



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.



Rapport

R36:1989

## Privat hyresrätt i storstad

Att skaffa lägenhet i Stockholms  
innerstad

Ola Siksiö

Lars-Erik Borgegård

*2  
Jull*

INSTITUTET FÖR BYGGDOKUMENTATION	
Acenr	
Plac	<i>Ser</i>

Byggforskningsrådet

R36:1989

PRIVAT HYRESRÄTT I STORSTAD

Att skaffa lägenhet i Stockholms innerstad

Ola Siksö  
Lars-Erik Borgegård

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 860885-3  
från Statens råd för byggnadsforskning till Sveriges  
Fastighetsägareförbund, Stockholm.

## REFERAT

Rapporten redovisar en intervjuundersökning med ett urval av 500 mantalsskrivna hushåll, högst 74 år gamla, som bor i privatägda hyreslägenheter i Stockholms innerstad. Svarsfrekvensen var 80 procent.

Huvudtemat i undersökningen är: 'Hur har de hushåll som bor i lägenhet i det privata hyresrättsbeståndet i Stockholms innerstad, fått tag i sin bostad?' Det vanligaste sättet att få tag på lägenhet i innerstan är bytet mellan enskilda hushåll. Detta sätt svarar för 37 procent. Hushållens egna aktiviteter t ex genom att annonsera eller bevaka annonser spelar stor roll som informationssätt. Bostadsförmedlingen har varit kanalen för 18 procent av hushållen och är en viktig, oftast då den enda informationskällan, för en stor del av de hushåll som fått bostad i innerstan.

Vårdarna har varit den förmedlande agenten för drygt 12 procent av hushållen. Släktingar och bekanta spelar roll som förmedlare för 6 respektive 8 procent av hushållen. Hushållens nätverk är också av stor betydelse för att få information om var det finns tillgängliga bostäder. Totalt har kontakter, vänskaps- och släktband varit åtkomstvägarna för drygt 30 procent av hushållen i innerstan.

Det är bara 4 procent av hushållen som uppgett att de betalt överlåtelsesumma i samband med tillträdet och det synes hänga samman med framför allt byten med bostadsrätter och småhus. När det gäller sk svarta köp, kan resultatet tolkas så att det faktiskt inte är speciellt lätt att köpa ett hyreskontrakt i Stockholms innerstad. Det är inte primärt som "handelsvara" som innerstadslägenheten har sin "varustatus", utan som "bytesvara" och "vara" med sociala förtecken, där hushållens sociala kontaktnät spelar stor roll.

I Byggnadsforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

Denna skrift är tryckt på miljövänligt, oblekt papper.

R36:1989

ISBN 91-540-5034-0

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm



INNEHÅLLSFÖRTECKNING	<u>SID</u>
<b>FIGURFÖRTECKNING</b>	<b>5</b>
<b>FÖRORD</b>	<b>6</b>
<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>8</b>
<b>1. INLEDNING</b>	<b>11</b>
1.1 Bakgrund, problem och frågeställningar	11
1.2 Undersökningens syfte	13
1.3 De institutionella och formella ramarna på Stockholms bostadsmarknad	13
1.4 Undersökningens uppläggning och genomförande	16
<b>2. STOCKHOLMS INNERSTAD OCH REGIONENS UTVECKLING - EN STATISTISK BETRÄKTELSE</b>	<b>18</b>
2.1 Flyttströmmar	18
2.1.1 Inflyttarna	19
2.1.2 Utflyttarna	20
2.1.3 Födelse- och flyttningsnetto	21
2.2 Bostäder och hushåll i innerstan. En jämförelse med övriga Stockholms kommun och Storstockholm	23
2.2.1 Lägenheter	24
2.2.2 Hushåll	25
2.3 Det privatägda bostadsbeståndet i innerstan. Några karakteristika	27
2.4 Sammanfattning	28
<b>3. BOSTADSFÖRMEDLING OCH FASTIGHETSÄGARE I STOCKHOLM</b>	
3.1 Bostadsförmedlingen i Stockholm	29
3.1.1 Regelsystemet	29
3.1.2 Antalet förmedlade lägenheter minskar	30
3.1.3 Bostadsförmedlingens svårigheter	30
3.1.4 Vad skall man göra?	32
3.2 Fastighetsägare	32
3.2.1 Kännedom om hyresgäster samt deras åtkomst av lägenhet	32
3.2.2 Diskussion av fastighetsförvaltningen	33
3.2.3 Diskussion om bostadsmarknaden i Stockholm	35
3.3 Slutsatser och sammanfattning	36
<b>4. UTGÅNGSPUNKTER FÖR STOCKHOLMSUNDERSÖKNINGEN</b>	<b>37</b>
4.1 Teorier om staden	37
4.1.1 Stadstillväxt och stadens inre differentiering	37
4.1.2 Åtkomstmöjligheter	38
4.1.3 Attraktiviteten, livsstilar, familjecykeln och resurserna	39

4.2	Innerstans bostadsmarknad - olika sätt att få tag på bostad	43
4.3	Attraktiviteten som utgångspunkt - en modell	44
<b>5.</b>	<b>RESULTATREDOVISNING</b>	<b>46</b>
5.1	Omfattningen av olika sätt att få tag på bostad i det privatägda hyresbeståndet i Stockholms innerstad	46
5.1.1	Den innerstadsboende i privat hyresrätt - ett typvärde	46
5.2	Hushållens informationsvägar	48
5.3	Hushållens sätt att få tag på bostad	49
5.3.1	Hushållens resurser och åtkomstsätt	53
5.3.2	Hushållens familjecykelskede och storlek	57
5.3.3	Hushållens livsstil	58
5.3.4	Hushållens skäl för att bo i innerstan	60
5.3.5	Hushållens boendepreferenser	62
5.3.6	Hushållens flyttningsplaner och sökbeteende	63
5.3.7	Stadsdelar och hyresvärdar	64
5.3.8	Synpunkter på förmedlingsprinciper för lediga lägenheter	65
5.4	Vad gäller för inflyttare under 1980-talet?	65
<b>6.</b>	<b>DISKUSSION OCH SLUTSATSER</b>	<b>68</b>
6.1	Hur och för vem fungerar bostadsmarknaden i innerstan?	68
6.1.1	Hur och med vilka effekter?	68
6.1.2	För vem och vilka hushåll?	70
6.2	Vilka resurser är viktigast?	72
6.3	Varför bo i innerstan?	73
6.4	Till diskussionen om förmedlingsprinciperna	73
BILAGA 1 Teknisk bilaga		
BILAGA 2 Tabellbilaga till resultatkapitlet (kap 5)		
BILAGA 3 Frågeformulär		

#### LITTERATURFÖRTECKNING

## FIGURFÖRTECKNING

- Figur 2.1 Motiv att flytta till Stockholms län
- Figur 2.2 Flyttnings- och födelsenetto för Stockholms stad 1974-87
- Figur 2.3 Undersökningsområdet. Avgränsningen av Stockholms innerstad.
- Figur 2.4 Lägenhetsbeståndet i Stockholms innerstad 1975, 1980 och 1985
- Figur 2.5 Lägenhetsfördelningen 1985 i Stockholms innerstad, övriga Stockholms kommun samt övriga Storstockholm
- Figur 2.6 Hushållsstruktur i Stockholms innerstad, övriga Stockholms kommun samt övriga Storstockholm 1975-85
- Figur 3.1 Förändringar i bostadskön i Stockholm 1987
- Figur 4.1 Undersökningens modell för bostadsanskaffning på en lokal bostadsmarknad
- Figur 5.1 Informationsvägar för nuvarande bostad
- Figur 5.2 Åtkomstvägar för att få nuvarande bostad
- Figur 5.3 Huvudvägar för att få bostad
- Figur 5.4 Vägar att få bostad i förhållande till informations-sätt
- Figur 5.5 Hushållens livsstilar
- Figur 5.6 Hushållens skäl för att bo i innerstaden

## FÖRORD

Hur får folk faktiskt tag på sina bostäder? Det var den fråga som vi hade ett samtal med Bo Lönn på Sveriges Fastighetsägareförbund om på våren 1986. Vi enades då om att det fanns ett behov av ökad kunskap om frågor som: Vilka vägar är det som dominerar på en bestämd bostadsmarknad? Vilken roll spelar värddar, släktingar och bekanta? Vilken betydelse har bostadsförmedling? Vilka typer av hushåll får vad via de olika sätten att få tag på bostad?

Resultatet av samtalet blev så småningom en ansökan som lämnades in till Byggforskningsrådet inom ramen för det samarbetsavtal som fanns mellan Fastighetsägareförbundet och Byggforskningsrådet. Efter den sedvanliga remissomgången, som för vår del innebar att vi skrev en replik till remissvaren och träffade synpunktsgivarna Jan R. Gustavsson och Sven Bergenstråhle - från Utrednings- och statistikkontoret i Stockholm (USK) respektive Hyresgästföreningen - tillsammans med Britt Olofsdotter från byggforskningsrådet (BFR), för att diskutera synpunkterna. I och med detta hade vi också formerat vår referensgrupp. Förutom av de redan nämnda personerna har den bestått av Ingvar Lindqvist, direktör för Stockholms Fastighetsägareförening samt Bengt Melin, chef för bostadsförmedlingen i Göteborg.

Vi är dem alla stort tack skyldiga för det intresse som de visat för arbetsuppgiften och den hjälp vi fått när det gällt diskussioner, kontakter och material för att sätta in undersökningsuppgiften i sitt sammanhang.

Ansökan till BFR resulterade i ett tvåårsanslag med stegvis avrapportering. En förstudie genomfördes under senhösten 1986 och våren 1987 samt avrapporterades (Siksiö, Borgegård 1987) i form av ett preciserat förslag till uppläggning av huvudundersökningen baserat på de metodologiska erfarenheterna och de informationer som samlats in under förstudien. Huvudundersökningen påbörjades i september 1987 och avrapporterades i en slutversion till referensgruppen i september 1988.

Under projektarbetet har uppläggningsen, inriktningen och den teoretiska förankringen presenterats och diskuterats på ett flertal seminarier vid Byggforskningsinstitutet (SIB) - opponent har varit Lennart Tonell, Kulturgeografiska institutionen Stockholm, på fastighetsägaremässan Elmia-87, men även seminarier och konferenser utomlands. Alla dessa tillfällen till diskussioner har varit värdefulla för oss.

Ett stort tack vill vi rikta till Fältenheten vid Utrednings- och statistikkontoret i Stockholm. Utan Daniel Thulins, Jannis och Gunnars samt deras intervjuares tragna arbete hade vi inte haft det material vi har idag.

Birgitta Eriksson vid SIB har varit den som gjorde det möjligt att bearbeta det fylliga material som intervjuerna resulterade i. Utan henne hade den snabba redovisningen inte varit möjligt. Marita Imrell - också vid SIB - har varit den hand som fogat samman och gett en enhetlig dräkt till alla de elektroniskt lagrade bitar som vårt skrivande och analys resulterade i. Detta

har skett under den vanliga tidspress som, när det gäller rapporter, inte ens ordbehandlingssystem synes kunna reducera i någon nämnvärd utsträckning.

Ett tack går också till Tommy Waller vid SIBs dataenhet som varit vår ledsagare i urvals- och skattningsteknikernas nog så labyrinthiska värld. Utan hans intresserade arbete skulle vi inte kunnat uttala oss om "hela innerstadens hushåll i privat hyresrätt" med den rimliga säkerhet som vi gör i rapporten.

Naturligtvis riktas vårt tack också till de fastighetsägare och andra intervjupersoner som tålmodigt ställde upp för samtal samt 400 hushåll i innerstan som berättade hur de fått information om och tillgång till lägenheten och vad de tyckte om att bo i innerstan. Som ett tack för deras insatser tillägnar vi dem denna rapport.

Statens institut för byggnadsforskning och Gävle i november 1988

Ola Siksiö Lars-Erik Borgegård

## SAMMANFATTNING

### Bakgrund, frågeställning och syfte

Under de senaste åren har det byggts relativt lite lägenheter i landet. Det gäller även Stockholm och där i synnerhet i innerstan. Denna del av kommunen är i princip fullbyggd, om man inte vill öka exploateringen och tätheten. Antalet smålägenheter har också minskat i samband med ombyggnad. Inflyttningen till Stockholm har varit stor. Detta är en svårlöst ekvation. Efterfrågan på lägenheter främst i centrala Stockholm är mycket stor. Bostadskön omfattar mer än 130 000 personer. Priserna på bostadsrätter stiger i höjden. Dagligen kan man läsa om svårigheter att komma över en bostad.

Det har dock i stor utsträckning, även i debatten, saknats empiriskt grundad kunskap om på vilket sätt de som bor i innerstan faktiskt har fått tag på sina bostäder. Vilka olika vägar att få tag på bostad dominerar? Hur stor andel har fått bostad via bostadsförmedlingen? Vilken roll spelar hyresvärdarna som förmedlare av lediga bostäder? Vad betyder släkt och vänner när det gäller möjligheten att få tag på en lägenhet? Hur stor betydelse har bostadsbyten mellan hushåll haft i denna process?

Huvudtemat i vår undersökning är: Hur har de hushåll som bor i en lägenhet i det privata hyresrättsbeståndet i Stockholms innerstad, fått tag i sin bostad?

Det huvudproblem som ligger bakom undersökningsproblemet är vem som skall ha makten över förmedlingsverksamheten: det offentliga eller det privata. Uttryckt på ett annat sätt, gäller frågan om tillgängliga bostäder skall fördelas efter behov eller efter de bostadssökandes resurser och förmåga. I Sverige regleras som bekant bostadsmarknaden av en mängd olika lagar och förordningar som i praktiken är avvägningar mellan de båda anförda alternativen. Sätten att få tag på en bostad kan sägas vara en mätare på hur bostadsmarknaden har fungerat för hushållen under en viss period eller vid en given tidpunkt och kan ge information om styrkeförhållandet mellan offentliga och mer privata förmedlingssätt.

### Intervjuundersökning

Undersökningen har haft formen av en intervjuundersökning av ett urval på 500 hushåll i privat hyresrätt i Stockholms innerstad. Urvalet drogs från mantalslängderna och omfattade hushållsförståndare till och med 74 års ålder. Svarsfrekvensen uppgick till 80 procent.

### Resultat

Beträffande olika sätt att få information om lediga lägenheter understryker resultatet tre saker:



- \* För det första är hushållens sociala nätverk av stor betydelse för att få information om var någonstans det finns tillgängliga bostäder.
- \* För det andra spelar hushållens egna aktiviteter t ex genom att annonsera eller bevaka annonser, dvs information i samband med byten, en stor roll som informationsväg. Högutbildade hushåll är mer aktiva i dessa sammanhang jämfört med hushåll med lägre utbildning.
- \* För det tredje är bostadsförmedlingen en viktig, oftast den enda informationskällan för en stor del av de hushåll som fått bostad i innerstan.

Angående omfattningen av olika sätt att få tag på en lägenhet visar resultatet av studien att:

- \* Byten mellan enskilda hushåll är det mest omfattande sättet att få tag på en lägenhet bland hushållen i det privata hyresbeståndet. Den viktigaste förutsättningen för att få tag på bostad i innerstan är således att redan ha en bostad med bytesvärde.
- \* Därefter följer vägar som har anknytning till hushållens sociala nätverk, där detta kan ses som länkar i en kedja som i vissa fall leder fram till hyresvärderna och ett förstahandskontrakt, men även till andrahandskontrakt och boende i släktingars lägenheter utan eget kontrakt. Vårdarna har varit den förmedlande agenten för drygt 12 procent av hushållen. Släktingar och bekanta spelar roll som förmedlare för 6 respektive 8 procent av hushållen. Totalt har kontakter, vänskaps- och släktband varit åtkomstvägar för drygt 30 procent av hushållen i innerstan. Det är denna knappa tredjedel som illustrerar vikten av det som vi kallat sociala resurser när det gäller att få bostad på en attraktiv delmarknad. Ett utbrett socialt nätverk är således av stor betydelse för hushållens möjligheter att få bostad på en kärv bostadsmarknad.
- \* På tredje plats med 18 procent kommer det/de sätt som tillämpas av bostadsförmedlingen och som bygger på att de hushåll som fått bostad via denna väg svarar mot de krav och normer som förmedlingen har för fördelningen av bostäder. Här är gruppen mer heterogen än de övriga två. En svag eller utsatt social situation är en tillgång i just det här läget, att ha en bostad att lämna till bostadsförmedlingen kan säkert underlätta och till sist är förutsättningen - att ha tid - att kunna vänta.
- \* Det är fyra procent av hushållen som uppgett att de betalt överlåtelssumma i samband med tillträdet. När det gäller förekomsten av överlåtelssummor så synes de framför allt hänga samman med byten med bostadsrätter och småhus.
- \* När det gäller svarta köp, kan resultatet tolkas så att det faktiskt inte är speciellt lätt att köpa ett hyreskontrakt i Stockholms innerstad. Dels bevakar vårdarna överlåtelser så effektivt att sådana transaktioner är svåra att genomföra dels finns det en livlig bostadsrättsmarknad, där den som har kapital för köp av bostad kan agera.

Det är inte primärt som "handelsvara" som innerstadslägenheten har sin "varustatus", utan som "bytesvara" och "vara" med sociala förtecken, där hushållens sociala kontaktnät spelar stor roll.

Resultatet av undersökningen illustrerar att innerstadsmarknaden i Stockholm, kan karaktäriseras som en bostadsmarknad som saknar en dominerande princip för fördelningen av lediga bostäder. En bostadsmarknad som präglas av förhandlingslösningar mellan de fördelande parterna. En bostadsmarknad med en blandning av formell och informell fördelning, där hushåll själva, genom sin bytesrätt och sitt kontaktnät, kan sägas ha en stark ställning.

Innerstan kan karaktäriseras som en geografiskt relativt sluten delmarknad av den lokala bostadsmarknaden. Hushållen har i stor utsträckning redan bott där tidigare. Däremot är denna slutenhet inte så framträdande för delmarknaden privat hyresrätt. Hushållen både söker och kan tänka sig att bo i allmännyttig hyresrätt eller bostadsrätt dvs med annan upplåtelseform än den de har i dag - om det är i innerstan. Det är läget som gäller och som uppfattas som en delmarknad av de boende.

De viktigaste sätten och förutsättningarna för att få tag på en bostad i det privatägda hyresrättsbeståndet i innerstaden har sålunda varit att redan ha en bostad eller att ha ett socialt nätverk med ingångar på bostadsmarknaden!

## 1. INLEDNING

### 1.1 Bakgrund, problem och frågeställning

Under de senaste åren har man nästan dagligen kunnat läsa om den stora efterfrågan som finns på bostäder, inte minst i Stockholm, och där framför allt i innerstaden. Detta område, principiellt inom tullarna, är den geografiska ramen för studien. Själva företeelsen vi studerar, är hur människor får tag på en bostad i detta område. Vi avgränsar oss till det privata hyresbeståndet.

I storstadsregionen finns olika delbostadsmarknader som är särpräglade i en rad avseenden. Det finns en markant skillnad i attraktivitet mellan centralt och perifert belägna områden. Det finns överhettningstendenser i form av prisstegringar och svart-handel. Det finns olika former av segregerat boende och allmänt gäller att byggkostnaderna är höga och få under de senaste åren har stigit starkt.

Innerstans bostadsmarknad kan betraktas som en delmarknad av hela kommunens eller regionens bostadsmarknad. (Anas m fl 1987) Det synes vara ganska tydligt att fördelningen av och åtkomsten av bostäder i innerstan inte följer det mönster som gäller för förorterna. Det kan bero på ägarstrukturen och attraktiviteten.

I Sverige betraktas en bostad som en social rättighet (Wiktorin 1980). Samhället har olika lagar, regelsystem och förmedlingsorgan för att medborgarna skall få tillgång till bostäder. En del av debatten under senare år gäller just denna fråga: Vem eller vilka skall förmedla bostäder? Om fastighetsägaren eller bostadsbolagen själva förmedlar bostäder till hushållen uppkommer då inte orättvisor och sätts då inte de bostadssociala målen ur spel? Å andra sidan: kan inte en privat förmedling vara ett effektivare sätt att förmedla bostäder? Vårdarna får i stort sett de hyresgäster de vill ha och förmedlingen kan skötas utan byråkratiska trögheter. Mot detta kan återigen ställas en väl grundad förmodan att resurssvaga hushåll blir åsidosatta och därmed uppfylls inte de bostadspolitiska välfärdsmålen.

Det har dock i stor utsträckning saknats empiriskt grundad kunskap om på vilket sätt de som bor i innerstan faktiskt har fått tag på sina bostäder. Vilka olika vägar att få tag på bostad dominerar? Hur stor andel har fått bostad via bostadsförmedlingen? Vilken roll spelar hyresvärdarna som förmedlare av lediga bostäder? Vad betyder släkt och vänner när det gäller möjligheten att få tag på en lägenhet? Hur stor betydelse har bostadsbyten mellan hushåll haft i denna process?

Den direkta bakgrunden till föreliggande studie är den överhettning och bostadsbrist som råder på bostadsmarknaden i Stockholm och tillämpningen av de lagar, överenskommelser och system för fördelning av lediga lägenheter som denna situation givit upphov till t ex hyreslagens tillämpning, andrahandsboendets regler, bostadsförmedlingens sätt att fungera, företagsinterna bytesköer och den frivilliga överenskommelse om bostadsanvisning som 1984 ingicks mellan Stockholms fastighetsägareförening och kommunen.

Det huvudproblem som ligger bakom denna överenskommelse är vem som skall ha makten över fördelningen av lediga bostäder: det offentliga eller det privata. Uttryckt på ett annat sätt, gäller frågan om tillgängliga bostäder skall fördelas efter behov eller efter de bostadssökandes resurser. I diskussionerna om fördelningsmekanismer och principer för förmedling av lediga bostäder ligger ofta föreställningen att offentlig förmedling innebär en ren tillämpning av behovsprincipen och privat förmedling innebär en ren tillämpning av resursprincipen. Den ena ytterligheten skulle då vara att varje ledig lägenhet förmedlas av samhället, medan den andra ytterligheten är att släppa all förmedling fri, dvs att överlåta den till de privata initiativen. En hypotes är att verklighetens fördelningsmekanismer på en lokal bostadsmarknad inte är så enkelt klassificerbara.

Tillämpningen av den frivilliga överenskommelsen har utsatts för kritik med innebörden att de privata värdarna inte uppfyller överenskommelsens krav på att lämna varannan ledigbliven lägenhet till förmedlingen. Fastighetsägarnas förklaring är att det inte finns speciellt många lägenheter att lämna över. Det blir inte något större antal lediga lägenheter eftersom folk byter själva, "håller" i sina lägenheter eller hyr ut i andra hand. Hyresgäster kan också låta en attraktiv hyresbostad utgöra dellikvid i samband med ett byte som innebär köp av bostadsrätt eller småhus.

Antag att det är riktigt att det finns en tilltagande tendens att hålla kvar sina hyreskontrakt även om inte lägenheten nyttjas. Detta innebär ett dåligt resursutnyttjande och en lägre omsättning av lediga bostäder på marknaden. Det egentliga problemet är den låga omsättningen på en bostadsmarknad med överefterfrågan. I förlängningen innebär det också att bostadsförmedlingen får färre lägenheter att disponera.

Detta är bakgrunden till framväxten och existensen av en överhettad innerstadsbostadsmarknad med många olika agenter och aktörer.

Det finns ett antal olika vägar för hushåll som anser just detta boende attraktivt att få tag i en bostad där. Dessa olika vägar kan, t ex av bostadsförmedlingen, ses som begränsningar för en tillfredsställande tillämpning av de formellt beslutade kommunala principerna för en fördelning av bostäderna på denna delmarknad. Eller så kan de olika vägarna, som av hushållen, ses som förutsättningar för att kunna lösa sin bostadsfråga.

I ett läge med överefterfrågan kan andelen enskilt, icke-kommunalt eller irreguljärt tillägnade lägenheter förväntas öka. I ett längre tidsperspektiv innebär en sådan förskjutning av grunderna för fördelningen av lediga lägenheter att principen om en reglerad "klientorienterad" bostadsmarknad där fördelningen av lediga bostäder sker utifrån "bostad efter behov" - efterträds av en mer "aktörorienterad" bostadsmarknad där fördelningsprincipen snarast baseras på "bostad efter någon form av resurser". Man tänker oftast i termer av pengar. I en sådan fördelningssituation spelar hushållens agerande och deras kontakter och resurser en allt viktigare roll för deras möjligheter att skaffa sig bostad.

Den bostad som i högtidstalen så ofta påstås vara en social rättighet, riskerar under dessa förutsättningar att förvandlas

till en slags handelsvara på den lokala delbostadsmarknaden. Ett tecken på detta är den utveckling som ses i Stockholm, där det hävdas att snart sagt varje enkel villaförsäljning också inkluderar ett hyreskontrakt.

Det kan naturligtvis upplevas som problem om dessa mindre formella vägar överflyglar den andel av bostäderna som förmedlas reguljärt dvs när deklARATIONERNA om fördelningsprinciperna för bostäder blir - och upplevs som - just bara deklARATIONER!

Det gäller i vår undersökning att undersöka konsumtionssidan - inte utbudssidan - och uppgiften gäller att beskriva hur mönstret av olika sätt att komma åt innerstadsboende ser ut.

## 1.2 Undersökningens syfte

Syftet med undersökningen är: Att beskriva omfattningen av olika sätt att få tag på bostad i det privatägda hyresrättsbeståndet i Stockholms innerstad.

Huvudtemat i vår undersökning är: Hur har de hushåll som bor i en lägenhet i det privata hyresrättsbeståndet i Stockholms innerstad, fått tag i sin bostad?

