaffär . IM-skola . daghem . busshållplats	närmare		lika		längre bort	●
	närmare		lika	●	längre bort	
	närmare		lika	●	längre bort	
	närmare		lika		längre bort	●
ANDEL HUSHÅLL MED LOKAL FÖRANKRING	större		lika		mindre	●
OMSÄTTNING	lägre		lika		högre	●
HUSHÅLLSSTRUKTUR Inslag av minoritetsgrupper	smärre		lika		större	●
LÄGENHETSSAMMANSÄTTNING Andel 1- och 2-rumslägenheter Andel lägenheter om 4 rum eller mer Lägenhetsfördelningens standardavvikelse	mindre	●	lika		större	
	mindre		lika		större	●
	mindre	●	lika		större	

TÅTORT: Jönköping

Område med tomma lägenheter: Råslätt

Område utan tomma lägenheter: Öxnehaga

Studerad omgivningsegenskap	Området med tomma lägenheter har jämförts med området utan tomma lägenheter					
SKÅLA <ul style="list-style-type: none"> <li>. hushöjd</li> <li>. antal lägenheter/hus</li> </ul>	lägre		lika		högre	●
	färre		lika		fler	●
UNDERHÅLLSNIVÅ	bättre		lika	●	sämre	
AVSTÅND TILL CENTRUM	kortare	●	lika		längre	
AVSTÅND TILL ARBETSOMRÅDEN	kortare	●	lika		längre	
SERVICENIVÅ <ul style="list-style-type: none"> <li>. dagligvaruaffär</li> <li>. IM-skola</li> <li>. daghem</li> <li>. busshållplats</li> </ul>	närmare		lika	●	längre bort	
	närmare	●	lika		längre bort	
	närmare	●	lika		längre bort	
	närmare	●	lika		längre bort	
ANDEL HUSHÅLL MED LOKAL FÖRANKRING	större		lika		mindre	●
OMSÄTTNING	lägre		lika		högre	●
HUSHÅLLSSTRUKTUR Inslag av minoritetsgrupper	smärre		lika		större	●
LÄGENHETSSAMMANSÄTTNING Andel 1- och 2-rumslägenheter Andel lägenheter om 4 rum eller mer Lägenhetsfördelningens standardavvikelse	mindre	●	lika		större	
	mindre		lika		större	●
	mindre		lika	●	större	

TÅTORT: Karlskrona

Område med tomma lägenheter: Kungsmarken

Område utan tomma lägenheter: Mölletorp

Studerad omgivningsegenskap	Området med tomma lägenheter har jämförts med området utan tomma lägenheter					
SKALA . hushöjd . antal lägenheter/hus	lägre		lika		högre	●
	färre		lika		fler	●
UNDERHÅLLSNIVÅ	bättre		lika		sämre	●
AVSTÅND TILL CENTRUM	kortare	●	lika		längre	
AVSTÅND TILL ARBETSOMRÅDEN	kortare	●	lika		längre	
SERVICENIVÅ . dagligvaruaffär . IM-skola . daghem . busshållplats	närmare	●	lika		längre bort	
	närmare		lika	●	längre bort	
	närmare		lika	●	längre bort	
	närmare		lika	●	längre bort	
ANDEL HUSHÅLL MED LOKAL FÖRANKRING	större		lika		mindre	●
OMSÄTTNING	lägre		lika		högre	●
HUSHÅLLSSTRUKTUR Inslag av minoritetsgrupper	smärre		lika	●	större	
LÄGENHETSSAMMANSÄTTNING Andel 1- och 2-rumslägenheter Andel lägenheter om 4 rum eller mer Lägenhetsfördelningens standardavvikelse	mindre	●	lika		större	
	mindre		lika		större	●
	mindre		lika		större	●



TÅTORT: Södertälje

Område med tomma lägenheter: Kv Strandrågen, Åkervernen, Rödvenen och Svingeln, Geneta

Område utan tomma lägenheter: Fornbacken 1-75, Fornhöjden

Studerad omgivningsegenskap	Området med tomma lägenheter har jämförts med området utan tomma lägenheter					
SKALA	. hushöjd	lägre	●	lika	högre	
	. antal lägenheter/hus	färre		lika	fler	●
UNDERHÅLLSNIVÅ		bättre		lika	sämre	●
AVSTÅND TILL CENTRUM		kortare		lika	längre	●
AVSTÅND TILL ARBETSOMRÅDEN		kortare		lika	längre	●
SERVICENIVÅ	. dagligvaruaffär	närmare		lika	längre bort	●
	. IM-skola	närmare		lika	längre bort	●
	. daghem	närmare		lika	längre bort	●
	. busshållplats	närmare		lika	längre bort	●
ANDEL HUSHÅLL MED LOKAL FÖRANKRING		större		lika	mindre	●
OMSÄTTNING		lägre		lika	högre	●
HUSHÅLLSSTRUKTUR Inslag av minoritetsgrupper		smärre		lika	större	●
LÄGENHETSSAMMANSÄTTNING	Andel 1- och 2-rumslägenheter	mindre		lika	större	●
	Andel lägenheter om 4 rum eller mer	mindre		lika	större	●
	Lägenhetsfördelningens standardavvikelse	mindre		lika	större	●



TÄTORT: Trollhättan

Område med tomma lägenheter: Kv Stallet, Båset och Spiltan, Kronogården

Område utan tomma lägenheter: Guldvingen, Grangården (höghusdelen)

Studerad omgivningsegenskap	Området med tomma lägenheter har jämförts med området utan tomma lägenheter				
SKALA					
. hushöjd	lägre		lika	högre	●
. antal lägenheter/hus	färre		lika	fler	●
UNDERHÅLLSNIVÅ	bättre		lika	sämre	●
AVSTÅND TILL CENTRUM	kortare		lika	● längre	
AVSTÅND TILL ARBETSOMRÅDEN	kortare		lika	● längre	
SERVICENIVÅ					
. dagligvaruaffär	närmare		lika	● längre bort	
. IM-skola	närmare		lika	● längre bort	
. daghem	närmare		lika	● längre bort	
. busshållplats	närmare		lika	● längre bort	
ANDEL HUSHÅLL MED LOKAL FÖRANKRING	större		lika	mindre	●
OMSÄTTNING	lägre		lika	högre	●
HUSHÅLLSSTRUKTUR Inslag av minoritetsgrupper	smärre		lika	större	●
LÄGENHETSSAMMANSÄTTNING					
Andel 1- och 2-rumslägenheter	mindre	●	lika	större	
Andel lägenheter om 4 rum eller mer	mindre		lika	större	●
Lägenhetsfördelningens standardavvikelse	mindre	●	lika	större	

TÄRTORT: Linköping

Område med tomma lägenheter: Skäggetorp, kv Gråsälen, Gråsparven och Gladan

Område utan tomma lägenheter: Ullevi

Studerad omgivningsegenskap	Området med tomma lägenheter har jämförts med området utan tomma lägenheter					
SKALA						
. hushöjd	lägre		lika	●	högre	
. antal lägenheter/hus	färre		lika		fler	●
UNDERHÅLLSNIVÅ	bättre		lika	●	sämre	
AVSTÅND TILL CENTRUM	kortare		lika	●	längre	
AVSTÅND TILL ARBETSOMRÅDEN	kortare		lika	●	längre	
SERVICENIVÅ						
. dagligvaruaffär	närmare	●	lika		längre bort	
. IM-skola	närmare	●	lika		längre bort	
. daghem	närmare	●	lika		längre bort	
. busshållplats	närmare	●	lika		längre bort	
ANDEL HUSHÅLL MED LOKAL FÖRANKRING	större		lika		mindre	●
OMSÄTTNING	lägre		lika		högre	●
HUSHÅLLSSTRUKTUR Inslag av minoritetsgrupper	smärre		lika	●	större	
LÄGENHETSSAMMANSÄTTNING						
Andel 1- och 2-rumslägenheter	mindre		lika		större	●
Andel lägenheter om 4 rum eller mer	mindre		lika		större	●
Lägenhetsfördelningens standardavvikelse	mindre		lika		större	●

TÅTORT: Norrköping

Område med tomma lägenheter: Navestad (höghusen)

Område utan tomma lägenheter: Marielund

Studerad omgivningsegenskap	Området med tomma lägenheter har jämförts med området utan tomma lägenheter				
SKALA					
	lägre		lika	●	högre
. hushöjd					
. antal lägenheter/hus	färre		lika		fler ●
UNDERHÅLLSNIVÅ	bättre		lika		sämre ●
AVSTÅND TILL CENTRUM	kortare		lika		längre ●
AVSTÅND TILL ARBETSOMRÅDEN	kortare		lika		längre ●
SERVICENIVÅ					
	närmare	●	lika		längre bort
	närmare	●	lika		längre bort
	närmare	●	lika		längre bort
. dagligvaruaffär					
. IM-skola					
. daghem					
. busshållplats	närmare		lika	●	längre bort
ANDEL HUSHÅLL MED LOKAL FÖRANKRING	större		lika		mindre ●
OMSÄTTNING	lägre		lika		högre ●
HUSHÅLLSSTRUKTUR Inslag av minoritetsgrupper	smärre		lika		större ●
LÄGENHETSSAMMANSÄTTNING					
	Andel 1- och 2-rumslägenheter	mindre		lika	större ●
	Andel lägenheter om 4 rum eller mer	mindre		lika	● större
Lägenhetsfördelningens standardavvikelse	mindre		lika		större ●

TÅTORT: Västerås

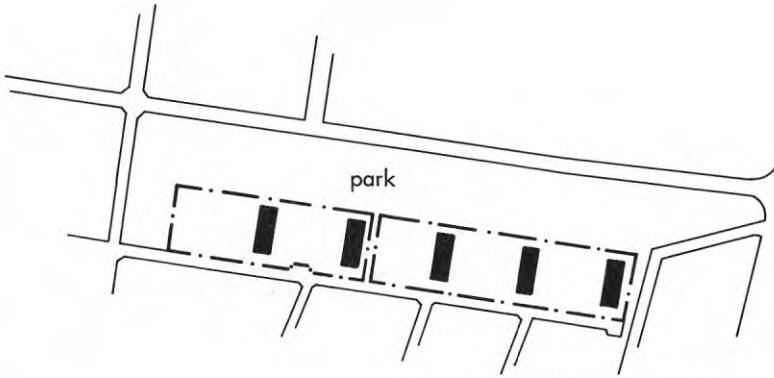
Område med tomma lägenheter: Bjurhovda (2:a o 3:e Bjurhovdagången)

Område utan tomma lägenheter: Kv Vallmon

Studerad omgivningsegenskap	Området med tomma lägenheter har jämförts med området utan tomma lägenheter				
SKALA					
. hushöjd	lägre		lika		högre ●
. antal lägenheter/hus	färre		lika		fler ●
UNDERHÅLLSNIVÅ	bättre		lika		sämre ●
AVSTÅND TILL CENTRUM	kortare		lika		längre ●
AVSTÅND TILL ARBETSOMRÅDEN	kortare		lika		längre ●
SERVICENIVÅ					
. dagligvaruaffär	närmare		lika ●		längre bort
. IM-skola	närmare		lika ●		längre bort
. daghem	närmare		lika ●		längre bort
. busshållplats	närmare		lika ●		längre bort
ANDEL HUSHÅLL MED LOKAL FÖRANKRING	större		lika ●		mindre
OMSÄTTNING	lägre		lika		högre ●
HUSHÅLLSSTRUKTUR Inslag av minoritetsgrupper	smärre		lika ●		större
LÄGENHETSSAMMANSÄTTNING					
Andel 1- och 2-rumslägenheter	mindre		lika		större ●
Andel lägenheter om 4 rum eller mer	mindre	●	lika		större
Lägenhetsfördelningens standardavvikelse	mindre		lika ●		större

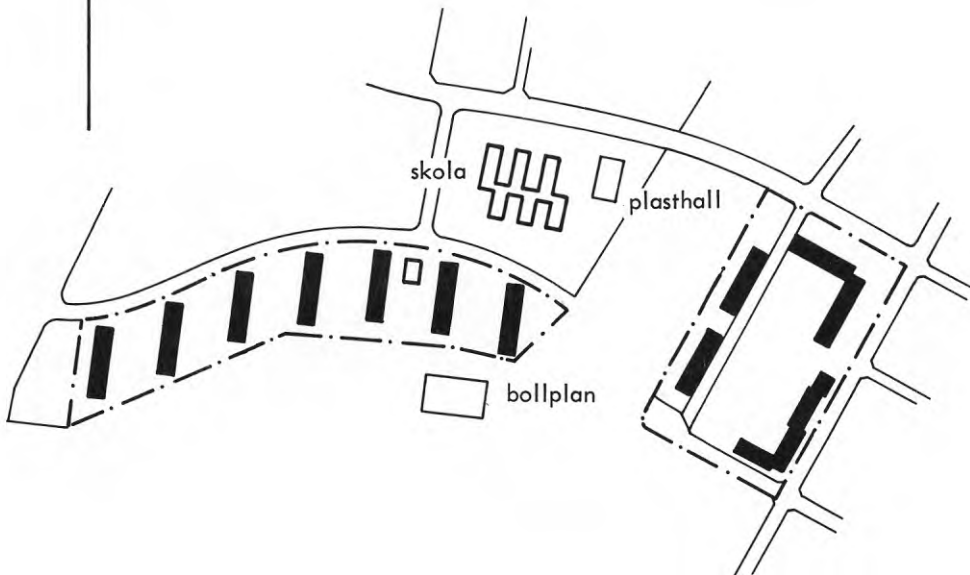
## STADSPLANER FÖR STUDERADE OMRÅDEN x)

## PERSTORP



Kv. VATTUMANNEN och FISKARNA

Antal lgh.	169
Tomma lgh.	51



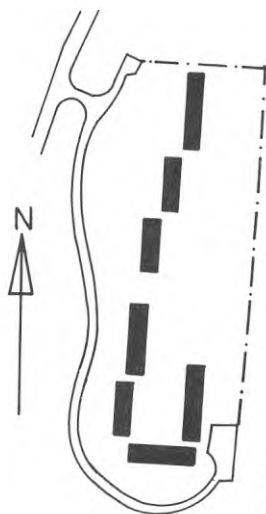
Kv. TRUMMAN och SKOGVAKTAREN

Antal lgh.	217
Tomma lgh.	6

0 100 200m  
Skala 1:5000

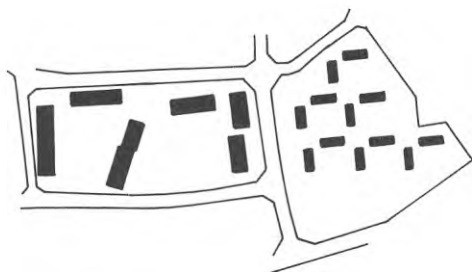
x) Vid tryckningstillfället saknades ännu Markaryds stadsplan

## OLOFSTRÖM



Kv. ASKEN

Antal lgh. 162  
Tomma lgh. 21

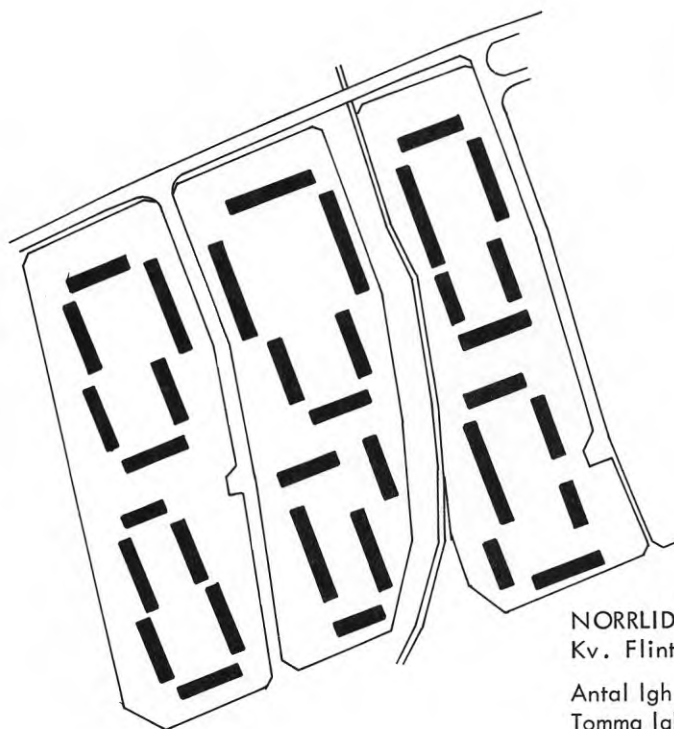


JÄMSHÖG 35:88, 35:91, 35:92

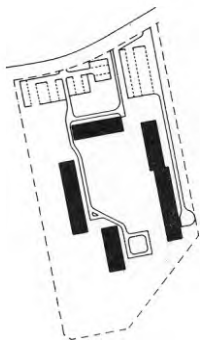
Antal lgh. 92  
Tomma lgh. 2

0 100 200m  
Skala 1:5000

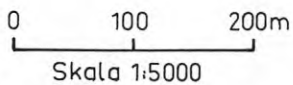
KALMAR



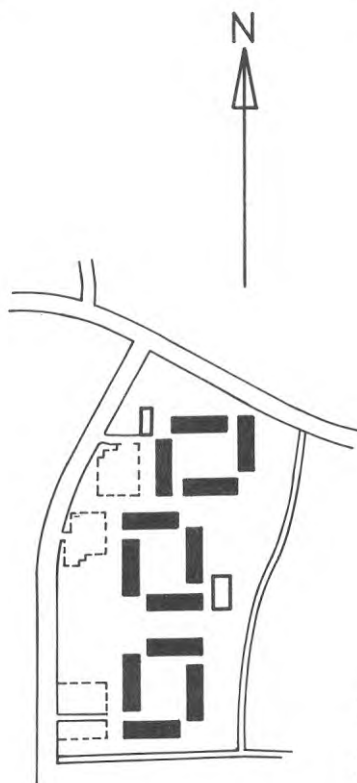
NORRLIDEN  
Kv. Flintan, Gnejsen och Graniten  
Antal lgh. 689  
Tomma lgh. 110



Kv. JÄTTEN NR 2  
Antal lgh. 108  
Tomma lgh. 0



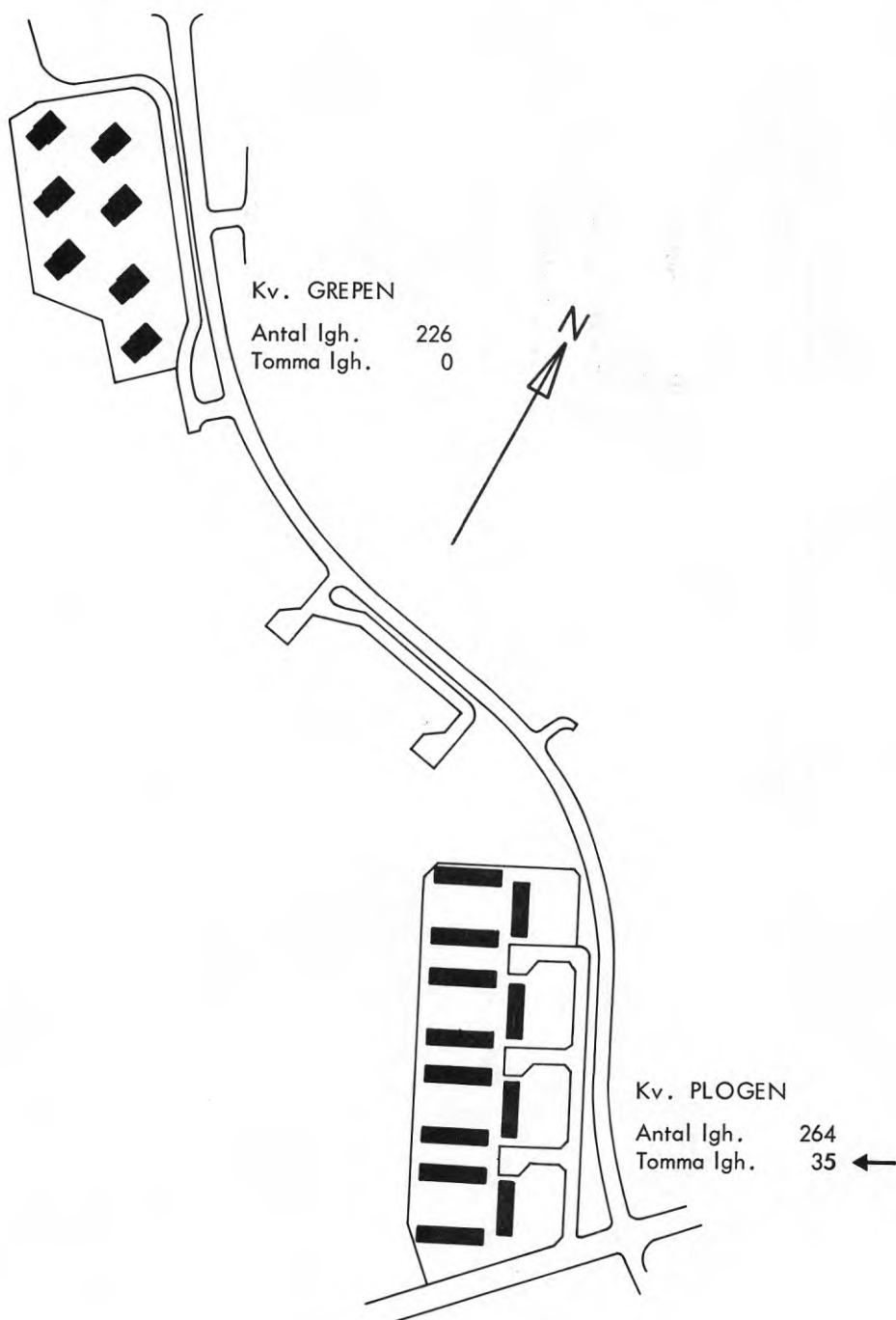
## KARLSKOGA



0 100 200m  
Skala 1:5000

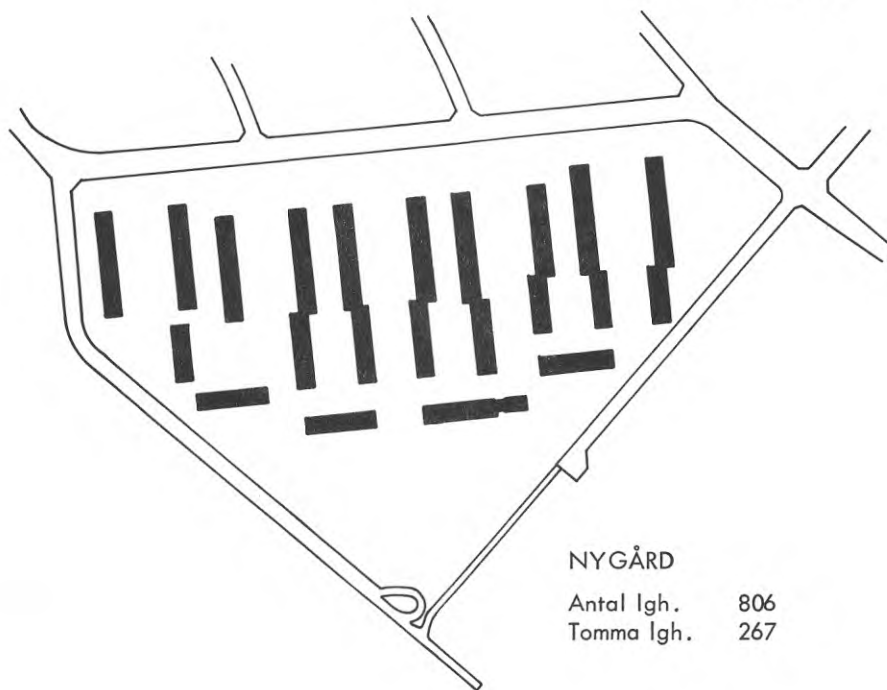


## KATRINEHOLM

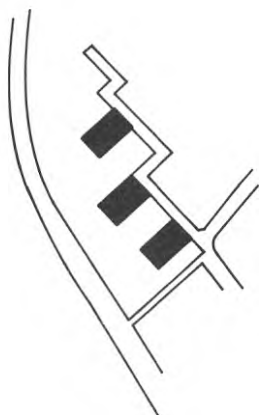


0 100 200m  
Skala 1:5000

KÖPING



N



0 100 200 m

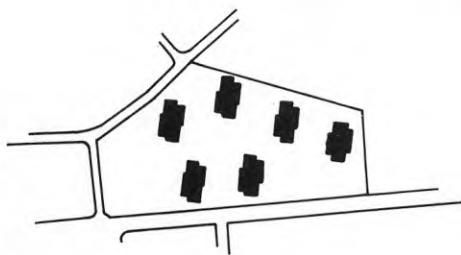
Skala 1:5000

OSKARSHAMN



KRISTINEBERG

Antal lgh.	1207
Tomma lgh.	76

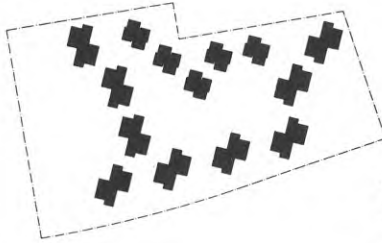


MARIEHOLM

Antal lgh.	102
Tomma lgh.	0

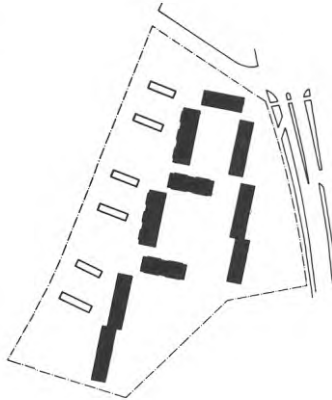
0 100 200m

Skala 1:5 000



TELEBORG  
Kv. Idet

Antal lgh.	399
Tomma lgh.	113

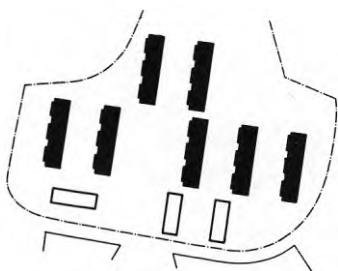
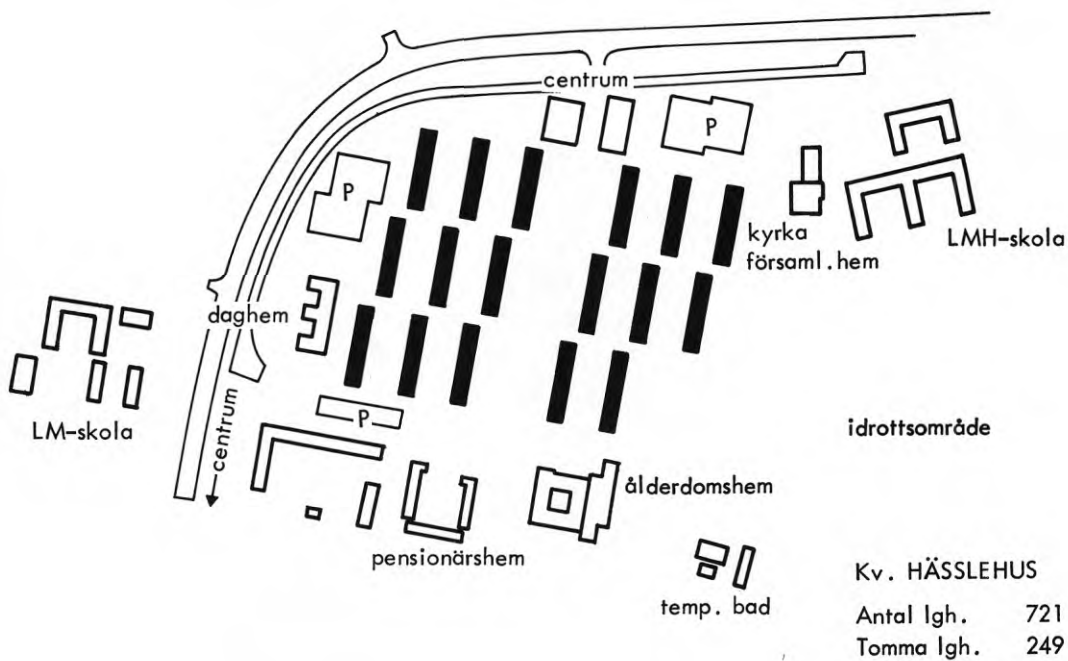