Sätten att få tag på en bostad kan sägas vara en mätare på hur bostadsmarknaden har fungerat under en viss period eller vid en given tidpunkt. En beskrivning av åtkomstvägarna för bostäder ger en bild av vilka fördelningsmekanismer som varit framträdande och kan ge information om förskjutningar i styrkeförhållandet eller avvägningar mellan offentliga och mer privata förmedlings-sätt.

Studien är i huvudsak deskriptiv. Vi strävar inte efter att ge en fullständig beskrivning av hela bostadsmarknadens funktions-sätt i innerstaden, utan det gäller förhållandena på en delmarknad - den privata hyresrätten.

Resultaten av en undersökning av olika sätt att tillägna sig en bostad i de privatägda delarna av innerstans bostadsbestånd ser vi som en kunskap som kan bidra till diskussionen om olika förmedlingsmekanismer innehåll, funktion och effekter.

## 1.3 De institutionella och formella ramarna på Stockholms bostadsmarknad

Det finns ett antal lagar, förordningar och principer av generell natur, som gäller för Stockholms bostadsmarknad på samma sätt som alla andra. Det är hyreslagen och vad som i den stipuleras om besittningsskydd, andrahandsboende och hushållens bytesrätt. Alla tre områden som är av betydelse för omsättningen på och utnyttjandet av bostadsmarknaden samt i förlängningen även för hushållens möjligheter att få tag på - och behålla - en bostad.

Vidare finns hyresförhandlingssystemet och tillämpningen av bruksvärdesprincipen som - i fallet med innerstadslägenheter - i



många fall resulterar i lägre hyror i det äldre centralt belägna bostadsbeståndet jämfört med nyare produktion i förorterna.

Utöver dessa generella ramar för boende och bostadsanskaffning finns det en uppsättning speciella regler och överenskommelser av betydelse för hushållens möjligheter att få tag på bostad. Det gäller förekomsten av samt reglerna för köer och förturer på den kommunala bostadsförmedlingen. (Mer om detta återfinnes i kapitel 3).

Det gäller vidare stockholmstolkningen av bostadsanvisningslagen som har fått formen av en frivillig överenskommelse mellan Stockholms fastighetsägareförening och Stockholms kommun om principer för hanteringen av ledigblivna lägenheter (nedan).

1987 beslöts det i Stockholms kommun om företagsinterna bytesköer vilket är ett nytt sätt att få en annan bostad i såväl det privata som det allmännyttiga beståndet. Innebörden i de interna bytesköerna är att värden har rätt att låta en ledigbliven lägenhet i första hand gå till en redan boende hyresgäst. Den därvid ledigblivna lägenheten skall sedan hanteras efter de övriga tilläpade principerna. Konsekvensen av de interna köerna - försöket skall så småningom utvärderas - kan förväntas bli att bostadsförmedlingen får in en större andel smålägenheter och/eller sämre belägna lägenheter jämfört med vad den annars skulle fått. När det gäller antalet lägenheter synes de företagsinterna köerna inte spela någon roll. För hyresgäster med långa boendetider kan internköerna innebära en förbättrad situation när det gäller möjligheter eller hjälp med att byta till en annan bostad.

I innerstan finns det på bostadsmarknaden tre större delmarknader när det gäller besittningsformen. Efter sin omfattning i lägenheter är de i nämnd ordning privat hyresrätt, bostadsrätt och allmännyttig hyresrätt.

I bostadsrätten behövs det per definition pengar för att komma åt ett kontrakt på en lägenhet, men sedan kan man, med föreningens medgivande, hyra ut i andra hand eller sälja bostaden.

I allmännyttan skall, enligt reglerna, alla lediga lägenheter gå till bostadsförmedlingen medan hushåll, med värdens medgivande, kan byta och hyra ut i andra hand.

Sedan år 1984 finns en överenskommelse mellan Stockholms kommun och fastighetsägareföreningen beträffande bostadsanvisningen utöver den rätt till anvisning, som redan föreligger för bostadsförmedlingen enligt gällande bestämmelser såsom vid statlig belåning m m. Överenskommelsen innebär, att föreningen hos sina medlemmar skall verka för att medlemmarna för anvisning och uthyrning erbjuder varannan ledigbliven bostadslägenhet i kommunen. Detta avser lägenheter i hus med minst fyra lägenheter.

Enligt överenskommelsen skall föreningen verka för att förmedlingen härutöver får anvisningsrätt genom att medlemmarna tecknar värdförbindelser beträffande varje lägenhet, som blir ledig, då pensionär erbjuds s k pensionärslägenhet. Likaså har föreningen åtagit sig att understryka skyldigheten för medlemmarna att lämna lägenhet för anvisning, då förmedlingen medverkat till



att hyresgästen erhållit annan bostad, s k successionslägenhet. Härvid skall också en värdförbindelse undertecknas.

Överenskommelsen resulterade år 1985 i att 574 bostadslägenheter inlämnades till förmedlingen. Prognosen för år 1988 är att 600-700 lägenheter kommer att inlämnas till förmedlingen och totalt något under 4 000 lägenheter, om man medräknar samtliga lägenheter, som tillhandahålles från den privata sidan och således även i statligt belånade fastigheter.

För nyproducerade eller ombyggda privatägda fastigheter med statliga lån gäller i princip samma regler för hanteringen av lediga lägenheter som för det allmännyttiga fastighetsbeståndet. Till varje delmarknad finns det knutet ett antal institutioner/agenter som hanterar möjligheterna att få tag på en bostad t ex bostadsförmedlingen, värdarna, andra hyresgäster som vill byta eller sälja, vänner, släktingar och andrahandsuthyrare (hushåll, mäklare och agenturer).

I antal räknat ser vi det ganska klart i storleken på bostadskön i Stockholm. Bytesannonserna i dagstidningarna är ett uttryck för aktiviteten på en annan delmarknad och detsamma gäller förekomsten av de olika byråer eller agenturer som finns för byten eller andrahandsboende.

Dessa delmarknader är var och en en fungerande marknad i gängse mening, men de är knappast att betrakta som allmänna marknader då var och en har en uppsättning restriktioner knutna till sig.

Dessa restriktioner kan gälla pengar; det kan röra sig om att ha kontakter eller som i fallet med bostadsförmedlingen kan det röra sig om att ha gott om tid (att köa och vänta) och någonsans att bo under tiden. Det kan också gälla restriktioner som hänger samman med information och kunskap om att vissa marknader finns och vad som gäller för dem. Jmf t ex andrahandshyresgästernas rättegångar angående skälig hyresnivå.

Principiellt har dessa undermarknader också var och en sina speciella aktörer eller konsumenter. Det gäller de hushåll som kan komma förbi eller hantera de restriktioner, eller möta de krav, som gäller för att få tillgång till utbudet av bostäder på en eller flera av de olika undermarknaderna. Alla hushåll har inte möjligheter att agera på alla undermarknader.

Det finns ytterligare en fråga som fastighetsägarförbundet är intresserad av, nämligen en övergång till lägesrelaterade hyror. Idag hålls, på grund av den praxis som gäller för tillämpningen av bruksvärdesprincipen i hyresförhandlingarna, hyrorna nere i innerstan jämfört med de hyror som en lägesrelaterad eller marknadsanpassad hyressättning i termer av utbud och efterfrågan skulle resultera i. Det betyder att lägesfördelar inte får någon genomslagskraft i hyressättningen (Bergenstråhle 1985). En fråga är därvid: Vilken betydelse och innehåll har lägesfördelarna för hushållens val att bo i innerstan?

Vi har antytt en rad olika delmarknader i innerstan och tagit upp ett antal tänkbara sätt att få tag på en bostad samt diskuterat ett antal förutsättningar för att få en bostad. Den huvudfråga vi ställer är: Hur har de hushåll som bor i det privata hyresbeståndet i innerstan fått tag på sina bostäder?

#### 1.4 Undersökningens uppläggning och genomförande

Undersökningen är en intervjuundersökning med ett urval av mantalsskrivna hushåll, högst 74 år gamla, som bor i privatägda hyreslägenheter i Stockholms innerstad.

Innerstan har avgränsats på samma sätt som Stockholms kommun gör och den omfattar i princip bebyggelsen innanför tullarna. Vi har delat upp innerstan i stadsdelarna City, Norrmalm-Vasastan, Östermalm, Kungsholmen och Södermalm.

Urvalet av undersökningshushåll har skett via ett tvåstegsurval. Först har ett urval av fastigheter gjorts ur Stockholms fastighetsägareförenings register över medlemsfastigheter. Detta resulterade i 209 fastigheter. Steg två var ett urval av hushåll i dessa fastigheter, där urvalsbasen var mantalslängder över de i fastigheten boende. Urvalet stratifierades efter stadsdel och hushållsstorlek och gav ett nettourval på 455 hushåll.

Formuläret tog upp ett 70-tal frågor (Frågeformulär och tabeller finns inbundna i ett exemplar på Statens institut för byggnadsforskning samt i ett exemplar på Sveriges fastighetsägareförbund). Undersökningen har resulterat i 366 inkomna intervjuer, vilket innebär en svarsfrekvens på 80,6 procent. Svarsandelen får betecknas som tillfredsställande och bortfallet på knappt 20 procent får numera - dessvärre - betraktas som normalt för en sådan här typ av undersökning.

Felkällorna vid en sådan här intervjuundersökning kan delas upp i två grupper. Dels osystematiska som uppkommer som en slumpmarginal vid stickprovet dels systematiska som hänger samman med om bortfallet är ojämnt fördelat. Precisionen i de observerade andelarna beror på svarsvarians och urvalsstorlek. Ju mindre varians och ju större urval dest säkrare blir skattningen. Vid skattningar på baserade på hela undersökningens urval på drygt 400 boendehushåll uppgår felmarginalen till i runda tal plus/minus 4-7 procentenheter under förutsättningen att det är ett hushåll av tjugo som slumpvis ligger utanför det angivna intervallet. Vid uppdelningar på mindre delgrupper ökar osäkerheten. De data som redovisas i denna rapport bör således inte betraktas som exakta tal. Är det frågan om mindre differenser mellan kategorier så bör skillnaden inte tillmätas någon avgörande betydelse.

När det gäller systematiska fel så kan sådana uppkomma om t ex bortfallet är ojämnt fördelat. En genomgång av bortfallets sammansättning visar att en viss sådan snedfördelning förekommer. Bortfallet är större för boende på Östermalm jämfört med övriga stadsdelar och vi har en viss underrepresentation av hushåll i de yngsta åldersklasserna. På det hela taget är skillnaderna dock inte så stora att de på något avgörande sätt kan påverka resultaten. Vi har dock iakttagit en viss försiktighet när det gäller skillnader mellan stadsdelarna och deras mönster för åtkomst av bostäder.

Via ett vägnings och uppräkningsförfarande representerar intervjuerna de drygt 69 000 hushåll, yngre än 75 år, som bor i det privatägda hyresrättsbeståndet i Stockholms innerstad.

Intervjuerna gjordes under perioden 18 januari - 7 mars 1988 och intervjuarbetet genomfördes och administrerades av Utrednings-

och statistikkontorets fältenhet i Stockholm. (För detaljer om urval, bortfall och vägningsförfarande se "Teknisk bilaga", bilaga 1.)

## 2. STOCKHOLMS INNERSTAD OCH REGIONENS UTVECKLING - EN STATISTISK BETRÄKTELSE

Vi har konstaterat att efterfrågan på lägenheter i Stockholm under senare år varit mycket stor. Det finns många förklaringar till detta. En är att Stockholm är hela landets arbetsmarknad. Så har det varit under århundraden. Stockholms innerstad har varit och är kärnan i landets handel, styrelse och administration. Geografiskt sett är området relativt litet - endast några kvadratkilometer. Det är många samverkande orsaker till att just denna del av staden idag har en överhettad bostadsmarknad. Nedan ges en bakgrundsbeskrivning till det stora efterfrågetrycket på bostäder. Det sker genom att befolkningsförändringar, främst flyttningsrörelser, beskrivs (2.1) liksom bostadstocken, bostadsbyggande och hushållsstruktur (2.2). Vidare karakteriseras det privata hyresbeståndet (2.3).

### 2.1 Flyttströmmar

Människor söker på olika sätt förbättra sina materiella villkor. Man kan utbilda sig, byta till ett mer passande yrke, man kan flytta eller pendla till arbete.

Det finns många förklaringar till flyttströmmarnas riktning och sammansättning. Låt oss emellertid först konstatera att storstadsområdena i landet under 1960-talet till idag har genomgått tre olika faser om man beaktar nettoflyttningen. Under 1960-talet skedde en stor inflyttning. Storstäderna expanderade, man sökte efter folk bl a för den offentliga sektorns expansion. Miljonprogrammets bostadsområden byggdes och det rådde en stark tillväxtoptimism. Regionplaner talade om tillväxt inom överskådlig tid. Bandstaden Stockholm-Uppsala diskuterades på fullt allvar. Under 1970-talet, ända fram till 1981, skedde en nettoutflyttning från storstäderna. Skogslänen fick ett nettotillskott av flyttare. Sedan vände strömmen åter; 1981 kantrade nettoströmmen och storstäderna fick ett nettotillskott av flyttare. Förklaringarna till dessa förändringar kan sökas i relativ konkurrenskraft eller "relativa fördelar" för olika områden i landet. Klart är emellertid att det gick en decentraliseringsvåg över landet under 1970-talet. Den offentliga sektorn byggdes ut kraftigt i regionala centra och i kommuncentra. Det skedde en medveten styrning av statliga verk till regionala centra. Utbildning i form av "regionala högskolor" byggdes också ut och detta var också en bidragande orsak till tillväxten utanför storstadsområdena.

Det är relativt stora förändringar av näringsstruktur och flyttströmmar som skett under de senaste decennierna. Det finns emellertid "lagbundenheter" i flyttströmmar, som inte är så starkt kopplade till konjunktursvängningar. De flesta flyttningsrörelser sker nämligen till följd av förändringar inom hushållets ram. Svensken flyttar i genomsnitt vart sjunde år. Det innebär att 14 procent av befolkningen flyttar årligen. För yngre och ensamstående är flyttningsbenägenheten större. Det skiljer också i flyttfrekvens vad gäller typ av upplåtelseform för bostaden. De hushåll som bor i egen villa har en lägre benägenhet att flytta än de som bor i hyresrätt. Om vi tillämpar

dessa uppgifter på Stockholms innerstad kan vi sålunda förvänta oss å ena sidan en hög flyttningsbenägenhet vilken sammanhänger med den dominerande upplåtelseformen (hyresrätt), men å andra sidan en låg flyttningsbenägenhet till följd av den demografiska strukturen med en stor andel äldre personer.

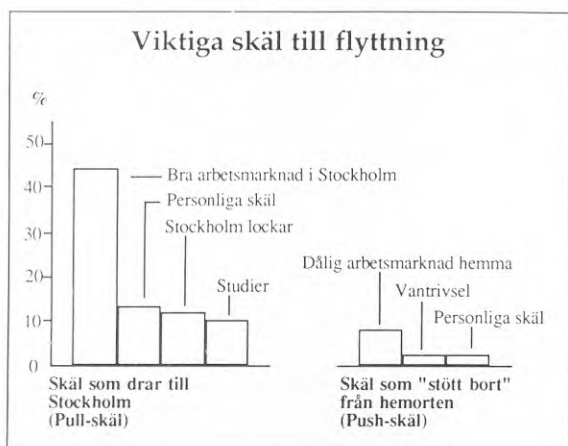
I en nyligen publicerad studie från regionplanekontoret i Stockholm (1986) visas sambandet mellan inflyttning och ekonomi, det senare mätt i relativt löneläge och arbetslöshet. I modellen tas även tidigare flyttningar med. Därav kan två tredjedelar av inflyttning till Stockholm under perioden 1963-1985 förklaras. I rapporten framhålls sålunda de strukturella orsakerna till inflyttningen. Man är också helt medveten om att det finns en rad individuella skäl till flyttning, men menar att dessa i största utsträckning kan hänföras till ekonomiska förhållanden.

### 2.1.1 Inflyttarna

Vilka personer är det då som flyttar till Stockholm? Från flyttningsstatistik vet vi att flyttarna i huvudsak är unga personer. I en enkätstudie som länsstyrelsen i Stockholm gjort med inflyttare till Stockholm 1986 visar det sig att 80 procent av dessa är under 35 år. Även könsfördelningen är den förväntade: unga kvinnor (19-24 år) är kraftigt överrepresenterade, medan männen är något överrepresenterade i åldersgruppen över 25 år. Två tredjedelar av inflyttarna var inte gifta eller sammanboende före flyttningen till Stockholm. Detta är också relativt förväntade resultat. Det som emellertid är mest förvånande enligt utredningen är "den höga andelen gifta eller sambos bland åldersgruppen 35-54 år - två av tre var gifta eller sambos före flyttningen till Stockholm. I nio fall av tio följde dessutom partnern med till Stockholm i denna ålderskategori".

I rapporten konstateras också att det är högutbildade personer som flyttar till Stockholm. Ca 40 procent av inflyttarna mellan 25-54 år har examen från högskola.

Skälen till flyttningar brukar traditionellt delas upp i de som "drar", s k pull-faktorer och de som "stöter bort", s k push-faktorer. I en inflyttningsstudie är det naturligt att det är pullfaktorerna som överväger. Detta visas också i nedanstående figur.



Figur 2.1 Motiv att flytta till Stockholms län  
Källa: Länsstyrelsen 1988

Det främsta skälet att flytta till Stockholm är den goda arbetsmarknaden. Man har i de flesta fall arbete på hemorten men söker sig till Stockholm för att få ett bättre arbete. Ett annat viktigt skäl till flyttningen är själva storstadsmiljön. "Den urbana livsstilen tycks ha slagit rot ordentligt hos dagens inflyttare. Denna innefattar sådant som större utbud av nöjen och kulturaktiviteter, "häftigare" tempo och storstadsmiljön i största allmänhet. Bland de som uppgett storstadsskäl till flyttningen ingår också de som tidigare bott i Stockholm och som flyttat tillbaka".

Inte mindre än 37 procent har tidigare bott i länet. "Återflyttningen varierar med åldern. I åldersgruppen 19-24 år hade drygt var fjärde inflyttare (28%) tidigare bott i Stockholms län. För den äldre ålderskategorin var motsvarande andel hela 60%. I den yngre åldersgruppen har männen en större Stockholmsanknytning än kvinnorna, medan det omvända gäller i de båda äldre åldersgrupperna" (a.a).

### 2.1.2 Utflyttarna

Ovan har sagts att bostadsmarknaden är mycket pressad i Stockholm, i den meningen att det är svårt att få tag på en bostad. I en studie som behandlar utflyttningen från Stockholmsregionen under perioden november 1986 - oktober 1987, visar det sig att bostadsfrågan är det dominerande flyttmotivet för 20 procent av utflyttarna. Detta är sålunda det viktigaste skälet till att man flyttar från Stockholm (Gustavsson, Johansson 1989). Generellt sett i andra flyttningsstudier är bostad relativt sett ovanligt som skäl för flyttning över kommungräns.



Kvaliteten på boendet förbättras efter utflyttningen. Andelen hushåll med äganderätt ökar, medan andrahandsboende, andelen inneboende och de som bor hos anhöriga och vänner minskar. I gruppen som hyrde i andra eller tredje hand erhöll fyra tiondelar eget hyreskontrakt efter utflyttningen. Beträffande gruppen inneboende skaffade sig 60 procent hyreslägenhet med eget kontrakt efter flyttningen. Av dem som bodde hos släkt och vänner eller bekanta, fick nära hälften egen hyreslägenhet efter flyttningen (a a). Dessa fakta säger kanske mer om den pressade bostadsmarknaden i Stockholm än om marknaden på de orter till vilka utflyttningen skedde.

Om flyttskälen delas upp på pull och push-skäl visar det sig att för bostadsmotiven, push-faktorn dvs utstötning dominerar klart. Det är f a för åldersgruppen 19-24 och 25-34 år som bostadsmarknaden spelar en stor roll. Däremot är skillnaderna betydligt mindre mellan män och kvinnor eller efter civilståndstillhörighet (a.a).

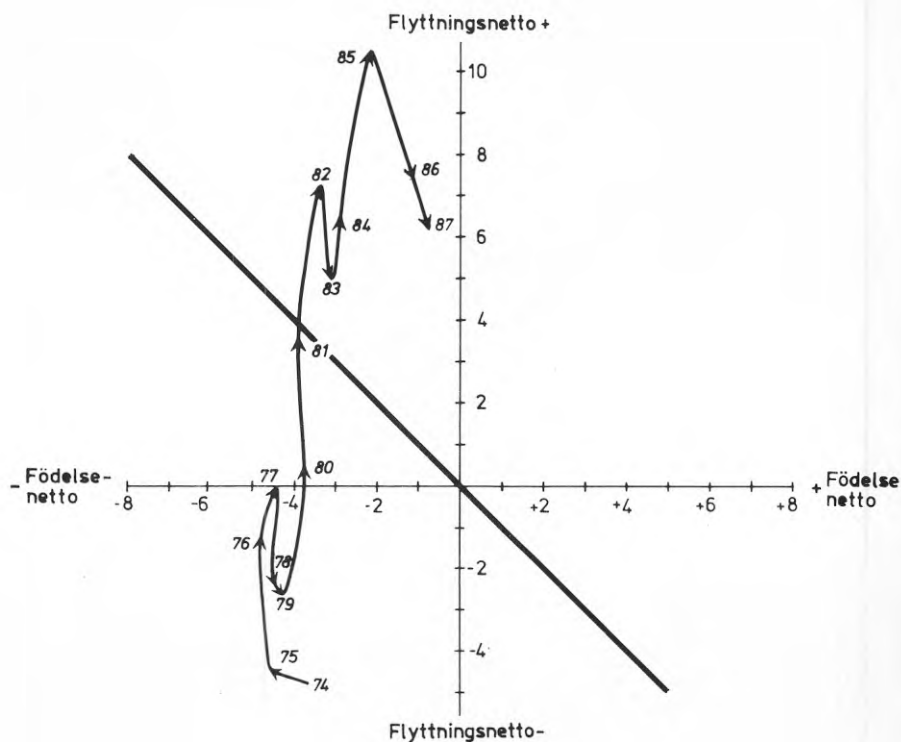
Reslutaten är rimliga i den meningen att etableringsfasen på bostadsmarknaden är svårast för unga personer. Om man misslyckas i denna fas - kan en rimlig handling vara att man flyttar därifrån.

### 2.1.3 Födelse- och flyttningsnetto

Ovan har framhållits att Stockholm är hela landets arbetsmarknad. De flyttningsrörelser som berör Stockholms kommun är omfattande i absoluta tal. Det sker ca 60 000 flyttningar internt och ca 65 000 över kommungränsen (1987). Flyttningsnettot för Stockholms kommun uppgår till drygt 4 000 personer. Innerstaden har en omflyttning på 18 000 personer. Gentemot Västerort och Söderort förlorar Inre staden ca 360 personer, medan en nettovinst sker från områden utanför kommunen med 3 200 personer (1987). Detta betyder att Stockholms innerstad svarar för tre tjärdelelar av nettoinflyttningen till kommunen. I förhållande till befolkningstalet är inflyttningsnettot dubbelt så stort till innerstaden som till övriga kommunen.

Befolkningstillskottet är emellertid inte lika stort. Stockholms innerstad har ökat sin befolkning sedan 1981, med i genomsnitt knappt 2 000 personer per år (Stockholm, USK-aktuellt 1988:3)

Befolkningsförändring brukar traditionellt delas upp i två huvudkomponenter - flyttningsnetto, d v s skillnaden mellan in- och utflyttning, samt födelsenetto, d v s skillnaden mellan födelse- och dödstal. För Stockholms kommuns del visar det sig för perioden 1974-1987 att födelsenettot varit negativt och flyttningsnettot efter 1981 varit positivt (figur 2.2).



Figur 2.2 Flyttnings- och födelsenetto för Stockholms stad 1974-87  
Källa: SCB, Befolkningsförändringar

Av figuren framgår att det är först mellan 1981 och 1982 som Stockholms stads befolkning ökar och då i första hand till följd av ett positivt flyttningsnetto. Under den senaste tiden har tecken framkommit på att utvecklingen åter vänt. Detta kan i statistiska termer "förklaras" av stor utflyttning till följd av tidigare hög inflyttning. I utflyttningsstudien från Stockholmsregionen visas att hälften av flyttarna har bott i denna region högst sex år (Gustavsson, Johansson 1989). Från andra studier (t ex Borgegård, Friedmann 1988) framgår att hälften av dem som återvänder gör detta efter drygt 2 år. Vidare har antalet födda ökat relativt kraftigt, medan antalet döda ligger kvar på i stort sett samma nivå (USK-aktuellt 1988:3).

## 2.2 Bostäder och hushåll i innerstaden. En jämförelse med övriga Stockholms kommun och Storstockholm

I detta avsnitt behandlar vi bostadsmarknaden i Stockholms innerstad och karakterisera den vad gäller lägenheter, upplåtelseform och hushållsstruktur. En jämförelse görs mellan innerstaden, Stockholms kommun och Storstockholm.

Syftet med avsnittet är att ge en beskrivning samt att karakterisera den senaste tidens förändringar på marknaden för att därigenom få en bakgrund till att "förstå" hushållens, fastighetsägarnas och kommunens handlande.

Innerstaden har i undersökningen avgränsats till att gälla de 17 församlingar som ligger innanför tullarna i Stockholm. Det är en geografisk avgränsning som överensstämmer med den som kommunen själv använder och vi har inte funnit några skäl för att göra någon annan definition.

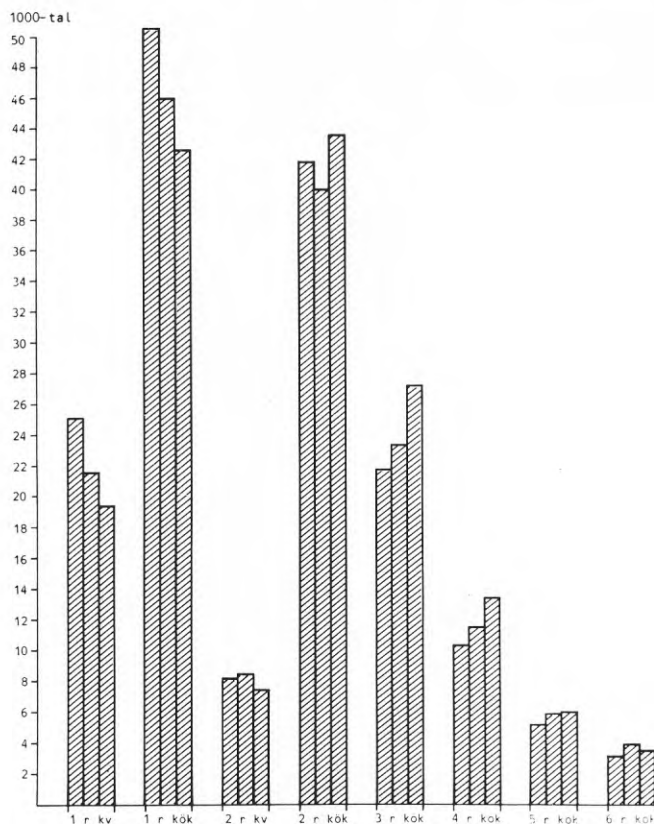


Figur 2.3 Undersökningsområdet. Avgränsningen av Stockholms innerstad.

Enligt FoB-85 bor det i innerstaden 240 000 personer i 144 000 hushåll. Den genomsnittliga hushållsstorleken är m a o relativt liten. Befolkningens fördelning på ålder och kön visar att de största enskilda åldersgrupperna för båda könen är 20-40 år samt för kvinnor 60-80 år. Ålderspyramidens bas, dvs barn och ungdomar är mycket smal, men en tendens till en ökning av antalet småbarn i innerstaden kan märkas. Åldersgrupperna 45-55 år är små, sannolikt beroende på hög utflyttning under 1970-talet (ovan).

### 2.2.1 Lägenheter

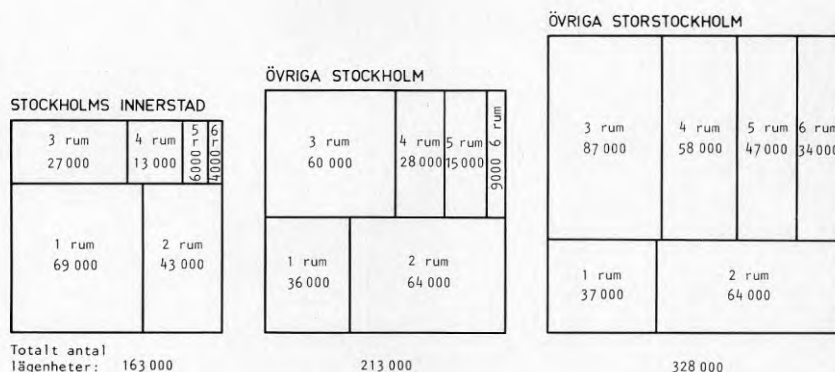
Utvecklingen av lägenhetsbeståndet under den senaste 10-årsperioden framgår av figur 2.4. Av denna framgår att smålägenheterna har minskat under perioden. Detta har skett till följd av sammanslagningar, rivningar av lägenheter. På motsvarande sätt har de större lägenheterna ökat i antal. Nybyggnaden av bostäder har varit relativt liten. I en USK-rapport (1987:3) sägs "Resultatet av nybyggnader, ombyggnader och rivningar i Stockholm under år 1986 blev 1 667 fler bostäder. Detta motsvarade knappt en halv procent av stadens bostadsbestånd om ca 377 000 lägenheter... Den geografiska fördelningen av byggandet innebar att antalet bostäder i Söderort och Västerort ökade netto med drygt 1 200 resp 850. Inre staden fick däremot vidkännas en nettoförlust av drygt 400 bostäder." I rapporten är man kritisk till såväl nivån som periodiseringen av bostadsbyggandet: "Att låta bostadsbyggandet vara så ojämnt fördelat över tiden ger självklart problem, inte bara för sysselsättning och byggmarknad. 'Bostadsbrist' eller 'tomma lägenheter' har följt tätt i spåren på dalarna resp topparna på produktionskurvan." (a a sid 4)



Figur 2.4 Lägenhetsbeståndet i Stockholms innerstad 1975, 1980 och 1985

Källa: FoB 1975, 1980 o 1985

Det är uppenbart att Stockholms innerstad har en mycket sned fördelning av lägenheter, med tyngdpunkten förlagd mot små bostäder. Denna snedhet belyses ytterligare vid en jämförelse med övriga staden och övriga storstockholm för 1985. (figur 2.5) Inte mindre än 68 procent av innerstadens bostadsbestånd är s k smålägenheter, dvs ett- och tvåor. Motsvarande andel för övriga Stockholms kommun är 47 procent och för övriga Storstockholm 31 procent.

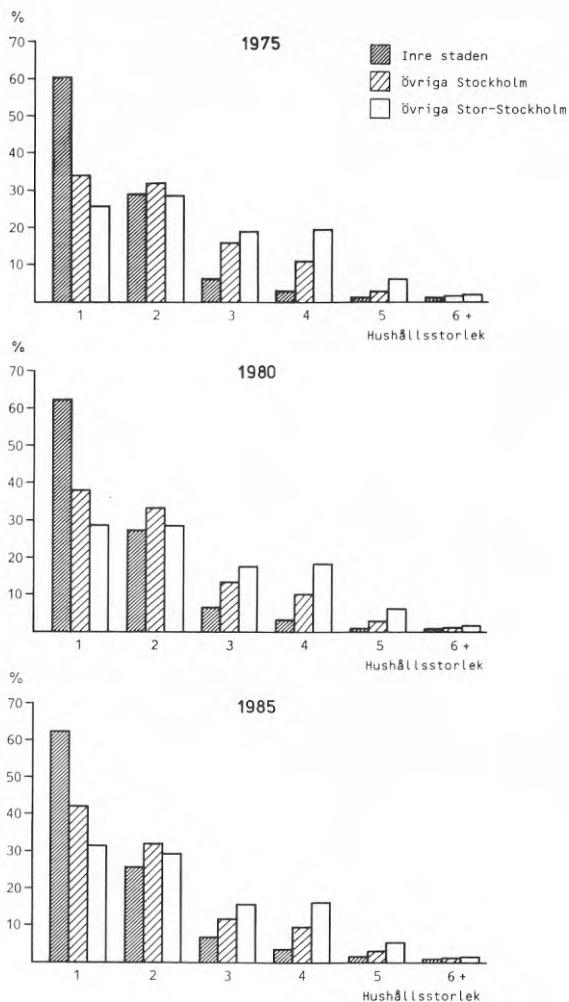


Figur 2.5 Lägenhetsfördelningen 1985 i Stockholms innerstad, övriga Stockholms kommun samt övriga Storstockholm  
Källa: FoB 1985

Lägenhetsstrukturen samvarierar också med byggnadsår. 80 procent av lägenheterna är byggda före 1940 och 5 procent efter 1971. De privata fastigheterna utgör i innerstaden 60 procent, medan allmännyttan svarar för 15 procent och bostadsrätterna för 24 procent.

### 2.2.2 Hushåll

Beträffande hushållssammansättningen (figur 2.6) är 62 procent av hushållen ensamboende, 27 procent är två personer, 6 procent är tre personer och 4 procent är 4 eller fler. Nio hushåll av tio är alltså småhushåll. En jämförelse med övriga Stockholm, och övriga storstockholm under den senast 10-årsperioden understryker den sneda hushållsfördelningen i centrala staden.



Figur 2.6 Hushållsstruktur i Stockholms innerstad, övriga Stockholms kommun samt övriga Storstockholm 1975-85  
Källa: FoB 1975, 1980 och 1985

Det är m a o relativt få barn boende i Stockholms innerstad. 92 procent av hushållen är barnlösa och den enskilt klart största åldersklassen är 21-44 år. (100 000 personer) Inom denna är det 25-29 åringarna som är den största åldersgruppen. Den näst största gruppen är personer som är 65 år eller äldre. Denna grupp är speciellt märkbar i vissa stadsdelar och domineras av äldre kvinnor. (Förgumningseffekten). Könsfördelningen är ojämn. I hela kommunen går det 115 kvinnor på 100 män; i yttre staden 110 och i inre staden 123. På Kungsholmen är könsfördelningen än mer sned. Där går det 137 kvinnor på 100 män (USK-aktuell 1987:3).



I innerstaden var 6 procent av hushållen trångbodda 1985. För staden som helhet var siffran 5 procent.

### 2.3 Det privatägda bostadsbeståndet i innerstan. Några karakteristika

60 procent av alla lägenheter i innerstan finns i det privatägda hyresrättsbeståndet. Det privata beståndet av hyresfastigheter skiljer sig på flera väsentliga punkter från det allmännyttiga bostadsbeståndet.

Det privata lägenhetsbeståndet i innerstan är genomsnittligt av äldre datum. Åtta lägenheter av tio ligger i hus byggda före 1940. Motsvarande andel för de allmännyttiga lägenheterna är 65 procent.

Det privata hyresrättsbeståndet i Stockholms kommun ligger i centrala lägen i betydligt större utsträckning än vad som gäller för det allmännyttiga beståndet. I innerstan återfinns vi 64 procent av de privata hyresrättslägenheterna i kommunen, mot 22 procent av de allmännyttiga lägenheterna. De privata har i allmänhet lägre hyra för vissa storlekar - de minsta och de största - av bostäderna.

Andelen bostäder med ett och två rum utgör 72 procentenheten i det privata beståndet i innerstan jämfört med en andel på 65 procent för allmännyttan inom samma område. Det finns även skillnader i befolkningssammansättningen mellan det privata och det allmännyttiga beståndet. Det gäller demografiska faktorer som hushålls- och åldersstruktur, t ex andelen barnhushåll, men det torde även finnas socio-ekonomiska skillnader.

När det gäller utrustningsstandard är det inte någon större skillnad mellan de två ägarkategorierna för hyresrättslägenheterna. Drygt nio lägenheter av tio är moderna.

Vi kan konstatera att de privata hyresrätterna

- \* dominerar i innerstan
- \* har god standard
- \* domineras av smålägenheter i äldre eller ombyggda fastigheter
- \* relativt sett har lägre hyror
- \* i stor utsträckning är centralt belägna.

Ur dessa aspekter är dessa lägenheter attraktiva. Det förklarar till vissa delar den florerande bytesmarknaden och förekomsten av andra vägar för att komma in på den centralt belägna privata hyresmarknaden.

## 2.4 Sammanfattning

Från statistikgenomgången i föreliggande kapitel kan vi göra vissa konstateranden, vilka är av intresse för den egna empiriska studien.

### \* Arbetsmarknad

Stockholm har haft en synnerligen god arbetsmarknad under senare år och Stockholm är också hela landets arbetsmarknad, inte minst för vissa grupper av hushåll. Dit söker sig många unga och många välutbildade personer. Detta i sin tur får följdverkningar på bostadsmarknaden. Många unga personer önskar smålägenheter centralt och många välutbildade har ekonomiska förutsättningar att betala för att komma i åtnjutande av efterfrågade lägenheter.

### \* Livsstil

Om vi därtill lägger att den urbana livsstilen tycks vara vanlig bland inflyttarna, betyder detta att Stockholm utgör ytterligare en lockelse på hushållen.

### \* Litet byggande

Nybyggandet av bostäder i centrala Stockholm har varit litet under senare år. Avgången av antalet lägenheter har varit stor. Det är ettor och i viss mån tvåor som har försvunnit i samband med ombyggnader.

### \* Återflyttning

Många personer som tidigare flyttat ut från Stockholm flyttar tillbaka. Det gäller såväl i gruppen tidigare utflyttare utanför länet (t ex den sk gröna vågen under 1970-talet) som hushåll som flyttat till förorter och där nu barn och/eller vuxna önskar flytta tillbaka till centrala staden

Sammantaget betyder detta att vi kan förvänta oss att i den grupp som flyttat till centrala staden under de senaste åren, finna många välutbildade och med goda ekonomiska förutsättningar. Det är sannolikt att dessa är attraherade av storstaden som sådan. Dessutom kan vi räkna med en stor grupp äldre personer som "alltid" bott i centrala staden. Från det statistiska materialet (t ex FoB-data) vet vi att denna grupp till stor del består av äldre, ensamboende kvinnor.

### 3. BOSTADSFÖRMEDLING OCH FASTIGHETSÄGARE I STOCKHOLM

I detta kapitel tar vi upp två aktörer på bostadsmarknaden: bostadsförmedlingen och fastighetsägarna. I de följande kapitlen utgår vi från hushållens agerande för att få tag på bostad. Föreliggande kapitel kan sägas ytterligare beskriva några av de "institutionella" förutsättningarna för hushållen att komma över en bostad.

#### 3.1 Bostadsförmedlingen i Stockholm

I Sverige finns en lång tradition på att fördela bostäder genom samhällets försorg (se Wiktorin 1980). Ideologiskt kan denna förmedlingsverksamhet sägas vara ett led i samhällets ambition att tillhandahålla medborgarna bostäder, dvs bostaden är en social rättighet. I de flesta stora och medelstora städer finns en kommunal bostadsförmedling. I huvudsak är den inriktad mot förmedling till hyresrätter. I Stockholm finns flera förmedlingsorgan. Nedan behandlas verksamheten i kommunalförbundet Storstockholms bostadsförmedling, KSB, vilket är ett samlingsorgan för 22 kommuner i Stockholmsregionen.

Skälet att i ett särskilt avsnitt diskutera förmedlingsorganet är följande; en stor, men minskande del av sätten att komma över en bostad sker genom bostadsförmedlingens försorg. När bostadsmarknaden inte fungerar riktas kritik i första hand mot samhällets sätt att sköta förmedlingen. Avsnittet bygger på en intervju med Klas Thorén, direktör för KSB samt statistik från bostadsförmedlingen.

##### 3.1.1 Regelsystemet

De generella förmedlingsreglerna är följande:

- den sökande eller medsökande skall ha fyllt 18 år
- intresseanmälan gäller i 12 månader. Om inte förnyad anmälan görs stryks den sökande ur kön
- bostadsförmedlingen lämnar upp till tre erbjudanden
- samtliga ansökningar graderas i angelägenhetsordning i en skala mellan 1-6

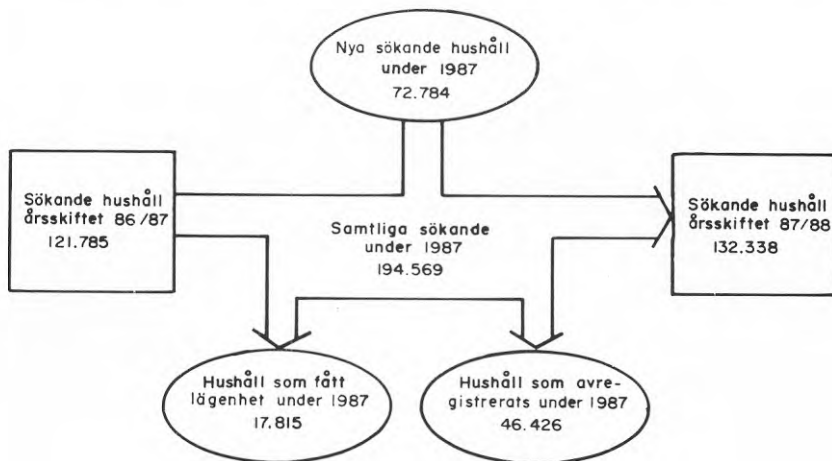
Det finns några huvudprinciper som anger ordningen för anvisningen:

- i första hand gäller sökandens bostadsbehov
- i andra hand spelar kötiden in
- dessutom finns ett behov från förmedlingen att byta in lägenheter, något som kan påverka turordningen i någon av köerna

### 3.1.2 Antalet förmedlade lägenheter minskar

Antalet sökande har ökat från 60 000 1984 till idag (1987) ca 120 000 - dvs en fördubbling under en treårsperiod. Antalet förmedlade lägenheter har minskat från drygt 23 000 lägenheter 1984 och 1985 till ca 19 000 1987. (De senaste siffrorna för första halvåret 1988 pekar på en ytterligare minskning. (KSB:s halvårsrapport) Det finns flera skäl till nedgången av antal förmedlade lägenheter. Det viktigaste är kanske att antalet tomma lägenheter i förortsområdena har minskat och i vissa områden helt försvunnit. Detta medför att bostadsmarknaden blir "tätare" och det blir svårare att förmedla bostäder. I många fall krävs långa kedjor för att få en bostad som passar ett visst hushåll. Antalet "kontrakterade anvisningar" från förmedlingens sida har emellertid inte minskat under perioden. Det krävs i stället fler erbjudanden för att en bostad skall lämnas till den sökande (i genomsnitt 2,5 per förmedlad lägenhet).

Förändringen i bostadskön under 1987 kan illustreras på följande sätt:



Figur 3.1 Förändringar i bostadskön i Stockholm 1987

Källa: Kommunalförbundet Stor-stockholms bostadsförmedling (KSB)

Av de 20 000 förmedlade lägenheterna fick 27 procent i angelägenhetsgrad 1 en bostad under 1986. Detta överensstämmer också med den sociala målsättningen.

### 3.1.3 Bostadsförmedlingens svårigheter

Det finns en rad problem av strukturellt slag som får följdverkningar för bostadsförmedlingens verksamhet och som i sin tur bidrar till kritik mot förmedlingens verksamhet.

1. Bostadsbyggandet har minskat i omfattning under de senaste åren. Detta betyder att det i fysisk mening finns relativt sett färre lägenheter att förmedla i förhållande till behovet. Detta

kan t ex mätas i det ökande antalet hushåll och i bostadsköns tillväxt.

2. Ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter har ökat. Detta betyder att antalet förmedlingsbara lägenheter minskar.

3. Inflyttningen från övriga landet till Stockholm har ökat. Netto ökade Stockholms kommun med nästan 7 000 personer 1985, ca 5 000 1986 och drygt 4 000 1987. Den största andelen (nästan 75 procent) av nettotillskottet under denna period kommer från övriga riket, dvs ej Stockholms län.

4. Segregationen ökar. Under perioden 1975-80 ökade segregationen i landet (Wallidén 1985). Det var f a den kraftiga utbyggnaden av småhusområden som bidrog till denna rumsliga åtskillnad mellan samhällsklasser. Det finns övergripande politiska mål som syftar till en allsidig hushållssammansättning och ett s k integrerat boende (Bostadskommittén, SOU 1984:35, kap 1). Detta politiska mål är ett dilemma för förmedlingsorganet att uppfylla.

5. Flyktingfrågan ökar i betydelse. Allt mer av invandringen till Sverige sker i form av flyktingar (jfr Svensk invandrar- och flyktingpolitik 1988). Bostadsfrågan för dessa är ofta svår att lösa. Det tar lång tid och kräver mycket arbete. Konsekvenserna för flyktingarna och de boende i bostadsområdena är ofta svåra att överblicka.

6. Nedläggning av institutioner. Idag finns en politisk strävan att minska antalet personer som bor på institutioner, t ex långvård, äldreboende, mentalvård och kriminalvård. Antalet förmedlade ärenden är inte så stort, men de tar ofta lång tid att verkställa.

7. Tillgänglighetskrav. Många människor har behov av hissar och allmänna kommunikationsmedel. Det finns sålunda en rad restriktioner på förmedlingsbara objekt som gör det svårt att finna en lämplig bostad för vissa grupper i samhället.

8. Andrahandsmarknaden hårdnar. I KSB:s statistik framgår att ca 15 procent av de sökande bor i andra hand. Merparten av andrahandskontrakten fungerar bra. En mindre del, ca 15-20 procent, är emellertid problematiska. Marknaden blir hårdare, något som sannolikt sammanhänger med konjunkturerna.

9. Specialärendena ökar. Antalet s k specialärenden, t ex bostad för hemvändande tjänstemän i statlig tjänst ökar. Visserligen är antalet litet men dessa ärenden tar ofta lång tid att handlägga.

10. Kategoriförturerna försvinner. För vissa yrkesgrupper har förturer funnits, t ex för poliser. Likaså har diskuterats om personal som arbetat med HIV-ärenden skulle få förturer eftersom ett sådant arbete borde vara av nationellt intresse. För att underlätta att få arbetskraft till strategiskt viktiga grupper i samhället borde det sålunda finnas möjlighet att genom förturer få bostad. Politikerna har bestämt att så icke får ske. Detta ökar pressen på bostadsförmedlingen att, inom det reguljära systemet, skaffa fram bostad till vissa yrkesgrupper.

### 3.1.4 Vad skall man göra?

En lägenhet i Stockholm är idag hårdvaluta och detta bidrar naturligtvis till en överhettad marknad. Vad skall man då göra åt den nuvarande bostadssituationen? Många ungdomar vill bo i närheten av föräldrarna. Problemet är dock att det inte finns lämpliga lägenheter (1-or och 2-or). Nyproduktionen är för dyr idag. Ett integrerat boende, där äldre och yngre är blandade, ger trygghet för alla parter, inte minst för de yngre.

Ett symptom på den överhettade bostadsmarkanden i Stockholm är att priset på småhus legat på samma nivå under de senaste åren. Om man däremot lägger till priset på lägenheter i innerstaden, dvs det fenomen som innebär att ett hyreskontrakt reducerar köpeskillingen, så erhålls "rätt villapris".

Invandrargrupperna kommer inte in i det privata bostadsbeståndet. Vårdarna är rädda för det främmande: det får i stället allmännyttan ta hand om. "Segregationen startar i skolan - i svenskundervisningen, som är för lite omfattande". Svenskarna flyr - om man inte finner tryggheten, inte får vara i fred. Man kan inte lagstifta mot segregering. Styrningen ligger i betalningsförmågan! De som inte kan betala blir kvar.

## 3.2 Fastighetsägare

I den förstudie, som föregick den stora intervjuundersökningen, intervjuades ett antal fastighetsägare. Urvalet stratifierades efter fastighetsstorlek och därefter valdes intervjuerpersonerna slumpmässigt. För en fylligare presentation av metod och resultat hänvisas till metodrapporten (Siksiö, Borgegård 1987).

Nedan refereras hur de intervjuade fastighetsägarna ser på sin situation; i detta fallet begränsat till den egna förvaltningen samt bostadsmarknaden i Stockholm. Diskussionen anknyter till problemen med åtkomstsätt, andrahandsboende, relation till bostadsförmedlingen m fl frågor.

### 3.2.1 Kännedom om hyresgäster samt deras åtkomst av lägenhet

Generellt kan sägas att de intervjuade fastighetsägarna hade god kännedom om hyresgästerna. Det framkom inte någon direkt skillnad mellan stora respektive små fastighetsägare och ej heller någon större skillnad i kunskaperna om ägaren själv skötte förvaltningen eller om förvaltningen var bortlämnad till ett företag. Den stora skillnaden gällde närmast om fastigheten bytt ägare på senare tid. I dessa fall hade nuvarande ägare, av förklarliga skäl, dålig kunskap om på vilket sätt de hushåll som bott länge i fastigheten hade fått tag på lägenheten.

En genomgång av listorna från intervjuerna med fastighetsägarna visade att av totalt 144 hushåll i fem fastigheter hade genomsnittligt drygt 40 procent av hyresgästerna bytt till sig lägenheten. 15 procent av de boende hushållen hade fått lägenheten via värden. 13 procent hade erhållit bostaden via bostadsförmedlingen. Ett fåtal hushåll hade erhållit nuvarande lägenhet som



evakueringslägenhet. En dryg fjärdedel slutligen hade fastighetsägarna ingen direkt kännedom om hur de hade kommit till fastigheten. I det senare fallet gällde det nästan uteslutande hushåll som bott länge i fastigheten.

Mellankommande variabler som t ex ombyggnadsår, lägenhetsstruktur och läget syntes vara viktiga i detta sammanhang.

### 3.2.2 Diskussion av fastighetsförvaltningen

#### Har ni internkö?

De flesta fastighetsägare har ingen formell internkö. Däremot känner man ofta till hyresgästernas önskemål - och kan om tillfälle yppas erbjuda annan lägenhet i fastigheten eller inom det egna beståndet (från gårdshus till gatuhus eller från nedre botten till högra våningsplan).

#### Har ni förfrågningar på lägenheter utifrån?

Varje vecka får fastighetsägarna telefonsamtal och/eller brev. De flesta breven är utformade så att de troligen sänds till ett stort antal fastighetsägare. Det är ofta väl etablerade och utbildade personer som hör av sig, unga eller äldre människor med välordnade förhållanden och god ekonomi - "Det är människor med initiativförmåga", som en fastighetsägare uttryckte saken.

#### Har ni förhindrat uthyrning i andra hand? - Har ni haft något ärende uppe i hyresnämnden?

Fastighetsägarna är i princip negativa till andrahandsuthyrning. Attityderna varierar något, men grundinställningen är densamma. Det har hänt att man sökt stoppa andrahandsuthyrning, men den anses acceptabel vid utlandsarbete eller för studier på annan ort. Man känner sannolikt väl till en ej godkänd andrahandsuthyrning eller en inneboende. I något fall var man också medveten om att svarta pengar med stor sannolikhet varit med vid byte, men värden har svårt att ingripa om hyresgästerna är överens.

Det kan vara svårt att avgöra bärigheten i skälen och man drar sig för att gå till hyresnämnden. Utfallet där anses till viss del bero på vem som är ordförande. Man upplever inte att det finns klara normer. "Det går att ljuga sig igenom". I stort sett fördelar sig "framgång och motgång" lika. Det finns därför ingen generell motvilja mot hyresnämnden.