NYDALA  
Kv. Citrinen

Antal lgh.	186
Tomma lgh.	0

0 100 200m  
Skala 1:5000

## BORÅS



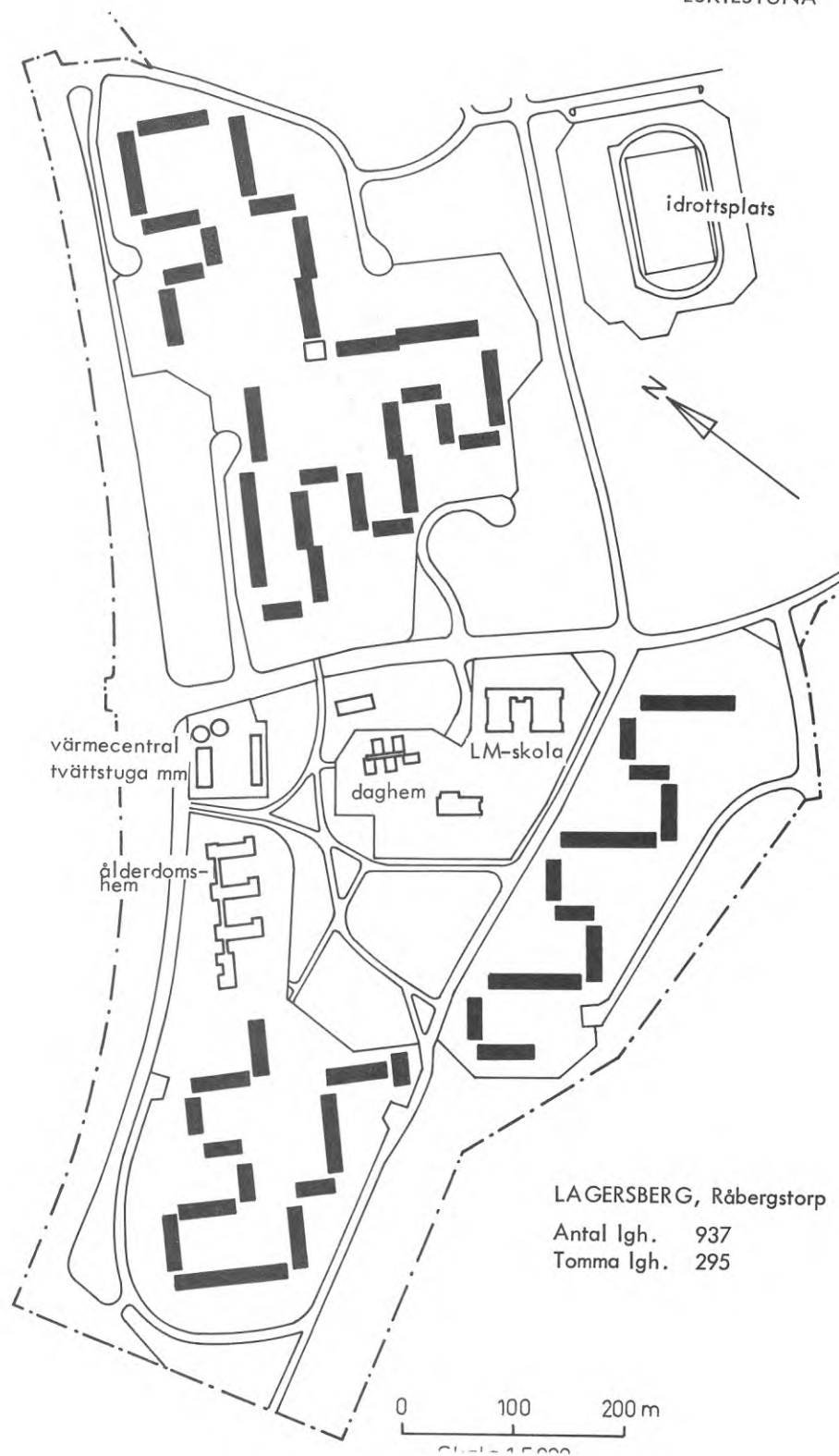
LILJEBERGET Liljebergsg. 5-55

Antal lgh.	249
Tomma lgh.	0

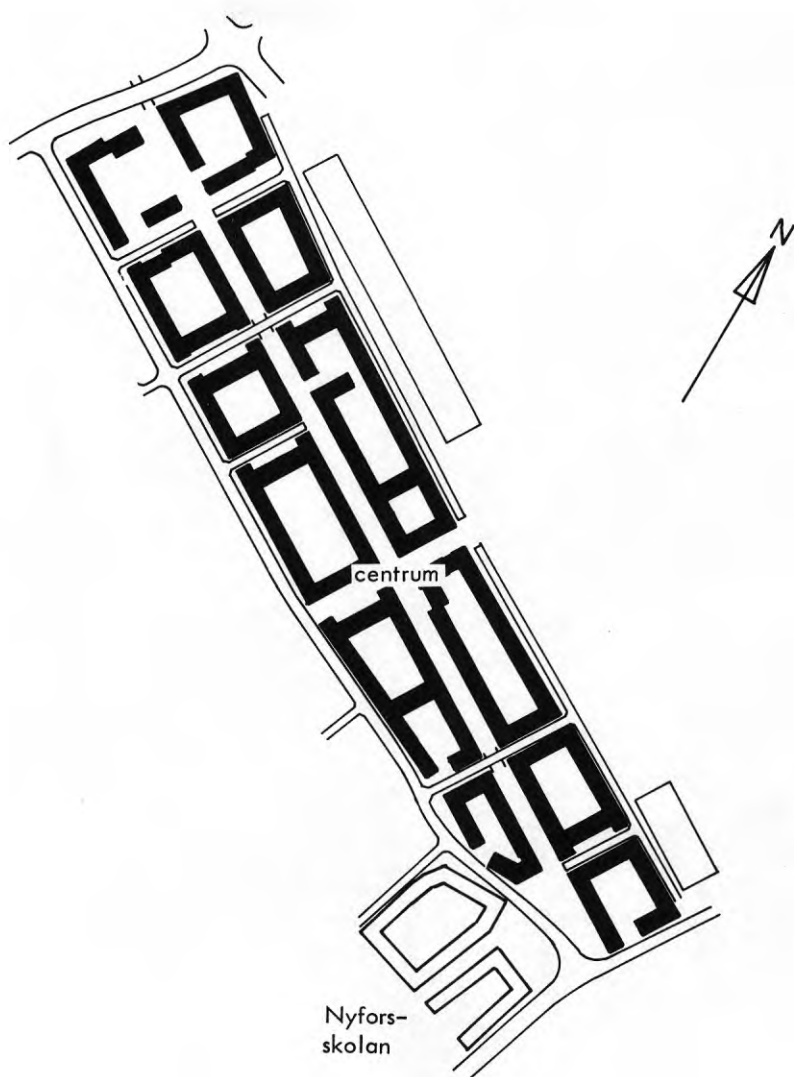
0 100 200m

Skala 1:5000

ESKILSTUNA



## ESKILSTUNA

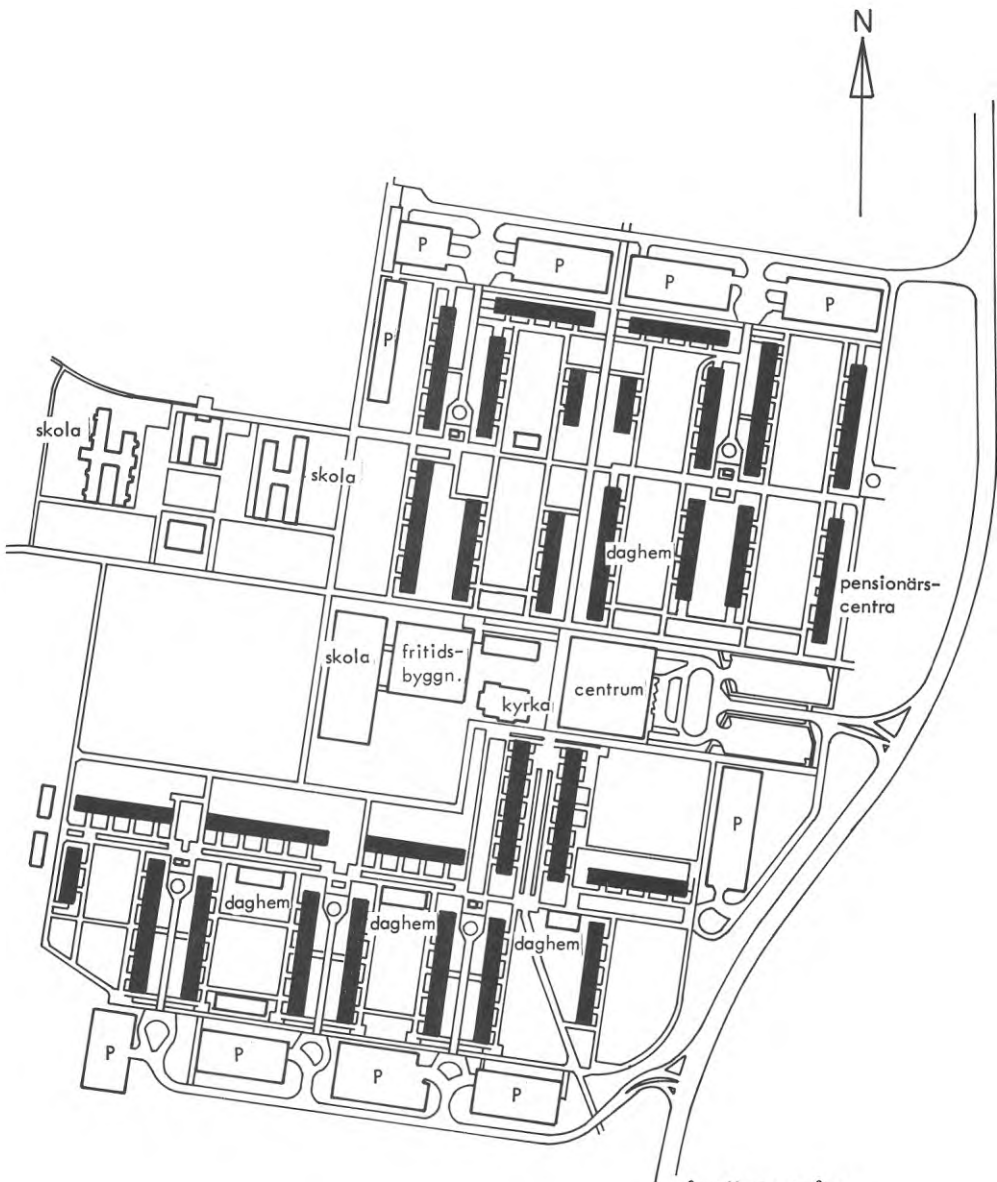


## NYFORS

Antal lgh.	809
Tomma lgh.	0

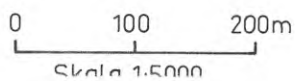
0 100 200m

## JÖNKÖPING



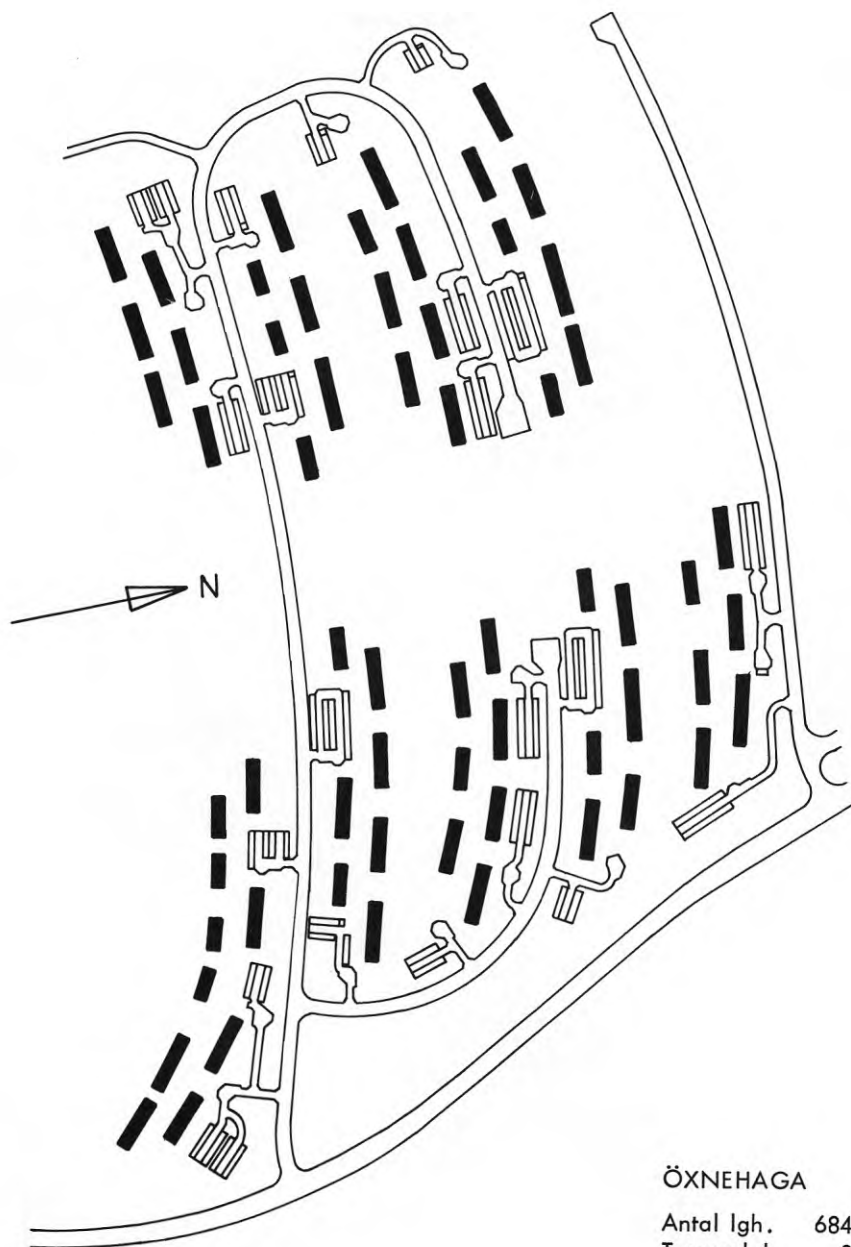
## RÅSLÄTTS GÅRD

Antal lgh. 2657  
Tomma lgh. 598



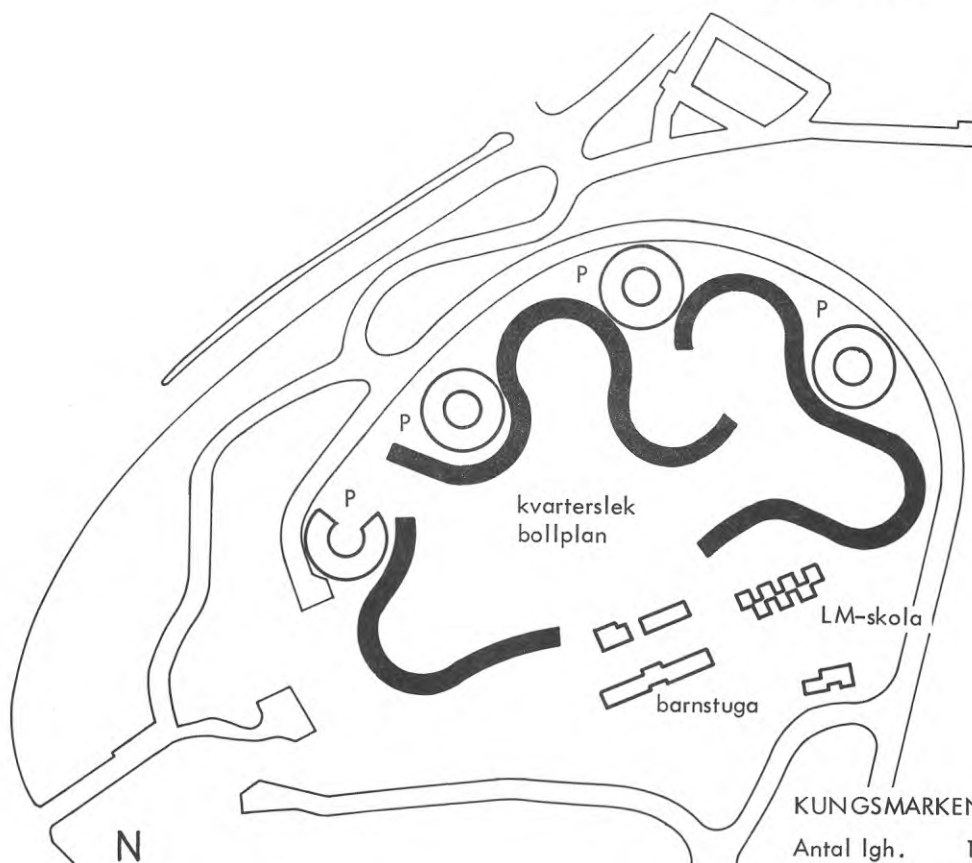


## JÖNKÖPING



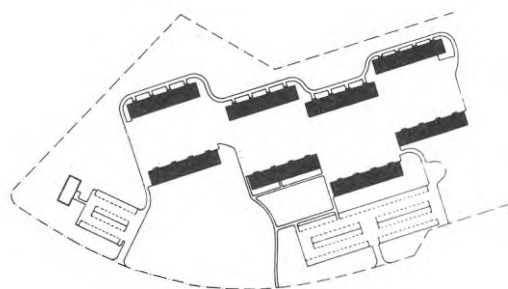
0 100 200m  
Skala 1:5 000

KARLSKRONA



KUNGSMARKEN

Antal lgh.	1200
Tomma lgh.	212

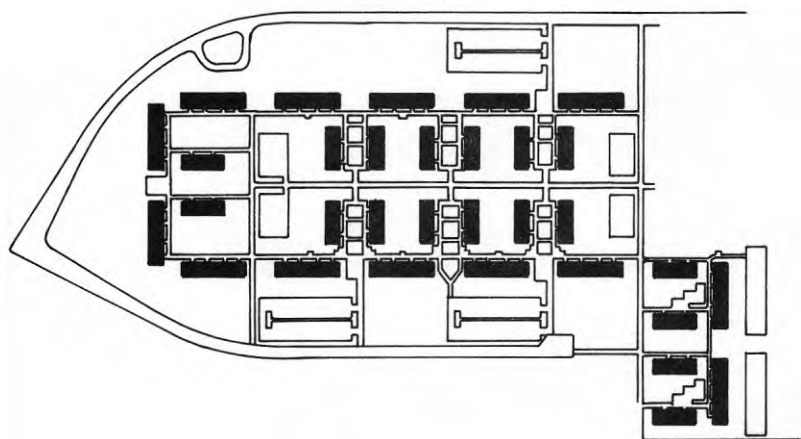


SÖDRA MÖLLETORP

Antal lgh.	156
Tomma lgh.	0

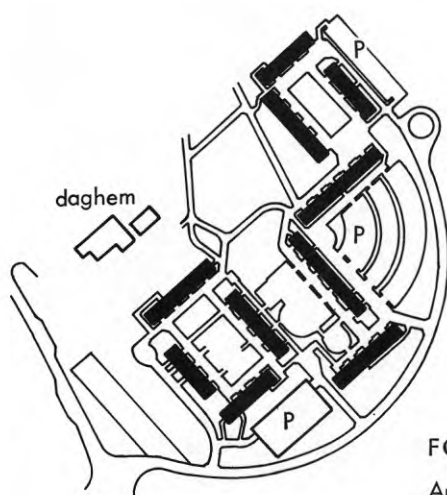
0 100 200m

## SÖDERTÄLJE



Kv. STRANDRÅGEN, ÅKERVENEN,  
och RÖDVENEN

Antal lgh. 606  
Tomma lgh. 135

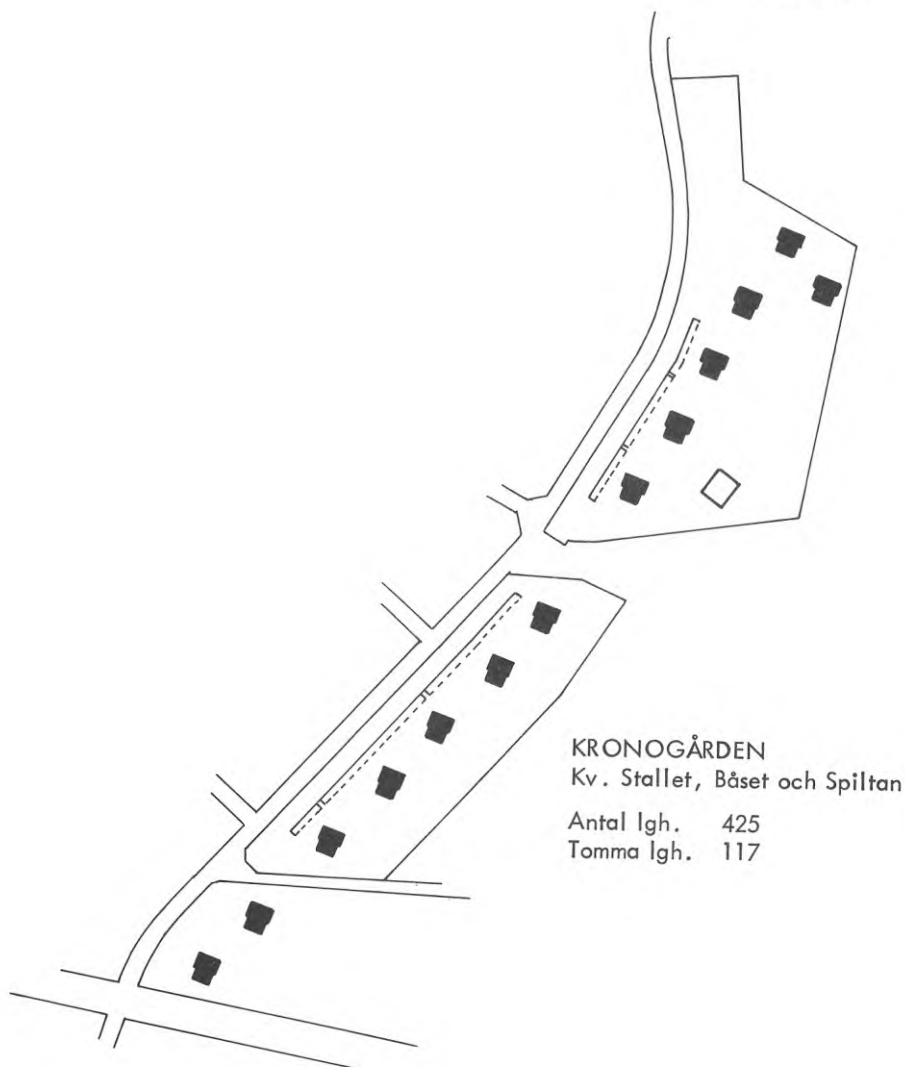


FORNHÖJDEN, Fornbacken

Antal lgh. 529  
Tomma lgh. 3

0 100 200 m  
Skala 1:5000

## TROLLHÄTTAN

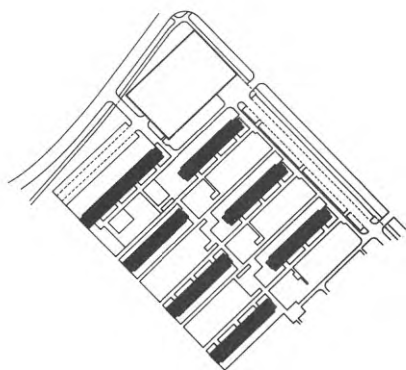


## KRONOGÅRDEN

Kv. Stallet, Båset och Spiltan

Antal lgh. 425

Tomma lgh. 117



## LEXTORP

Kv. Guldvingen (Granngården, höghusen)

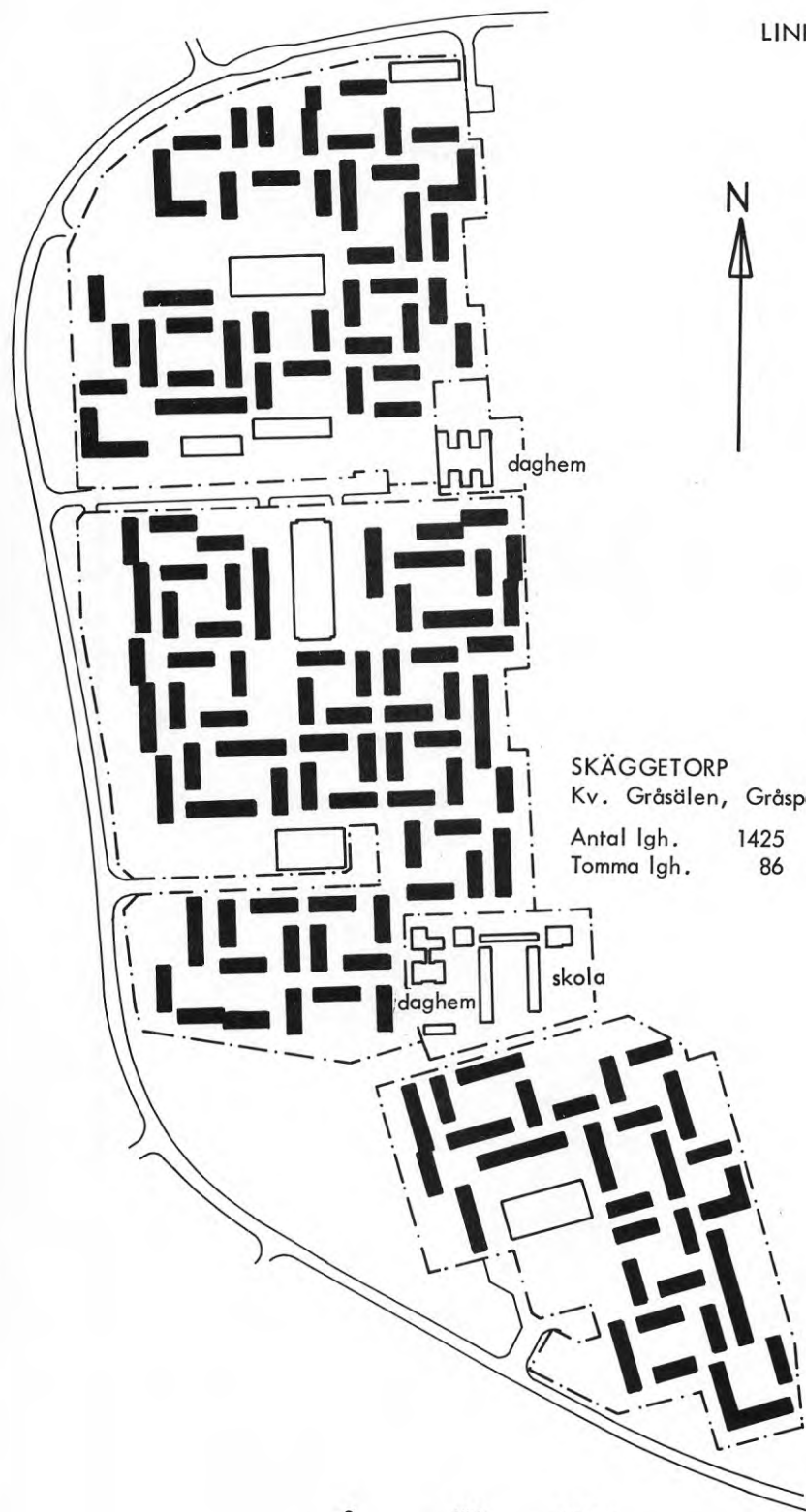
Antal lgh. 77

Tomma lgh. 9

0 100 200m

Skala 1:5000

## LINKÖPING



## SKÄGGETORP

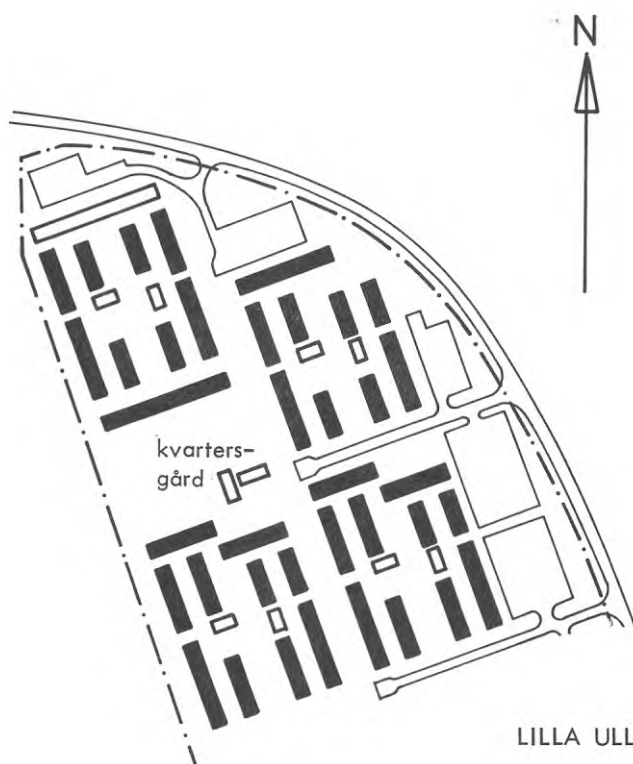
Kv. Gräsälén, Gråsparven och Gladan

Antal lgh. 1425

Tomma lgh. 86

0 100 200 m  
Skala 1:5000

## LINKÖPING

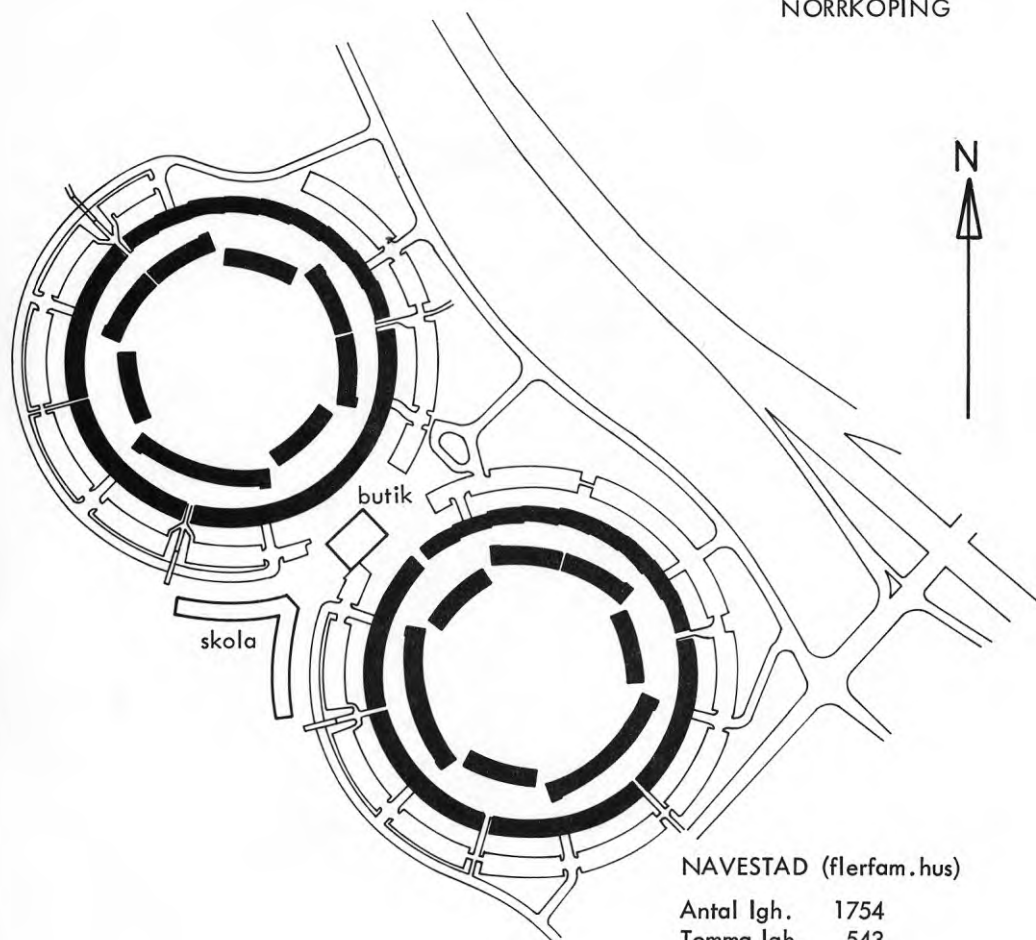


## LILLA ULLEVI

Antal lgh.	456
Tomma lgh	0

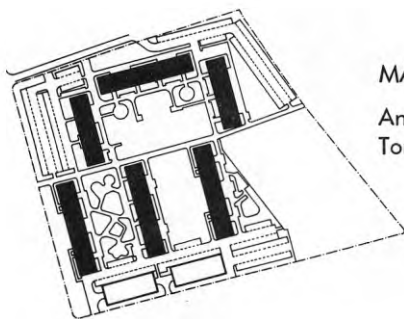
0 100 200m  
Skala 1:5000

## NORRKÖPING



## NAVESTAD (flerfam.hus)

Antal lgh. 1754  
Tomma lgh. 543

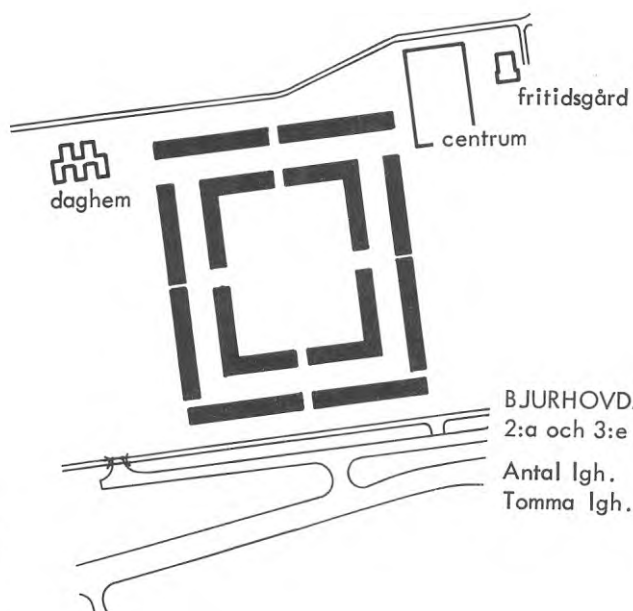


## MARIELUND

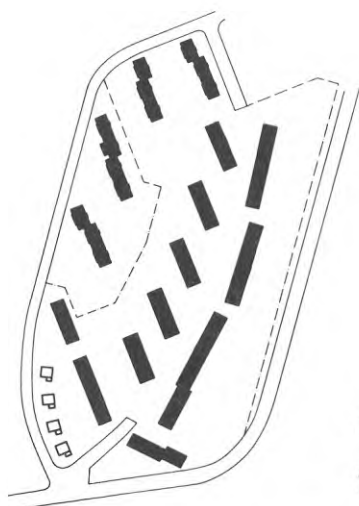
Antal lgh. 497  
Tomma lgh. 18

0 100 200m  
Skala 1:5000

## VÄSTERÅS



**BJURHOVDA**  
 2:a och 3:e Bjurhovdagången  
 Antal lgh. 366  
 Tomma lgh. 46



**Kv. VALLMON**  
 Antal lgh. 126  
 Tomma lgh. 0

0 100 200m  
 Skala 1:5000



## KLUSTERANALYSEN

Materialet analyserades med hjälp av klusteranalys.

- 1 Oberoende variabelers samband har uppskattats med hjälp av s k gamma koefficienter. Se Statistical reasoning in Sociology, Mueller, Schuessler, Costner, JASA
- 2 Vid klustringen beräknas kvoten mellan genomsnittliga sambandet mellan variabler som ingår i kluster och genomsnittliga sambandet mellan dessa och övriga variabler. Det som erhöles då är en b-koefficient. Man börjar med att föra ihop de två variabler som har högst samband med varandra. Sedan prövar man alla övriga variabler tills man hittat den som ger högsta b-koefficient. När ingen ytterligare variabel ger en (hög) b-koefficient börjar man på nästa kluster, osv.
- 3 Om faktiska andelen (p) värden över (eller under) det mittersta avviker signifikant från det teoretiska ( $p^1$ ) m

$$\frac{p - p^1}{\sqrt{\frac{p^1 g^1}{18}}} > 2$$

Till hjälp vid denna databearbetning har varit Mats Hedenfeldt och Marja Walldén.

## Kluster 1

## ANTAL LGH/HUS

		1			2			3		
		Avstånd till centrum			Avstånd till centrum			Avstånd till centrum		
		1	2	3	1	2	3	1	2	3
Avstånd till arbetsomr	1	1			1			4		
	2							1	4	
	3								1	6

Värde-poäng	Markeringar	
	antal	teoretisk fördelning
3	1	1
4	1	3
5	4	6
6	1	7
7	4	6
8	1	3
9	6	1
Summa	18	27

33%

37%

61%

37%

## Kluster 2

## HUSHÅLL MED LOKAL FÖRANKRING

		1			2			3		
		Andel stora lgh			Andel stora lgh			Andel stora lgh		
		1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	Andel små lgh	3			3			3		
		2			2			2		
		1			1			1		
2	Andel stora lgh									
	Andel små lgh	3			3	2		3		1
		2			2		1	2		
		1			1			1		2
3	Andel stora lgh									
	Andel små lgh	3			3			3	2	1
		2			2			2	1	1
		1			1			1	2	5

Värdepoäng	Markeringar	
	antal	teoretisk fördelning
4		1
5		4
6	0%	22
7		4
8	3	19
9	4	4
10	8	22
11	3	4
12	0	1
	18	81

38%

38%

## Kluster 3

## AVSTÅND TILL LM-SKOLA

		1			2			3		
		Avstånd till daghem			Avstånd till daghem			Avstånd till daghem		
		1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	Avstånd till dagligvaruaffär	1	1		1	1		1		
		2	1		2			2		
		3			3			3		
2	Avstånd till dagligvaruaffär	1	2		1	1		1		
		2	1		2	1	6	2		1
		3			3			3		
3	Avstånd till dagligvaruaffär	1			1			1		
		2			2			2		1
		3			3			3		

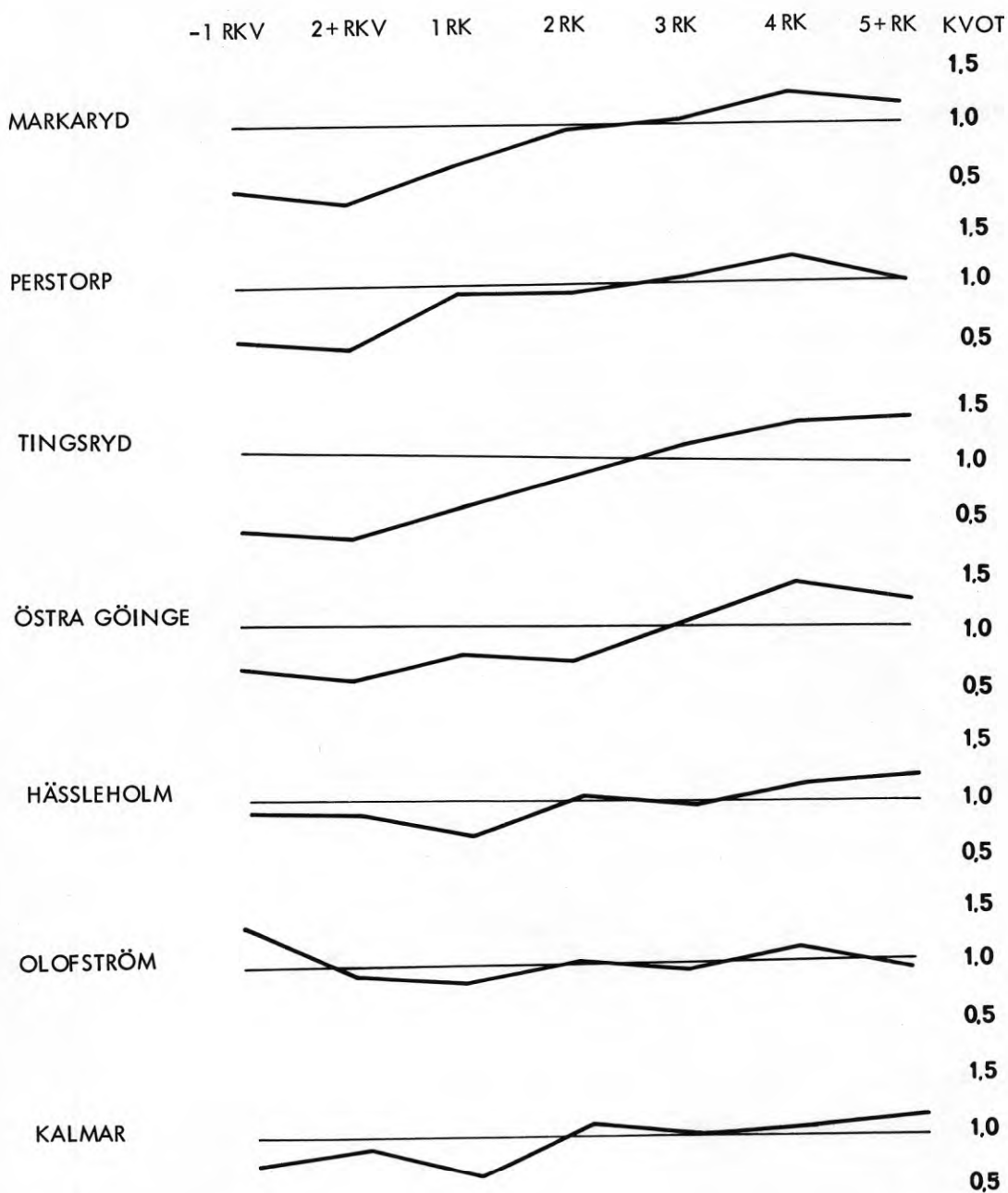
Värdepoäng	Markeringar	
	antal	teoretisk fördelning
4	1	1
5	3	4
6	2	22
7	2	4
8	7	19
9	0	4
10	2	22
11	1	4
12	0	1
Summa	18	81

KOMMUN	OMRÅDE	% LÄGENHETER AV DET TOTALA ANTALET		
		1gh < 3 ROK	3 ROK	1gh > 3 ROK
Markaryd	Kv Intäppan	60,4	36,0	3,6
	Kv Bollen	60,8	33,3	5,9
Perstorp	Kv Fiskarna o Vattumannen	52,7	29,5	17,8
	Kv Trumman o Skogvaktaren	29,5	35,0	35,5
Olofström	Kv Asken	58,6	41,4	
	Jämshög	81,5	18,5	
Kalmar	Kv Graniten, Gnej- sen o Flintan	22,2	63,9	13,9
	Kv Jätten	44,4	55,6	
Karlskoga	Skrantafallet	22,3	55,8	21,9
	Kv Byggaren	57,3	42,7	
Katrineholm	Kv Plogan	36,4	54,5	9,1
	Kv Grepen	69,9	17,3	12,8
Köping	Nygård	47,9	43,3	8,8
	Tunadal	67,2	32,8	
Oskarshamn	Kristineberg	61,0	26,1	12,9
	Marieholm	58,8	41,2	
Växjö	Kv Idet	86,2	13,8	
	Kv Citrinen	55,4	32,2	12,4
Borås	Hässlehus	80,1	13,5	6,4
	Liljeberget	39,4	49,0	11,6
Eskilstuna	Lagersberg/Rå- bergstorp	15,8	52,5	31,7
	Nyfors	51,0	45,8	3,2
Jönköping	Råslätt	54,7	30,7	14,6
	Öxnehaga	63,5	30,7	5,8
Karlskrona	Kungsmarken	45,3	45,9	8,8
	Mölletorp	84,6	15,4	
Södertälje	Geneta	45,5	45,6	8,9
	Fornhöjden	49,5	39,9	10,6
Trollhättan	Kv Stallet, Båset o Spiltan	40,7	42,8	16,5
	Guldvingen	67,5	32,5	

KOMMUN	OMRÅDE	% LÄGENHETER AV DET TOTALA ANTALET		
		lgh < 3 ROK	3 ROK	lgh > 3 ROK
Linköping	Skäggetorp	47,4	15,7	36,9
	Ullevi	24,3	49,3	26,4
Norrköping	Navestad	33,1	66,9	
	Marielund	2,6	96,0	1,4
Västerås	Bjurhovda	55,7	26,3	18,0
	Vallmon	40,3	20,6	39,1