#### Har ni erfarenheter av hyresgäster som varit inblandade i skenbyten?

Flera av fastighetsägarna "känner på sig" när det är fråga om skenbyten. Man försöker kontrollera med den tidigare värden, men i vissa fall är det svårt att bevisa denna typ av byte. I något fall har man dock lyckats med detta. Generellt är skenbyten inget stort eller vanligt problem enligt fastighetsägarna.

### Vad gör man med lägenheter man har rätt att förmedla?

Reglerna är sådana att man inte får hålla på en lägenhet. Vid dödsfall har det hänt att det brevledes har påpekats från bostadsförmedlingen att lägenheten måste hyras ut via förmedlingen. Rent hypotetiskt skulle dock någon hyresvärd vara intresserad av att hålla på lägenheten och hyra ut till en skötsam person istället för att få sig tilldelad en okänd person från bostadsförmedlingen. Man skulle med andra ord väga en materiell strategi - att få in hyresintäkter på kort sikt - mot en emotionell, dvs att få en så "bra" hyresgäst som möjligt. Det senare kan också betyda att övriga hyresgäster i fastigheten värdesätter den nya "lugna" hyresgästen och därmed indirekt fastighetsägaren.

### Kontroll och referenser på hyresgäster

Samtliga fastighetsägare gör stora ansträngningar för att ta reda på uppgifter om den potentiella hyresgästen. Sätten att göra detta varierar och uppfinningsrikedomen är stor. Utan tvekan lägger man ner mycket arbete på kontroll och referenser. Någon av fastighetsägarna tog sig också tid för ett personligt samtal med den tänkte hyresgästen.

### Om lönsamhet och engagemang

Det är idag, enligt fastighetsägarna, inte lönsamt att ha fastigheter i Stockholms innerstad. Skälen till detta är många. En grundläggande förklaring är naturligtvis hyrorna (bruksvärdesystemet). En källkritisk kommentar är att allmännyttan är prisledande och denna tar ut "adekvata" hyror och de privata hyresvärdarna har bara att följa med.

En annan förklaring till den bristande lönsamheten enligt fastighetsägarna är skattesystemet. Det gäller såväl fastighetsskatt som realisationsvinst, beskattning och arvs/gåvoskatt. Det finns idag ingen försäljning att tala om av fastigheter i Stockholm. För att få det "att gå runt" måste man jobba själv, ha goda kontakter med "pålitligt folk" för underhåll och reparationer, ha någon i fastigheten som "larmar" om något behöver åtgärdas. Dessutom bör man ha flera fastigheter för att kunna få lönsamhet och klara av kostnaden för reparationer. De flesta av fastighetsägarna besöker fastigheten någon gång per vecka, någon varje dag och alla minst en gång per vecka. Man har mycket god kännedom om fastigheten som sådan och om hyresgästerna.

Det finns en motsägelse i påståendet om bristande lönsamhet och det faktum att få fastigheter kommer ut på marknaden till försäljning. Många fastighetsägare räknar sannolikt med en framtida värdestegring, varför det idag inte finns anledning att sälja sin fastighet, även om den ekonomiskt inte ger så stor avkastning.

### 3.2.3 Diskussion om bostadsmarknaden i Stockholm

#### Vad är enligt er uppfattning det sämsta med bostadsmarknaden i Stockholm idag?

Några citat från intervjuerna:

- \* "Det är en låst marknad. Det blir inga lägenheter lediga. Alla bevakar sina lägenheter."
- \* "Priset på bostadsrätter har gått upp ofantligt - och detta ger indirekt en press på hyresrätterna, men här är det inte möjligt att ta ut marknadsvärdet, vare sig i form av ökade hyresintäkter eller i överlåtelsemedel."
- \* "Det blir inga lediga lägenheter eftersom hyresgästerna inser att de sitter på ett kapital, utan att detta för den skull lagligen kan kapitaliseras. Men alternativet att köpa en bostadsrätt är inte möjligt att uppnå för så många i det äldre fastighetsbeståndet i Stockholms innerstad."
- \* "Regler och regleringar är påfrestande. Det tar nästan lika lång tid att få byggnadslov för en dusch i ett hus som det tar att få tillstånd att bygga en hel fastighet. Politiken som förs är mot de privata fastighetsägarna. Det är bostadsrätt och allmännytta som idag prioriteras."

Flera exempel på regler om ombyggnad av soprum nämndes som varande onödiga och kostsamma.

#### Vad är det bästa med bostadsmarknaden i Stockholm idag?

Detta var en fråga som inte omedelbart och entydigt kunde besvaras. Indirekt framgick i något fall att det är viktigt att hålla fast vid en socialt rättvis bostadspolitik. Det får inte ske en för kraftig segregation av människors boende.

#### Hur fungerar den frivilliga överenskommelsen med kommunen?

De intervjuade fastighetsägarna menade att det var få lägenheter som blev lediga, men när någon blev det, lämnade man över den till förmedlingen. Inställningen var genomgående den, att finns det regler - man må tycka vad man vill om dessa - så måste de också följas. Några av de intervjuade hade personliga och goda relationer med någon tjänsteman på förmedlingen.

Ett problem som spontant nämndes och som exemplifierades gång på gång var bostadsförmedlingen som lämnade lägenheter till för-turssökande. Flera lägenheter hade slagits sönder. Idag är kostnaderna mycket höga för reparationer och underhåll. Även om man som i något fall får medel från socialförvaltningen (försökslägenhet) så sprider sig misstämning bland övriga hyresgäster. Fastighetsägarna var helt medvetna om bostadsförmedlingens sociala funktion, men menade att, "det är olämpligt om det blir en stämpel att ha fått lägenhet via bostadsförmedlingen. Det verkar som om det enbart är förturer idag".

### 3.3 Slutsatser och sammanfattning

Ovan har en del av konflikten mellan samhällets roll, att förmedla bostäder till bostadssökande, och de privata marknads-krafterna speglats (kap 1). Denna diskussion återkommer i slutkapitlet (kap 6).

Bostadsförmedlingens egen statistik visar att antalet förmedlade bostäder minskar. Även från andra studier (t ex "omsättningsstudien" 1987) framgår att bostadsförmedlingen synes minska som förmedlingssätt. Detta betyder att samhällets roll som förmedlingsorgan minskar och de privata och enskilda intressena (hus-hållen själva) ökar.

Beträffande fastighetsägarna framgår det att kontrollen av de potentiella hyresgästerna är mycket framträdande. Man önskar inte få in "socialfall", skenbyten eller hyresgäster som köpt lägenheten svart. Man har ofta kontakt med hyresgästerna och det finns ett socialt ansvar från fastighetsägarens sida.

Vidare är en låg omflyttning rationell för fastighetsägaren, eftersom detta innebär lägre underhålls- och reparationskostnader. Dessutom ger en låg omflyttning lite besvär med att skaffa fram hyresgäster. "Nöjda hyresgäster är de som är ostörda".

Betydelsen av egen arbetsinsats understryks, liksom betydelsen av sociala/ekonomiska nätverk ("någon man kan lita på") för underhåll och ombyggnad. Det går inte att "fjärrstyra" fastighetsskötsel. Regleringar upplevs alltmer som störande. En maktförskjutning har skett till fastighetsägarens nackdel. "Man får hålla fastigheten men inte bestämma om den. Ett sätt att slippa inblandning är att undvika statliga lån".

#### 4. UTGÅNGSPUNKTER FÖR STOCKHOLMSUNDERSÖKNINGEN

I de tidigare kapitlen har vi med hjälp av statistik givit en bakgrund till den överhettade bostadsmarknaden i Stockholm. De stora städernas centrala delar har åter blivit intressanta såväl för planering som i forskningsavseende (Law et al 1988). Det är stora förändringar som sker i stadssystemet och mycket av dessa får fysiska nedslag just i huvudstadens centrala delar. I det här kapitlet skall vi ta upp den modell (4.3) efter vilken vi arbetar för vår beskrivning och analys av hur hushållen fått tag på bostäder i centrala Stockholm. (En utförligare teoretisk ram finns i Siksiö, Borgegård 1988). Innan vi går närmare in på modellen, skall vi kortfattat ange något om den vetenskapliga tradition i vilken studien kan sättas in (4.1). I detta sammanhang nämner vi också ett antal studier som har anknytning till vår egen. Därefter följer en klassificering av olika sätt att få tag på en bostad (4.2). Den avslutande modellen blir sålunda en konklusion av litteraturgenomgången samt olika sätt att få tag på en bostad.

##### 4.1 Teorier om staden

###### 4.1.1 Stadstillväxt och stadens inre differentiering.

Det finns flera teorier som söker förklara stadstillväxt. Bland de mera kända är Chicagoskolan under 1920- och 30-talen med portalfigurer som Hoyt och Burgess. Dessa rumsliga och sociala teorier har sedan modifierats av olika forskare (t ex Harris, Ullman och Park), men grunddragen i teorierna ligger fast. I grunden är det ekonomiska drivkrafter som styr markanvändning och efterfrågan. För Stockholms del har arbeten av William Olsson (1961) nämnas som ett pionjärarbete. Författaren visar hur stadens centrum har förskjutits över tiden och hur segregeringen av staden ser ut, avseende politisk tillhörighet i valmanskåren. Även här spelar efterfrågan på mark i olika lägen en överordnad roll för det rumsliga utfallet av olika funktioner.

En bärande idé i många stadsteorier är att det utanför själva stadskärnan finns en omvandlingszon; till denna dras vissa typer av butiker (t ex second hand affärer), andrahandsboende osv, i vetenskapen om att hyrorna är låga och att området genomgår en snabb förvandling. Allteftersom staden växer expanderar denna omvandlingszon ut från den likaledes växande stadskärnan. Senare har också styrinstrument som regleringar av olika slag och utläggning av infrastruktur (t ex Lövgren 1986) kommit att påverka stadstillväxten.

Från några empiriska studier från Stockholm kan lägesfaktorns roll belysas. Ekonomer ser ofta markanvändningen som en funktion av efterfrågan. Den senare förklaras till stor del av tillgängligheten, uttryckt i transportkostnader. Studier av stadens markpriser är legio. Anderstig och Hårsman (Andersson 1985) har från empiriskt material från början av 1980-talet studerat markpriserna i centrala Stockholm. Betalningsvilligheten för olika branscher har analyserats i förhållande till avståndet



från city. Det visar sig att "betalningsviljan för ytor i centrala lägen är betydligt högre för bank, försäkrings- och handelsföretag än för industriföretagen... Prioritering av lägen och betalningsvilja för mark och lokalytor går hand i hand." En av de snabbast växande branscherna i landet är konsultsektorn, eller uppdragsverksamheten (SIND 1988). Denna är koncentrerad till Stockholm och dess centrala delar. Andersson (1985 s 310) pekar på att just konsultsektorn är mycket avståndskänslig. Kundkontakterna är synnerligen betydelsefulla.

En konsekvens av lägesfaktorns roll är den rumsliga fördelningen av arbetsplatser. Denna fördelning kan i sin tur ses som en faktor, som hushållen i form av arbetsresor kan väga in vid valet av bostad. Från FoB-statistiken 1985 visar det sig att "kärnan" i Stockholmsregionen domineras av yrken som kan karakteriseras med begreppen "kunskap och administration".

En annan aspekt på lägesfaktorn är att studera denna utifrån de boendes val av bostad och deras värderingar av egenskaper i bostadsområden. I en enkätstudie till ett antal hyresgäster i Stockholm, Göteborg och Malmö, frågades bl a (Bergenstråhle 1983) om värderingar av egenskaper hos bostadsområden. Den viktigaste egenskapen för de tillfrågade i Stockholm var goda kollektiva kommunikationer. Sannolikt förklarar denna egenskap att faktorerna "kort tid till arbetet" och "nära till city" får relativt låga värden. Detta visar emellertid att lägesfaktorn är ett relativt begrepp; med goda kommunikationer kan avståndsfriktionen reduceras avsevärt.

Flera studier modifierar emellertid lägesvariabelns betydelse. I en enkätstudie ställd till ungdomar i Örebro (Hejbo 1986) och i en studie av högskolestuderades bostadssituation i Gävle (Magnusson 1986) samt i en studie av olika hushålls boendekarriärer i Göteborg (Mörck et al 1986) är lägesfaktorn visserligen viktig men inte alls avgörande vid önskemål om bostad. Det bör dock konstateras att jämförelser mellan orter inte är rättvisande eftersom förutsättningarna, såväl fysiska (t ex skala) som vad gäller de studerade grupperna varierar.

#### 4.1.2 Åtkomstmöjligheter

I teoretisk mening kan sätten att få tag på en lägenhet angräpas från olika håll. Nedan anges några sådana teoretiska infallsvinklar.

Bostadsmarknaden kan ses som uppdelad i ett antal delbostadsmarknader (jfr Anas m fl 1986) på vilka det uppkommer ett antal lediga lägenheter. Dessa vakanta lägenheter ger i sin tur upphov till en flyttkarusell. För storstockholmsförhållanden har en sådan studie gjorts av Clark och Saranpuu (1984). Den teori som ligger till grund för dessa vakanskedjestudier är den s k filterteorin, som innebär att människor söker sig till allt "bättre" bostäder. Teorin är emellertid svår att belägga på den svenska bostadsmarknaden. Ett skäl kan vara den relativt starka ställning som den offentliga bostadsförmedlingen har här.

Olika flyttningsteorier bildar också relief till denna studie. Den teoretiska ansatsen ligger mot hushållens sökbeteende (Brown



och Moore 1970), stadium i livscykeln och hushållens kunskapsmängd och resurssituation vid beslutsfattandet. Det betyder att kunskapen om staden, t o m en viss stadsdel, är av betydelse för valet av bostad för många hushåll (Simmons 1968). Sökprocessen att få tag på en bostad är inriktad mot en viss upplåtelseform i eller geografisk sektor av staden.

Ett sätt att ta sig in på bostadsmarknaden är via andrahandsboende. I teoretisk mening kan detta hänföras till en fråga om hushållets resurser t ex att inte ha tillräckligt med ekonomiska eller kognitiva/sociala (t ex kontakter) resurser. Det kan emellertid också vara en fråga om livsstil; man väljer att "aktivt" bo i andra hand. I en studie över andrahandsboende i Lund och Varberg söker Lindén och Andersson (1986) se nyanserat på andrahandsboendet som något som för vissa personer är en fördel, medan det är en nackdel för andra. (jfr även Lindén 1988 och Fastighetskontoret "andrahandsstudien" 1986)

#### 4.1.3 Attraktiviteten, livsstilen, familjecykeln och resurserna

Trycket på innerstans bostadsmarknad formeras utifrån efterfrågan från flera olika grupper. Tidigare utflyttare vill komma tillbaka, hushåll lämnar småhusboendet och vill bo i centralt belägen hyresrätt, frångilda hushåll vill ha smålägenheter och unga ensamboende vill ha billiga små lägenheter. Det finns i Stockholm många "tillfälligt arbetande", vilka oftast vill ha nära till arbetsplats.

#### Attraktiviteten och livsstilarna

Livsstilen är en sammanfattande "etikett" som kan appliceras på hushåll utifrån de olika kombinationer av värderingar och levnadssätt som ger karaktäriserbara beteendemönster i vardagslivet.

Hushåll med en livsstil som Bell (1968) definierat som "konsumtionsinriktade" dvs hushåll som betonar önskvärdheten av närhet till varor och tjänster, "karriärister" - hushåll som anger arbete och arbetsanknutna faktorer som det viktigaste i vardagslivet och "kosmopoliter" (Gans 1968) - personer som betonar nöjesutbud och vänumgänge som viktiga inslag i det vardagliga - kan generellt antas vara attraherade av läget och utbudet i innerstan. Det är grupper inriktade på umgänge, uteliv, arbete och kreativa verksamheter. För vidare funderingar kring detta kan man, utöver de ovannämnda Gans och Bell, läsa Simmel (1981) och Wirth (1971).

Dessa "kosmopolitiska" grupper består i stor utsträckning av yngre, ensamboende och mindre hushåll och de är attraherade av både läget och hyresnivån, då de i viss utsträckning består av hushåll med förhållandevis låga inkomster (Werner 1986).

I denna grupp finns också de hushåll som kan antas acceptera en lägre utrustningsstandard så länge hyran är låg och läget bra. Hushållen i denna heterogena grupp kan antas nyttja många vägar för att få bostad i det attraktiva innerstadsbeståndet, möjligtvis med begränsningar av rena byten då de kan antas vara nya hushåll på bostadsmarknaden.

Ovan (kap 2) har nämnts att många inflyttare till Stockholm uppger att storstaden i sig verkar lockande (Länsstyrelsen 1988). Det är därför av visst intresse att penetrera om det finns en speciell livsstil hos storstadsmänniskorna. Några studier har gjorts av unga människors livsstil (Werner 1986). Hon menar att det över hela västerlandet går en våg av frihet från aukoriteten som bl a yttrar sig i en önskan att bo på egen hand. I en nyligen gjord studie (Werner 1988) har hon studerat hur stadsungdomar "själva har formulerat innebörden av boende och boendeideal utifrån livserfarenhet och framtidstro". Det visar sig att en stor del av ungdomarna bor med andrahandskontrakt eller delar lägenhet. Önskemålen om lägenhet är koncentrerade till "stor gammal stadslägenhet". En del vill också bo i villa i grön miljö.

Det visar sig också i Lundbergs och Modigs (1984) studie över ungdomsboende i Stockholm att frigörelsen, mätt i ålder när man flyttar hemifrån, har sjunkit något under senare år. Till saken hör också att möjligheterna att flytta hemifrån varierar över tiden. Ekonomiska villkor och bostadsutbudet är faktorer som i högsta grad ger förutsättningarna för ungdomsboendet. Sammanfattningsvis finns emellertid en strävan från ungdomars sida att flytta hemifrån relativt tidigt. Ett mycket konkret uttryck för dessa önskemål är de långa köerna av ungdomar i kommunernas bostadsförmedlingar (jfr Lundin 1987, Borgegård 1987, Bostadsförmedlingen i Stor-Stockholm 1988).

Det finns också hushåll med livsstil som kan kallas "familistisk" - det är hushåll som är hem-, hushålls- och släktinriktade i sitt vardagsliv. Inom denna livsstil kan man återfinna främst hushåll med barn, men här finns också hushåll från andra stadier i livscykeln t ex medelålders och äldre hushåll utan egna hemmavarande barn.

Under 80-talet har det i resonemanget kring innerstadsboendet och den möjliga sociala uppgradering (Tonnell 1987, Teeland 1988) som skett - i samband med att nya hushåll flyttar in i ombyggda lägenheter - tillkommit åtminstone två nya grupper som har beteckningar med klar anknytning till livsstilsbegreppet. Det gäller de sk "yuppisarna" (Young Urban Population) och "dinkisarna" (Double Income No Kids). Båda termerna är låna från USA och de hänför sig till välutbildade ensamboende eller par utan barn, med höga inkomster och hög konsumtionskraft. Principiellt anser vi att dessa grupper faller inom de tidigare nämnda "karriärinriktade" och "kosmopolitiska" livsstilarna.

En tredje nymornad grupp i dessa sammanhang är de sk "woopies" (Well Off Old People). Deras anknytning till någon enskild livsstil är ganska oklar och avgränsningen av denna grupp ligger närmast hushållens skede i familjecykeln. Det gäller medelålders och äldre hushåll utan barn med goda inkomster eller kapital.

#### Attraktiviteten och familjecykeln

De grupper som i föregående avsnitt främst lyftes fram som troliga innerstadsboende, hör hemma i de tidigare skedena av familjecykeln. De vägar som de kan använda sig av för att få tag på bostad är antagligen desamma i familjecykelperspektivet som i livsstilsperspektivet.

Medelålders och äldre hushåll utan barn är också en grupp som kan antas finna en bostad i innerstadsläge attraktiv med närhet till service och kommunikationer. De vägar som dessa hushåll kan använda för att komma in är sannolikt samtliga (4.2 nedan) med undantag för andrahandsboende.

Medelålders och äldre hushåll kan kapitalisera vinster från tidigare småhusägande. Därmed kan de både betala för att komma in på denna delmarknad, dra nytta av den lägre hyresnivån och få lägesfördelarna, samtidigt som de kan få tag på en önskad bostad. I sådana fall kan deras vägar främst antas vara byten - eventuellt med överlåtelssumma (Brzeski 1988) - och köp. Lägenhetsstrukturen i innerstan - med en stor andel smålägenheter - kan dock ses som en eventuell begränsning för dessa hushåll då de tidigare haft en hög utrymmesstandard.

Barnhushåll och speciellt flerbarnshushåll är en grupp som på grund av sina utrymmeskrav bara i begränsad utsträckning kan antas kunna tillgodose sina bostadsbehov i innerstadens relativt lilla andel stora hyreslägenheter. Lägesfördelarna i förhållande till arbete och därmed avsevärda tidsvinster för arbetsresor kan dock motivera innerstadsboende även för familjecentrerade hushåll (Michelson 1977).

Denna grupp av hushåll kan också, speciellt om de bor i smålägenheter, ses som bytesiniterare - en form av bostadsmarknadens motor - och har via sitt innehav av hyreskontrakt i dessa attraktiva lägen ett gott utgångsläge för att få tag på en större familjebostad. De kan ju förstås också välja att fortsätta bo trångt.

#### Attraktiviteten och preferenserna.

Innerstadens attraktivitet för olika grupper eller typer av hushåll kan, med vårt synsätt, omformuleras och analyseras i termer av olika slags "nytta" för de hushåll som har eller vill ha bostad i detta läge. I detta sammanhang kan det vara klokt att skilja mellan bostadens bruksvärde och dess bytesvärde.

Attraktiviteten på den privatägda hyresmarknaden i innerstaden kan antas vara dels lägesberoende dels hyresnivåberoende där den senare faktorn, via brukvärdesprincipen och allmännyttans hyresledande roll, är nära knuten till allmännyttans hyressättning och därmed också starkt åldersberoende på så sätt att det är lägre hyror i äldre hus (Turner 1985).

Grundantagandet är således att hushållen i innerstan primärt uppskattar lägesfördelarna.

För det första kan nyttan av av en speciell lokalisering av bostaden hänga samman med de olika hushållens livsstilsmonster och den betydelse som det kan ha för hushållens vardagsliv. Detta kan antas gälla fritid, arbete, studier dvs mycket konkreta fördelar med att bo centralt. Ett exempel på detta skulle kunna vara yngre hushåll med livligt nyttjande av innerstens nöjesliv men även barnhushåll som bor i innerstan därför att det t ex minimerar tiden för arbetsresor och ökar tiden för familjeliv.

Ett annat sätt att närma sig de uppskattade (och uppfattade) fördelarna med centrala lägen skulle kunna vara statusuppfattningar angående olika delar av innerstan.

Ett tredje sätt för hushållen att dra nytta av läget i innerstans bostadsbestånd kan vara ekonomiskt (lägre hyror i äldre beståndet, förväntade framtida vinster vid byte etc)

En fjärde dimension av innerstans attraktionskraft har en emotionell anknytning. Den är ett uttryck för den förankring som hushållen kan ha i ett speciellt område eller stadsdel. Denna förankring kan exemplifieras med känslan av kännedom om omgivningarna och betydelsen eller identiteten hos särskilda platser. Hemkänsla är kanske en riktig beteckning för att vilja bo på ett speciellt ställe. Har man vuxit upp i en speciell del av stan, så vill man fortsätta att bo där och skall man flytta så vill man göra det inom ett begränsat område. Likaså kan hushåll som flyttat ut från sin stadsdel vilja flytta tillbaka i ett senare skede av livet.

Det finns för flera grupper eller typer av hushåll uppenbara lägesfördelar med ett centralt boende och här spelar kanske upplåtelseformen - och inom hyresrätten om det är privat eller, allmännyttigt mindre - roll för attraktiviteten.

#### Hushållets resurser och bostadsanskaffningen

Hushållens möjligheter att få tag på en bostad i innerstan påverkas, som tidigare nämnts, av delmarknadens struktur och de formella och informella organens och agenternas sätt att fungera. Samtidigt som delmarknadernas struktur och funktionssätt är den grundläggande förutsättningen för olika vägar att få tag på bostad, kan man se deras närvaro och olika fördelningskriterier som mellankommande hinder eller störningar för hushållens bostadsval.

Dessa hinder kan i olika grad hanteras av hushållen beroende på deras resurssituation och de kan i olika grad bedömas vara väsentliga av hushållen att hantera, beroende på hur högt hushållen värderar attraktiviteten och nyttan med att få tag på en bostad i visst läge. Gäller attraktiviteten vardagslivsfördelar är kanske en viss lägenhet mindre utbytbar än om det gäller status eller ekonomiska skäl?

Materiella resurser, kunskapsresurser och sociala resurser blir med detta synsätt väsentliga i spelet om bostäderna i attraktiva lägen.

Förekomsten av dessa resurser, totalt eller i olika kombinationer, blir mer eller mindre nyttiga i olika situationer beroende på vilka kriterier som de förmedlande agenterna på undermarknaden har för sin verksamhet samt i vilken omfattning de kontrollerar bostadsbeståndet.

Hög inkomst ger inget företräde i bostadskön, men är en avsevärd fördel när det gäller att betala en överlåtelssumma för en bostad. Att redan ha en bostad, dvs att redan finnas på bostadsmarknaden, kan också ge försteg när det gäller att få tag på, dvs byta till sig, en lägenhet. Hyreslägenheter kan även användas för att till reducerat pris via byten få tillgång till bostäder i ägda upplåtelseformer.

Ett utbrett socialt nätverk, kunskap om hur marknaden fungerar eller en hög ställning i en organisation med ingångar på bostadsmarknaden kan, i vissa marknadssituationer, antagligen ses som lika mycket värt som förmögenhet och hög inkomst när det gäller att få tag på en bostad på en lokal marknad med överefterfrågan.

Omvänt gäller att sjukdom, en utsatt social position eller trångboddhet leder till en framskjuten position i den formella fördelningshierarki som är bostadsförmedlingens (3.1).