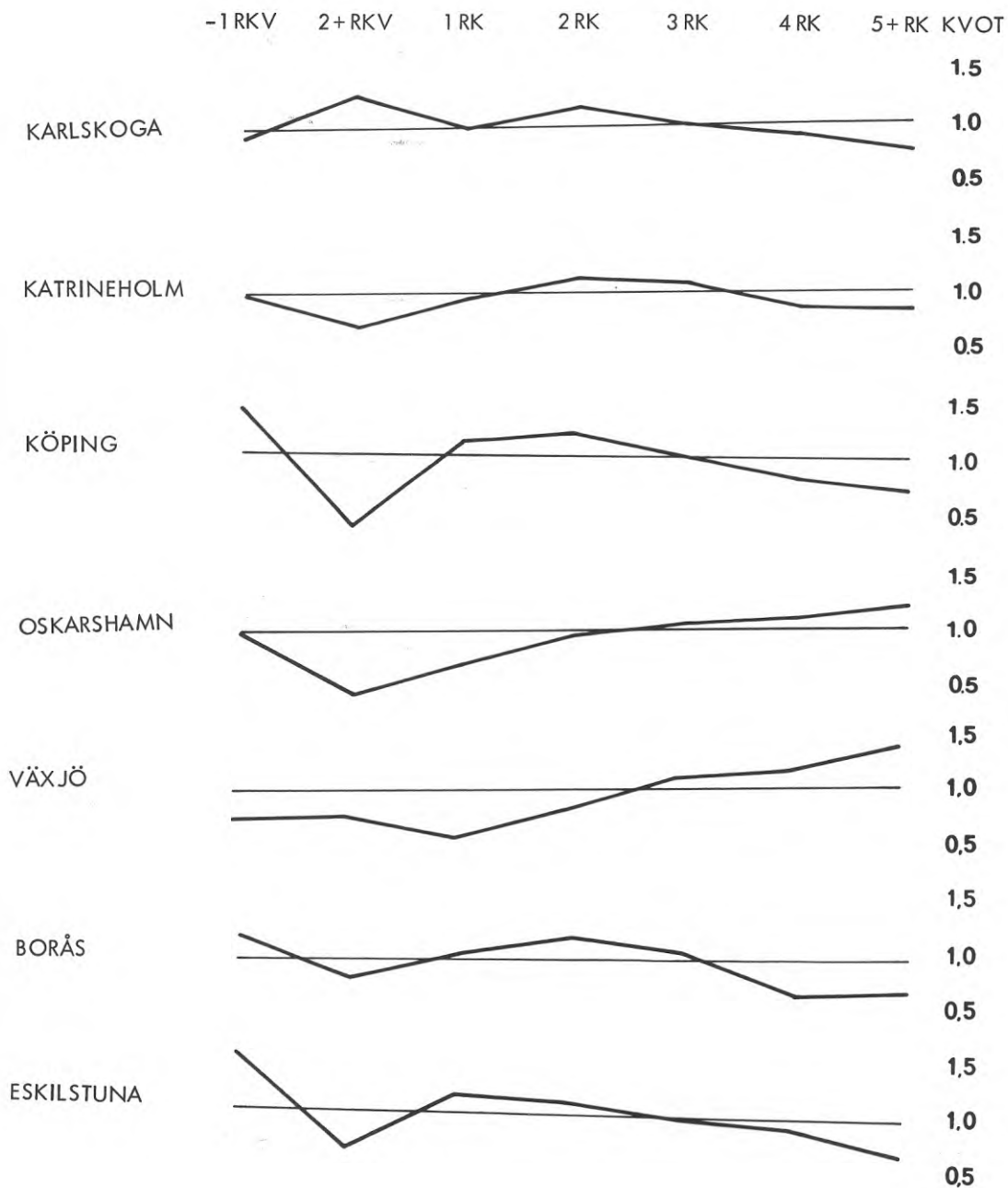
## ALLA HUSHÅLLSSTORLEKAR

Kvot mellan faktisk och teoretisk fördelning



## ALLA HUSHÅLLSSTORLEKAR

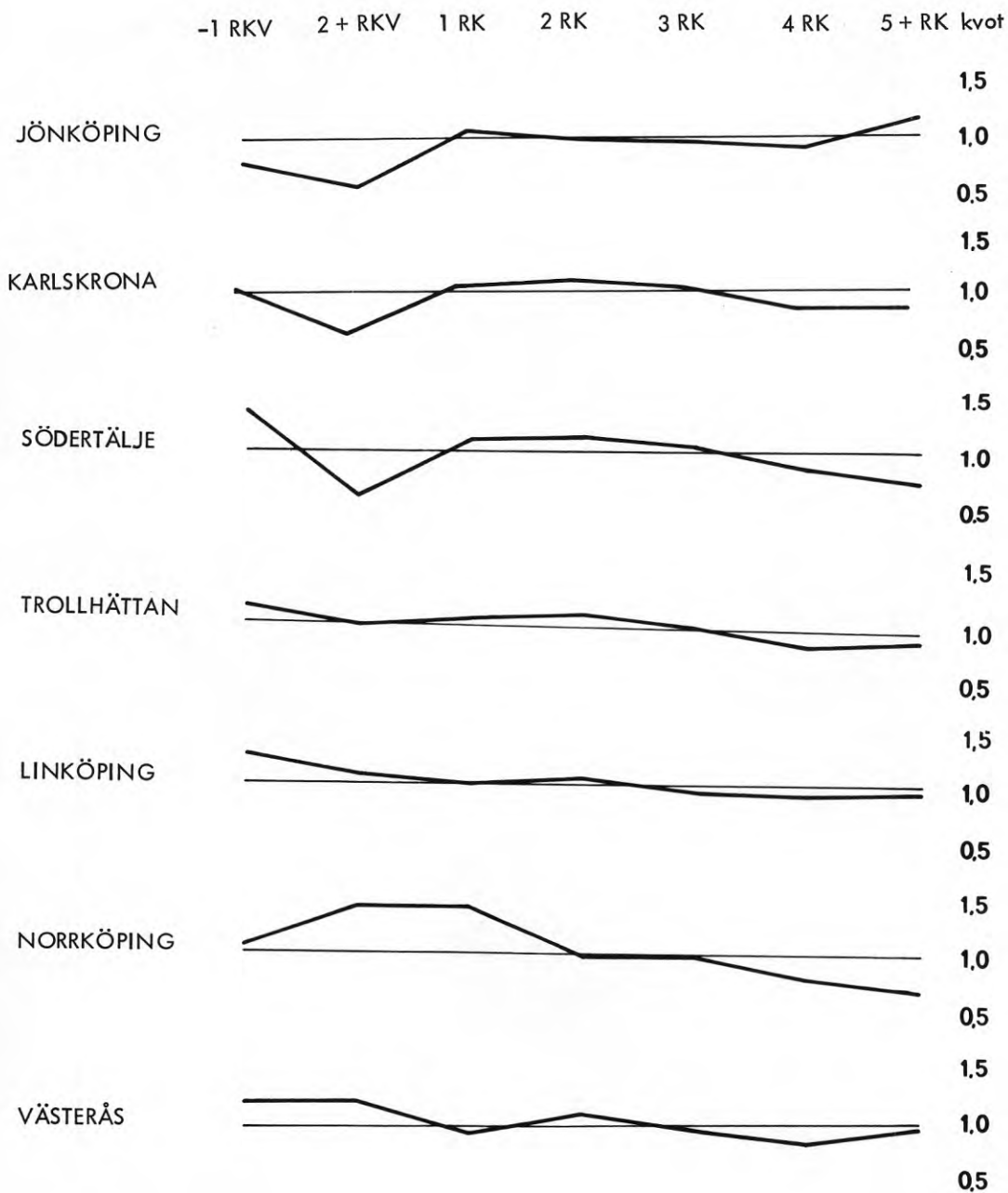
Kvot mellan faktisk och teoretisk fördelning





## ALLA HUSHÅLLSSTORLEKAR

kvot mellan faktisk och teoretisk fördelning



ALLA HUSHÅLLSSTORLEKAR

KOMMUN	VÄRDE	Antal hus- håll med uppgift om rumsantal	-1 rk	2+ rk	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5+ rk
ALLA TÄPOTTER									
	faktisk fördelning								
Markaryd	faktiskt = F teoretiskt = T kvot = K	4 156 (4 155)	71 165 0.43	12 42 0.29	288 442 0.65	1 034 1 073 0.96	1 166 1 139 1.02	927 730 1.27	658 564 1.17
Perstorp	F T	2 746 (2 742)	58 109 0.53	12 27 0.44	267 287 0.93	638 691 0.92	786 755 1.04	600 491 1.22	385 382 1.01
Tingsryd	F T K	5 566 (5 565)	75 254 0.30	15 62 0.24	356 661 0.54	1 223 1 494 0.82	1 678 1 483 1.13	1 246 917 1.36	973 694 1.40
Östra Göinge (Knisslinge + Broby)	F T K	3 131 (3 133)	74 119 0.62	16 30 0.53	241 318 0.76	562 796 0.71	901 869 1.04	791 564 1.40	546 437 1.25
Hässleholm	F T K	7 603 (7 604)	314 362 0.87	72 84 0.86	625 913 0.68	2 082 2 021 1.03	1 914 2 035 0.94	1 454 1 255 1.16	1 142 934 1.22
Olofstrom	F T K	5 784 (5 782)	282 204 1.38	51 55 0.93	473 558 0.85	1 478 1 448 1.02	1 539 1 621 0.95	1 192 1 063 1.12	769 833 0.92
Kalmar	F T K	20 006 (20 010)	704 948 0.74	203 225 0.90	1 557 2 429 0.64	5 877 5 396 1.09	5 305 5 336 0.99	3 506 3 260 1.08	2 854 2 416 1.18
Karlskoga	F T K	14 566 (14 557)	520 568 0.92	197 152 1.30	1 561 1 571 0.99	4 603 3 929 1.17	4 064 4 035 1.01	2 254 2 474 0.91	1 357 1 828 0.74

KOMMUN	VÄRDE	Antal hus- håll med uppgift om rumsantal	-1 rk	2+ rk	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5+ rk	
										faktisk fördelning
ALLA TÄTORTER										
Katrineholm	F	12 561	595	98	1 486	3 864	3 550	1 737	1 231	
	T	(12 562)	607	143	1 553	3 407	3 328	2 025	1 499	
	K		0.98	0.69	0.96	1.13	1.07	0.86	0.82	
Köping	F	10 798	657	39	1 386	3 390	2 902	1 453	971	
	T	(10 800)	473	115	1 232	2 856	2 922	1 825	1 377	
	K		1.39	0.34	1.13	1.19	0.99	0.80	0.71	
Oskarshamn	F	9 428	383	42	724	2 405	2 677	1 753	1 444	
	T	(9 427)	397	100	1 051	2 510	2 573	1 598	1 198	
	K		0.97	0.42	0.69	0.96	1.04	1.10	1.21	
Växjö	F	21 235	691	172	1 375	4 569	6 386	4 244	3 798	
	T	(21 237)	908	222	2 360	5 522	5 789	3 658	2 778	
	K		0.76	0.77	0.58	0.83	1.10	1.16	1.37	
Borås	F	29 660	1 878	292	4 092	9 922	8 102	3 105	2 269	
	T	(29 657)	1 564	353	3 906	8 221	7 742	4 574	3 297	
	K		1.20	0.83	1.05	1.21	1.05	0.68	0.69	
Eskilstuna	F	35 357	2 429	268	4 888	10 383	9 229	5 227	2 933	
	T	(35 358)	1 625	393	4 220	9 542	9 461	5 799	4 318	
	K		1.49	0.68	1.16	1.09	0.98	0.90	0.68	
Jönköping	F	39 661	1 424	253	4 905	10 486	10 518	6 170	5 905	
	T	(39 661)	1 763	425	4 557	10 451	10 709	6 697	5 059	
	K		0.81	0.60	1.08	1.00	0.98	0.92	1.17	
Karlskrona	F	14 894	816	120	2 074	4 628	3 992	1 892	1 372	
	T	(14 893)	801	181	2 003	4 182	3 866	2 254	1 606	
	K		1.02	0.66	1.04	1.11	1.03	0.84	0.85	

KOMMUN	VÄRDE	Antal hus- håll med uppgift om rumsantal	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5+ rk
ALLA TÄRTORER							
	faktisk fördelning						
Södertälje	F	26 746	3 180	7 761	7 631	3 929	2 587
	T	(26 742)	2 905	6 871	7 318	4 678	3 583
	K		1.09	1.13	1.04	0.84	0.72
Trollhättan	F	17 706	2 086	5 200	4 805	2 582	1 998
	T	(17 703)	1 977	4 678	4 843	3 013	2 253
	K		1.06	1.11	0.99	0.86	0.89
Linköping	F	39 893	4 906	11 501	9 994	6 004	4 593
	T	(39 894)	4 182	10 741	10 673	6 521	4 824
	K		1.02	1.07	0.94	0.92	0.95
Norrköping	F	45 428	8 482	12 609	11 879	5 600	3 562
	T	(45 426)	5 923	12 491	11 859	7 084	5 166
	K		1.43	1.01	1.00	0.79	0.69
Västerås	F	43 386	4 703	12 866	11 449	6 155	5 264
	T	(43 385)	5 025	11 537	11 747	7 260	5 404
	K		0.94	1.12	0.97	0.85	0.97

## ENPERSONSHUSHÅLL

KOMMUN	VÄRDE	Antal hush med uppgift om rumsant	-1RKV	2+RKV	1RK	2RK	3RK	4RK	5+RK
ALLA TÄTORIER faktisk för- delning %		767 813	16,92	2,37	32,34	29,29	12,12	4,47	2,49
Linköping	faktiskt = F teoretiskt = T kvot = K	9 999 (10 000)	2 217 1 692 1,31	269 237 1,14	3 231 3 234 1,00	2 789 2 929 0,95	992 1 212 0,82	305 447 0,68	196 249 0,79
Norrköping	F T K	12 712 (12 712)	2 309 2 151 1,07	352 301 1,17	5 508 4 111 1,34	3 031 3 723 0,81	1 007 1 541 0,65	343 568 0,60	162 317 0,51
Jönköping	F T K	9 349 (9 349)	1 333 1 582 0,84	159 222 0,72	3 478 3 023 1,15	2 584 2 738 0,94	1 196 1 133 1,06	392 418 0,94	207 233 0,89
Västerås	F T K	10 299 (10 299)	2 170 1 743 1,24	321 244 1,32	3 367 3 331 1,01	3 118 3 017 1,03	903 1 248 0,72	258 460 0,56	162 256 0,63
Kalmar	F T K	5 047 (5 048)	641 854 0,75	107 120 0,89	1 208 1 632 0,74	1 895 1 478 1,28	732 612 1,20	275 226 1,22	189 126 1,50
Borås	F T K	8 412 (8 411)	1 631 1 423 1,15	191 199 0,96	2 857 2 720 1,05	2 502 2 464 1,02	896 1 020 0,88	219 376 0,58	116 209 0,56
Trollhättan	F T K	3 985 (3 984)	767 674 1,14	73 94 0,78	1 394 1 289 1,08	1 125 1 167 0,96	435 483 0,90	122 178 0,69	69 99 0,70
Hässleholm	F T K	1 936 (1 937)	289 328 0,88	43 46 0,93	521 626 0,83	694 567 1,22	236 235 1,00	111 87 1,28	42 48 0,88
Perstorp	F T K	582 (582)	57 98 0,58	7 14 0,50	212 188 1,13	193 170 1,14	59 71 0,83	38 26 1,46	16 15 1,07
Ostra Göinge (Knisslinge + Broby)	F T K	618 (619)	71 105 0,68	9 15 0,60	181 200 0,91	151 181 0,83	112 75 1,49	54 28 1,93	40 15 2,67
Karlskrona	F T K	4 298 (4 298)	746 727 1,03	69 102 0,68	1 440 1 390 1,04	1 334 1 259 1,06	477 521 0,92	150 192 0,78	82 107 0,77
Olofström	F T K	1 062 (1 061)	170 180 0,94	17 25 0,68	275 343 0,80	307 311 0,99	155 129 1,20	86 47 1,83	52 26 2,00
Växjö	F T K	4 817 (4 817)	646 815 0,79	127 114 1,11	1 140 1 558 0,73	1 651 1 411 1,17	807 584 1,38	268 215 1,25	178 120 1,48
Märkaryd	F T K	870 (870)	67 147 0,46	9 21 0,43	220 281 0,78	325 255 1,27	165 105 1,57	58 39 1,49	26 22 1,18
Tingsryd	F T K	1 343 (1 342)	67 227 0,30	8 32 0,25	266 434 1,10	472 393 1,20	322 163 1,98	117 60 1,95	91 33 2,76
Eskilstuna	F T K	8 599 (8 599)	2 171 1 455 1,49	140 204 0,69	3 003 2 781 1,08	2 279 2 519 0,90	698 1 042 0,67	207 384 0,54	107 214 0,50

## ENPERSONSHUSHÅLL

KOMMUN	VÄRDE	Antal hush med uppgift om rumsant	-1RKV	2+RKV	1RK	2RK	3RK	4RK	5+RK
Oskarshamn	F	2 079	324	21	515	655	318	156	90
	T	(2 079)	352	49	672	609	252	93	52
	K		0,92	0,43	0,77	1,08	1,26	1,68	1,73
Karlskoga	F	2 927	490	85	1 043	851	286	120	52
	T	(2 927)	495	69	947	857	355	131	73
	K		0,99	1,23	1,10	0,99	0,81	0,92	0,71
Katrineholm	F	3 234	544	58	1 042	1 088	349	99	54
	T	(3 235)	547	77	1 046	947	392	145	81
	K		0,99	0,75	1,00	1,15	0,89	0,68	0,67
Köping	F	2 498	563	21	893	689	230	72	30
	T	(2 499)	423	59	808	732	303	112	62
	K		1,33	0,36	1,11	0,94	0,76	0,64	0,48
Södertälje	F	5 916	1 335	57	2 154	1 616	518	154	82
	T	(5 915)	1 001	140	1 913	1 733	717	264	147
	K		1,33	0,41	1,13	0,93	0,72	0,58	0,56

## TVÅPERSONSHUSHÅLL

KOMMUN	VÄRDE	Antal hush med uppgift om rumsant	-1RKV	2+RKV	1RK	2RK	3RK	4RK	5+RK
ALLA TÄTORTER	faktisk fördelning %	899 899	1,37	1,23	10,53	37,69	28,71	13,13	7,34
Linköping	faktiskt = F	11 885	165	181	1 428	4 951	3 130	1 294	736
	teoretiskt = T	(11 884)	163	146	1 251	4 479	3 412	1 561	872
	kvot = K		1,01	1,24	1,14	1,11	0,92	0,83	0,84
Norrköping	F	13 897	202	318	2 502	5 612	3 446	1 197	620
	T	(13 897)	190	171	1 463	5 238	3 990	1 825	1 020
	K		1,06	1,86	1,71	1,07	0,86	0,66	0,61
Jönköping	F	11 392	83	60	1 145	4 350	3 394	1 397	963
	T	(11 393)	156	140	1 200	4 294	3 271	1 496	836
	K		0,53	0,43	0,95	1,01	1,04	0,93	1,15
Västerås	F	12 592	194	188	1 142	5 842	3 228	1 217	781
	T	(12 592)	173	155	1 326	4 746	3 615	1 653	924
	K		1,12	1,21	0,86	1,23	0,89	0,74	0,85
Kalmar	F	6 036	61	67	299	2 494	1 660	875	580
	T	(6 037)	83	74	636	2 275	1 733	793	443
	K		0,73	0,91	0,47	1,10	0,96	1,10	1,31
Borås	F	9 043	215	76	997	4 222	2 442	647	444
	T	(9 042)	124	111	952	3 408	2 596	1 187	664
	K		1,73	0,68	1,05	1,24	0,94	0,55	0,67
Trollhättan	F	5 019	79	68	565	2 099	1 345	572	291
	T	(5 020)	69	62	529	1 892	1 441	659	368
	K		1,14	1,10	1,07	1,11	0,93	0,87	0,79
Hässleholm	F	2 118	24	18	90	805	641	329	211
	T	(2 117)	29	26	223	798	608	278	155
	K		0,83	0,69	0,40	1,01	1,05	1,18	1,36
Perstorp	F	725	1	3	49	254	218	134	66
	T	(724)	10	9	76	273	208	95	53
	K		0,10	0,33	0,64	0,93	1,05	1,41	1,25
Östra Göinge (Knisslinge + Broby)	F	843	3	4	41	189	272	226	108
	T	(844)	12	10	89	318	242	111	62
	K		0,25	0,40	0,46	0,59	1,12	2,04	1,74
Karlskrona	F	4 734	58	34	553	1 908	1 360	517	304
	T	(4 733)	65	58	498	1 784	1 359	622	347
	K		0,89	0,59	1,11	1,07	1,00	0,83	0,88
Olofström	F	1 527	75	17	119	513	405	276	122
	T	(1 527)	21	19	161	576	438	200	112
	K		3,57	0,89	0,74	0,89	0,92	1,38	1,09
Växjö	F	5 855	43	33	194	1 853	2 115	1 008	609
	T	(5 856)	80	72	617	2 207	1 681	769	430
	K		0,54	0,46	0,31	0,84	1,26	1,31	1,42
Markaryd	F	1 188	4	2	48	373	382	247	132
	T	(1 188)	16	15	125	448	341	156	87
	K		0,25	0,13	0,38	0,83	1,12	1,58	1,52
Tingsryd	F	1 738	8	3	76	458	627	348	218
	T	(1 738)	24	21	183	655	499	228	128
	K		0,33	0,14	0,42	0,70	1,26	1,53	1,70
Eskilstuna	F	10 965	248	93	1 563	4 696	2 801	1 074	490
	T	(10 966)	150	135	1 155	4 133	3 148	1 440	805
	K		1,65	0,69	1,35	1,14	0,89	0,75	0,61

## TVÅPERSONSHUSHÅLL

KOMMUN	VÄRDE	Antal hush med uppgift om rumsant	-1RKV	2+RKV	1RK	2RK	3RK	4RK	5+RK
Oskarshamn	F	2 815	56	11	173	980	835	460	300
	T	(2 816)	39	35	296	1 061	808	370	207
	K		1,44	0,31	0,58	0,92	1,03	1,24	1,45
Karlskoga	F	4 692	27	77	367	2 072	1 326	573	250
	T	(4 691)	64	58	494	1 768	1 347	616	344
	K		0,42	1,33	0,74	1,17	0,98	0,93	0,73
Katrineholm	F	3 871	45	33	373	1 701	1 091	422	206
	T	(3 871)	53	48	408	1 459	1 111	508	284
	K		0,85	0,69	0,91	1,17	0,98	0,83	0,73
Köping	F	3 151	77	10	385	1 385	830	296	168
	T	(3 152)	43	39	332	1 188	905	414	231
	K		1,79	0,26	1,16	1,17	0,92	0,71	0,73
Södertälje	F	7 180	138	69	843	3 211	1 890	693	336
	T	(7 179)	98	88	756	2 706	2 061	943	527
	K		1,41	0,78	1,12	1,19	0,92	0,73	0,64



## TREPERSONSHUSHÅLL

KOMMUN	VÄRDE	Antal hush med uppgift om rumsant	-1RKV	2+RKV	1RK	2RK	3RK	4RK	5+RK
ALLA TÄTORTER	faktisk fördelning %	588 787	0,26	0,52	3,13	26,93	35,74	20,44	12,98
Linköping	faktiskt = F	7 842	17	40	195	2 458	2 721	1 486	925
	teoretiskt = T	(7 842)	20	41	245	2 112	2 803	1 603	1 018
	kvot = K		0,85	0,98	0,80	1,16	0,97	0,93	0,91
Norrköping	F	8 531	17	68	366	2 578	3 335	1 393	774
	T	(8 530)	22	44	267	2 297	3 049	1 744	1 107
	K		0,77	1,55	1,37	1,12	1,09	0,80	0,70
Jönköping	F	7 928	7	23	214	2 237	2 697	1 501	1 249
	T	(7 927)	21	41	248	2 135	2 833	1 620	1 029
	K		0,33	0,56	0,86	1,05	0,95	0,93	1,21
Västerås	F	8 763	7	44	159	2 610	3 229	1 516	1 198
	T	(8 763)	23	46	274	2 360	3 132	1 791	1 137
	K		0,30	0,96	0,58	1,11	1,03	0,85	1,05
Kalmar	F	3 869	2	19	44	1 032	1 376	807	589
	T	(3 869)	10	20	121	1 042	1 383	791	502
	K		0,20	0,95	0,36	0,99	0,99	1,02	1,17
Borås	F	5 843	28	17	175	2 149	2 202	752	520
	T	(5 842)	15	30	183	1 574	2 088	1 194	758
	K		1,87	0,57	0,96	1,37	1,05	0,63	0,69
Trollhättan	F	3 881	9	30	102	1 272	1 334	663	471
	T	(3 880)	10	20	121	1 045	1 387	793	504
	K		0,90	1,50	0,84	1,22	0,96	0,84	0,93
Hässleholm	F	1 537	1	7	11	411	491	358	258
	T	(1 537)	4	8	48	414	549	314	200
	K		0,25	0,88	0,23	0,99	0,89	1,14	1,29
Perstorp	F	539	-	1	5	130	207	117	79
	T	(539)	1	3	17	145	193	110	70
	K		0,00	0,33	0,29	0,90	1,07	1,06	1,13
Östra Göinge (Knisslinge + Broby)	F	691	-	3	12	150	231	189	106
	T	(692)	2	4	22	186	247	141	90
	K		0,00	0,75	0,55	0,81	0,94	1,34	1,18
Karlskrona	F	2 894	12	11	69	927	1 071	518	286
	T	(2 895)	8	15	91	779	1 034	592	376
	K		1,5	0,73	0,76	1,19	1,04	0,88	0,76
Olofström	F	1 278	31	6	48	366	377	297	153
	T	(1 278)	3	7	40	344	457	261	166
	K		10,33	0,86	1,20	1,06	0,82	1,14	0,92
Vaxjö	F	4 357	1	10	31	754	1 735	1 045	781
	T	(4 357)	11	23	136	1 173	1 557	891	566
	K		0,09	0,43	0,23	0,64	1,11	1,17	1,38
Markaryd	F	834	-	1	17	209	258	218	131
	T	(833)	2	4	26	225	298	170	108
	K		0,00	0,25	0,65	0,93	0,87	1,28	1,21
Tingsryd	F	1 068	-	4	12	203	348	308	193
	T	(1 069)	3	6	33	288	382	218	139
	K		0,00	0,67	0,36	0,70	0,91	1,41	1,39
Eskilstuna	F	6 834	10	23	242	2 266	2 502	1 192	599
	T	(6 834)	18	36	214	1 840	2 442	1 397	887
	K		0,56	0,64	1,13	1,23	1,02	0,85	0,68

## TREFPERSONSHUSHÅLL

KOMMUN	VÄRDE	Antal hush med uppgift om rumsant	-1RKV	2+RKV	1RK	2RK	3RK	4RK	5+RK
Oskarshamn	F	2 051	3	3	32	529	738	417	329
	T	(2 050)	5	11	64	552	733	419	266
	K		0,60	0,27	0,50	0,96	1,01	1,00	1,24
Karlskoga	F	3 187	3	22	107	1 060	1 138	551	306
	T	(3 187)	8	17	100	858	1 139	651	414
	K		0,38	1,29	1,07	1,24	1,00	0,85	0,74
Katrineholm	F	2 352	5	5	63	674	925	414	266
	T	(2 352)	6	12	74	633	841	481	305
	K		0,83	0,42	0,85	1,06	1,10	0,86	0,87
Köping	F	2 216	14	6	82	833	726	357	198
	T	(2 217)	6	12	69	597	792	453	288
	K		2,33	0,50	1,19	1,40	0,92	0,79	0,69
Södertälje	F	5 471	21	18	142	1 865	2 060	859	506
	T	(5 469)	14	28	171	1 473	1 955	1 118	710
	K		1,50	0,64	0,83	1,27	1,05	0,77	0,71