#### 4.2 Innerstans bostadsmarknad - olika sätt att få tag på bostad

Innerstans bostadsmarknad är en delmarknad av hela kommunens eller regionens bostadsmarknad. (Anas m fl 1986) Det synes vara ganska tydligt att fördelningen av och åtkomsten av bostäder i innerstan inte följer det mönster som gäller för förorterna.

En undersökning av åtkomstvägarna för lägenheter i det privatägda hyresbeståndet, är sålunda en undersökning av hushållens och förmedlingsagenternas agerande på en delmarknad av innerstans bostadsmarknad.

Ett välinformerat och rationellt hushåll med vissa materiella och sociala resurser är aktivt och agerar antagligen på flera av de nämnda undermarknaderna samtidigt när de sökte eller söker bostad.

Undersökningens huvudfråga är: Hur har de hushåll som bor i en lägenhet i det privata hyresrättsbeståndet i Stockholms innerstad fått tag på sina bostäder?

Olika vägar kan tänkas. Det gäller här att beakta åtminstone två dimensioner: Genom vem (de olika agenterna) man fått tag i någonstans och bo och vad (besittningsform, storlek och läge) man fått tillgång till. Undersökningen omfattar även boendehushåll med lösare besittningsformer, inte bara förstahandskontrakt.

- Bostadsförmedlingen
  - Förstahandskontrakt
  - Korttidskontrakt eller rivningskontrakt
- Lägenhetsbyte mellan hushåll
- Kontakter med värden eller med värdens kontakter
  - Förstahandskontrakt
  - Korttidskontrakt eller rivningskontrakt
- Släktingar
- Vänner och bekanta
- Privata förmedlingsfirmor eller mäklare.
- Arbetsgivare
  - a. Tjänstebostad
  - b. Förstahandskontrakt



- Andrahandskontrakt
  - Legalt
  - Illegalt
- Ersättnings- eller evakueringslägenhet
  - a. Via bostadsförmedlingen
  - b. Via värden
- Flyttat till redan bebodd lägenhet
  - Flyttat i hop (Sambo)
  - Inneboende
- Köp av bostaden med överlåtelsesumma.

#### 4.3 Attraktiviteten som utgångspunkt - en modell

Att bo i Stockholms innerstad är idag attraktivt! Det finns en avsevärd efterfrågan på bostäder i innerstan. Det tar sig uttryck i höga överlåtelsesummor när det gäller bostadsrätter. Det gäller även den privata hyresrätten och här finns det uttryck för villigheten att betala för att bo i innerstan i samband med överlåtelsesummor för byten med småhus och bostadsrätter, skenbyten etc. Attraktiviteten tar sig också uttryck i att hushållen aktivt arbetar på den lokala bostadsmarknaden.

Jämfört med många länder i Europa har bostadsfinansieringssystemet, hyresreglering och bruksvärdesprincipen i Sverige på ett verkningsfullt sätt bidragit till att vi inte har direkta fysiska och bostadssociala innerstadsproblem (slum) i vårt land.

En bostad i innerstan representerar därför ett kapital för kontraktsinnehavaren. Detta gäller även hyresrätten, privat eller allmännyttig, och inte bara bostadsrätten.

Den livaktiga och stora privata hyressektorn med god standard har bidragit till att bibehålla en hög, kanske alltför hög, attraktivitet hos det centralt belägna bostadsbeståndet (Bergensträhle 1985). Undersökningsproblemet kan ses som en funktion av denna höga attraktivitet. Den leder till att alla vägar, såväl formella som informella, av den bostadssökande (och värddarna?) bedöms som lika bra för att få tillgång till en bostad i detta attraktiva bestånd. Det skapar också förutsättningarna för att det är hushållets egen aktiva insats som kan ha varit avgörande för om de fått tag på bostad i innerstan.

Det kan naturligtvis uppfattas som ett problem om de mer eller mindre informella vägarna överflyglar det antal som förmedlas via de formella kanalerna om målsättningen är att hushållen skall ha bostad efter behov och inte primärt efter resurser.

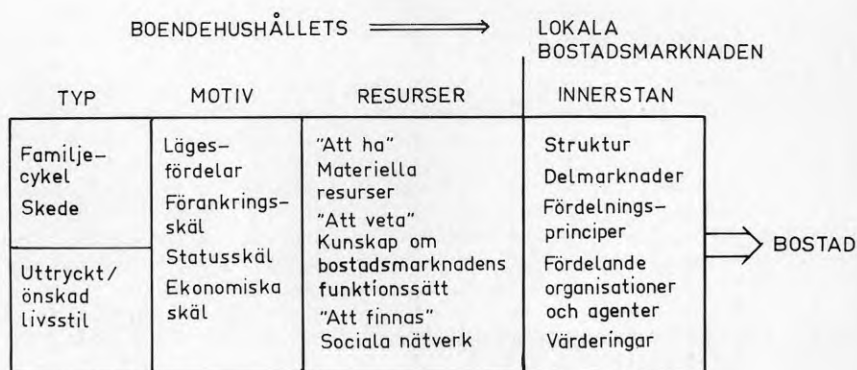
Ekonomiska eller institutionella/strukturella angreppssätt har i hög grad försummat att se hushållens aktiva roll när det gäller bostadsanskaffning. Hushållen på bostadsmarknaden har setts som passiva mottagare av det som fördelningssystemen resulterat i för deras del.

Detta kan avhjälpas genom att använda sig av ett modifierat angreppssätt som just fokuseras på det individuella hushållet, dess motiv och resurser samt dess samspel med olika agenter som påverkat deras sätt att få tag på en bostad.



Vår syn på innerstadens bostadsmarknad utgår från att upplåtelse- och ägarformen har betydelse på mikronivå för såväl hushållens egna möjligheter att agera som för vilka agenter som kan vara dem behjälpliga i deras försök att skaffa bostad.

Denna uppfattning om det aktiva interagerande hushållet, betyder inte att det som påverkar fördelningssystemet har sitt ursprung på hushållsnivån. Tvärtom är det så att de flesta av de regler och normer som finns för fördelningen av bostäder har sitt ursprung på den samhällseliga nivån. Men de visar sig på mikronivån genom hushållens och de övriga aktörernas beteende på den lokala bostadsmarknaden. Därför gäller det att i en beskrivning och analys av hushållens bostadsanskaffning även beakta dessa yttre strukturellt bestämmande faktorer för bostadsfördelningen.



Figur 4.1 Undersökningens modell för bostadsanskaffning på en lokal bostadsmarknad.

Detta synsätt innebär att hushållet inte är en passiv mottagare utan en handlande aktör på bostadsmarknaden. Det köpslår eller förhandlar inte med de olika lokala agenterna för bostadsfördelning utan interagerar med dem, utifrån sina motiv och resurser, för att lösa sitt bostadsproblem. På den attraktiva delmarknaden i innerstan är hushållen i stor utsträckning "aktörer" på scenen, inte "klienter" i kön till biljettluckan!

## 5. RESULTATREDOVISNING

### 5.1 Omfattningen av olika sätt att få tag på bostad i det privatägda hyresrättsbeståndet i Stockholms innerstad.

Vi har i föregående kapitel utgått i fråga - och visat - att det finns ett flertal olika sätt att få information om och tillgång till bostäder på den lokala bostadsmarknaden i innerstan.

I det här kapitlet vill vi visa vilken omfattning olika sätt att få information om och tag på en bostad i Stockholms innerstad har haft. Hur förhåller sig de olika sätten till olika skäl för innerstadsboende, hushållstyper, åldrar, livsstilar, ägarkategorier och stadsdelar?

Är det så att vissa skäl eller vägar omfattar speciella hushåll eller är det så att det finns skillnader mellan olika stadsdelar och ägarstorlekar vad gäller omfattningen av de olika åtkomst-sätten?

Resultaten redogör för de skattade procentandelarna från svaren på undersökningsfrågorna. De skattade talen är resultatet av svarsfördelningen efter att den uppräknats i enlighet med de vikter som de medverkande hushållen har tilldelats beroende på hushållstorlek och i vilken stadsdel de bor i. Skattningarna representerar de drygt 69 000 hushåll, upp till 75 år, som finns i det privatägda hyreslägenhetsbeståndet i Stockholms innerstad. Redovisningen har i regel inte gjorts för undergrupper med endast ett fåtal individer. Det ska väl än en gång påpekas att beroende på att undersökningen baseras på ett stickprov så skall resultaten inte tolkas som exakta tal. Det finns ett osäkerhetsintervall knutet till varje skattning. För läsbarhetens skull har vi dock valt att redovisa de skattade procentandelarna och erfarenhetsmässigt är det så att det verkliga utfallet ligger närmare det skattade värdet än konfidensintervallets övre och nedre begränsningar.

#### 5.1.1 Den innerstadsboende i privat hyresrätt - ett typvärde

Vilket slags hushåll är "vanligt", vad är det som är "normalt" när det gäller att bo i privat hyresrätt i Stockholms innerstad?

Skulle vi på basis av typvärdena i undersökningsresultatet ge en bild av det typiska innerstadshushållet upp till 75 års ålder blir signalementet det här:

#### Det typiska innerstadshushållet i privat hyresrätt

- \* är en svensk, ensamboende man i åldern 30-44 år
- \* har högskoleutbildning och arbetar heltid som anställd högre tjänsteman
- \* tjänar 12 000 kr i månaden. Arbetet ligger i innerstan och han har en kvart till jobbet

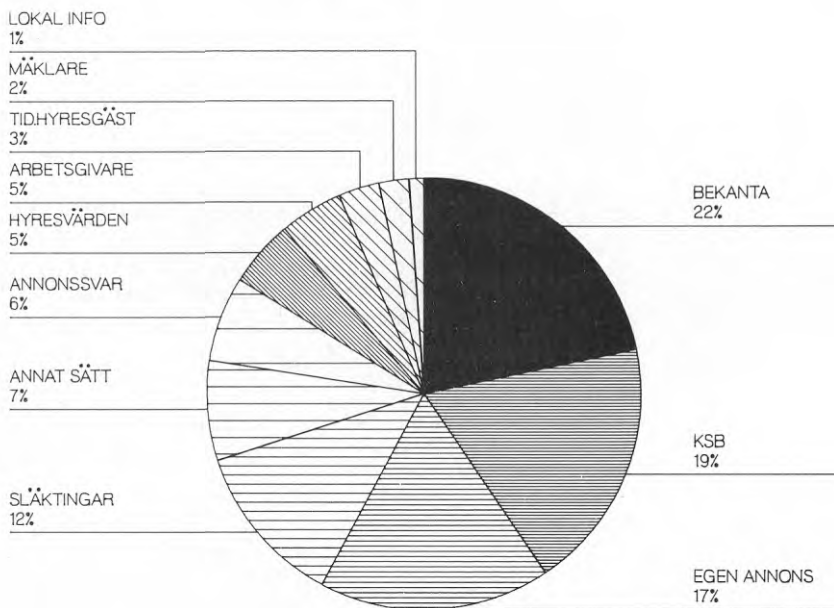
- \* bor i en lägenhet om 1 - 2 rum och kök på ca 54 kvm och betalar 1 500 kr/månad i hyra
- \* fick information om att lägenheten var tillgänglig via annons eller genom vänner och bekanta
- \* har bytt till sig lägenheten eller fått den genom kontakter
- \* hade inga större möjligheter att välja en annan lägenhet vid inflyttningstillfället
- \* flyttade in under 1980-talet i sin nuvarande bostad, men har bott minst tio år i Stockholm, ofta betydligt längre
- \* bodde redan i den föregående bostaden i innerstan och hade även då hyresrätt
- \* tänkte bo minst fem år i lägenheten när han flyttade in
- \* bor med förstahandskontrakt, något som han fick redan vid inflyttningen
- \* bor hos en mindre fastighetsägare i ett hus utan statliga lån
- \* tycker att förmedlingen av lediga lägenheter, även i framtiden, skall ske på samma sätt som det gör i dag, dvs genom såväl bostadsförmedling, hushållsbyten som värdförmedling
- \* vet åtminstone två sätt som han skulle använda sig av för att få tag på en annan bostad i Stockholm om han blev av med den han har
- \* har nära släktingar som också bor i innerstan och han träffar dem minst en gång i veckan
- \* är inte speciellt aktiv i föreningslivet
- \* har en konsumtionsinriktad och/eller kosmopolitisk livsstil
- \* bor i innerstan därför att det innebär närhet till saker han vill utnyttja eller göra. Speciellt uppskattas närheten till arbetet
- \* tycker det är bäst att bo i innerstan om man skall bo i Stockholm och speciellt bra är den "egna" stadsdelen. Det främsta skälet till denna uppfattning är stadsdelskänslan och förankringen i stadsdelen
- \* vill även att nästkommande bostad skall ligga i innerstan, i ett flerbostadshus med hyres- eller bostadsrätt
- \* tänker inte flytta inom det närmaste året. Planerar han trots allt att flytta så är det därför att nuvarande lägenhet anses för liten; då söker han också aktivt efter ny bostad. Detta sker främst genom att han försöker byta, men han står även i bostadskön

## 5.2 Hushållens informationsvägar

Hur ser då omfattningen ut av de olika sätten att få information om att den nuvarande bostaden var ledig, för de hushåll som har lyckats få tag på en bostad i Stockholms innerstad?

För en dryg femtedel av hushållen är det bekanta som stått för informationen och 12 procentenheter har fått veta att lägenheten var tillgänglig via släktingar. 23 procentenheter har fått reda på att lägenheten var ledig genom annonser. Det har skett antingen genom att de själva annonserat (17 procentenheter), eller genom att de svarat på annons (6 procentenheter). En femtedel av hushållen har fått informationen genom bostadsförmedlingen (Tabell 5.1).

Hyresvärdarna har givit information om lediga lägenheter till ungefär 5 procentenheter av hushållen. De 8 procentenheter som fått information på annat sätt är i stor utsträckning de hushåll som hamnat i innerstan genom att de blivit sambo med någon som redan hade lägenhet och bodde där.



Figur 5.1 Informationsvägar för nuvarande bostad

Slår vi samman de sociala informationskanalerna, dvs vänner och släktingar, och jämför med dem som fått information via annonser visar det sig att det sociala nätverket står för informationen i en dryg tredjedel av fallen, medan annonsinformationen utgör en knapp fjärdedel. På tredje plats i denna rangordning finns då bostadsförmedlingen med 19 procentenheter. De övriga informationskanalerna är av mindre vikt.

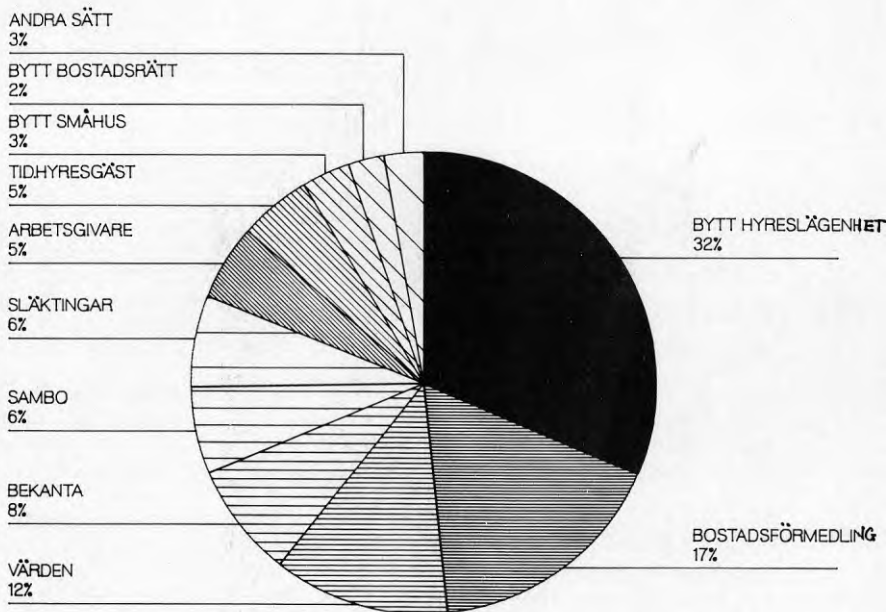
Resultatet understryker tre saker:

- \* För det första är hushållens sociala nätverk av stor betydelse för att få information om var det finns tillgängliga bostäder.
- \* För det andra spelar hushållens egna aktiviteter t ex genom att annonsera eller bevaka annonser, dvs information i samband med byten, en stor roll som informationssätt.
- \* För det tredje är bostadsförmedlingen en viktig, oftast då den enda informationskällan, för en stor del av de hushåll som fått bostad i innerstan.

Hyresvärdarna spelar en relativt undanskymd roll som förmedlare av information till hushållen om tillgängliga lägenheter. På en marknad som den i innerstan där attraktiviteten och hushållens egen aktivitet är hög behöver man kanske inte anstränga sig för att informera om lediga lägenheter. Det sköts via andra kanaler.

### 5.3 Hushållens sätt att få tag på bostad

Studerar vi resultatet när det gäller omfattningen av olika sätt att få tag på en bostad i innerstan, är bilden annorlunda.



Figur 5.2 Åtkomstvägar för att få nuvarande bostad

Det vanligaste sättet att få tag på lägenhet i innerstan är byte mellan enskilda hushåll. Detta sätt svarar för 37 procentenheterna. Byten sker främst mellan hyreslägenheter (32 procent) medan byten med andra upplåtelseformer - bostadsrätt och ägt småhus - endast skett för 5 procentenheterna av hushållen i privat hyresrätt i innerstan (Tabell 5.2).

Bostadsförmedlingen har varit kanalen för 17 procentenheter av hushållen. Utöver dessa hushåll har en mindre andel (knappt 2 procent) fått tillgång till sin nuvarande bostad genom att de anvisats evakueringslägenhet genom bostadsförmedlingen. Totalt svarar alltså bostadsförmedlingen som åtkomstkanal för drygt 18 procentenheter av de hushåll som idag bor i det privatägda hyresrättsbeståndet i Stockholms innerstad.

Värdarna kommer på tredje plats och har varit den förmedlande agenten för drygt 12 procent av hushållen samt i mycket liten utsträckning förmedlat evakueringslägenheter.

Släktingar och bekanta spelar roll även som förmedlande agenter för tillträde till lägenheter och dessa vägar har varit åtkomst-sätten för 6 respektive 8 procentenheter av hushållen. Hälften av de hushåll som fått tag i bostad via släktingar har i samband med inflyttningen inte fått något eget kontrakt, utan besittningsformerna har varit andrahandsboende och andra oreglerade besittningsformer. För de övriga hushållen har släktkontakterna i lett till förstahandskontrakt i form av byten eller övertagande av släktingars kontrakt.

Ser vi mer i detalj även på de åtta procentenheter av hushållen som uppgivit att de fått tag i lägenheten genom bekanta visar det sig att två tredjedelar av dessa hushåll inte fått förstahandskontrakt. Det vanligaste är att upplåtelseformen vid inflyttningen varit andrahandskontrakt. För den tredjedel av hushållen som via bekanta fått förstahandskontrakt gäller att drygt hälften har bytt till sig lägenheten och kontraktet.

Gör vi samma analys för de fem procentenheter av hushållen som uppgivit att tidigare hyresgäst varit den som ordnat så att hushållet fått tillgång till nuvarande bostad finner vi att det i en tredjedel av fallen handlar om lösare besittningsformer vid inflyttningstillfället. Framför allt andrahandsboende utan kontrakt. Ser vi till de som fått förstahandskontrakt inom samma grupp av hushåll, är det i hälften av fallen fråga om övertagande av släktingars kontrakt. Den andra halvan har uppgett att de fått tillgång till lägenheten via tidigare hyresgäst efter information från släktingar.

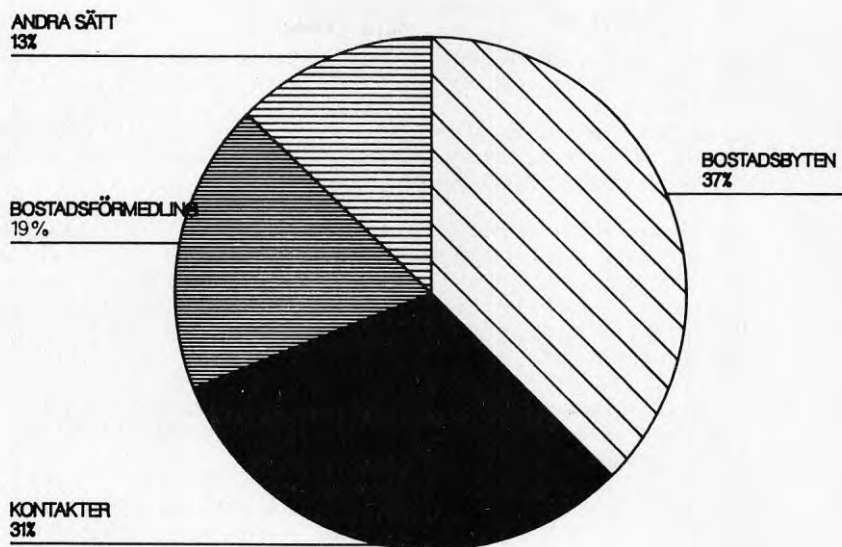
För dessa hushåll kan släktingar och vänner sägas ha fungerat som länkar till värdarna, i de fall där inflyttningen har inneburit eget förstahandskontrakt. Dessa åtkomstvägar illustrerar den vikt som ett socialt nätverk kan ha för det enskilda hushållet.

Ser man till det faktum att släktingar och bekanta egentligen inte kan fördela lägenheter i den meningen att de själva - med undantag av byten och kontraktsöverlåtelser till släktingar - kan erbjuda en trygg besittningsform, utan att förstahandskontrakten är världens privilegium, så innebär det att värdarna varit förmedlande agenter för ungefär 19 procent - en knapp femtedel - av de ca 55 000 hushållen med förstahandskontrakt i innerstan. Släktingar och bekanta har genom byten och överlåtelser varit vägen till innerstadsboende med förstahandskontrakt för drygt tio procent av de innerstadsboende.

Totalt, sett över alla besittningsformer, har kontakter, vänskaps- och släktriband således varit åtkomstvägarna för drygt 30 procentenheter av hushållen i innerstan. Det är denna knappa tredjedel som illustrerar vikten av det som vi kallat sociala



resurser när det gäller att få bostad på en attraktiv delmarknad.



Figur 5.3 Huvudvägar för att få bostad

Ett sådant synsätt förändrar rangordningen av åtkomstsätten när det gäller samtliga besittningformer.

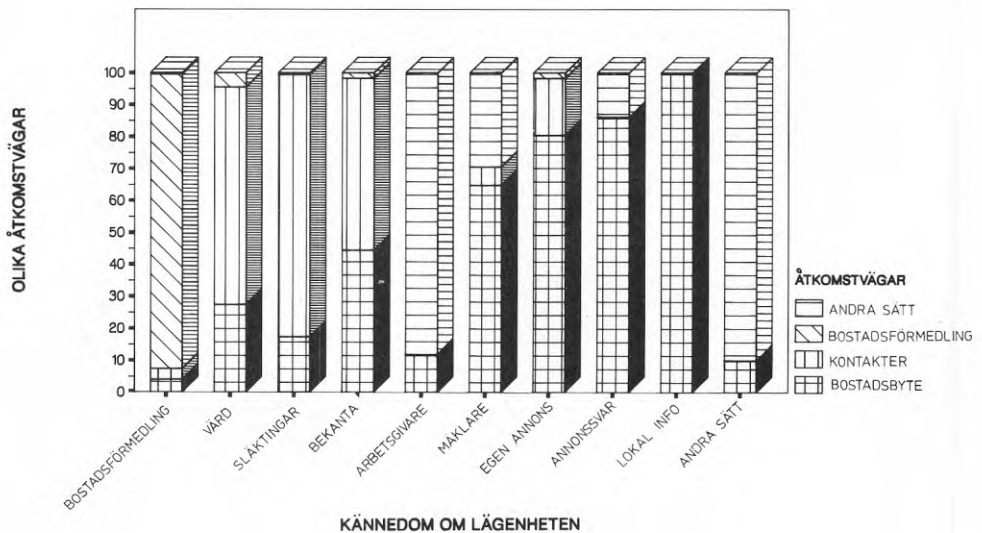
- \* Lägenhetsbyten mellan hushåll är fortfarande den dominerande kategorin med sina knappa 40 procentenheter.
- \* På andra plats kommer de vägar att få bostad som kan karaktäriseras som baserade på hushållens kontakter och sociala nätverk. Sådana åtkomstvägar svarar för drygt 30 procentenheter, varav värdarnas direkta andel utgör 12 procentenheter.
- \* På tredje plats, med 19 procentenheter, kommer åtkomstsätt som överensstämmer med de principer för fördelning som bostadsförmedlingen tillämpar.
- \* Den fjärde kategorin "Andra sätt" utgör 13 procentenheter. Arbetsgivare har varit vägen till den nuvarande lägenheten för 5 procent av hushållen och en något större andel - drygt 6 procent - har kommit till sin nuvarande bostad genom att flytta i hop med lägenhetsinnehavaren. Omfattningen av övriga sätt att få tag på bostad är i vårt material liten, cirka 2 procent. Det gäller mäklare, svarta köp av kontrakt och andra sätt än de redan nämnda. Mäklarna spelar en betydligt större roll som informationsgivare än faktisk förmedlare och det de förmedlar är framför allt byten.

Det är bara 4 procent av hushållen som uppgett att de betalt överlåtelsesumma i samband med tillträdet. När det gäller förekomsten av överlåtelsesummor så synes de hänga samman med framför allt byten med bostadsrätter och småhus.

När det gäller svarta köp, kan resultatet tolkas så att det faktiskt inte är speciellt lätt att köpa ett hyreskontrakt i Stockholms innerstad. Dels bevakar värdarna överlåtelser så effektivt att sådana transaktioner är svåra att genomföra (jfr 3.2) dels finns det en livlig bostadsrättsmarknad, där den som har kapital för köp av bostad kan agera.

Det finns konsistens mellan hushållens sätt att få information och det sätt som de faktiskt fått tillgång till sin nuvarande bostad. 9 hushåll av 10 som fått information från bostadsförmedlingen har också fått bostad den vägen. De övriga hushållen har främst bytt lägenhet på grundval av bostadsförmedlingens information.

68 procent av de hushåll som fått information av värden har fått lägenheten via samma kanal och resterande har bytt till sig den efter värdens information.



Figur 5.4 Vägar att få bostad i förhållande till informations-sätt

Information från släktingar har i drygt 90 procent av fallen lett till att hushållet fått tag i bostaden via kontakter. I 9 procent av fallen där informationen kommit från släktingar har man fått tillgång till bostaden genom byte med det tidigare hushållet.

Information från bekanta har för 54 procent lett till förmedling via kontakter och i 44 procent av fallen till byten.

Mäklare, information från tidigare hyresgäst, annonser och annonssvar leder främst till byten som åtkomstsätt för lägenheterna.

De hushåll som fått bostad via bostadsförmedlingen och kontakter står idag i större utsträckning i bostadskö jämfört med de som bytt eller fått bostad på annat sätt.

### 5.3.1 Hushållens resurser och åtkomstsätt

#### Materiella resurser

Vi har i undersökningen sett hushållens egna resurser - materiella, kunskapsmässiga och sociala - som utslagsgivande för vilka vägar hushållen kan nyttja dvs som bestämmande för det utbyte som hushållen kan ha med de agenter som bestämmer över bostadsfördelningen på den lokala marknaden.

När det gäller de materiella resurserna har vi sett hushållens socioekonomiska tillhörighet, deras hushållsinkomster, om de är förvärvsarbetande samt om de redan tidigare hade egen bostad som indikatorer.

Den socioekonomiska indelningen av hushållen bygger på den yrkesuppgift som hushållen har gett i intervjun. Fördelningen på olika socioekonomiska kategorier följer den som Statistiska centralbyrån har rekommenderat i Meddelanden i samordningsfrågor 1982:4. Metoden för klassificering av hushållets tillhörighet bygger på att hushållet får den klassificering som motsvarar den högsta av de i hushållet yrkesverksamma. Vi skiljer inte mellan facklärd och ej facklärd arbetare utan redovisar resultatet i följande sju kategorier.

Av samtliga hushåll i undersökningen är 14 procent av hushållen arbetarhushåll, 17 procent är lägre tjänstemän, 18 procent är tjänstemän på mellannivå, 22 procent högre tjänstemän och akademiker samt 3 procent som är egna företagare. Fjorton procent av samtliga undersökningshushåll är pensionärer och 11 procentenheter är studerande eller hemarbetande. För pensionärer har vi inga uppgifter om tidigare yrke som möjliggör en bedömning av socioekonomisk tillhörighet (Tabell 5.3).

Medianinkomsten, dvs den inkomstkategori som ligger i mitten av samtliga individers uppgivna inkomster, ligger på 11 000 kr brutto per månad för samtliga hushåll som har arbetsinkomst. För samboende hushåll där båda är förvärvsarbetande är medianinkomsten 21 500 kr brutto per månad. Pensionärshushållen i innerstan har en medianinkomst på 7 500 kr per månad (Tabell 5.4).

Medelvärdet för hyran är 1 850 kr/mån och medianen ligger på 1 500 kr per månad (Tabell 5.5).

Det finns inga avgörande skillnader mellan hushållen vad gäller deras åtkomstsätt och socioekonomiska tillhörighet. Bilden är blandad. Noterbart är dock att gruppen arbetare i mindre ut-

sträckning än övriga har bytt till sig nuvarande bostad. Arbetare har också i större utsträckning än övriga grupper fått tag i bostad via bostadsförmedlingen (Tabell 5.17).

Hushållsinkomsten visar ett svagt samband med sättet att få tag på bostaden. Hushållen i de lägsta inkomstklasserna har i större utsträckning än de övriga fått tag i bostaden via kontakter medan hushåll i övriga inkomstklasser i större utsträckning har bytt till sig den bostad de bor i idag. Detta resultat talar inte i entydig riktning för att kontakter enbart skulle gynna resursstarka hushåll om vi ser till inkomstnivån. Bostadsförmedlingen har i störst utsträckning hjälpt låginkomsthushåll samt hushåll med månadsinkomster mellan 18-30 000 kr. Flertalet av de senare är barnhushåll. Bostadsförmedlingens insatser synes främst gynna två grupper. De ekonomiskt svaga och barnhushållen. Resultatet visar att förmedlingen i huvudsak följer en princip om bostad efter de definitioner av behov som finns för deras arbete, men också att detta inte innebär att de enbart fördelat bostäder till resurssvaga hushåll om vi ser till socio-ekonomisk status och inkomstnivå (se kap 3).

Beträffande föregående upplåtelseform bodde 52 procent av samtliga hushåll också tidigare med hyresrätt. 15 procent var andrahandsboende, 8 procent ägde bostaden lika fördelat på ägande och bostadsrätt och för 13 procent av hushållen utgör den nuvarande bostaden entrén på bostadsmarknaden, eftersom de tidigare bodde hemma (Tabell 5.6).

Hushållens tidigare besittningsform visar ett samband med ät-komstsättet genom att hushåll som i form av förstahandskontrakt förfogade över föregående bostad faktiskt också i högre utsträckning har bytt till sig nuvarande bostad. Detta illustrerar vikten av att ha en bostad som materiell resurs. De hushåll som tidigare bodde i andra hand har främst fått bostad via bostadsförmedlingen och de som var inneboende och bodde hemma har främst kommit åt sin bostad i innerstan via andra sätt. För dessa båda senare grupper spelar värdar och kontakter en framträdande roll medan deras insatser för hushåll som redan tidigare hade besittningsrätt är av betydligt mindre omfattning.

78 procent av samtliga hushåll fick förstahandskontrakt i samband med inflyttningen och det är 81 procent som har det idag. Boendetryggheten har således förbättrats för gruppen och det är framför allt genom att andrahandskontrakt har överförts till förstahandskontrakt. Detta ger hushållen en starkare ställning inte bara i boendet utan även på bytesmarknaden (Tabell 5.7 a,b).

Av samtliga intervjupersoner upp till och med 64 års ålder, så är det drygt 90 procent som förvärvsarbetar. Åtta av tio arbetar heltid huvudsakligen (66 procent) som anställda (Tabell 5.8).

Av make/makorna, i samma ålderklass upp till 65 år, är det 85 procentenheter som är förvärvsarbetande och av dessa är det 85 procent som arbetar heltid - nästan uteslutande (92 procent) som anställda. Det är bara drygt 500 makor/makar (0.9 procentenheter) som är hemarbetande.

Två tredjedelar av intervjupersonerna har sin arbetsplats i innerstan. 28 procentenheter har högst tio minuters arbetsresa.

Medelvärdet är drygt 14 minuter. För de förvärvsarbetande makarna är bilden litet annorlunda. Här är det drygt hälften som har sin arbetsplats i innerstan och det är 21 procent som har högst tio minuter till arbetet. Medelvärdet ligger på drygt 16 minuter.

Det slående är således närheten och det korta tidsavståndet till arbetsplatsen för båda grupperna. Det är ca hälften som reser kollektivt, en femtedel av intervjupersonerna och en fjärdedel av makar/makorna tar bilen och 20 respektive 13 procent går till fots.

#### Kunskaps- och informationsresurser

Intervjuhushållens utbildning gäller högsta avslutade utbildning och deras informationsresurser och kunskap har vi sett som ett uttryck för deras tid på den lokala bostadsmarknaden.

Utbildningen är hög bland de intervjuade. Det är 75 procent av samtliga som har gymnasie- eller högskoleutbildning, fördelat i lika andelar, och 25 procent som har grundskola eller realskola.

71 procent av samtliga hushåll i privat hyresrätt i innerstan har flyttat in i sin nuvarande bostad under 80-talet. Under 70-talet kom 17 procent av de innerstadsboende till sina lägenheter och före 1970 flyttade 11 procent av de som nu bor i innerstan till de bostäder som de har kvar idag. Det är således en klar majoritet av hushållen som flyttat in under de senare åren, men detta behöver inte betyda att hushållen, med undantag för de yngsta, inte har en längre erfarenhet av Stockholms bostadsmarknad. Den stora andel, två tredjedelar, som redan tidigare bodde i innerstan är ett tecken på detta.

Ett annat tecken på att tiden är en resurs för att komma över en lägenhet på den lokala bostadsmarknaden, är det faktum att det är drygt två tredjedelar av hushållen som har bott i Stockholms kommun mer än tio år (Tabell 5.9).

Hushåll med lång anknytning till Stockholms bostadsmarknad - och därmed också lång möjlig kötid - har i större utsträckning än de med kortare tid fått bostad via bostadsförmedlingen och byten. När det gäller kategorin "annat sätt" är det framför allt för yngre hushåll som bott i Stockholm hela livet, som detta varit ett viktigt sätt att få bostad. I denna kategori finns det emellertid även yngre hushåll som bott kort tid i Stockholm.

En fråga gäller vilka vägar och hur många sätt hushållen skulle använda sig av om de stod utan bostad och skulle skaffa sig en annan i Stockholm. Vi har sett svaren som indikator på deras insikt i bostadsmarknadens villkor och funktionssätt. 38 procent av samtliga hushåll nämner enbart ett sätt. 28 procent har nämnt två och det är 20 procent som kommit på 3 eller fler. 15 procent av hushållen vet inte hur de skulle bära sig åt för att skaffa sig en ny bostad om de blev av med den de har.

När det gäller indelningen av de nämnda vägarna i formella/informella vägar så visar det sig att 26 procent skulle hålla sig till formella kanaler, 21 procent berättar om handlingsvägar som domineras av informella sätt och 31 procent skulle försöka få



tag på bostad på sätt som innehåller både formella och informella sätt. Över hälften av hushållen känner alltså till och är beredda att använda sig av informella sätt att få tag på bostad, därför att deras bedömning är att marknaden kräver det.

Hushåll som i huvudsak angett att de skulle använda sig av formella vägar för att få tag på en annan bostad i Stockholm har i större utsträckning än de som angett huvudsakligen informella eller blandade sätt för att skaffa bostad, bara kunnat exemplifiera sitt handlande med ett sätt - huvudsakligen bostadsförmedlingen. Ju flera vägar hushållen kunnat nämna för sitt agerande på bostadsmarknaden desto större är tendensen till att nyttja både formella och informella vägar.

När det gäller olika vägar för att få information om att den nuvarande bostaden var ledig dominerar de högutbildade hushållen inom de informationsvägar som kräver en aktiv insats (bostadsförmedlingen, mäklare annonser, kontakter med tidigare hyresgäst).

### Sociala resurser

Mer än hälften av de innerstadsboende hushållen har någon nära släkting som också bor i innerstan. Av dessa hushåll är det drygt hälften som träffar dessa släktingar dagligen eller någon gång i veckan.

Det finns inget i vår undersökning som visar att hushållen med släkt i innerstan i större utsträckning än övriga hushåll har fått tag på bostad genom att nyttja just detta släktnät som direkt anskaffningsväg. Hushåll som fått tag i den nuvarande bostaden genom byte har i dock i något större utsträckning än de hushåll som har andra åtkomstsätt släktingar i innerstan. Det skulle tyda på att släktingar i innerstan spelar roll som informationskälla om lediga lägenheter.

Det är, som framgått tidigare (5.1), en dryg femtedel av innerstadshushållen som fått information om sin nuvarande lägenhet genom vänner eller bekanta och det är 8 procent av de innerstadsboende som haft vänner som åtkomstväg. För släktingar som informationskanal och åtkomstväg är motsvarande andelar 12 respektive 6 procentenheter.

Ett annat uttryck för att ha breda kontaktytor kan vara aktivt medlemskap i föreningar. Av de innerstadsboende är det 40 procent som är aktiva medlemmar i en eller flera föreningar. Huruvida föreningsaktivitet faktiskt spelar någon roll för att få tag på bostad kan vi emellertid inte belägga.

För hushåll som planerar att flytta från sin lägenhet är det en tiondel som använder sig av bekanta som sökväg och ett hushåll av fem försöker få tag på bostad via släktingar eller släktingars kontakter.

Hushåll som fått bostad via värden eller via kontakter har i större utsträckning än vad som gäller för hushåll med andra åtkomstsätt haft en form av kedjor med flera aktörer, för att få tag på bostaden.



### Sammanfattning

Sammanfattningsvis kan vi angående omfattningen av olika sätt att få tag på bostad säga, att när det gäller de materiella resurserna, är det betydligt viktigare att ha en bostad med bytesvärde jämfört med att bara ha hög inkomst för att få tag på en bostad i det privatägda hyresrättsbeståndet i Stockholms innerstad. Att pengar dock kan spela en roll även här har vi ett tecken på i vårt material där drygt 4 procent av hushållen uppger att de betalt överlåtelssumma i samband med att de fick tillgång till den nuvarande bostaden. Detta har nästan undantagslöst skett i samband med byten och framför allt i samband med byten med bostäder med bostadsrätt.

Därnäst följer vägar som har anknytning till hushållens sociala nätverk, där detta kan ses som länkar i en kedja som leder fram till hyresvärden och därmed som den hävstång som hushållen kan använda sig av för att få tillgång till en bostad. Ett utbrett socialt nätverk är således av stor betydelse för hushållens möjligheter att få bostad på en kärv bostadsmarknad.

På tredje plats kommer det/de sätt som tillämpas av bostadsförmedlingen och som bygger på att de hushåll som fått bostad via denna väg svarar mot de krav och normer som förmedlingen har för fördelningen av bostäder. Här är gruppen mer heterogen än de övriga två. En svag eller utsatt social situation är en tillgång i just det här läget, att ha en bostad att lämna till bostadsförmedlingen kan säkert underlätta och till sist är förutsättningen - att ha tid - att kunna vänta.

#### 5.3.2 Hushållen - familjecykelskede och storlek

Familjecykelmönstret, dvs kombinationen av hushållsföreståndarens ålder och hushållssammansättningen, domineras av ensamboende 25-44 år (26 procent), följda av samboende utan barn 25-44 år (16 procent), ensamboende 45-64 år (12 procent) samt pensionärer med 12 procent. Det finns även en lika stor grupp 11 procent som är blandade eller andra hushållstyper (föräldrar med vuxna barn, kompisboende etc). Tio procent av innerstadshushållen i privat hyresrätt är familjer med barn. Drygt 5 procent är ensamföräldrar med barn i åldrarna upp till 18 år (Tabell 5.10).

24 procent av hushållsföreståndarna är under 30 år, 39 procent är mellan 30-44 år, 24 procent finns i ålderskategorin 45-64 år och 14 procent är 65-74 år dvs pensionärer (ovan).

95 procent av de intervjuade hushållen är svenska medborgare och 5 procent har annat medborgarskap.

55 procent är ensamboende och 31 procent tvåpersonshushåll. 14 procent är flerpersonshushåll. 80 procent av innerstadshushållen i undersökningen saknar barn och av barnhushållen har 63 procent 1 barn. 27 procent 2 barn och knappt 10 procent 3 eller fler barn.

Av samtliga hushåll bor 36 procent i ettor, 32 procent i tvåor, 19 procent i treor och drygt 13 procent i fyror eller större. Nio lägenheter av 10 är fullt moderna men av dessa är det en

knapp tiondel som enbart har kokvrå. Medelvärde för lägenhetsyta är 64 kvm och medianen är 54 kvm.

Familjecykeln visar ett samband med åtkomstsättet på så vis att att de yngre ensamboende hushållen samt pensionärerna i större utsträckning fått bostad via värden eller kontakter medan de övriga hushållstyperna i större utsträckning har bytt till sig nuvarande bostad. Det sociala nätverket eller de sociala resurserna spelar således störst roll för småhushållen på bostadsmarknaden i Stockholms innerstad (Tabell 5.16).

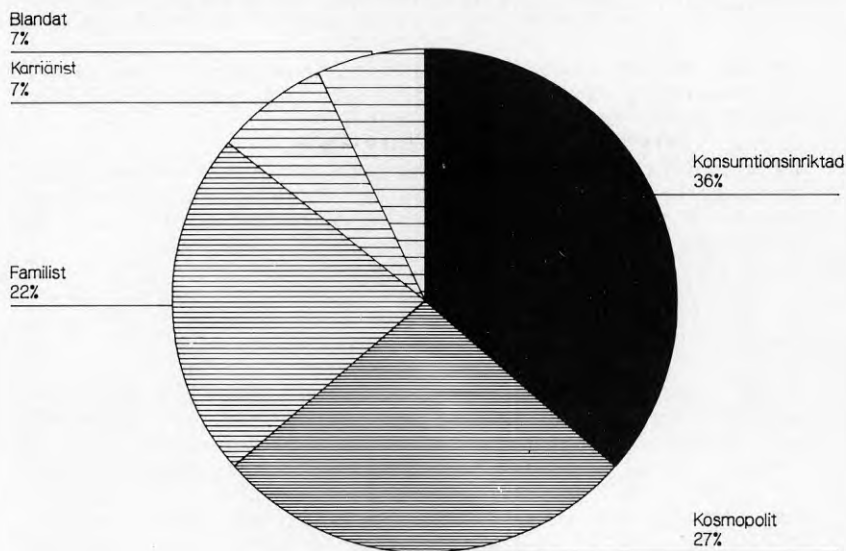
En tredjedel av hushållen som fått bostad via bostadsförmedlingen är familjer med barn, f a mindre barn. Det är också denna hushållstyp som i störst utsträckning har fått tag i bostaden via byten.

Det är framför allt tvåpersonershushållen som haft nytta av bostadsförmedlingen. De större hushållen har främst fått tag i sina bostäder genom byten. Det är också tvåpersonershushåll som i stor utsträckning svarar för åtkomstkategorin "annat sätt" genom att de blivit samboende hushåll.

### 5.3.3 Hushållens livsstil

Den livsstil som vi här redovisar är en konstruerad variabel som bygger på hushållens svar på frågor om vad de brukar göra på vardagar och helger samt svaren på de frågor som gällde vad intervjupersonerna värderade som positivt med innerstadsboendet. Resultatet gäller således inte hushållens önskade livsstil utan får snarare ses som vårt försök att som livsstil uttrycka det som intervjupersonerna svarat när det gäller handlingar, attityder och konsumtionsmönster.

Livsstilsklassningen visar att den vanligaste formen är det som vi kallat det "konsumtionsinriktade" hushållet, dvs hushåll som betonar önskvärdheten av närhet till service och tjänster. De utgör 36 procent av samtliga innerstadsboende. De konsumtionsinriktade hushållen finns representerade bland samtliga hushållstyper, men är speciellt framträdande bland småhushållen utan barn i åldrarna 25-44 år, medelålders ensamboende, pensionärs-hushållen samt ensamföräldrar med barn i förskoleåldern.



Figur 5.5 Hushållens livsstilar

Härnäst kommer "kosmopoliterna" dvs de hushåll som betonat nöjesutbud och vänumgänge; de svarar för 27 procentenheter. Vi finner att när det gäller ålder så är det främst ensamstående hushåll yngre än 30 år som är "kosmopoliter" jämfört med hushållen i övriga åldersklasser.

Båda dessa livsstilstyper är de som kan förväntas i innerstan och de utgörs främst av yngre och medelålders småhushåll.

Den tredje livsstilstypen när det gäller omfattningen är "familisterna" dvs hushåll som är hem-, hushålls- och släktinriktade; de utgör 22 procent av de innerstadsboende. Att notera här är att de huvudsakligen utgörs av hushåll med barn och äldre hushåll samt att det i deras fall även i stor utsträckning handlar om lägesfördelar vid boendet i innerstan.

Det är bara 7 procent av samtliga hushåll som klassats som "karriärister" dvs hushåll som angett arbetet och arbetsanknutna faktorer som de viktigaste inslaget i vardagslivet. "Karriäristerna" återfinns framför allt i åldersklassen 25-44 år. Det är här som de så kallade "yuppisarna och dinkisarna" skulle finnas, men de utgör ju en klar minoritet i vårt material. Möjligen finns de även med bland de "konsumentinriktade" hushållen.

Slutligen är det 7 procentenheter av hushållen som uppvisat ett så blandat mönster av aktiviteter och motiv för innerstadsboende att de inte entydigt kan klassas i någon av kategorierna. Det är främst medelålders hushåll i åldrarna 45-64 år som uppvisar ett blandat livsstilmönster.

Hushållens olika livsstilar uppvisar inget direkt samband med sättet att få tag på bostad. Det är byten som är det vanligaste sättet representerat inom samtliga livsstilstyper.

Det finns i vårt material inte något direkt samband mellan hushållens inkomst eller socio-ekonomiska tillhörighet och deras livsstil. Det synes främst vara andra faktorer som t ex ålder och familjecykelskede som i första hand bestämmer vilken livsstilsinriktning som hushållen uttrycker i sina aktiviteter och värderingar av innerstadsboendet.

Storstadslivets mångfald representeras ganska väl av den bild som undersökningen gett av innerstan. Det är slående, men knappast överraskande, med den blandning av hushåll med olika livsstilar som finns inom varje stadsdel.

#### 5.3.4 Hushållens skäl för att bo i innerstaden

Vi har i kapitel fyra gjort antagandet att hushållen som bor i innerstan främst eftersträvar lägesfördelar med sitt boende. Dessa fördelar av att bo i vissa lägen kan variera till sitt innehåll för olika typer av hushåll. Vad hushållen anser vara innehållet i de lägesmässiga fördelarna har vi i stor utsträckning sett som bestämt av de krav som hushållens vardagsliv ställer och den livsstil som hushållen omfattar och ger uttryck, för genom olika aktiviteter och värdering av vad som är viktigt med innerstadsboende.

Frågan till hushållen gällde vilket som var det främsta skälet till att de valt att bo i innerstan.

Det är 45 procent av de innerstadsboende som anser att deras huvudsakliga skäl för att bo i innerstan hänger samman med det som vi benämnt lägesfördelar, dvs närheten till arbete, service och verksamheter som hushållen bedömt som viktiga. Speciellt framträdande är den dryga femtedel av hushållen som angett just närheten till arbetet som det viktigaste motivet för innerstadsboende.



Figur 5.6 Hushållens skäl för att bo i innerstaden

Det andra viktiga motivet för innerstadsboende är emotionellt betingat; vi har kallat det förankringsskäl. Det är de skäl som har formulerats som: "... är uppvuxen i innerstan eller ... har alltid bott här ... känner mig hemma i innerstan". Denna motivgrupp är det huvudsakliga skälet för 38 procent av hushållen i innerstan.

Vi har gjort antagandet att det skulle finnas ekonomiska skäl för innerstadsboende (billigare hyra relativt sett, förväntan om möjlig ekonomisk vinst, lägre reskostnader etc) men det är enbart en bråkdel av hushållen, mindre än en procent, som anger detta som sitt huvudsakliga skäl.

Ett annat antagande vi gjort är att statusdimensionen i innerstadsboende skulle vara ett kraftfullt motiv för att vilja bo i innerstan. Detta antagande får inget stöd i resultatet när det gäller hushållens huvudsakliga motiv för att vilja bo i innerstan.

Det är dock möjligt att båda dessa sistnämnda dimensioner finns med i hushållens preferenser för och beslut att söka bostad i innerstan, men att de är sekundära och andra vardagsrationella skäl (lägesfördelarna) eller de mer emotionella motiven (förankringsskäl) är de som faktiskt upplevs som dominerande i hushållens beslut.

28 procent av samtliga hushåll uppger sig ha haft flera valalternativ i samband med att de bestämde sig för den nuvarande lägenheten. Det vanligaste är att ha haft 2-5 lägenheter på hand i samband med annonsering om byten.

Slutligen finns en relativt stor andel av hushållen som hamnat i innerstan mer av tillfälligheter än av fritt val. Det är framför

allt hushåll som haft nuvarande bostad som enda alternativ (ca 10 procentenheter) eller flyttat in eller tillsammans med någon som redan hade bostad i innerstan (7 procentenheter) och i den meningen inte hade något eget hushållsanknutet motiv för att välja innerstadsboendet.

Ser vi sedan på hur motiven för innerstadsboende är relaterade till de hushållsanknutna variablerna eller hushållens resurser finner vi följande.

Det är hushåll med karriärinriktade eller konsumtionsinriktade livsstilar som i större utsträckning än de övriga livsstilstyperna betonar lägesfördelarna. De familjeinriktade hushållen, kosmopoliterna och hushållen med blandade livsstilar betonar i större utsträckning förankringsskålen. Det senare gäller även för de medelålders - och äldre hushållen medan de yngre lyfter fram lägesfördelarna.

När det gäller motiven i förhållande till åtkomstsättet så dominerar lägesfördelarna som skäl för samtliga åtkomst kategorier förutom de som fått bostaden genom bostadsförmedlingen, som evakueringslägenhet, bytt från bostadsrätt eller med hjälp av mäklare. För dessa hushåll är förankringsskålen de mest framträdande. För hushåll som fått nuvarande bostad på annat sätt dominerar slumpen som motivet för innerstadsboende.

De som angivit förankringsskäl har inte i större utsträckning än de övriga nyttjat sina sociala resurser eller "sociala länkar" för att få tag på bostad!

Lägenhetskaraktäristika spelar en underordnad roll jämfört med lägenhetens läge. För hushållen möjlighet att bo i innerstan så tar man den lägenhet som erbjuds. I bästa fall så motsvarar erbjudandet det som hushållen eftersträvar, men man är beredd att göra avkall på kraven på lägenheten till förmån för läget.

### 5.3.5 Hushållens boendepreferenser

Nio hushåll av tio tycker det är bra med innerstadsboende. De trivs bra och tycker att just detta boende passar dem fint (Tabell 5.11). De huvudsakliga skälen för detta är stadsdelskänslan (32 procent) och förankringen - har alltid bott i innerstan - (22 procent) (Tabell 5.12). Lägesfördelarna får på denna fråga mycket mindre andel, ca 20 procent, jämfört med drygt 45 procent på motiven för innerstadsboende. Här talar erfarenhet och hjärtat och inte det vardagsrationella.