## FYRA PERSONSMUSHÅLL

KOMMUN	VÄRDE	Antal hush med uppgift om rumsant	-1RKV	2+RKV	1RK	2RK	3RK	4RK	5+RK
ALLA TÄTORTER	faktisk fördelning %	495 785	0,04	0,23	0,96	14,67	34,13	27,59	22,38
Linköping	faktiskt = F	6 839	1	4	46	1 117	2 249	1 878	1 544
	teoretiskt = T	(6 840)	3	16	66	1 003	2 334	1 887	1 531
	kvot = K		0,33	0,25	0,70	1,11	0,96	1,00	1,01
Norrköping	F	6 896	5	20	79	1 155	2 787	1 735	1 115
	T	(6 897)	3	16	66	1 012	2 354	1 903	1 543
	K		1,67	1,25	1,20	1,14	1,18	0,91	0,72
Jönköping	F	7 014	1	6	61	1 090	2 250	1 748	1 858
	T	(7 014)	3	16	67	1 029	2 394	1 935	1 570
	K		0,33	0,38	0,91	1,06	0,94	0,90	1,18
Västerås	F	7 942	1	12	26	1 090	2 897	2 003	1 913
	T	(7 941)	3	18	76	1 165	2 711	2 191	1 777
	K		0,33	0,67	0,34	0,94	1,07	0,91	1,08
Kalmar	F	3 346	-	7	5	385	1 129	994	826
	T	(3 346)	1	8	32	491	1 142	923	749
	K		0,00	0,88	0,16	0,78	0,99	1,08	1,10
Borås	F	4 408	3	6	52	883	1 793	943	728
	T	(4 408)	2	10	42	647	1 504	1 216	987
	K		1,5	0,6	1,24	1,36	1,19	0,78	0,74
Trollhättan	F	3 198	-	8	20	587	1 157	787	639
	T	(3 197)	1	7	31	469	1 091	882	716
	K		0,00	1,14	0,65	1,25	1,06	0,89	0,89
Hässleholm	F	1 357	-	4	3	146	421	433	350
	T	(1 357)	1	3	13	199	463	374	304
	K		0,00	1,33	0,23	0,73	0,91	1,16	1,15
Perstorp	F	568	-	1	1	53	208	183	122
	T	(567)	0	1	5	83	194	157	127
	K		-	1,00	0,20	0,64	1,07	1,17	0,96
Östra Göinge (Knisslinge + Broby)	F	593	-	-	6	57	180	218	132
	T	(593)	0	1	6	87	202	164	133
	K		-	0,00	1,00	0,66	0,89	1,33	0,99
Karlskrona	F	2 047	-	5	11	386	773	466	406
	T	(2 048)	1	5	20	300	699	565	458
	K		0,00	1,00	0,55	1,29	1,11	0,82	0,89
Olofström	F	1 160	5	7	20	217	350	337	224
	T	(1 160)	0	3	11	170	396	320	260
	K		0,00	2,33	1,82	1,28	0,88	1,05	0,86
Vaxjö	F	4 028	-	2	8	255	1 332	1 233	1 198
	T	(4 028)	2	9	39	591	1 375	1 111	901
	K		0,00	0,22	0,21	0,43	0,97	1,11	1,33
Markaryd	F	785	-	-	2	97	238	252	196
	T	(786)	0	2	8	115	268	217	176
	K		-	0,00	0,25	0,84	0,89	1,16	1,11
Tingsryd	F	810	-	-	-	70	239	279	222
	T	(809)	0	2	8	119	276	223	181
	K		-	0,00	0,00	0,59	0,87	1,25	1,23
Eskilstuna	F	5 778	-	8	62	924	2 208	1 637	939
	T	(5 777)	2	13	55	848	1 972	1 594	1 293
	K		0,00	0,62	1,13	1,09	1,12	1,03	0,73

## FYRAPERSONSHUSHÅLL

KOMMUN	VÄRDE	Antal hush med uppgift om rumsant	-1RKV	2+RKV	1RK	2RK	3RK	4RK	5+RK
Oskarshamn	F	1 567	-	2	3	212	565	418	367
	T	(1 568)	1	4	15	230	535	432	351
	K		0,00	0,50	0,20	0,92	1,06	0,97	1,05
Karlskoga	F	2 452	-	10	29	494	882	643	394
	T	(2 454)	1	6	24	360	837	677	549
	K		0,00	1,67	1,21	1,37	1,05	0,95	0,72
Katrineholm	F	2 040	-	2	6	309	835	509	379
	T	(2 042)	1	5	20	300	696	563	457
	K		0,00	0,40	0,30	1,03	1,20	0,90	0,83
Köping	F	1 845	2	1	22	375	715	413	317
	T	(1 846)	1	4	18	271	630	509	413
	K		2,00	0,25	1,22	1,38	1,13	0,81	0,77
Södertälje	F	5 272	2	14	31	865	2 164	1 295	901
	T	(5 272)	2	12	51	773	1 799	1 455	1 180
	K		1,00	1,17	0,61	1,12	1,20	0,89	0,76

## FEMPERSONSHUSHÅLL

KOMMUN	VÄRDE	Antal hush med uppgift om rumsant	-1RKV	2+RKV	1RK	2RK	3RK	4RK	5+RK
ALLA TÅTORTER	faktisk fördelning %	197 468	0,02	0,17	0,50	7,38	29,04	30,14	32,75
Linköping	faktiskt = F	2 430	-	-	6	162	684	745	833
	teoretiskt = T	(2 429)	0	4	12	179	706	732	796
	kvot = K		-	0,00	0,50	0,91	0,97	1,02	1,05
Norrköping	F	2 453	-	5	19	188	976	639	626
	T	(2 451)	0	4	12	181	712	739	803
	K		-	1,25	1,58	1,04	1,37	0,86	0,78
Jönköping	F	2 737	-	3	7	182	752	777	1 016
	T	(2 738)	1	5	14	202	795	825	896
	K		0,00	0,60	0,50	0,90	0,95	0,94	1,13
Västerås	F	2 780	-	7	9	167	903	833	861
	T	(2 780)	1	5	14	205	807	838	910
	K		0,00	1,4	0,64	0,81	1,12	0,99	0,95
Kalmar	F	1 194	-	2	1	52	291	404	444
	T	(1 194)	0	2	6	88	347	360	391
	K		-	1,00	0,17	0,59	0,84	1,12	1,14
Borås	F	1 416	1	1	9	144	565	366	330
	T	(1 416)	0	2	7	105	411	427	464
	K		-	0,50	1,29	1,37	1,37	0,86	0,71
Trollhättan	F	1 143	-	1	3	91	393	304	351
	T	(1 143)	0	2	6	84	332	345	374
	K		-	0,50	0,50	1,08	1,18	0,88	0,94
Hässleholm	F	474	-	-	-	25	91	167	191
	T	(474)	0	1	2	35	138	143	155
	K		-	0,00	0,00	0,71	0,66	1,17	1,23
Perstorp	F	217	-	-	-	5	69	74	69
	T	(216)	0	0	1	16	63	65	71
	K		-	-	0,00	0,31	1,10	1,14	0,97
Östra Göinge (Knisslinge + Broby)	F	249	-	-	1	14	71	63	100
	T	(248)	0	0	1	18	72	75	82
	K		-	-	1,00	0,78	0,99	0,84	1,22
Karlskrona	F	683	-	1	1	68	235	166	212
	T	(682)	0	1	3	50	198	206	224
	K		-	1,00	0,33	1,36	1,19	0,81	0,95
Ölofström	F	475	1	3	7	56	154	116	138
	T	(475)	0	1	2	35	138	143	156
	K		0,00	3,00	3,50	1,60	1,12	0,81	0,88
Växjö	F	1 500	1	-	1	38	313	474	673
	T	(1 501)	0	3	8	111	436	452	491
	K		0,00	0,00	0,13	0,34	0,72	1,05	1,37
Märkaryd	F	293	-	-	-	22	79	99	93
	T	(292)	0	0	1	22	85	88	96
	K		-	-	0,00	1,00	0,93	1,13	0,97
Tingsryd	F	404	-	-	2	18	102	135	147
	T	(404)	0	1	2	30	117	122	132
	K		-	0,00	1,00	0,60	0,87	1,11	1,11
Eskilstuna	F	2 137	-	4	12	174	739	703	505
	T	(2 138)	0	4	11	158	621	644	700
	K		-	1,00	1,09	1,10	1,19	1,09	0,72

## FEMPERSONSHUSHÅLL

KOMMUN	VÄRDE	Antal hush med uppgift om rumsant	-1RKV	2+RKV	1RK	2RK	3RK	4RK	5+RK
Oskarshamn	F	604	-	3	1	23	163	186	228
	T	(604)	0	1	3	45	175	182	198
	K		-	3,00	0,33	0,51	0,93	1,02	1,15
Karlskoga	F	957	-	2	14	97	335	256	253
	T	(957)	0	2	5	71	278	288	313
	K		-	1,00	2,80	1,37	1,21	0,89	0,81
Katrineholm	F	731	1	-	1	70	258	190	211
	T	(730)	0	1	4	54	212	220	239
	K		0,00	0,00	0,25	1,30	1,22	0,86	0,88
Köping	F	724	-	-	4	90	285	191	154
	T	(723)	0	1	4	53	210	218	237
	K		-	0,00	1,00	1,70	1,36	0,88	0,65
Södertälje	F	1 987	2	1	7	164	708	598	507
	T	(1 987)	0	3	10	147	577	599	651
	K		0,00	0,33	0,70	1,12	1,23	1,00	0,78

## SEXPERSONSHUSHÅLL

KOMMUN	VÄRDE	Antal hush med uppgift om rumsant	-1RKV	2+RKV	1RK	2RK	3RK	4RK	5+RK
ALLA TÄTORIER	faktisk fördelning %	62 580	0,01	0,15	0,41	4,75	25,00	31,47	38,19
Linköping	faktiskt = F	644	-	-	-	19	171	200	254
	teoretiskt = T	(645)	0	1	3	31	161	203	246
	kvot = K		-	0,00	0,00	0,61	1,06	0,99	1,03
Norrköping	F	643	-	-	3	30	234	185	191
	T	(644)	0	1	3	31	161	202	246
	K		-	0,00	1,00	0,97	1,45	0,92	0,78
Jönköping	F	867	-	2	-	34	181	250	400
	T	(867)	0	1	4	41	217	273	331
	K		-	2,00	0,00	0,83	0,83	0,92	1,21
Västerås	F	755	-	5	-	32	233	230	255
	T	(755)	0	1	3	36	189	238	288
	K		-	5,00	0,00	0,89	1,23	0,97	0,89
Kalmar	F	374	-	1	-	12	87	100	174
	T	(376)	0	1	2	18	94	118	143
	K		-	1,00	0,00	0,67	0,93	0,85	1,22
Borås	F	389	-	-	2	19	170	113	85
	T	(389)	0	1	2	18	97	122	149
	K		-	0,00	1,00	1,06	1,75	0,93	0,57
Trollhättan	F	332	-	-	2	22	99	90	119
	T	(331)	0	0	1	16	83	104	127
	K		-	-	2,00	1,38	1,19	0,87	0,94
Hässleholm	F	130	-	-	-	1	28	37	64
	T	(131)	0	0	1	6	33	41	50
	K		-	-	0,00	0,17	0,85	0,90	1,28
Perstorp	F	72	-	-	-	3	22	29	18
	T	(71)	0	0	0	3	18	23	27
	K		-	-	-	1,00	1,22	1,26	0,67
Östra Göinge (Knisslinge + Broby)	F	86	-	-	-	1	23	25	37
	T	(86)	0	0	0	4	22	27	33
	K		-	-	-	0,25	1,05	0,93	1,12
Karlskrona	F	171	-	-	-	3	61	50	57
	T	(171)	0	0	1	8	43	54	65
	K		-	-	0,00	0,38	1,42	0,93	0,88
Olofström	F	184	-	-	4	11	67	47	55
	T	(184)	0	0	1	9	46	58	70
	K		-	-	4,00	1,22	1,46	0,81	0,79
Vaxjö	F	491	-	-	1	14	67	160	249
	T	(492)	0	1	2	23	123	155	188
	K		-	0,00	0,50	0,61	0,54	1,03	1,32
Markaryd	F	125	-	-	1	4	36	36	48
	T	(125)	0	0	1	6	31	39	48
	K		-	-	1,00	0,67	1,16	0,92	1,00
Tingsryd	F	139	-	-	-	2	30	42	65
	T	(140)	0	0	1	7	35	44	53
	K		-	-	0,00	0,29	0,86	0,95	1,23
Eskilstuna	F	691	-	-	5	33	217	259	177
	T	(691)	0	1	3	33	173	217	264
	K		-	0,00	1,67	1,00	1,25	1,19	0,67



## SEXPERSONSHUSHÅLL

KOMMUN	VÄRDE	Antal hush med uppgift om rumsant	-1RKV	2+RKV	1RK	2RK	3RK	4RK	5+RK
Oskarshamn	F	203	-	1	-	6	48	75	73
	T	(202)	0	0	1	10	51	64	76
	K		-	0,00	0,00	0,60	0,94	1,17	0,96
Karlskoga	F	247	-	1	1	24	80	69	72
	T	(247)	0	0	1	12	62	78	94
	K		-	0,00	1,00	2,00	1,29	0,88	0,77
Katrineholm	F	233	-	-	1	16	72	71	73
	T	(232)	0	0	1	11	58	73	89
	K		-	-	1,00	1,45	1,24	0,97	0,82
Köping	F	231	1	-	-	14	82	70	64
	T	(231)	0	0	1	11	58	73	88
	K		0,00	-	0,00	1,27	1,41	0,96	0,73
Södertälje	F	636	-	1	3	27	221	224	160
	T	(636)	0	1	3	30	159	200	243
	K		-	1,00	1,00	0,90	1,39	1,12	0,66



## SJUPERSONSHUSHÅLL + STÖRRE

KOMMUN	VÄRDE	Antal hush med uppgift om rumsant	-1RKV	2+RKV	1RK	2RK	3RK	4RK	5+RK
ALLA TÄTORTER	faktisk för- delning %	28 007	0,01	0,13	0,20	3,17	17,72	34,81	43,96
Linköping	faktiskt = F	254	-	1	-	5	47	96	105
	teoretiskt = T	(254)	0	0	1	8	45	88	112
	kvot = K	-	-	0,00	0,00	0,63	1,04	1,09	0,94
Norrköping	F	296	-	-	5	15	94	108	74
	T	(295)	0	0	1	9	52	103	130
	K	-	-	-	5,00	1,67	1,81	1,05	0,57
Jönköping	F	374	-	-	-	9	48	105	212
	T	(373)	0	0	1	12	66	130	164
	K	-	-	-	0,00	0,75	0,73	0,81	1,29
Västerås	F	255	-	-	-	7	56	98	94
	T	(255)	0	0	1	8	45	89	112
	K	-	-	-	0,00	0,88	1,24	1,10	0,84
Kalmar	F	140	-	-	-	7	30	51	52
	T	(140)	0	0	0	4	25	49	62
	K	-	-	-	-	1,75	1,20	1,04	0,84
Borås	F	149	-	1	-	3	34	65	46
	T	(149)	0	0	0	5	26	52	66
	K	-	-	0,00	-	0,60	1,31	1,25	0,70
Trollhättan	F	148	-	-	-	4	42	44	58
	T	(148)	0	0	0	5	26	52	65
	K	-	-	-	-	0,80	1,62	0,85	0,89
Hässleholm	F	51	-	-	-	-	6	19	26
	T	(51)	0	0	0	2	9	18	22
	K	-	-	-	-	0,00	0,67	1,06	1,18
Perstorp	F	43	-	-	-	-	3	25	15
	T	(43)	0	0	0	1	8	15	19
	K	-	-	-	-	0,00	0,38	1,67	0,79
Östra Göinge (Knisslinge + Broby)	F	51	-	-	-	-	12	16	23
	T	(51)	0	0	0	2	9	18	22
	K	-	-	-	-	0,00	1,33	0,89	1,05
Karlskrona	F	67	-	-	-	2	15	25	25
	T	(66)	0	0	0	2	12	23	29
	K	-	-	-	-	1,00	1,25	1,09	0,86
Olofström	F	98	-	1	-	8	31	33	25
	T	(97)	0	0	0	3	17	34	43
	K	-	-	0,00	-	2,67	1,82	0,97	0,58
Växjö	F	187	-	-	-	4	17	56	110
	T	(186)	0	0	0	6	33	65	82
	K	-	-	-	-	0,67	0,52	0,86	1,34
Markaryd	F	61	-	-	-	4	8	17	32
	T	(61)	0	0	0	2	11	21	27
	K	-	-	-	-	2,00	0,73	0,81	1,19
Tingsryd	F	64	-	-	-	-	10	17	37
	T	(63)	0	0	0	2	11	22	28
	K	-	-	-	-	0,00	0,91	0,77	1,32
Eskilstuna	F	353	-	-	1	11	64	155	122
	T	(353)	0	0	1	11	63	123	155
	K	-	-	-	1,00	1,00	1,02	1,26	0,79

## SJUPERSONSHUSHÅLL + STÖRRE

KOMMUN	VÄRDE	Antal hush med uppgift om rumsant	-1RKV	2+RKV	1RK	2RK	3RK	4RK	5+RK
Oskarshamn	F	109	-	1	-	-	10	41	57
	T	(108)	0	0	0	3	19	38	48
	K		-	0,00	-	0,00	0,53	1,08	1,19
Karlskoga	F	94	-	-	-	5	17	42	30
	T	(94)	0	0	0	3	17	33	41
	K		-	-	-	1,67	1,00	1,27	0,73
Katrineholm	F	100	-	-	-	6	20	32	42
	T	(100)	0	0	0	3	18	35	44
	K		-	-	-	2,00	1,11	0,91	0,95
Köping	F	133	-	1	-	4	34	54	40
	T	(132)	0	0	0	4	24	46	58
	K		-	0,00	-	1,00	1,42	1,17	0,69
Södertälje	F	284	-	-	-	13	70	106	95
	T	(284)	0	0	1	9	50	99	125
	K		-	-	0,00	1,44	1,40	1,07	0,76

Summan av skillnaderna mellan fakt. o. teor. fördelning  
för de olika hushållsstorlekarna.

KOMMUN	VÄRDE	$\Sigma$	Hushållsstorlek (ant. pers.)						
		Ant.hush.	1	2	3	4	5	6	7+
ALLA TÄTORTER	faktisk fördelning	-	-	-	-	-	-	-	-
Linköping		3 591 <u>39 893</u> = 0,09	1 115	1 371	692	255	99	37	22
Norrköping		9 114 <u>45 428</u> = 0,20	3 212	2 516	1 379	1 191	556	147	113
Jönköping		3 466 <u>39 661</u> = 0,09	1 036	613	643	698	241	140	95
Västerås		5 373 <u>43 386</u> = 0,12	1 282	2 300	816	643	196	96	40
Kalmar		2 956 <u>20 006</u> = 0,15	1 299	877	206	296	194	64	20
Borås		5 723 <u>29 660</u> = 0,19	765	1 899	1 403	1 072	392	148	44
Trollhättan		1 969 <u>17 706</u> = 0,11	395	519	473	369	136	45	32
Hässleholm		1 173 <u>7 603</u> = 0,15	305	293	204	212	120	29	10
Perstorp		450 <u>2 746</u> = 0,16	120	123	60	79	29	19	20
Östra Göinge (Knisslinge + Broby)		850 <u>3 131</u> = 0,27	177	383	129	108	35	10	8
Karlskrona		1 501 <u>14 894</u> = 0,10	288	359	379	321	109	36	9
Olofström		994 <u>5 784</u> = 0,17	181	280	188	164	90	52	39
Växjö		5 410 <u>21 235</u> = 0,25	1 174	1 705	1 094	838	411	133	55
Markaryd		957 <u>4 156</u> = 0,23	306	354	141	111	21	10	14
Tingsryd		1 961 <u>5 566</u> = 0,35	705	676	289	193	56	25	17
Eskilstuna		6 391 <u>35 357</u> = 0,18	1 870	2 139	1 028	723	389	176	66

Summan av skillnaderna mellan fakt. o. teor. fördelning  
för de olika hushållsstorlekarna.

KOMMUN	VÄRDE	$\Sigma$	Hushållsstorlek (ant. pers.)						
		Ant.hush.	1	2	3	4	5	6	7+
Oskarshamn		1 229 9 428 = 0,13	426	455	135	93	72	23	25
Karlskoga		1 943 14 566 = 0,13	224	645	428	378	184	62	22
Katrineholm		1 487 12 561 = 0,12	283	484	250	298	125	37	10
Köping		2 240 10 798 = 0,21	451	569	515	389	223	56	37
Södertälje		4 870 26 746 = 0,18	1 149	1 263	1 006	918	300	172	62

## KOMMUNRELATERAD PENDLING ENLIGT FoB 1970

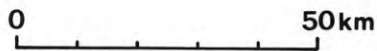
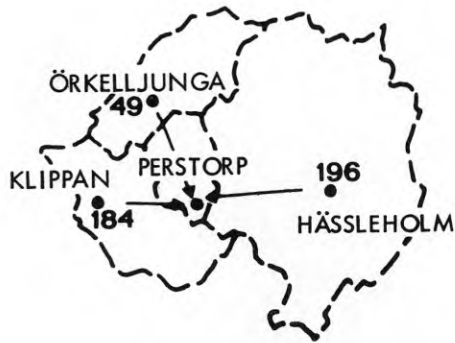
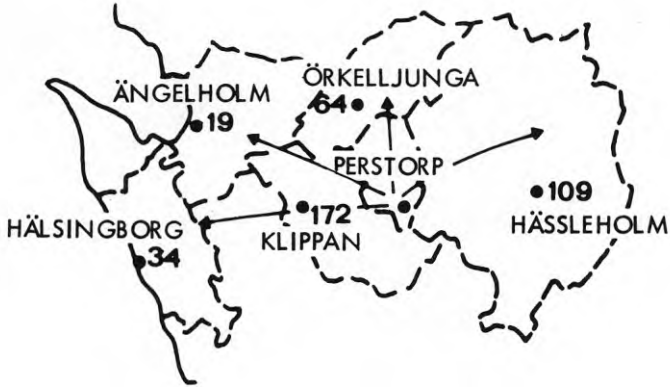
Kommun	Inpendling	Utpendling	Nettopendling	
			in	ut
Markaryd	549	369	180	
Perstorp	565	492	40	
Olofström	1 259	720	539	
Kalmar	2 045	868	1 177	
Karlskoga	1 161	895	266	
Katrineholm	1 020	984	36	
Köping	956	1 230		274
Oskarshamn	1 108	498	610	
Växjö	2 364	1 236	1 128	
Borås	6 263	2 518	3 745	
Eskilstuna	1 182	1 482		300
Jönköping	2 076	1 429	647	
Karlskrona	5 140	694	4 446	
Södertälje	2 632	8 102		5 470
Trollhättan	2 512	2 195	317	
Linköping	2 938	1 706	1 232	
Norrköping	3 210	2 399	811	
Västerås	2 495	2 988		493

MARKARYD  
Utpendling  
2

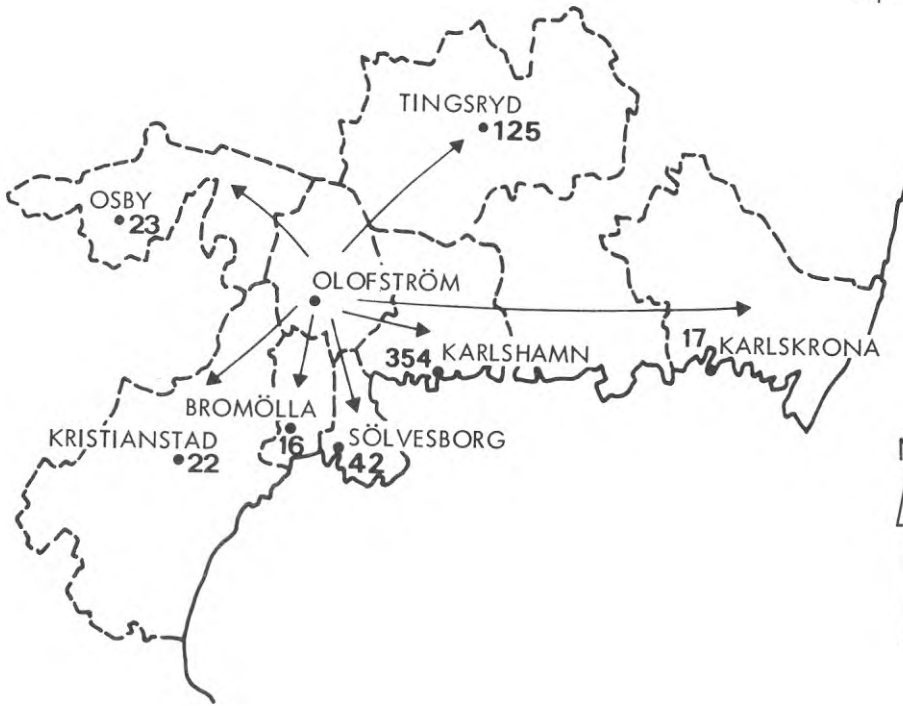


MARKARYD  
Inpendling





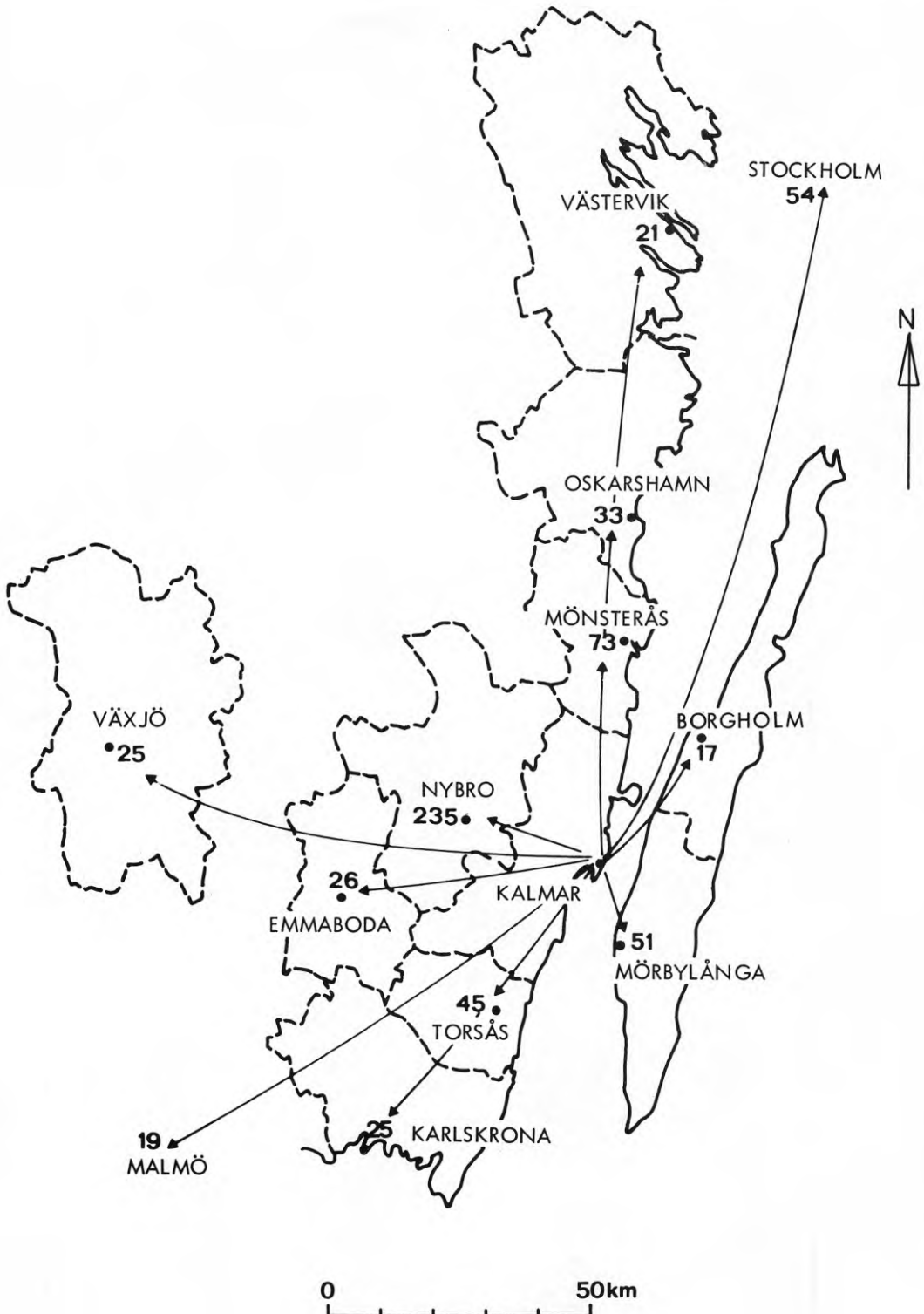
OLOFSTRÖM  
Utpendling

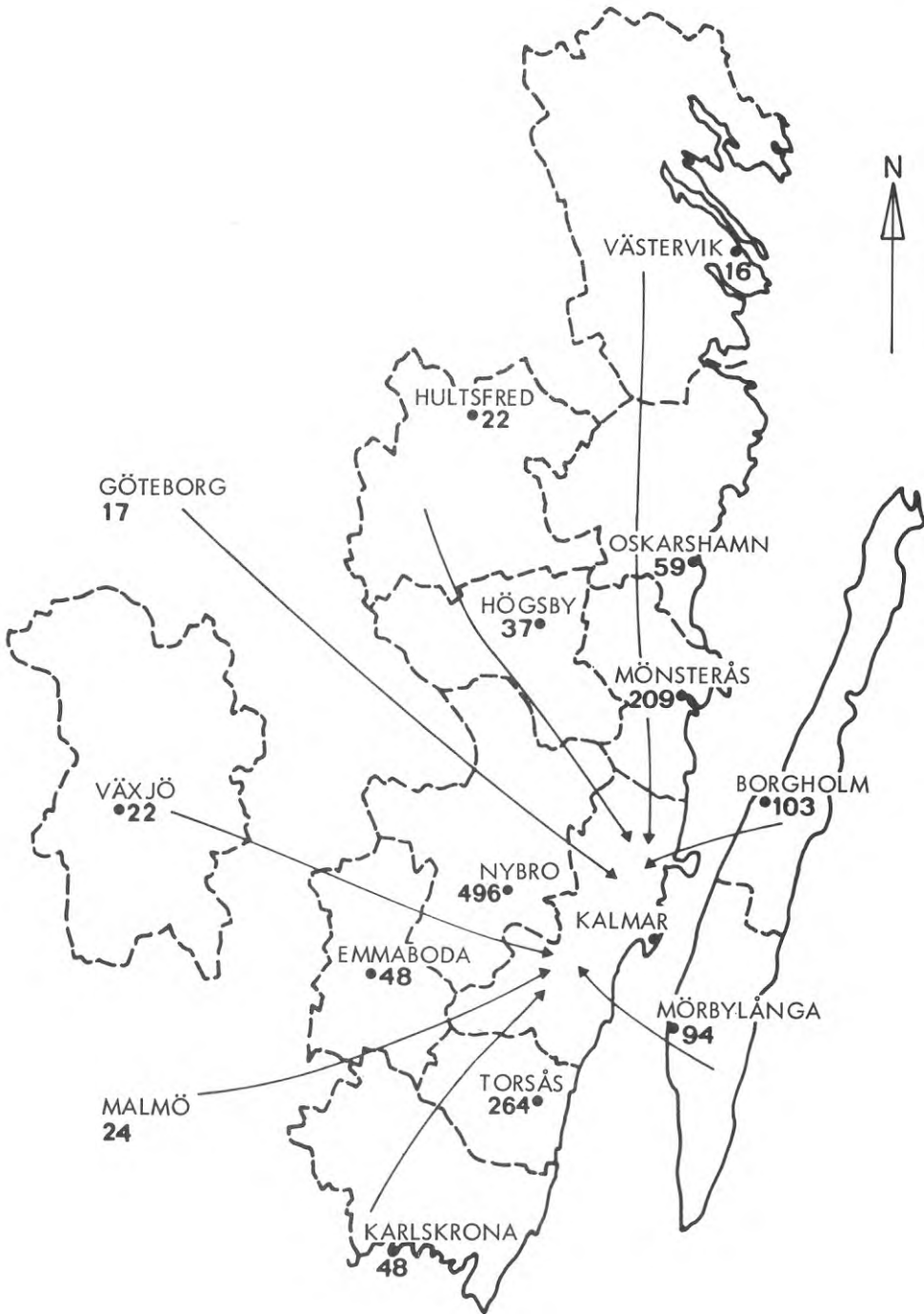


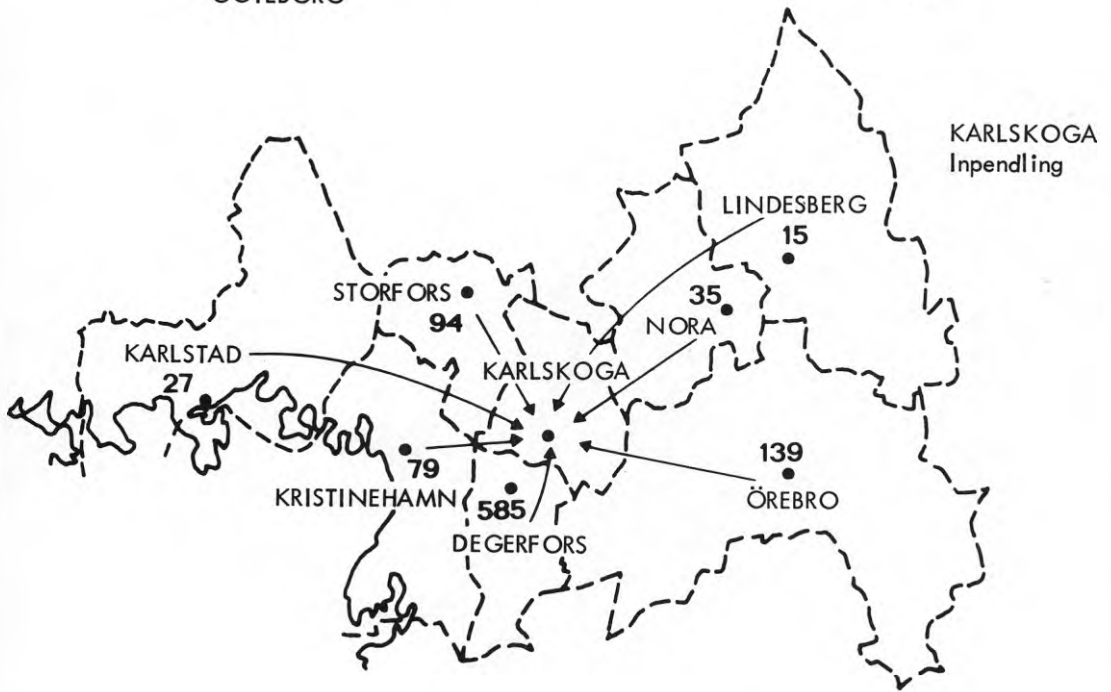
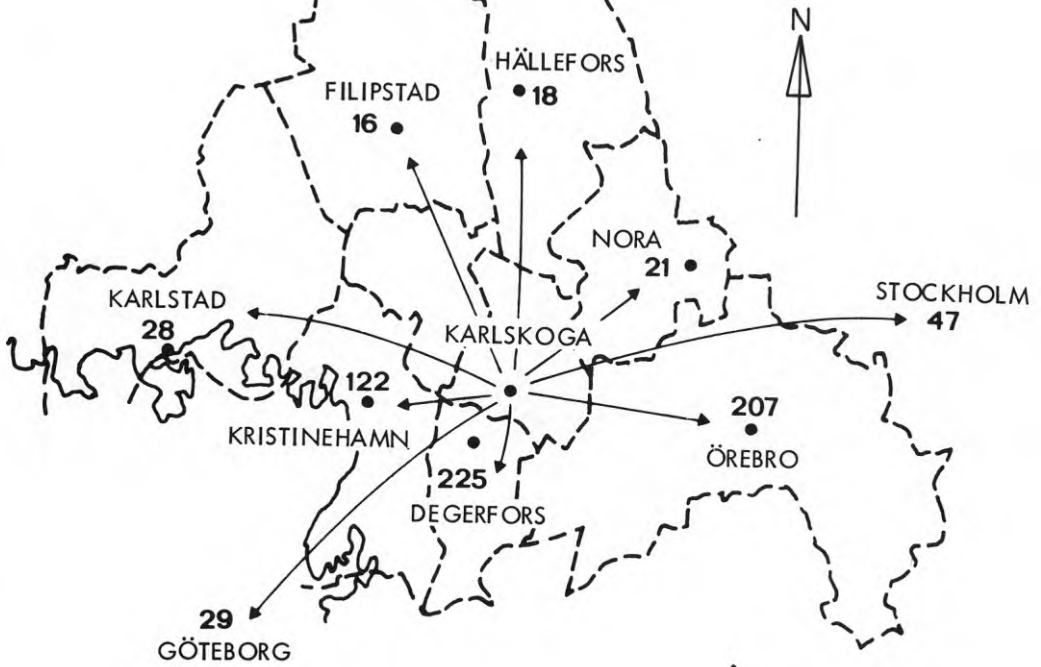
OLOFSTRÖM  
Inpendling