Två tredjedelar bodde redan tidigare i innerstan och 92 procent inom storstockholm (Tabell 5.13). 90 procent bodde också tidigare i flerbostadshus.

Det är drygt tre fjärdedelar som vill att även nästkommande bostad skall ligga i innerstan. Denna del av staden kan således betraktas som en ganska sluten bostadsmarknad, befolkad av människor som lyckats få bostad där de önskat, trivs bra och i liten utsträckning är beredda att lämna den geografiska ramen för sitt boende.



Det finns också en god överensstämmelse mellan hushållens synpunkter på var det är bäst att bo i Stockholm och den stadsdel man redan bor i. Detta stämmer väl med resultat från andra studier av boendepreferenser och drygt 70 procent av hushållen i varje stadsdel uppger att det är just den egna stadsdelen som är den mest åtråvärda. För Kungsholmen är det till och med så att 83 procent av de hushåll som anser denna stadsdel bäst också bor där.

Vidare är det 74 procent av samtliga hushåll, som vill bo i flerbostadshus. Den femtedel som vill bo i småhus är hushåll med barn i förskoleåldern. 3 procent bryr sig inte om i vad för typ av hus de bor i och lika stor andel vet inte vad de vill ha. Det intressanta är att preferenserna för hustyp så väl stämmer överens med en realistisk inställning av vad som står till buds om man vill ha det läge som hushållen säger att de vill ha. Preferenserna går tvärtemot det vanliga utfallet på denna fråga som i undersökningar brukar besvaras med småhus och äganderätt.

När det gäller den önskade besittningsformen för nästkommande bostad är bilden mer spridd. Det är en dryg tredjedel av samtliga hushåll som vill bo med hyresrätt, 16 procent med äganderätt och en så stor andel som 27 procent som föredrar bostadsrätt. Detta är en vanlig och profitabel besittningsform i innerstan. 18 procentenheter tycker inte att upplåtelseformen spelar någon roll och resterande har ingen uppfattning i frågan.

För drygt hälften av dem som vill ha hyresrätt spelar det ingen roll om denna är privat eller allmännyttig. Det är bara 10 procent av denna delgrupp som föredrar den värdtyp som de har idag och 25 procent vill bo i allmännyttan. 8 procent har ingen uppfattning.

### 5.3.6 Hushållens flyttningsplaner och sökbetaende

#### Hushållens flyttningsplaner

På en marknad som karaktäriseras av övrefterfrågan har vi gjort antagandet att hushållen själva är alltmer benägna att använda sig av alla tillgängliga vägar för att få tag på en bostad eller en bostad i ett eftertraktat läge. Störst chans att lyckas skulle då följaktligen de hushåll ha som har en gynnsam resurssituation i förhållande till de agenter som finns och de fördelningsprinciper som råder på den lokala bostadsmarknaden. Det är dessa hushåll som kan överväga att flytta och som står som vinnare när de fått annan bostad i innerstan.

28 procent av samtliga undersökningshushåll planerar att flytta inom det närmaste året. Av de hushåll som uppger att de har flyttningsplaner söker hälften aktivt efter annan bostad.

För över hälften av de presumtiva flyttarhushållen är det främsta flyttmotivet att lägenheten är för liten. Ekonomiska skäl, statusskäl eller allmän motvilja mot att bo i innerstan svarar för mycket små andelar. Av de hushåll som uppgett att de planerar att flytta är 8 hushåll av 10 på jakt efter en större bostad och en tiondel vardera önskar en mindre respektive en lika stor lägenhet som de har idag.

Yngre hushåll, som också flyttat in senare, trodde i samband med inflyttningen att de skulle bo kortare tid jämfört med äldre hushåll.

Det är också dessa yngre småhushåll som planerar att flytta igen under det närmaste året i större utsträckning än medelålders och äldre (en tredjedel jämfört med en sjundedel) och deras främsta skäl är att lägenheten anses vara för liten för hushållet.

Mer än hälften av hushållen som planerar att flytta består av småhushåll i åldrarna 25-44 år utan barn. Ser vi till familjetypen, så är önskan att flytta vanligast bland samboende unga hushåll och hushåll med små barn. I den senare hushållstypen vill 52 procent av hushållen flytta inom det närmaste året.

Nöjdast med nuvarande boende bland hushållen i Stockholms innerstad är samboende hushåll med barn i skolåldern och medelålders ensamboende hushåll. I dessa kategorier är det mindre än ett hushåll av tio som planerar att flytta.

#### Hushållens sökbeteende

Det är 29 procent av alla hushåll som står i någon form av bostadskö.

Det mest frekventa sättet att försöka få tag på annan bostad är det direkta bytet med hyreslägenheter. Det är 57 procent av de presumtiva flyttarhushållen som arbetar längs denna väg. 12 procent av hushållen försöker byta sig till en bostadsrätt medan det bara är 2 procent som försöker nyttja sin hyreslägenhet i samband med byte till småhus.

Det närmast vanligaste sättet att söka lägenhet är att försöka få den via bostadsförmedlingen. Det gör en dryg tredjedel av hushållen och en något större andel försöker få tag på bostad genom att själv annonsera.

En femtedel av hushållen försöker få en annan bostad med hjälp av mäklare. Direkt bearbetning av värdar samt hjälp av vänner uppges som sökvägar för vardera en tiondel av hushållen som avser att flytta från nuvarande bostad.

Släktingar är en sökkanal som används av 5 procent av hushållen som vill flytta och det är en lika stor andel som anger att de försöker ta över släktingars kontrakt.

Hushållen som vill byta bostad använder sig i relativt stor utsträckning av flera söksätt. Det är drygt hälften av de som uppger att de har konkreta flyttplaner som har angett två eller flera sökvägar för att tillgodose sin önskan om en annan bostad. Flertalet satsar dock på en väg och vi har sett att det oftast innebär att man försöker byta lägenheten till en annan.

#### 5.3.7 Stadsdelar och hyresvärdar

Hushåll i Vasastan och på Östermalm har i större utsträckning än hushåll i övriga stadsdelar fått bostad via förmedlingen (KSB). Boende i City och på Östermalm har i större utsträckning än

hushåll i övriga stadsdelar fått tag på lägenheten via värden eller kontakter medan bilden för Kungsholmen i detta avseende är mera spridd. Södermalm har en påfallande jämn fördelning när det gäller hushållens åtkomstsätt.

De hushåll som fått bostad via bostadsförmedlingen bor i större utsträckning än de övriga i fastigheter med statliga lån. För hushåll som fått tag i bostaden via värden eller kontakter är förhållandet tvärtom.

Det är 27 procent av undersökningshushållen som bor hos stora privata fastighetsägare dvs sådana som äger fler än 10 fastigheter. En knapp femtedel bor hos fastighetsägare som har 6-10 fastigheter och det är således 55 procent som bor hos fastighetsägare med högst 5 fastigheter. Av dessa är hälften hushåll som bor hos fastighetsägare med enbart en fastighet (Tabell 5.14).

Det finns ett svagt samband mellan ägarstorlek och åtkomstsätt. Hushåll som fått bostad via värden eller kontakter bor i större utsträckning i fastigheter där ägarens fastighetsbestånd är högst fem fastigheter. Antagandet om att det framför allt är mindre värdar som skulle vara intresserade av att styra sammansättningen av sina hyresgäster får här visst stöd. Detta framgick också av förundersökningen.

#### 5.3.8 Synpunkter på förmedlingsprinciper för lediga lägenheter

När det gäller innerstadshushållens uppfattning om vilka principer som skall styra fördelningen av lediga lägenheter i innerstan är det 54 procent av hushållen som vill ha det som det är i dag - under förutsättning att bostadsförmedlingen kan fås att fungera bättre och samhällets inflytande över de privata värdarnas roll som bostadsförmedlare kan kontrolleras (Tabell 5.15).

19 procent av hushållen vill att kommunen/KSB skall ha full kontroll över fördelningen av lediga bostäder och 5 procent av de innerstadsboende vill att värdarna själva skall förmedla alla lediga bostäder i det privatägda beståndet.

En tiondel av hushållen vill ha en ren marknadslösning med möjligheter att köpa även hyreskontrakt och 11 procenten har ingen bestämd uppfattning om vilken/vilka principer som skall råda för fördelningen av lediga bostäder.

#### 5.4 Vad gäller för inflyttare under 1980-talet?

En intressant fråga i undersökningssammanhanget är eventuella förändringar över tiden när det gäller informations- och åtkomstvägar för hushållen som fått tag på lägenhet i innerstan. Vår uppläggningsundersökning är inte direkt anpassad till att kunna svara på sådana frågor. Vi har gjort en tvärsnittsstudie 1988 och för att egentligen med någon större grad av säkerhet kunna säga något om skillnader mellan 80-tal och tidigare decennier skulle underlaget behövt vara uppgifter från en

longitudinell studie. Vi har visserligen hushåll i vår undersökningspopulation som har flyttat in i sin nuvarande bostad såväl under 60-, 70- och 80-talet, men de som flyttat in under de tidigare decennierna och fortfarande bor kvar på samma ställe kan skilja sig från och kanske inte vara representativa för gruppen hushåll som fick bostad i innerstan under tidigare decennier. I den meningen är kanske deras informations- och åtkomstvägar inte typiska för vad som gällde vid tidpunkten för deras inflyttning.

Vi vet också att stabiliteten i innerstadsboende är ganska hög och att drygt 70 procent av undersökningshushållen har flyttat in under 80-talet. Dessa var emellertid i hög grad redan innerstadsboende och de kan ha börjat sin karriär i innerstan via något helt annat sätt än det de har använt sig av för att få tag på nuvarande bostad. Ett exempel: Hushåll som fick sin första bostad på 70-talet via bostadsförmedlingen kan vara ett av de hushåll som bytt till sig en lägenhet på 80-talet.

Vi har inledningsvis talat om skillnaden i undersökningsuppläggning mellan en studie som inriktade sig på frågan om hur de hushåll som nu bor i innerstan har fått tag på sin bostad och om en studie som koncentrerade sig på hur man får tag på bostad nu. Vi har valt en uppläggning i linje med den förstnämnda inriktningen och menar att den i sig innesluter möjligheter att även kommentera den senare frågan. Den stora andelen hushåll i undersökningen som flyttat in under 80-talet - sju hushåll av tio - gör att underlaget för att beskriva omfattningen av olika vägar att få tag på bostäder i innerstan för närvarande, är ganska bra.

Vi kan se hur anskaffnings- och informationsmönstret ser ut för de hushåll som flyttat in under 80-talet dvs den period som ligger närmast den debatt om förmedlingsprinciper som förs just nu i Stockholm.

När det gäller informationen till hushåll som flyttat in under 80-talet visar resultaten följande: Bostadsförmedlingens andel är 22 procent, släktingar 14 procent, bekanta 18 procent, annonser och annonssvar ca 25 procent. Det är bara 4 procent av hushållen som har flyttat in under 80-talet som har värden som informationskälla.

Av de hushåll som flyttat in under 80-talet är det en dryg femtedel som fått bostaden via förmedlingen. Av dessa är det bara några procent som fått bostaden som evakueringslägenhet.

Ser vi till värdarnas och kontakternas roll finner vi att på 80-talet utgör andelen "kontaktnätsförmedlade" bostäder 27 procent. Värdarnas relativa andel är 11 procent, släktingar har haft betydelse för 7 procent av hushållen och vänner och bekanta utgör ca 9 procent.

Bytena ligger på drygt 38 procent under 80-talet.

Övriga sätt att få tag på bostad under 80-talet uppgår till 15 procent, där den dominerande åtkomstvägen är att bli sambo (7 procent).

Yngre och medelålders småhushåll och hushåll med små barn har som väntat i större utsträckning än övriga hushållstyper, flyttat in under 80-talet jämfört med äldre hushållen. Hushåll i åldersklassen 30-44 år utgör nästan hälften av inflyttningarna under detta decennium. De yngsta svarar för en knapp tredjedel. Dessa ålderskategorier kan ses som bostadsmarknadens motor, medan de äldre hushållen är mer stabila och har lägre rörlighet.

Högutbildade hushåll har i större utsträckning än övriga flyttat in under 80-talet. Detta förklaras till största delen av att de yngre och medelålders hushåll som dominerar inflyttningen under 80-talet också generellt har högre utbildning.

## 6. DISKUSSION OCH SLUTSATSER

### 6.1 Hur och för vem fungerar bostadsmarknaden i innerstan?

I detta avsnitt skall vi försöka ställa resultatet av undersökningen i relation till de utgångspunkter som vi haft för att undersöka omfattningen av olika sätt att få tag på bostad i det privatägda hyresrättsbeståndet i Stockholms innerstad.

Vi försöker här knyta i hop resultaten i slutsatsform och diskutera kring konsekvenserna för den lokala bostadsmarknaden i innerstan av den beskrivning av omfattningen av olika sätt att få tag på bostad som redovisats.

#### 6.1.1 Hur och med vilka effekter?

Grundproblemet när det gäller olika sätt att få tag på en bostad i innerstan beror på det ringa tillskottet av nyproducerade hyreslägenheter som blir lediga för uthyrning, hög nivå på efterfrågan (positiv sysselsättningsutveckling och hög nettoinflyttning), och en därmed sammanhängande bostadsbrist. Frågan kvarstår dock: hur eller efter vilka principer skall tillgängliga bostäder fördelas?

I de senaste årens allmänna debatt om fördelningsprinciper i Stockholm har ett antal olika frågor kommit fram. Skall marknaden bestämma priserna på bostadsrätter i eftertraktade lägen? Skall hyreslägenheter omvandlas till bostadsrätter? Skall man kunna handla med hyreskontrakt? Skall man tillämpa bostadsanvisningslagen generellt och införa obligatorisk bostadsförmedling? Skall åtgärder vidtagas för att förändra förutsättningarna för bostadsbyten och andrahandsboende? Skall man försöka påverka rörligheten och omsättningen på den lokala bostadsmarknaden?

Beroende på vilken/vilka principer för fördelning som väljs kan vi diskutera utfallet i termer av effekter för den lokala bostadsmarknadens utbud, för hyresvärdarna samt för de bostadsökande och/eller de redan boende hushållen.

När det gäller effekterna av de övergripande institutionella ramarna och regelsystemen på bostadsmarknaden kan vi för Storstockholms och Stockholms del konstatera följande:

- \* Hyreslagens regler om besittningsskydd och bytesrätt ger de boende en stark ställning och får väl ses som ett regelverk som begränsar hyresvärdens handlingsutrymme. En möjlig, icke förutsedd effekt av besittningsskyddet på en lokal bostadsmarknad med överefterfrågan, är möjligheten att behålla ett kontrakt även om man inte regelmässigt nyttjar bostaden. En sådan utveckling drabbar i sin tur marknaden i form av ett lågt resursutnyttjande och en lägre omsättning på bostäder. I fallet där en lägenhet hyrs ut i andra hand bortfaller denna effekt, men i de fall lägenheten står obebodd är det alltså en icke tillgänglig reserv på den lokala bostadsmarknaden.



- \* Bytesrätten för hushåll är en rättighet som möjliggör för hushållen att själva lösa sin bostadsfråga. En fungerande bytesmarknad kan ses som viktig för hushållens benägenhet att skaffa annan bostad och bidrar därmed till omsättningen och rörligheten på marknaden.

Däremot innebär inte bytesrätten något nettotillskott av nya lägenheter på en befintlig marknad.

- \* Bostadsanvisningslagen, överenskommelser i lagens anda och obligatorisk bostadsförmedling är alla regelverk som gynnar hushållen - eller rättare uttryckt vissa typer av hushåll - nämligen de som kan dra nytta av att ett större antal lägenheter kommer att kunna fördelas efter de principer som kommun och bostadsförmedling följer i sitt arbete. Ur utbudssynpunkt för den totala bostadsmarknaden innebär den obligatoriska bostadsanvisningen antagligen bara marginella tillskott (att inte alla lediga bostäder användes för evakueringsändamål). För de typer av hushåll som är konkurrenskraftiga i termer av en fördelning av bostad efter behov kan dock obligatorisk bostadsanvisning innebära avsevärt förbättrade chanser. Omvändningen gäller naturligtvis för de eller de typer av hushåll som har förutsättningar att lösa sin bostadsfråga kontaktvägen. Deras försämring är dock antagligen mindre än de resurssvaga gruppernas förbättring. Att principer om obligatorisk bostadsanvisning i olika utformning, är en begränsande faktor för värdarnas handlingsutrymme när det gäller att disponera lägenheter i sitt bestånd framstår som självklart. Det är väl också här som mycket av debatten om bostadsanvisningen har sin egentliga kärna.
- \* Ytterligare ett förhållande av vikt för de boende med hyresrätt i innerstan är de företagsinterna bytesköerna. Dessa ökar värdarnas handlingsutrymme och hyresgästernas möjligheter att röra sig inom ett givet företags bostadsbestånd. För bostadsförmedlingen och bostadsmarknaden innebär dessa interna bytesköer inte något tillskott på marknaden utan antagligen en begränsning då de lägenheter som faller ut i slutet av en internkö kan antas innehålla en stor andel mindre och/eller sämre belägna bostäder jämfört med initiallägenheten. I denna mening skulle alltså internköerna - även om de bidrar till ökad rörlighet inom beståndet - påverka de bostadssökandes chanser att via bostadsförmedlingen få tag på större bostad eller bostäder i mer gynnsamma lägen. Samtidigt innebär den stora andelen smålägenheter också billigare lägenheter och en storlek som i stor utsträckning passar de grupper som dominerar (yngre och ensamboende) i bostadsförmedlingens allmänna kö.
- \* Tillämpningspraxis i bruksvärdessystemet och kollektiva hyresförhandlingar gynnar de redan boende hyresgästerna, då det antagligen resulterar i lägre hyror än vad ett system baserat på någon annan princip (t ex lägesrelaterat) skulle göra. Samtidigt är det även för fastighetsägaren ett rationellt system för fastställandet av hyrorna. För de bostadssökande kan bruksvärdessystemets tillämpning och de resulterande lägre hyrorna för äldre bostäder ses som en begränsning om den låga hyran bidrar till hushållens benägenhet eller gör det ekonomiskt möjligt för hushållen att behålla lägenheten - även om den inte nyttjas regelbundet.

För marknaden innebär dessa konsekvenser av hyressättnings-systemet en minskad rörlighet och en given möjlighet för hushållen till en form av ekonomiskt möjlig "överkonsumtion" av bostäder på den lokala bostadsmarknaden.

En utbyggd bostadsrätt eller omvandling till bostadsrätt från hyresrätt är ett system som skulle missgynna stora grupper av de som redan i dag bor i innerstan. Skälet till detta är det krav som detta ställer på hushållsekonomin genom den våldsamma prisökning som fastigheter och bostadsrätter genomgått under senare år. För värdarna har prisutvecklingen på fastigheter varit gynnsam och för marknaden och bostadsförmedlingen innebär en ökad andel bostadsrätter att en mindre andel av befintliga bostäder kan förmedlas via de kommunala organen. Vi vet också att flyttningsbenägenheten generellt sett är lägre i bostadsrätter än i hyresrätter.

Vi har visat att det vanligaste och därmed också det för hushållen effektivaste sättet att få tag på bostad i innerstan har varit att byta till sig en lägenhet. Det gäller framför allt byten mellan hyreslägenheter.

Andelen hushåll som fått tag i sin bostad genom värden direkt eller via kontakter som lett fram till värden och i stor utsträckning till ett förstahandskontrakt, utgör emellertid med sin tredjedel också ett vanligt sätt att få tag på bostad. Detta resultat illustrerar den roll som som värdarna själva spelar som förmedlare av lediga bostäder på marknaden, men också den vikt som ett utbrett socialt nätverk har för hushållens möjligheter att finna bostad på denna marknad.

Ovanstående är kanske förväntade resultat, men vad som kan ses som överraskande är att andelen hushåll som fått bostad, även i det privatägda hyresrättsbeståndet, genom bostadsförmedlingen är så stor som en femtedel av de innerstadsboende.

#### 6.1.2 För vem och vilka hushåll - och vad har de fått?

Detta leder över till en näraliggande fråga nämligen vilken roll de olika vägarna eller agenterna spelar för olika slags hushåll.

När det gäller byten så är denna åtkomstform framträdande för de flesta familjecykeltyperna. Det är dock ett speciellt vanligt sätt för småhushållen, 25-44 år och hushåll med barn. Det är hushåll som klarat av inledningsskedena i sin boendekarriär och i vissa fall har haft en eller flera lägenheter som de kunnat föra in på bytesmarknaden. Lägenhetsbyten leder till förstahandskontrakt och det är också den väg som i störst utsträckning för fram till lägenheter större än tre rum och kök.

Värdarna och hushållens sociala kontaktnät leder till lägenheter i innerstan för ensamboende, speciellt yngre hushåll men även pensionärer. Kontakter spelar alltså stor roll för de yngsta och äldsta på bostadsmarknaden i Stockholms innerstad. Det här är två grupper där den ena är i början av sin boendekarriär och inte har något att byta med och den andra kanske inte har så stor motivation eller förmåga att agera på bytesmarknaden. Finns det inga speciella sociala skäl så är dessa grupper inte heller

speciellt konkurrenskraftiga i den formella hierarkin på bostadsförmedlingen. Vård- och kontaktförmedling blir därmed en möjlighet för lösning av vissa av dessa hushålls bostadsfråga. De kontaktförmedlade lägenheterna innebär i regel smålägenheter, men ofta också en otrygg besittningsform. Det är här som andrahandsboendet, med och utan kontrakt, är framträdande. I mer än hälften av fallen är det dock fråga om förstahandskontrakt.

Bostadsförmedlingen har anvisat lägenheter i innerstan framför allt till hushåll i lägre inkomstklasser, småhushåll, ensamföräldrar och barnfamiljer. De senare har ofta kunnat lämna en lägenhet för att få en familjebostad. Detta ger möjlighet för bostadsförmedlingen att anvisa bostad till småhushåll som står långt framme i någon av köerna. Det kan antas att det är hushåll som inte kunnat agera på bytesmarknaden eller som saknat förmåga att via kontakter komma över en annan bostad. Att få bostad genom bostadsförmedlingen är liktydigt med att få en trygg besittning i form av förstahandskontrakt. Det man får är i stor utsträckning smålägenheter och de familjebostäder som bostadsförmedlingen fördelat är framför allt tre rum och kök.

På ett sätt illustrerar detta att de olika åtkomstvägarna, från hushållens synpunkt, faktiskt kompletterar varandra. Alla hushåll kan inte använda sig av alla möjliga vägar. Möjligheterna att på olika sätt få tag på en bostad innebär dock att olika typer av hushåll själva framgångsrikt kan agera, och agera, på den lokala bostadsmarknaden. Detta innebär emellertid också att den andel bostäder i det befintliga beståndet, som kan förmedlas via de formella kommunala kanalerna kan komma att påverkas i nedåtgående riktning. Detta synes också faktiskt vara fallet i Stockholms kommun.

Vi har betonat vikten av att se hushållen som aktiva aktörer på bostadsmarknaden och gjort antagandet att hushållens egen aktivitet för att tillgodose sin önskan om bostäder i attraktiva lägen ökar om trycket på den aktuella bostadsmarknaden är högt.

Resultaten visar att just vägar där hushållen kan klara av att själva lösa sin bostadsfråga, framför allt genom byten och genom att nyttja det egna kontaktnätet, är mycket framträdande på bostadsmarknaden i Stockholms innerstad.

Kan hushållen använda sig av i sitt tycke effektiva formella kanaler så gör man det, framför allt i form av byten.

Vill man flytta så använder man sig generellt inte av alla möjliga kanaler i ett första skede. Hushållen är emellertid beredda att försöka längs både formella och informella vägar och tilliten till bostadsförmedlingen är ganska hög.

Vi har i undersökningen fått fram att det är ett hushåll av tjugo som har betalt överlåtelssumma i samband med att de fick tillträde till sin lägenhet. Detta synes vara en låg andel i förhållande till den uppmärksamhet som svarta pengar i samband med bostadsanskaffning röner i massmedia. Det är möjligt att siffran, som bygger på hushållens svar på den direkta frågan om de betalat något för att få tillträde till lägenheten, är en underskattning av det verkliga förhållandet. Hur stor kan vi tyvärr inte avgöra. Det som talar för att den kanske inte är så felaktig trots allt är den klara bindning som finns mellan

förekomsten av överlåtelsesummor och byten mellan bostads/ägan-derätt och hyresrätt. Resultatet kan tolkas som att det faktiskt inte är speciellt lätt att direkt köpa ett hyreskontrakt i innerstan. Det beror dels på grund av den risk som säljaren löper att trots allt avslöjas och bli återbetalningsskyldig dels på grund av den kontroll som värdarna försöker göra av kontraktsöverlåtelser. I intervjuerna med fastighetsägarna framgick tydligt värdarnas intresse av att överlåtelser skulle vara juridiskt korrekta.

Vidare finns det handelns med bostadsrätter där bostadssökande med kapital kan agera med mindre risk att förlora pengar. Prisutvecklingen har ju också varit sådan att bostadsrätter har varit en mycket lönsam investering. Dessutom finns det goda möjligheter att låna kapital till insatsen eller köpeskillingen för en bostadsrätt.

## 6.2 Vilka resurser är viktigast?

Vi har visat att hushållens resurssituation spelar roll för deras sätt att få tag på bostad i innerstan.

När det gäller materiella resurser är det emellertid inte så att det är de gängse ekonomiska resurserna som är speciellt framträdande. Hushållens socio-ekonomiska tillhörighet, förvärvsarbete eller deras inkomst visar inga klara samband med det sätt på vilket de fick tag på sin bostad. Den viktigaste materiella resursen som man kan ha för att få tag på bostad i innerstan, är att man förfogar över en bostad som man kan byta med.