0 50 km

KATRINEHOLM

Utpendling

8



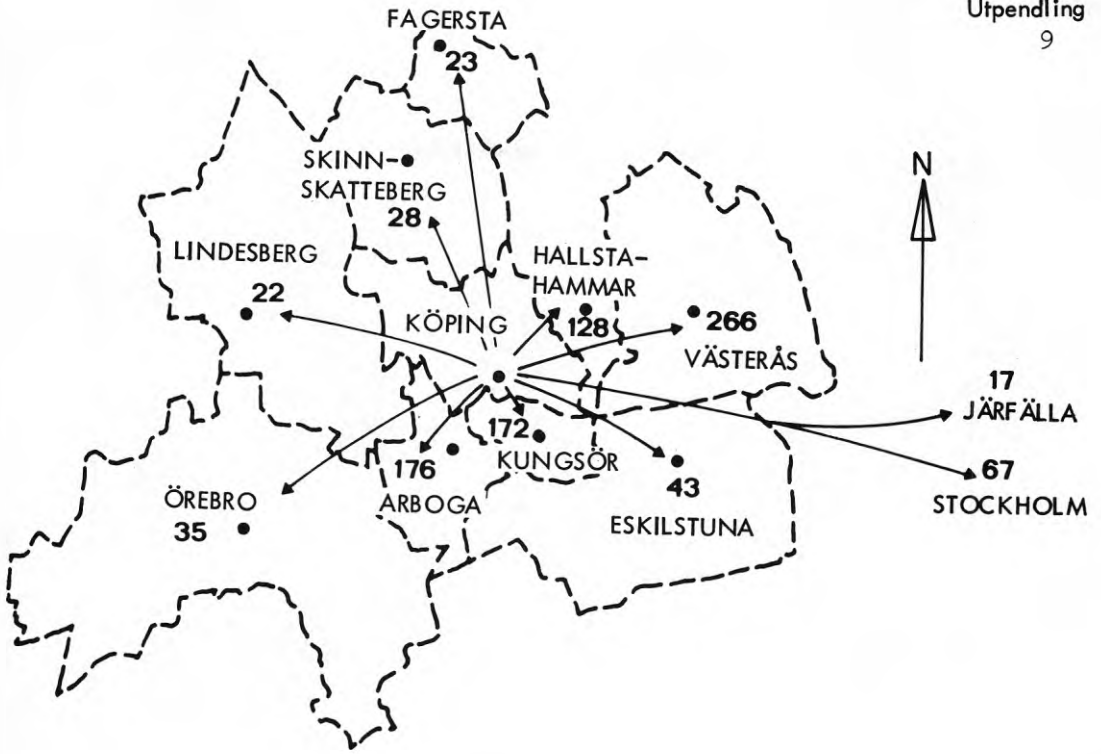
KATRINEHOLM

Inpendling

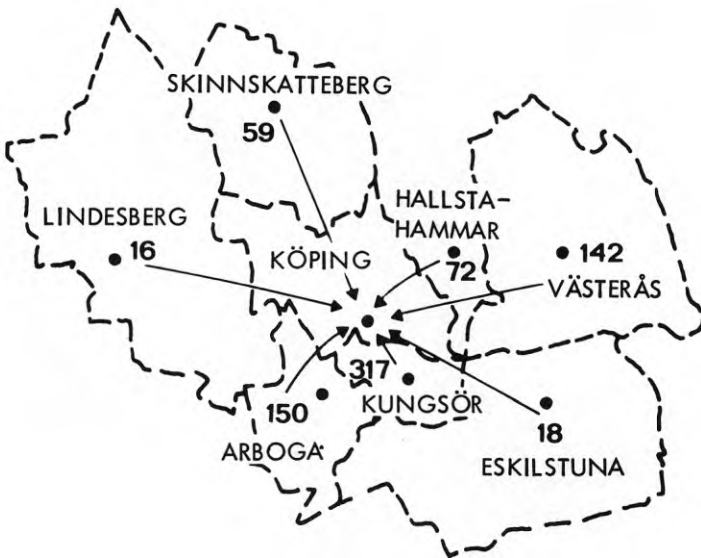


0 50km

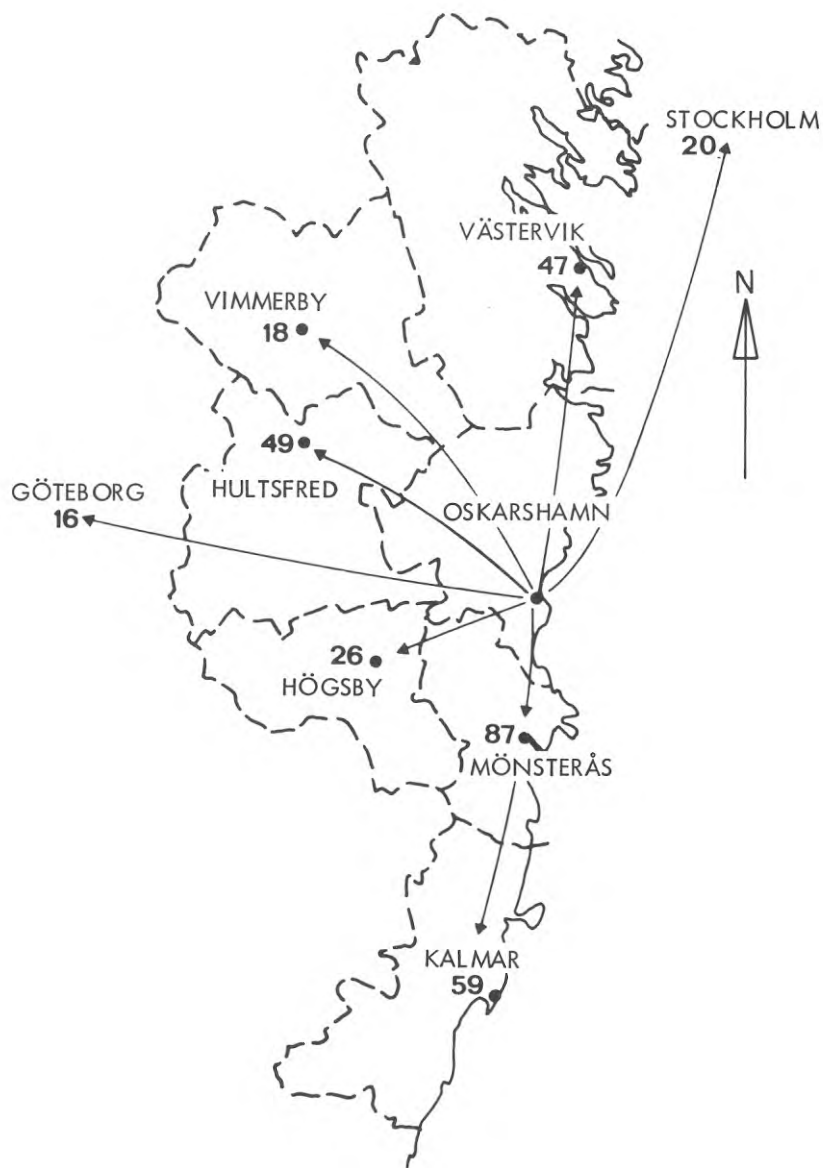
KÖPING  
Utpendling  
9



KÖPING  
Inpendling

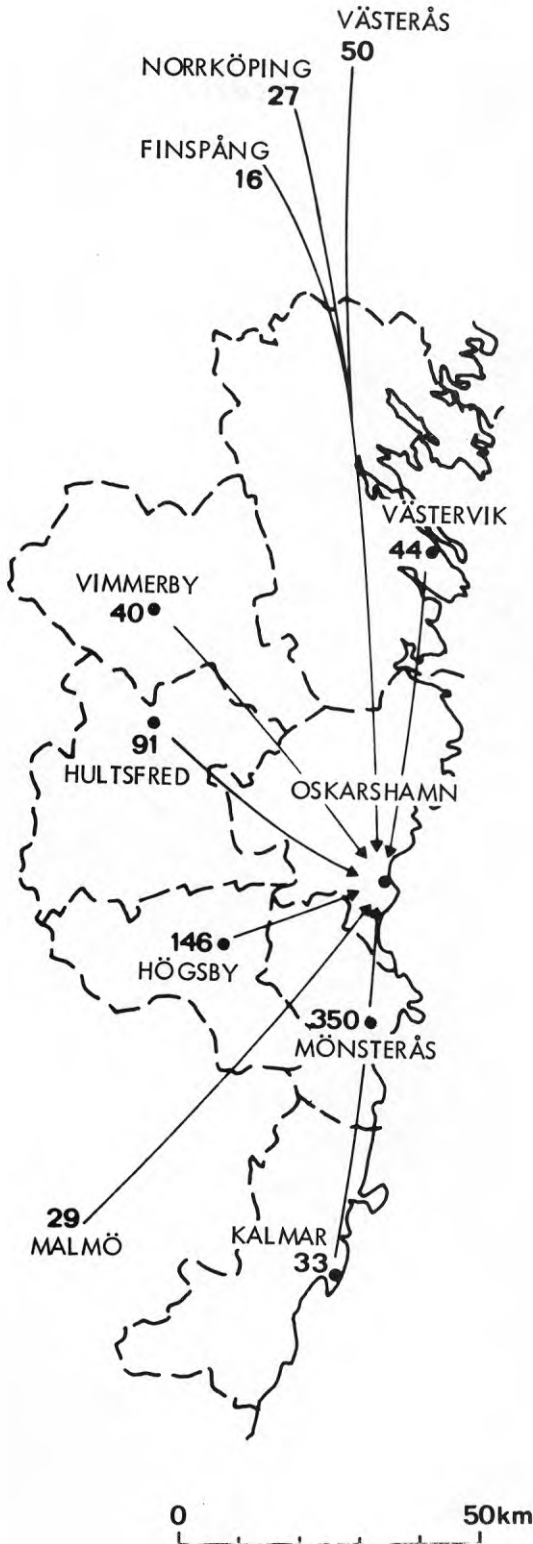


0 50 km



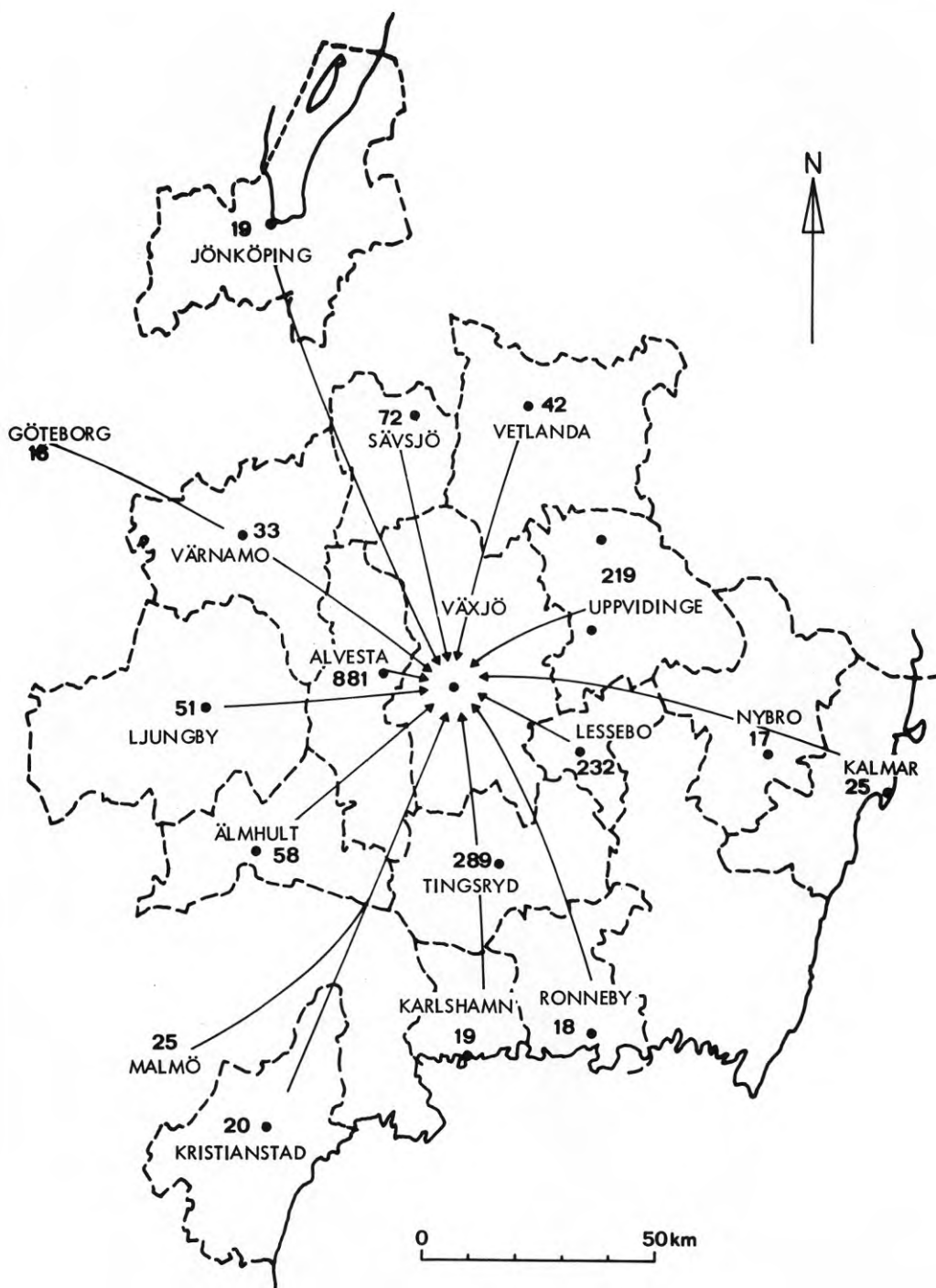
0

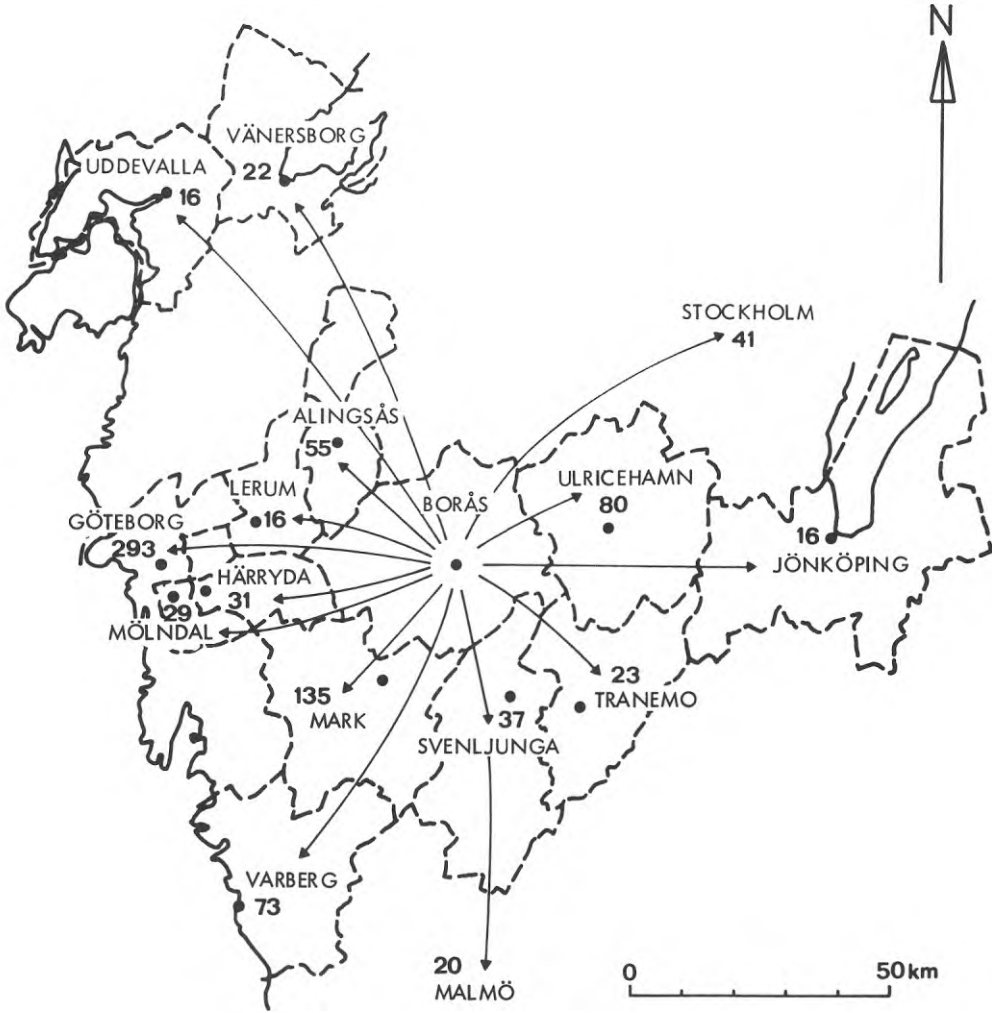
50km

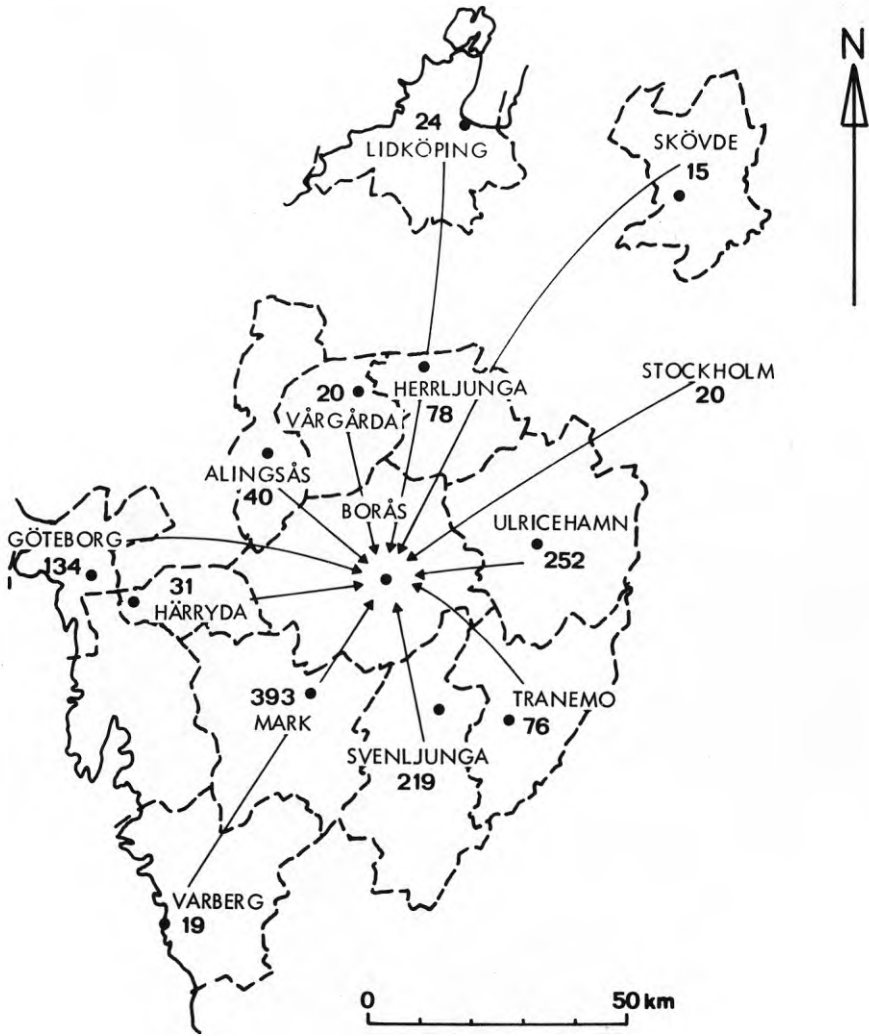




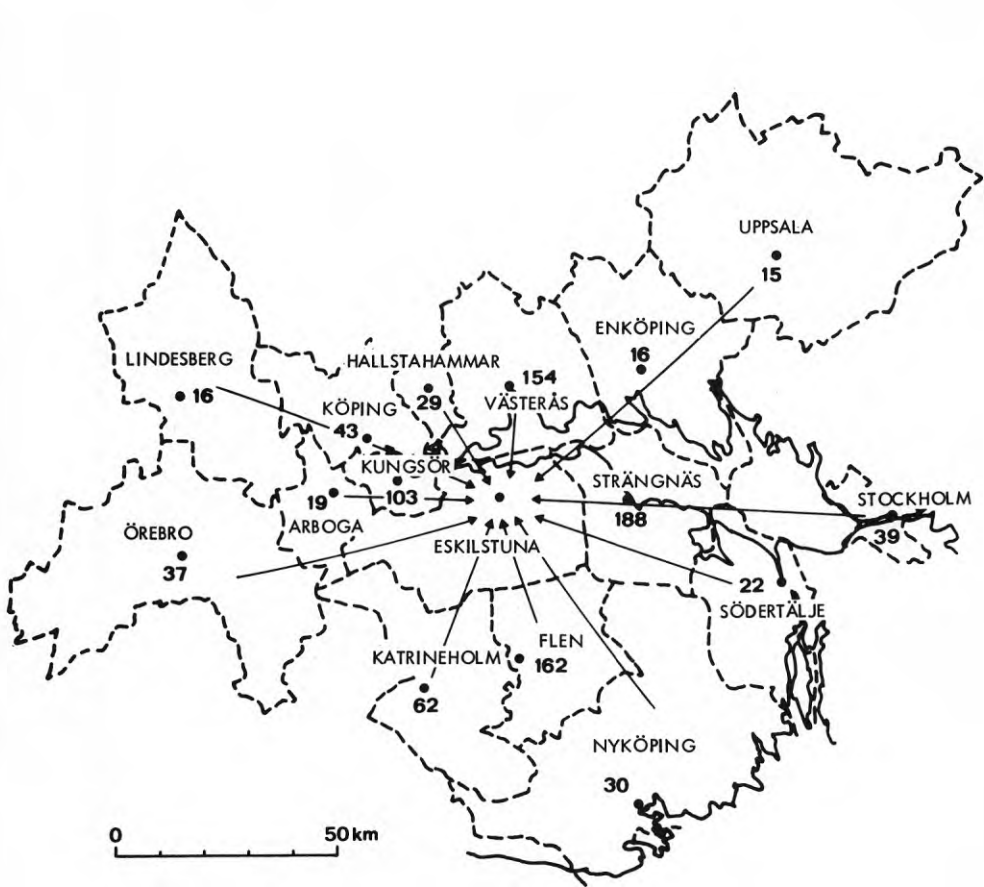


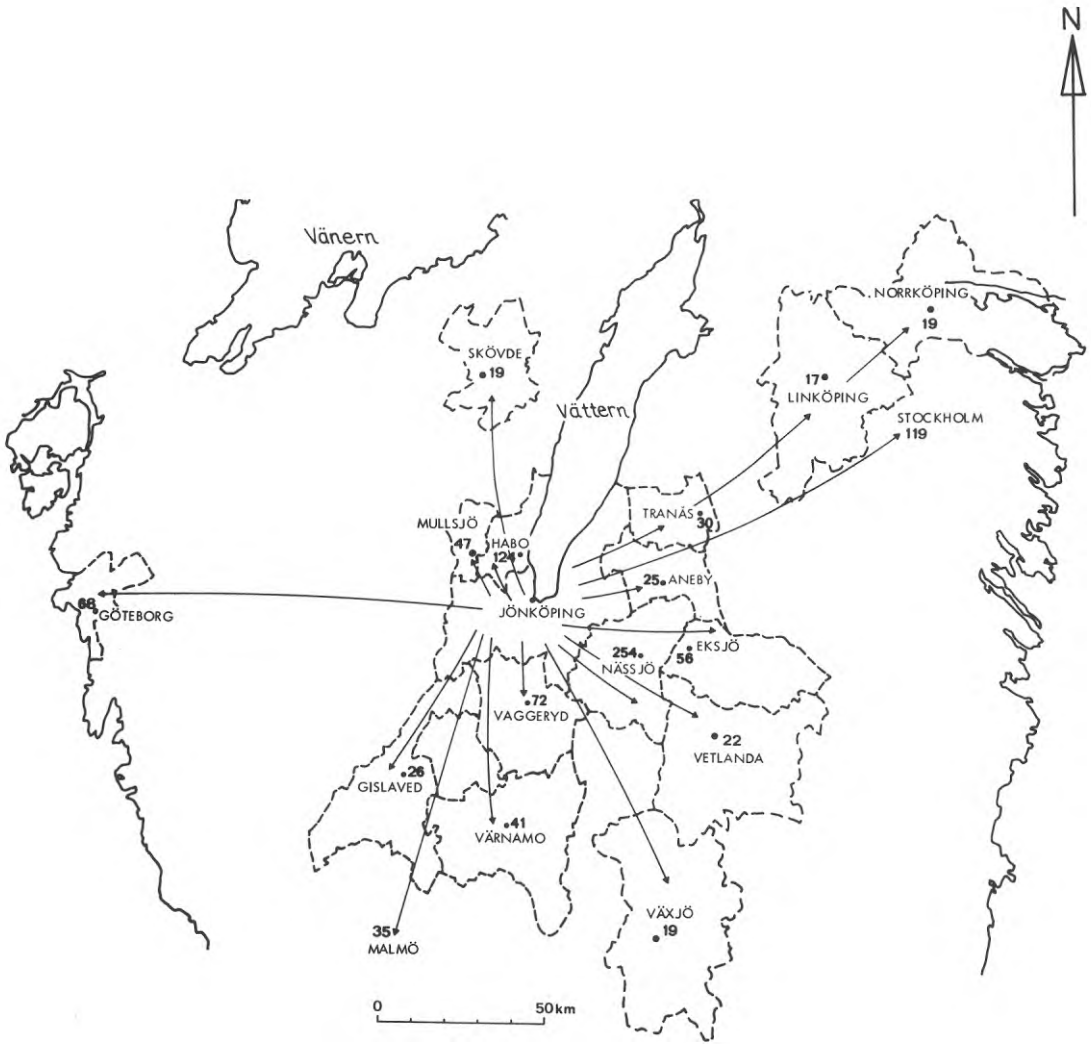






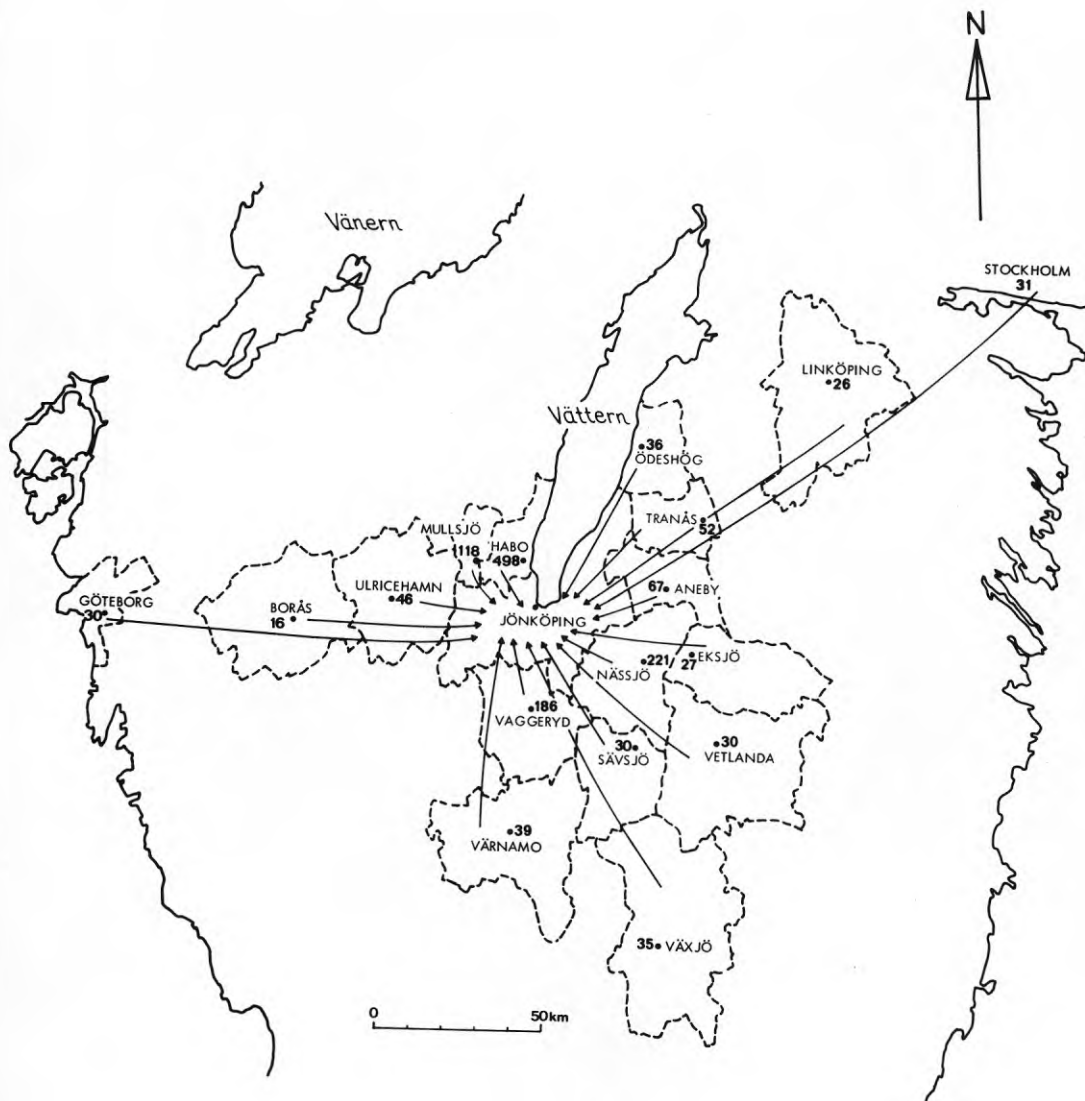


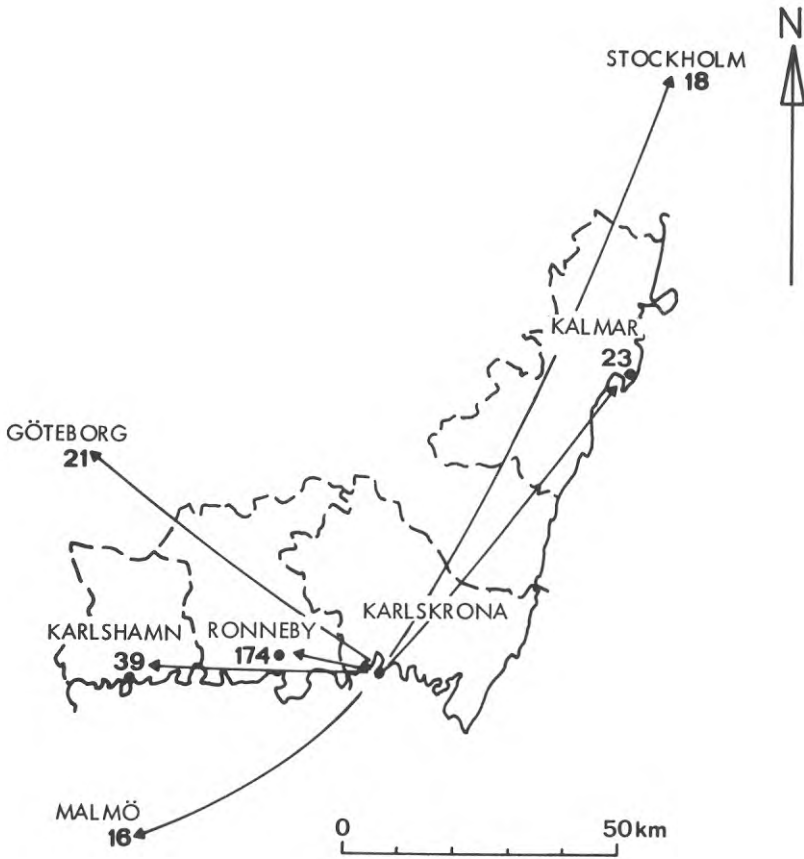




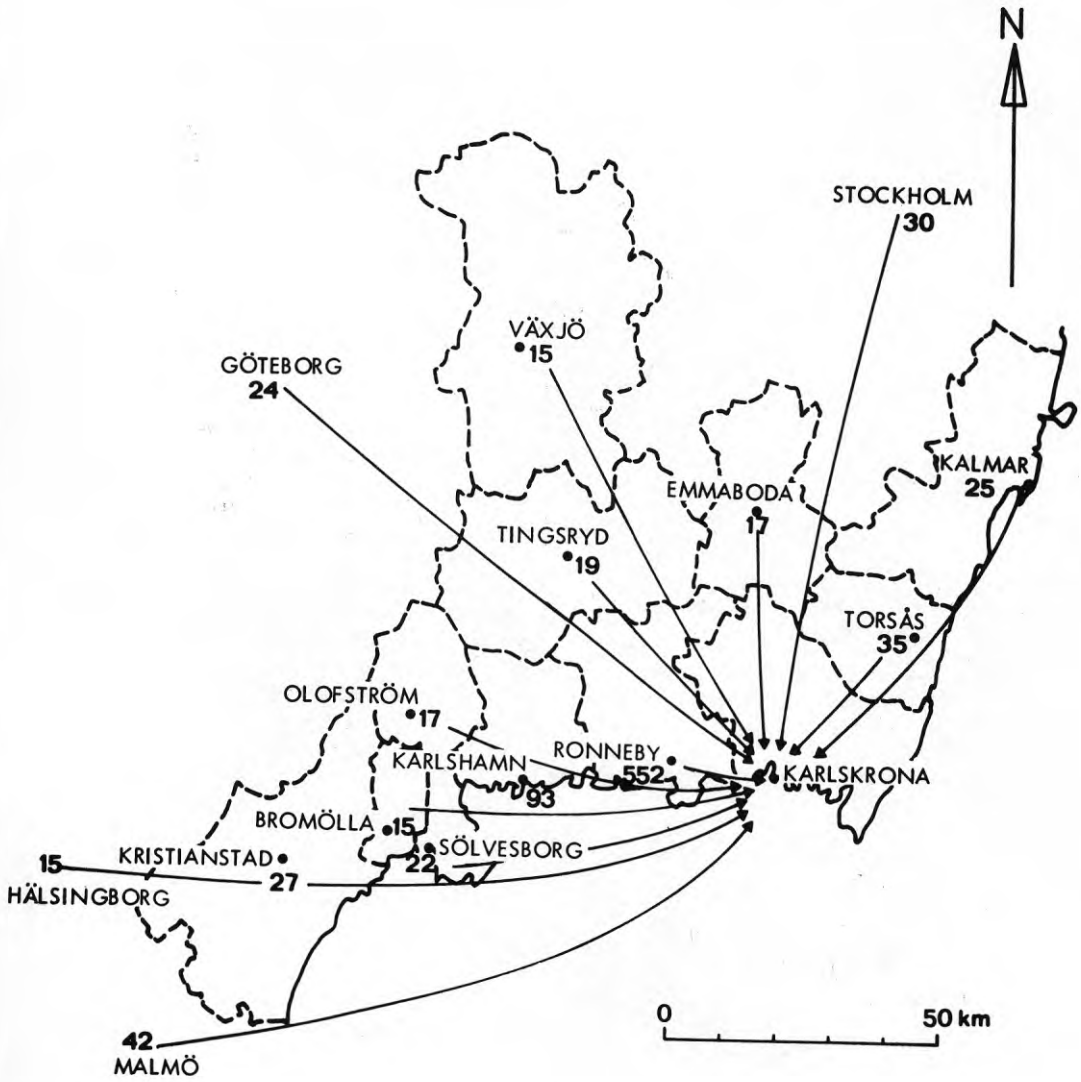
# JÖNKÖPING Inpendling

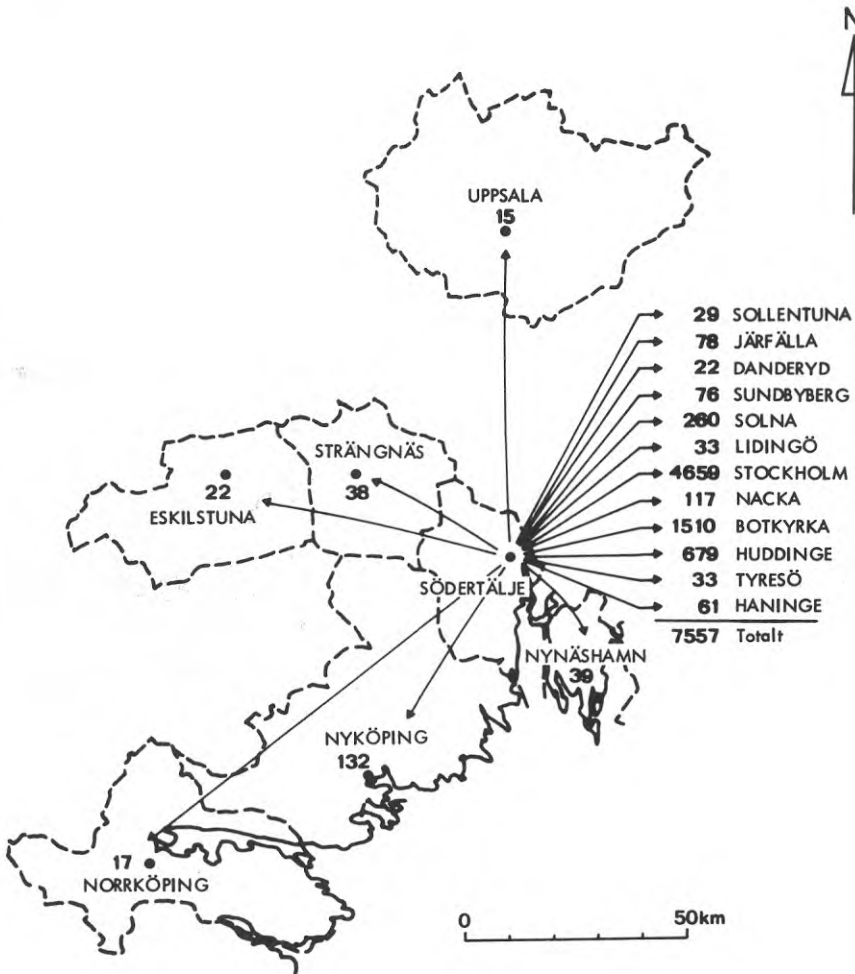
19

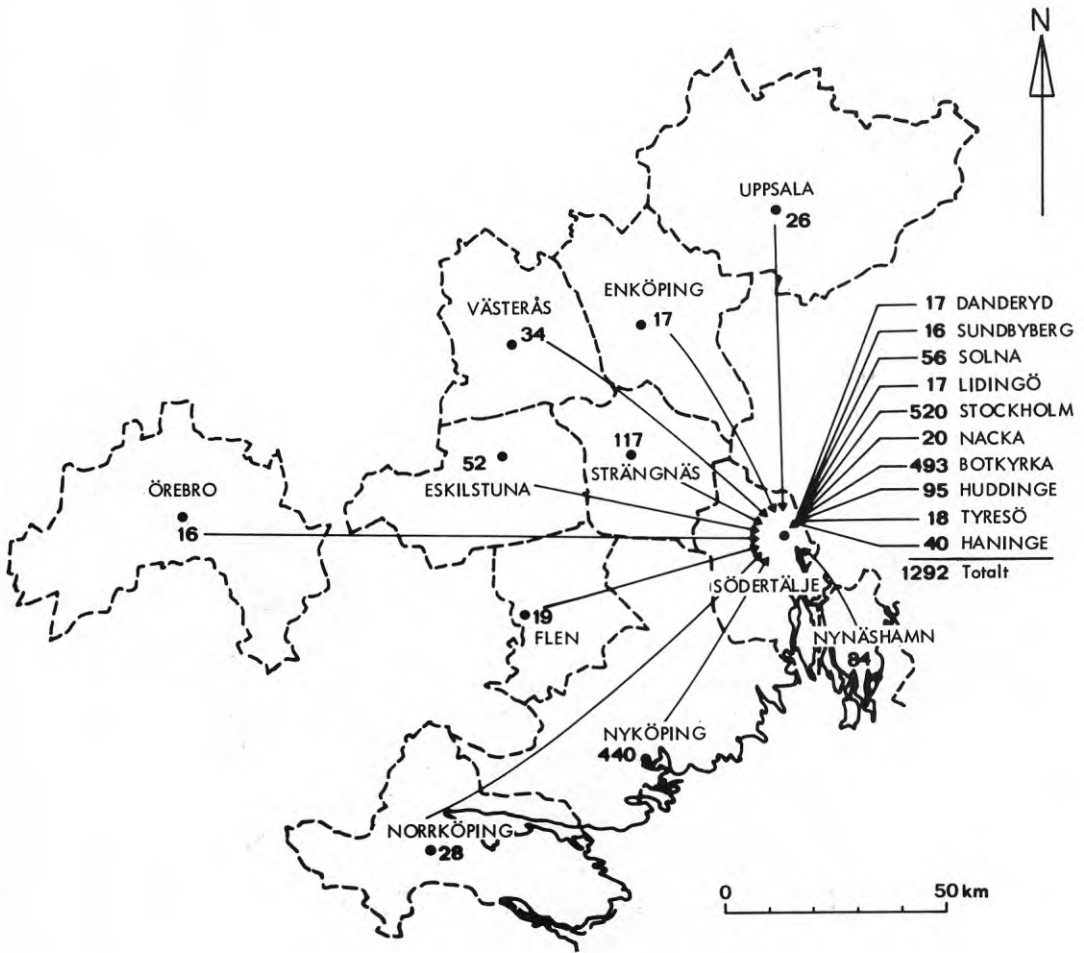


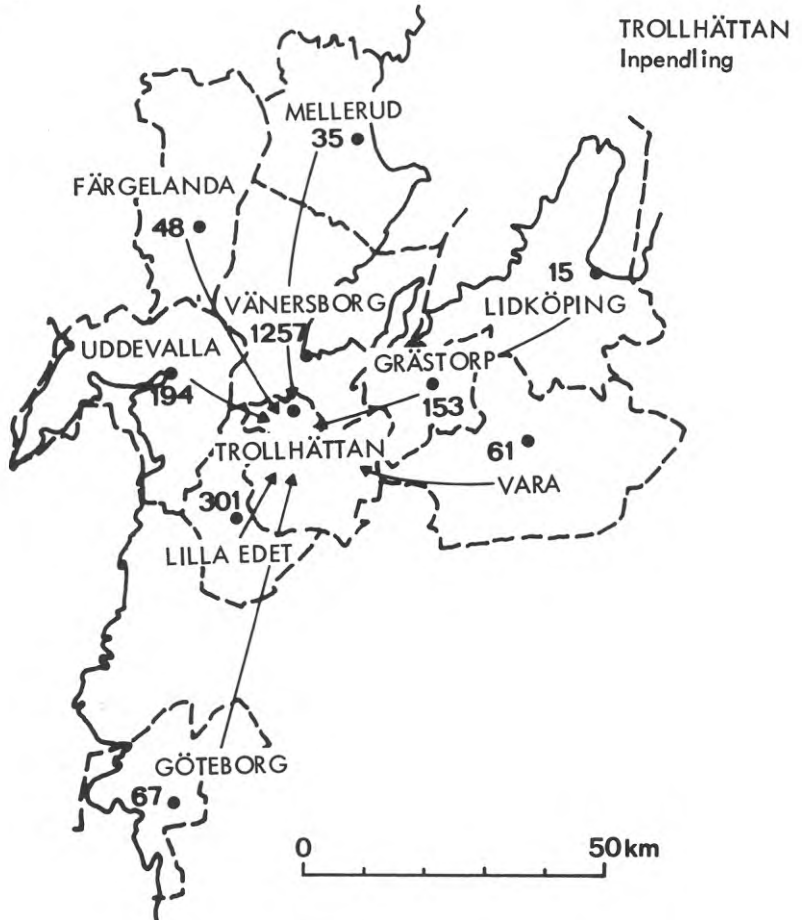


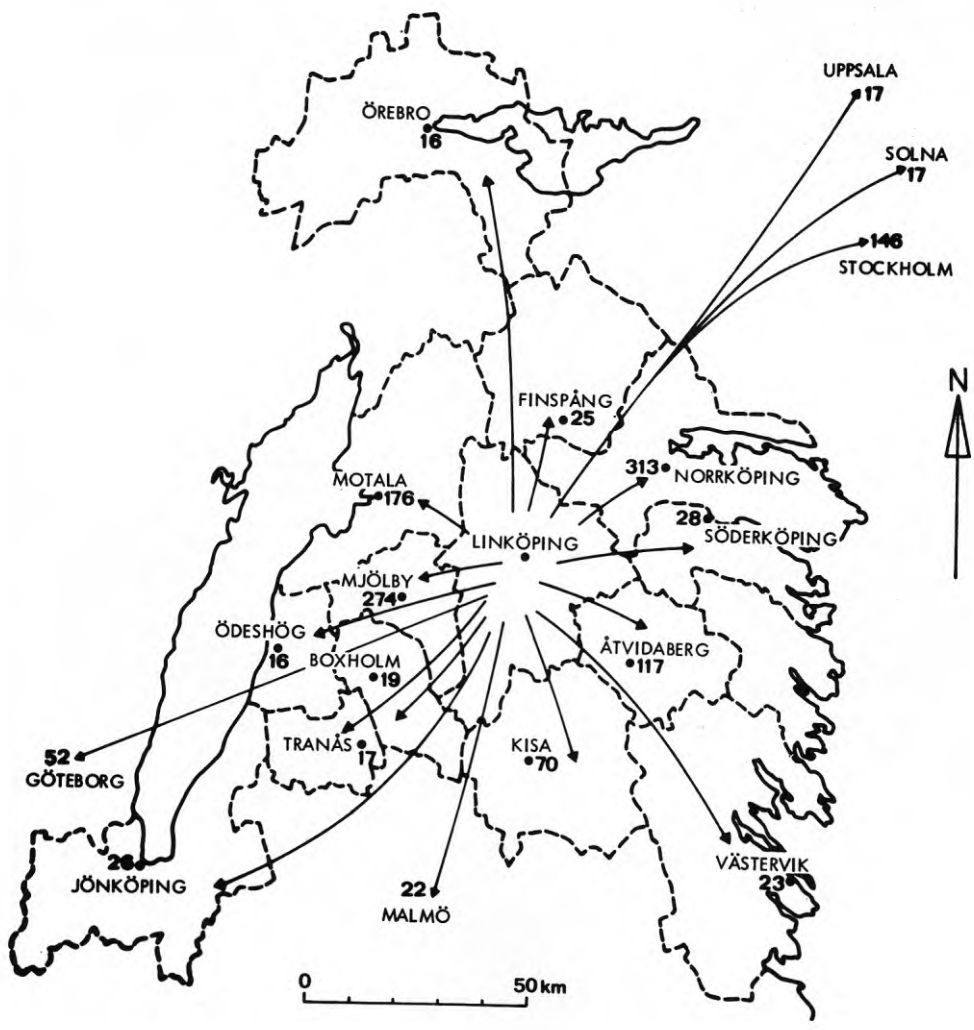








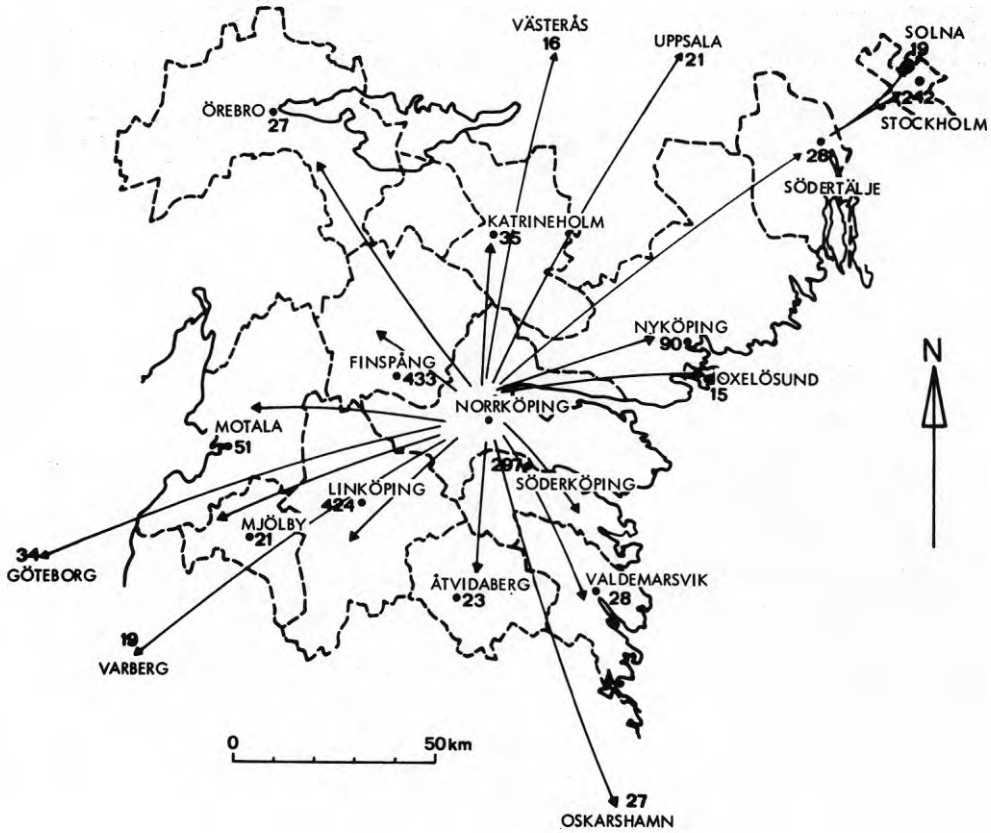


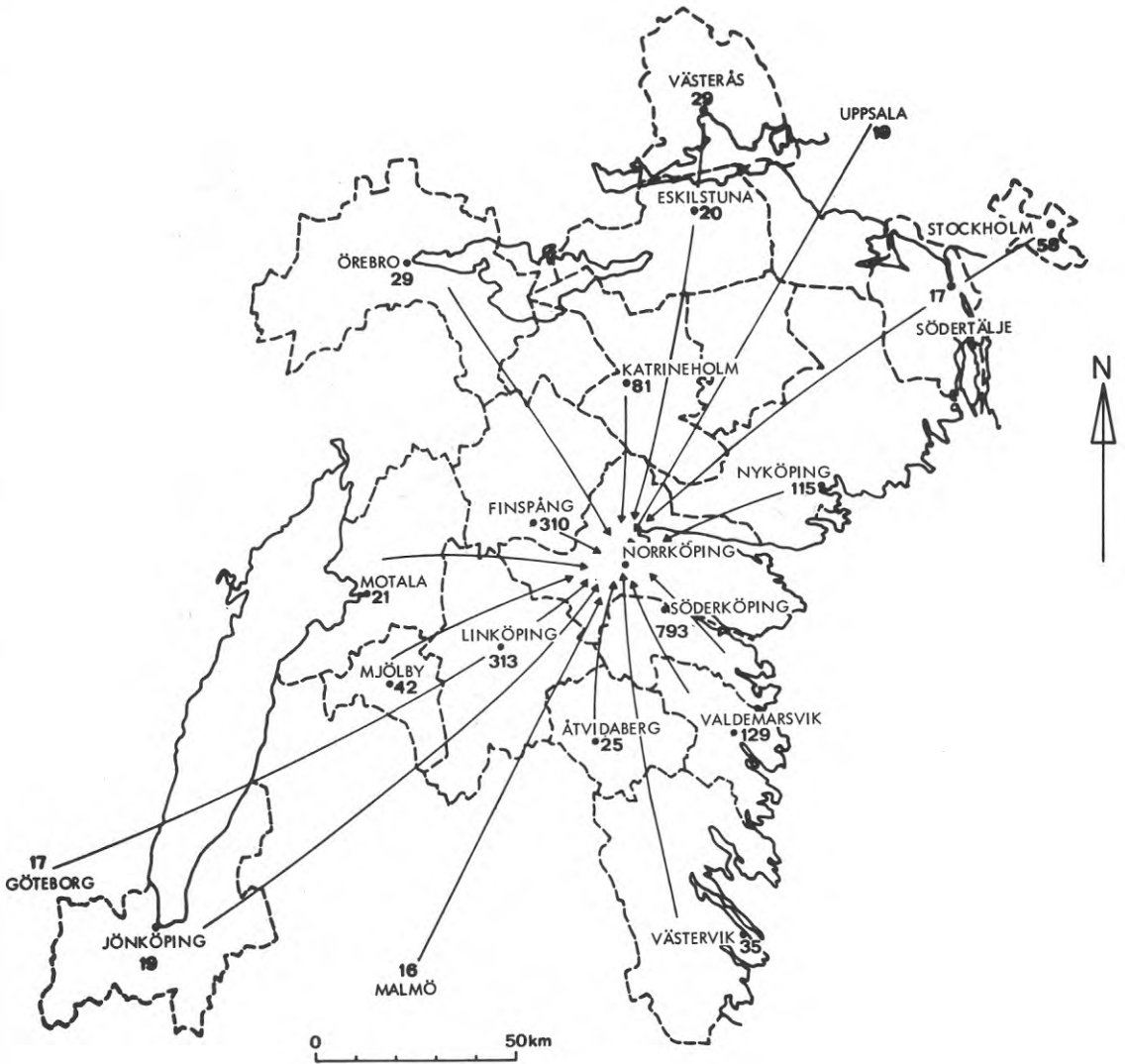




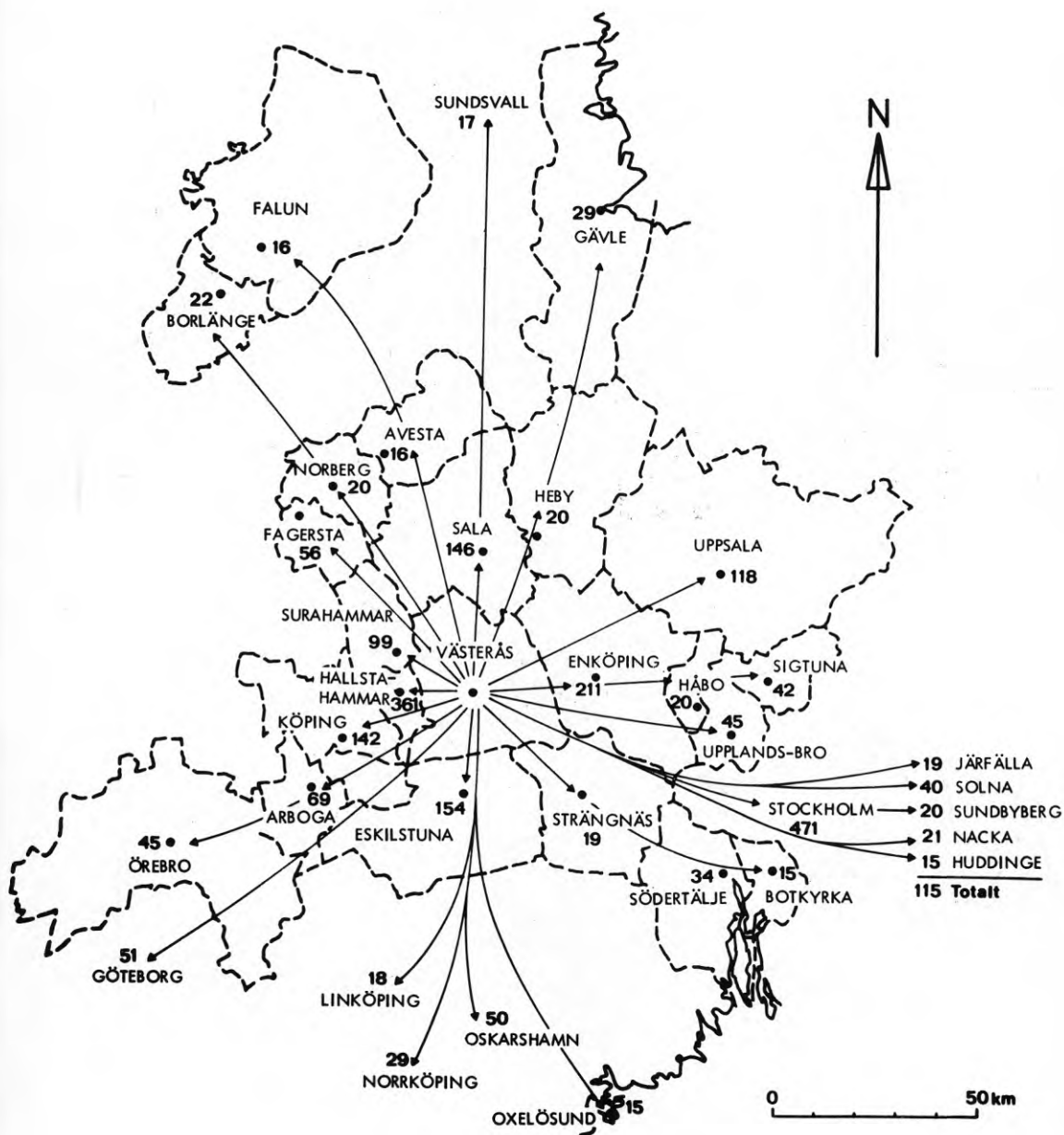
NORRKÖPING  
Utpendling

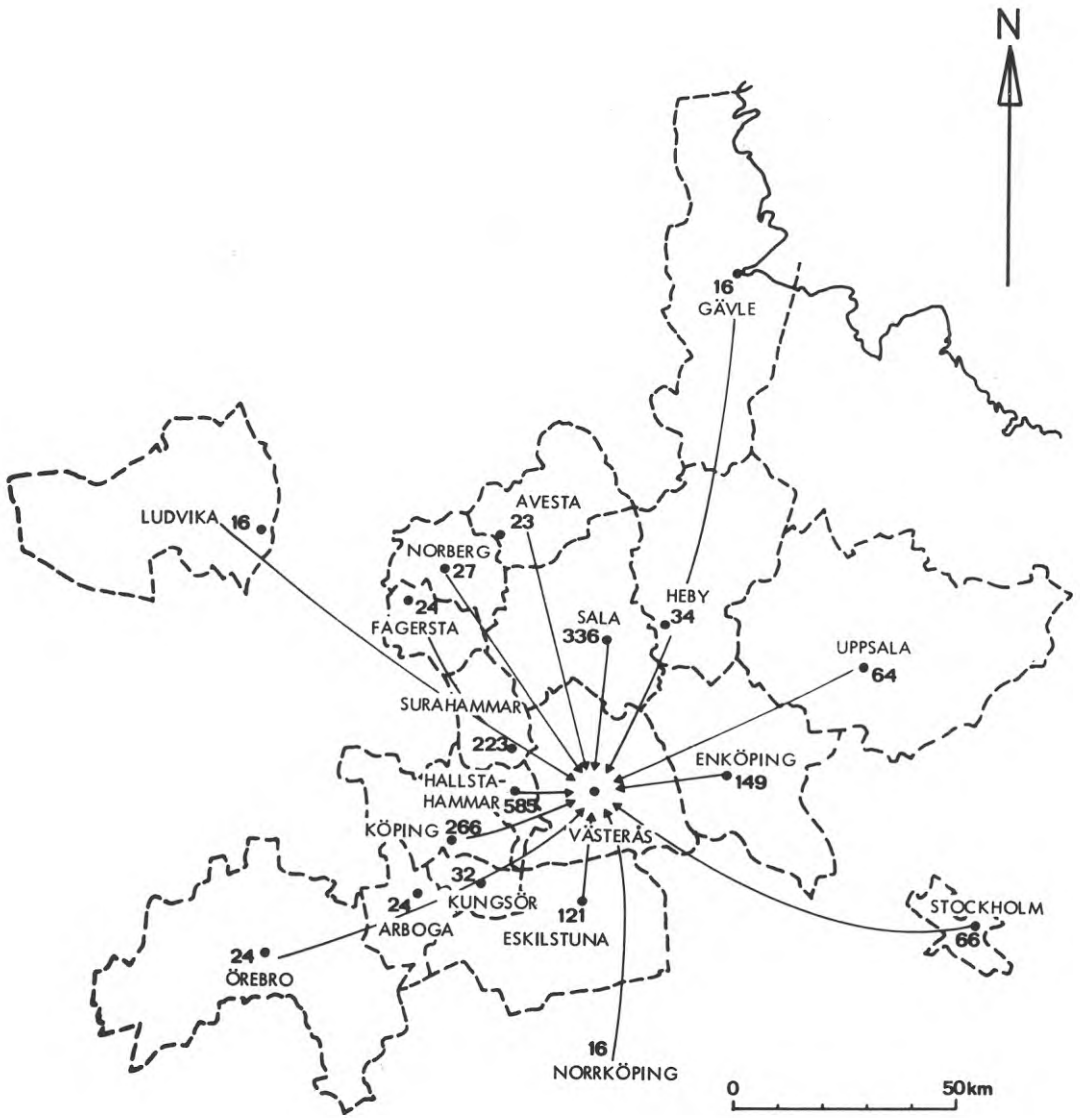
27











LITTERATURFÖRTECKNING

Förkortningar i  
rapporten:

- Bostadsstyrelsens officiella statistik,  
1973:25 och 1974:25.
- Hallberg, A L: Att välja boendeform.  
Rapport nr 3 Nämnden för Bebyggelseekonomi.  
Tekniska Högskolan i Stockholm. Doktors-  
avhandling 1973. Hallberg 1973
- Hallberg, A L: Ett bostadsområdes popula-  
ritet och närefterfrågan på bostäder. Ut-  
fört på uppdrag av AB Järvaexploatering.  
Arbetshandling från Nämnden för Bebyggelse-  
ekonomi, Tekniska Högskolan i Stockholm. Hallberg 1974
- Hallberg, A L: Flyttningsrörelser i  
Bagarmossen. Utfört på uppdrag av  
Stockholms Fastighetskontor. Arbets-  
handling från Nämnden för Bebyggelse-  
ekonomi, Tekniska Högskolan i Stockholm. Hallberg 1974 a
- Johnston, R J: Social area change in  
Melbourne, 1961-1966: A sample exploration.  
Australian Geographical Studies 11, 1973. Johnston 1973
- Kungl Maj:ts proposition 1974:150.  
Riktlinjer för bostadspolitiken m m. Prop 1974:150
- Lamanna, Richard A: Value consensus among  
urban residents. Journal of the American  
Institute of Planners. Vol XXX:4, 1964. Lamanna 1964
- Lansing, John B & Marans, Robert W:  
Evaluation of neighborhood quality.  
Planner's Notebook. AIP Journal May 1969. Lansing & Marans 1969
- Leslie, Gerald R & Richardson, Arthur H:  
Life-Cycle, Career pattern, and the  
decision to move. American Sociological  
Review 26, 1961. Leslie & Richardson 1961
- Meddelande från statens institut för  
byggnadsforskning, 6:1974. Ett seminarium  
om "Outhyrda lägenheter" 1974-05-15.
- Morrison, Peter A: Chronic movers and the  
future redistribution of population:  
A longitudinal analysis. Demography.  
Volume 8, Number 2. May 1971. Morrison 1971
- Simmons, James W: Changing residence in the  
city. A review of intraurban mobility.  
Geographical Review 58, 1968. Simmons 1968

- Speare, Alden, Jr: Home ownership, life cycle stage, and residential mobility. Demography, Volume 7, Number 4, Nov 1970. Speare 1970
- Statens offentliga utredningar 1974:17 Solidarisk bostadspolitik. SOU 1974:17
- Statens offentliga utredningar 1974:57. Lägenhetsreserv. SOU 1974:57
- Stockholms läns landsting, R 1974:8 Outnyttjade lägenheter.
- White, Harrison C: Multipliers, vacancy chains, and filtering in housing. AIP Journal, March 1971. White 1971
- Wilson, Robert L: Livability of the City: Attitudes and urban development. Social Correlates of Urban Growth and Development, Chapter 11, 1969. Wilson 1969











**R27:1975**

**Denna rapport hänför sig till forskningsprojekt 900:66 vid Statens institut för byggnadsforskning. Projektet har finansierats med anslag från Statens råd för byggnadsforskning.**

**Distribution: Svensk Byggtjänst, Box 1403, 111 84 Stockholm  
Grupp: samhällsplanering**

**Pris: 34 kronor + moms**