Den andra resursen som vi antagit skulle vara av vikt för hushållens möjligheter på innerstadsmarknaden var utbildning och kunskap om bostadsmarknadens funktionssätt. Hushållens formella utbildning betyder inget för deras sätt att få tag på bostad, men väl när det gäller deras sätt att få information om lediga lägenheter. Hushåll med högre utbildning dominerar när det gäller informationssätt som kräver aktiv medverkan.

Kunskapen om bostadsmarknaden visar sig mest vara av betydelse om man fått den via den "hårda vägen", dvs genom att ha en lång anknytning till bostadsmarknaden i Stockholm. Denna resurs ger då utdelning genom att man kunnat byta till sig den nuvarande bostaden eller fått den via bostadsförmedlingen. Tiden kvalificerar och att ha möjlighet att vänta är en viktig resurs. För de informella vägarna spelar däremot denna tidsmässiga erfarenhet av marknaden liten roll och det synes inte heller leda till att hushållens kunskap om olika sätt att få tag på bostad ökar.

De sociala resursernas betydelse har vi redan varit inne på. Det är klart att hushåll med ett utbrett socialt nätverk har haft nytta av detta för att få tag på en bostad i innerstan. Förekomsten av sådana kontakter kan ses som länkar i en kedja som leder fram till värden eller till andrahandsboende och är därmed en hävstång som hushållen kan använda sig av för att få tag på bostad. Vi har också sett att de hushåll som fått bostad på detta sätt i större utsträckning än övriga har haft åtkomstkedjor i två eller tre led. Det handlar i stor utsträckning om de allra yngsta och äldre ensamboende hushållen.



### 6.3 Varför bo i innerstan?

Att lägesfördelarna med innerstadsboendet är det viktigaste motivet för hushållens önskan att bo där får vi anse bekräftat. Dessa lägesfördelar har olika innehåll för olika hushåll och är dessutom främst förknippade med vissa livsstilar - karriär- och konsumtionsinriktade hushåll. Det stora utbudet i innerstan av arbetstillfällen, aktiviteter, service och tjänster gör det fullt möjligt för merparten av hushållen, att tillgodose dessa varierande krav inom ramen för vardagslivet. En bostad i innerstan har i denna mening ett högt bruksvärde för de flesta typer av hushåll och för de flesta livsstilar. Det gäller även för de familjeinriktade barnhushållen som kan minimera tiden för arbetsresor och därmed öka den tillgängliga tiden för familj, hem och hushåll.

Slående är den stora andelen hushåll som ville bo i innerstan av förankringsskäl. Dessa är i stor utsträckning familjeinriktade hushåll och kosmopoliter. Det är endast en liten andel som anför ekonomiska skäl eller statusskäl för att vilja bo där.

Intressant är att innerstadsboende i störst utsträckning motiveras med lägesfördelar medan fortsatt innerstadsboende motiveras främst med förankringsskäl. Det är just den egna stadsdelen som gäller som den bästa.

De livsstilar som finns representerade i innerstan motsvarar i stort sett de som kunde förväntas, möjligtvis med undantag av den förhållandevis stora andelen familjeinriktade hushåll. Det skall i detta sammanhang påpekas att en stor del av dessa hushåll också har betonat närheten till arbete, service och verksamheter. Detta ger ytterligare stöd för att lägesfördelar och ett konsumtionsinriktat vardagsliv är - och kommer att vara - ett framträdande drag i hushållens motiveringar för innerstadsboende, även om de inte uppvisar något direkt samband med deras sätt att få tag på bostad.

### 6.4 Till diskussionen om förmedlingsprinciperna

Om vi återigen tar vår utgångspunkt i de två principerna för att fördela bostäder - bostad efter behov och bostad efter resurser - har resultatet visat att båda principerna är företrädda parallellt på bostadsmarknaden i Stockholms innerstad.

Resultatet av undersökningen kan illustrera att innerstadsmarknaden i Stockholm, kan karaktäriseras som en bostadsmarknad som saknar en dominerande princip för fördelningen av lediga bostäder. Inflytandet över fördelningen av bostäder delas mellan hushåll som har något att byta med, värdarna, det sociala nätverket och bostadsförmedlingen.

Synen på bostaden som en social rättighet som bör fördelas efter behov, finns hos hushållen och de övriga parterna på bostadsmarknaden i Stockholm. Detta synsätt avkastar förslag och lösningar som skulle innebära att bostadsförmedlingen skulle få större inflytande på fördelningen av lediga lägenheter t ex den frivilliga överenskommelsen och värdförbindelser för den privata hyresrätten. Samtidigt fattas det beslut som i praktiken kan

antas få konsekvenser för förmedlingens möjligheter att tillgodose de köandes bostadsbehov såväl kvalitativt som kvantitativt t ex de företagsinterna bytesköerna. Det finns i Stockholm även utrymme för uppfattningar att bostaden är något som skall kunna fördelas efter resurser t ex en ökad andel bostadsrätter i nyproduktionen och läges- eller marknadsrelaterade hyror.

I den svenska blandekonomin kan man kanske inte förvänta sig att just bostadsmarknaden skall organiseras efter antingen behovs- eller resursprincipen. Det finns en ständig strävan att påverka fördelningsprinciperna från de inblandade parterna. Kompromissen blir att ge olika grupper eller partsföreträdare delar av eller möjligheter på även den lokala bostadsmarknaden. En konsekvens blir sålunda förhandlingslösningar; att reglera lagom och inte utmana någon part alltför mycket!

Resultatet är det vi kan se bl a i Stockholms innerstad - en bostadsmarknad med en blandning av formell och informell fördelning, där hushåll själva, genom sin bytesrätt och sitt kontaktnät, kan sägas ha en stark ställning.

Det gäller de hushåll som har resurser av de slag som vi diskuterat tidigare och som genom att marknaden i praktiken erbjuder så många olika sätt att få tag på bostad, faktiskt i stor utsträckning själva kan lösa sin bostadsfråga. För de hushåll som saknar de användbara resurserna finns bostadsförmedlingen med som en ganska kraftfull part även på bostadsmarknaden i innerstan.

Innerstan kan, med hänsyn till resultaten, karaktäriseras som en geografiskt relativt sluten delmarknad av den lokala bostadsmarknaden. Hushållen har i stor utsträckning redan bott där tidigare och om man tänker flytta så är det framför allt inom innerstan. Samma höga värdering av innerstadsboendet kommer till uttryck i hushållens uppfattning om var det är bäst att bo och var de helst vill att nästkommande bostad skall ligga.

Däremot är denna slutenhet inte så framträdande för delmarknaden privat hyresrätt. Hushållen både söker och kan tänka sig att bo i allmännyttig hyresrätt eller bostadsrätt dvs med annan upplåtelseform än den de har i dag - om det är i innerstan. Det är läget som gäller och som uppfattas som en delmarknad av de boende.

När det gäller det eventuella införandet av obligatorisk bostadsanvisning för Stockholms kommun kan vi säga följande: Det tillskott som denna beräknas ge till den kommunala förmedlingen är beroende av omsättningstakten på bostadsmarknaden - en låg rörlighet ger litet inflöde till bostadsförmedlingen. Merparten av de lägenheter som skulle komma in på detta sätt ligger, med hänsyn till ägarstrukturen och frånvaron av statliga lån, antagligen i innerstan. Våra undersökningsresultat visar att om de vägar att få bostad - som har sin bas i kontakter, vänskaps- och släktband - omöjliggörs är det framför allt två typer av hushåll - i begynnelseskedena och slutskedena av familjecykeln - som kan förväntas få försämrade möjligheter att få tag på bostad i innerstans privatägda bostadsbestånd.

Det antal lägenheter som kunde förmedlas efter bostadsförmedlingens principer skulle uppenbarligen kunna öka om det infördes begränsningar i hushållens bytesrätt. I den privata hyresrätten



är det uppskattningsvis 4-5 000 lägenheter som årligen byter kontrakt på detta sätt. Samtidigt skall man då komma ihåg att detta sätt att få tag på bostad är vanligt inom alla hushållstyper särskilt bland hushåll med mindre barn. Regleringar av bytesrätten skulle därmed slå mot alla hushållskategoriernas möjligheter att själva agera för att lösa sin bostadsfråga.

Om man ser hushållens bytesrätt som något positivt för rörligheten och omsättningen på bostadsmarknaden skulle man kunna överväga möjligheterna att låta bostadsförmedlingen aktivt och systematiskt hjälpa hushållen med byten. En möjlig effekt av ett sådant utbyggt system skulle kunna bli att hushåll - kanske speciellt äldre - som inte kan initiera eller genomföra byten själva, skulle vara intresserade av att byta till en annan bostad om de fick hjälp att finna något passande vad gäller storlek, läge och sist men inte minst en acceptabel hyresnivå. Ett sådant förfaringsätt skulle då bidra till en ökad rörlighet på den lokala bostadsmarknaden.

Avslutningsvis återgår vi till frågan om synen på bostaden som handelsvara. Det är inte primärt som "handelsvara" som innerstadslägenheten har sin "varustatus", utan som "bytesvara" och "belöningsvara" med sociala förtecken där hushållens sociala kontakter spelar stor roll.

De viktigaste förutsättningarna för att få tag på en bostad i det privatägda hyresrättsbeståndet i innerstaden har varit att redan ha en bostad eller att ha ett socialt nätverk med ingångar på bostadsmarknaden!



TEKNISK BILAGA - STOCKHOLMSUNDERSÖKNINGEN 1988  
Tommy Waller, SIB/Dataenheten

## 1 Inledning

Undersökningen har genomförts som en statistisk urvalsundersökning. Detta betyder att man använder ett urval av objekt från den för undersökningen aktuella populationen - för att dra statistiska slutsatser om populationen. Slutsatserna har därvid formen av "skattningar" av olika karakteristikor i populationen, som t ex medelvärden och procentandelar av olika storheter som är intressanta för undersökningen.

Den statistiska metodik som används vid skattningarna, förutsätter att ett slumpförfarande används vid urvalet av de objekt som ska undersökas. Förklaringen till detta är, att ett urval som baseras på någon typ av bedömning oftast är "skevt" på ett eller annat sätt, medan man däremot - när slumpen får råda - erhåller ett helt objektivt urval som är fritt från urvalsskevheter.

Denna bilaga beskriver urvalsförfarandet i undersökningen samt hur olika procentandelar i populationen har skattats från urvalet. Den innehåller också ett antal tabeller som kompletterar tidigare presenterade resultat genom att noggrannheten i resultaten anges med 95%-iga konfidensintervall.

## 2 Undersökningspopulation

Populationen i undersökningen, består av hushåll i Stockholms innerstad (City, Vasastan, Östermalm, Kungsholmen, Södermalm) vilka bor i privatägda hyresrättslägenheter - och har en "hushållsföreståndare" som är yngre än 75 år.

## 3 Urvalsmetod

Urvalet gjordes i två steg: först ett urval av fastigheter och sedan ett urval av mantalsskrivna hushållsföreståndare från de fastigheter som valts ut i det första steget.

Steg 1) Urvalet av fastigheter gjordes som ett stratifierat urval från Stockholms fastighetsägareförenings (SFF) register, vilket innehåller uppgifter om de privatägda fastigheterna i Stockholms innerstad. Stratifieringen gjordes efter stadsdelar: City, Vasastan, Östermalm, Kungsholmen, Södermalm - med urvalsfraktionerna 17/152, 49/647, 55/761, 38/456 och 50/754 i respektive stadsdel. Totala antalet utvalda fastigheter blev på så sätt 209.

Steg 2) Som urvalsram för hushållsurvalet erhöll SIB, från lokala skattemyndigheten i Stockholm, en lista över samtliga personer som 87-11-01 var mantalsskrivna på de 209 utvalda fastigheterna. Samtliga hushåll, som hade hushållsföreståndaren yngre än 75 år matades in i ett register i SIB's dator - totalt 4355 hushåll. Hushållsurvalet drogs som stratifierat urval (OSU inom strata) från detta register.

Stratifieringen gjordes efter stadsdelar (5 st) och hushållsstorlekar (4 st: en person, två personer, tre personer samt fyra eller fler personer) - vilket betyder  $5 \times 4 = 20$  strata.

Emedan intresset i denna undersökning främst riktades mot de yngre och medelålders grupperna av hushåll, samtidigt som andelen pensionärshushåll är relativt stor i Stockholms innerstad - så drogs det stratifierade hushållsurvalet i två omgångar: först ett urval av 485 hushåll med hushållsföreståndare yngre än 65 år och sedan ett urval av 27 pensionärshushåll, varvid andelen utvalda hushåll per strata var lägre för pensionärshushållen. Urvalet omfattade totalt:  $485 + 27 = 512$  hushåll.

#### 4 Bortfall

I statistiska urvalsundersökningar brukar de utvalda enheter, som man av olika orsaker inte kan undersöka, klassificeras som antingen "bortfall" eller "övertäckning".

Bortfall är den del av urvalet som ingår i populationen, men inte kunnat undersökas av orsaker som: vägran, ej anträffbar osv.

Övertäckning är den del av urvalet som inte tillhör den population som undersökningen avser. Den orsakas oftast av fel i urvalsramen. I vårt fall gällde det fastigheter som inte hade hyresrätt, med ändå är medlemmar av SSF.

En gemensam effekt av bortfall och övertäckning på undersökningsresultaten är att det slumpmässiga urvalsfelet ökar p g a att den effektiva urvalsstorleken reduceras. Detta kan emellertid avhjälpas genom att man från början väljer urvalsstorleken, med marginal för bortfall + övertäckning.

Bortfallet (men inte övertäckningen) är dessutom en källa till systematiska fel (bias) i resultaten. Orsaken till detta är att de individer i urvalet vilka ingår i populationen, men vägrar delta i undersökningen eller inte är anträffbara - ofta utgör en grupp som markant avviker från populationsgenomsnittet.

I vår undersökning hade 366 intervjuer genomförts, när tiden för fältarbetet hade gått ut. Då hade vägrarna kontaktats två gånger - och de hushåll som ej anträffats, hade via lappar i brevlådan uppmanats att ta kontakt med undersökningsledningen och även sökts per telefon.

Således fanns  $512 - 366 = 146$  utskickade frågeformulär, som inte kom in under föreskriven tid. De fördelade sig efter orsaker, enligt följande:

Fel i urvalsramen (hushållen tillhörde inte populationen) .....	21 st
Vägrare.....	65 st
Ej klara, när tiden gått ut.....	24 st
Hushållet hade flyttat.....	36 st
	-----
	146 st

Övertäckningen (vars enda effekt är att den reducerar urvalet) utgörs av urvalsfelen (21 st) och flyttarna (36 st).

Bortfallet (som dessutom är en källa till systematiska fel) utgörs av vägrarna (65 st) och de som inte blev klara (24 st) - tillsammans 89 st.

I procent av urvalsstorleken (exkl övertäckning) uppgick således bortfallet till:  $100 \times 89 / (512 - 21 - 36) = 100 \times 89 / 455 = 19.6 \%$

Även om detta bortfall på cirka 20 % kan ha orsakat vissa skevheter i skattningarna, så kan det betraktas som ett bra resultat, att cirka 80 % av de från populationen utvalda deltog i undersökningen. Som jämförelse kan nämnas, att SCB idag ofta har bortfall på cirka 20 % i undersökningar, där frågorna är av betydligt mindre känslig natur än de som förekommer i denna undersökning.

En mer detaljerad redovisning av urvalsstorlekar, övertäckning och bortfall (per stadsdel och totalt) ges i slutet av tabell-delen av denna bilaga.

## 5 Uppräkningsvikter

Skattningar av olika populations-karakteristikor (t ex procent- andelar) görs med hjälp av ett viktsystem, som konstruerats enligt följande - betrakta ett godtyckligt hushåll av de 366 som undersökts, och låt:

$h$  = hushållsstratum (1,2,..., 20) där det undersökta hushållet ingår

$N(h)$  = antalet hushåll i stratum  $h$

$n(h)$  = antalet undersökta hushåll i stratum  $h$

$f$  = fastighetsstratum (1,2,..., 5) där det undersökta hushållet ingår

$N(f)$  = antalet fastigheter i stratum  $f$

$n(f)$  = antalet utvalda fastigheter i stratum  $f$

Vikten för hushållet beräknas då som:

$( N(h) / n(h) ) * ( N(f) / n(f) )$

Summan av dessa vikter över samtliga undersökta hushåll ger en skattning av totalantalet hushåll i populationen ( $N$ ).

Med vikter beräknade på detta sätt, blir det skattade totalantalet hushåll i populationen lika med 58 925. Det "sanna värdet" av denna total kan bestämmas med hjälp av data från folk- och bostadsräkningen (FoB), varvid värdet blir 69035. Avvikelsen mellan skattad och sann populationstotal (enl FoB) beror i huvudsak på "undertäckning" i urvalsramen - dvs att de listor (mantalslängder) från de 209 utvalda fastigheterna, från vilka hushållsurvalet drogs, inte omfattade alla hushåll - t ex så är inte alla boende mantalskrivna på sin bostadsadress - i de utvalda fastigheterna, vilka ingår i undersökningspopulationen.

Viktsystemet korrigerades för denna undertäckning, genom att samtliga vikter multiplicerades med  $69\ 035 / 58\ 925 = 1.1716$ . På så sätt blir skattningen av populationstotalen (beräknad som summan av vikterna) lika med FoB-totalen 69 035.

## 6 Skattning av procentandelar

Resultaten av undersökningen redovisas ofta i form av procenttal - vilka anger storleken av olika populationskategorier sedan



populationen delats in i kategorier, som bildats från svarsalternativen i frågeformuläret. De redovisade procenttalen är skattningar från urvalet av procentandelar i populationen - vilka har beräknats som:

$$p = 100 \times N(k) / N$$

där  $k$  = den aktuella kategorin

$N(k)$  = summan av vikterna för de undersökta hushållen i kategori  $k$

$N$  = summan av vikterna för samtliga undersökta hushåll

## 7 Konfidensintervall

De redovisade procentandelarna är, skattningar från ett urval som är betydligt mindre än undersökningspopulationen. Därför är de inte exakta utan närmevärden till de procentandelar som gäller för populationen.

Genom att statistisk metodik använts för urval och skattningar, så är inte skattningarna vilka närmevärden som helst - utan har följande betydelsefulla kännetecken:

- De är de "mest troliga" närmevärdena till populationens procentandelar givet de data som samlats in från hushållen i undersökningen.

- Mått på noggrannheten i skattningarna kan bestämmas från urvalet.

Mått på noggrannheten brukar anges i form av "konfidensintervall". Det innebär att man anger ett intervall kring skattningen, vilket med en given sannolikhet (konfidensnivå) innehåller det sanna populationsvärdet. Som konfidensnivå väljes vanligen 95 % - varvid konfidensintervallet innehåller det sanna populationsvärdet i 19 fall av 20.

95 %-iga konfidensintervall beräknas som  $(p - 2s, p + 2s)$  där  $p$  är den skattade procentandelen och  $s$  är en skattning av standardavvikelsen i skattningen  $p$ .

Eftersom  $s$  fås som kvadratroten ur en skattning av variansen för  $p$  - så blir problemet att bestämma konfidensintervall, liktydigt med problemet att finna en lämplig metod att skatta variansen för  $p$ .

När man som i vårt fall har en komplex urvalsdesign, brukar det vara mycket komplicerat att skatta variansen enligt de standardmetoder som vanligen beskrivs i sampling-litteraturen. Därför använder vi en approximativ variansskattningsmetod. Metoden kallas "Repeated Random Groups" (RRG). Den har visat sig vara lämplig att använda i undersökningar med komplex urvalsdesign, och kan beskrivas på följande sätt:

1) Urvalet delas slumpmässigt in i ett antal ( $G$ ) lika stora sub-urval "random groups".

2) Skattningar  $p(1), p(2), \dots, p(G)$  beräknas från vart och ett av sub-urvalen, på analogt sätt som skattningen  $p$  från hela urvalet.

3) Variansen i  $p$  skattas med formeln:

$$V(p) = \frac{(p(1) - p)^2 + (p(2) - p)^2 + \dots + (p(G) - p)^2}{G(G - 1)}$$

4) Momenten 1-3 upprepas ett antal gånger, och medelvärdet av de upprepade variansskattningarna, blir den slutliga variansskattningen.

Skälet till att variansskattningarna upprepas, är att variansskattningar enligt ovanstående formel ofta blir instabila. Då är upprepningar och medelvärdesbildning ett sätt att avhjälpa denna instabilitet.

## 8 Tabeller

Följande sidor innehåller ett antal tabeller som kompletterar tidigare presenterade resultat, genom att noggrannheten i resultatet anges med 95 %-iga konfidensintervall. Tabellerna har beräknats och skrivits ut med ett Fortranprogram för variansskattning enligt RRG-metoden. Detta program använder fem random groups (dvs  $G = 5$ ) och antalet upprepningar av variansskattningsproceduren är femtio.

Kommentarer till tabellerna:

När konfidensintervall bildas som  $(p - 2s, p + 2s)$  förutsätts att skattningen  $p$  är approximativt normalfördelad - vilket gäller enligt centrala gränsvärdessatsen, om antalet observationer är tillräckligt stort. Vid färre än 20 observationer i den aktuella kategorin, är normalfördelningsantagandet osäkert - vilket markeras med PARENTESER kring skattningen.

I de fall då den skattade standardavvikelsen är större än hälften av den skattade %-andelen  $p$  (varvid intervalllets undre gräns blir negativ) anges inga konfidensintervall - utan istället: "\*\*\*\* OSÄKER SKATTNING \*\*\*\*".

På vissa frågor förekommer "partiellt bortfall" dvs att intervjupersonen underlåtit att besvara frågan. Tabellerna avslutas i dessa fall med en rad för "Ej svar" där standardavvikelse och konfidensintervall ej anges.

===== STADSDEL =====					
POPULATIONSDIVISION FRÅN FRÅGEFORMULÄRETS SVARSALT.	SKATTAD %-ANDEL	STANDARD- AVVIKELSE	95-PROCENTIGT KONFIDENSINTERVALL		SVARS- FREKVENNS
City	2.3	0.67	1.0	-- 3.7	51
Vasastan	24.6	3.50	17.6	-- 31.6	85
Östermalm	20.6	3.27	14.0	-- 27.1	69
Kungsholmen	17.5	3.01	11.5	-- 23.6	81
Södermalm	34.9	4.59	25.8	-- 44.1	80
	100.0				366

===== HUSHÅLLSSTORLEK =====					
POPULATIONSDIVISION FRÅN FRÅGEFORMULÄRETS SVARSALT.	SKATTAD %-ANDEL	STANDARD- AVVIKELSE	95-PROCENTIGT KONFIDENSINTERVALL		SVARS- FREKVENNS
Ensamboende	54.5	4.19	46.1	-- 62.9	96
Två personer	31.1	3.73	23.7	-- 38.6	102
Tre personer	8.9	1.71	5.5	-- 12.3	86
Fyra el. fler personer	5.5	0.98	3.5	-- 7.4	82
	100.0				366

===== HUSHÅLLENS FAMILJECYKEL =====					
POPULATIONSDIVISION FRÅN FRÅGEFORMULÄRETS SVARSALT.	SKATTAD %-ANDEL	STANDARD- AVVIKELSE	95-PROCENTIGT KONFIDENSINTERVALL		SVARS- FREKVENNS
Ens -24 år	( 5.4)	1.83	1.8	-- 9.1	12
Sambo -24 år	( 0.1)	****	OSÄKER SKATTNING ****		1
Sambo 25-44 år	15.9	3.42	9.0	-- 22.7	36
Ens 25-44 år	25.8	4.09	17.6	-- 33.9	46
Sambo yb 0-6 år	5.9	1.41	3.1	-- 8.7	73
Ens yb 0-6 år	( 1.7)	0.81	0.1	-- 3.3	10
Sambo yb 7-18 år	4.4	0.89	2.7	-- 6.2	58
Ens yb 7-18 år	3.5	1.19	1.1	-- 5.9	27
Ä sambo 45-64 år	3.3	0.73	1.8	-- 4.7	28
Ä ens 45-64 år	11.8	2.96	5.8	-- 17.7	28
Pens sambo	( 1.6)	****	OSÄKER SKATTNING ****		6
Pens ens	(10.2)	3.74	2.7	-- 17.6	9
Annan hushållstyp	10.6	2.59	5.4	-- 15.8	32
	100.0				366

## ===== KLASSINDELAD MÅNADSHYRA =====

POPULATIONSDIVISION FRÅN FRÅGEFORMULÄRETS SVARSALT.	SKATTAD %-ANDEL	STANDARD- AVVIKELSE	95-PROCENTIGT KONFIDENSINTERVALL	SVARS- FREKVENNS
-1000 kr	24.3	4.38	15.5 -- 33.0	39
1001-1500 kr	25.5	3.76	18.0 -- 33.0	55
1501-2000 kr	11.1	2.42	6.3 -- 16.0	48
2001-2500 kr	13.5	3.07	7.3 -- 19.6	45
2501-3000 kr	8.5	2.28	3.9 -- 13.1	48
3001-3500 kr	7.6	1.96	3.7 -- 11.5	55
3501-4000 kr	4.5	1.47	1.6 -- 7.5	38
4001-4500 kr	( 1.9)	0.66	0.5 -- 3.2	16
4501-5000 kr	( 0.4)	0.21	0.0 -- 0.9	7
5001-7500 kr	( 0.2)	****	OSÄKER SKATTNING ****	5
Vet ej	( 1.4)	****	OSÄKER SKATTNING ****	4
Ej svar	( 1.0)			6
	100.0			366

## ===== VÄGAR FÖR KÄNNEDOM OM LÄGENHETEN =====

POPULATIONSDIVISION FRÅN FRÅGEFORMULÄRETS SVARSALT.	SKATTAD %-ANDEL	STANDARD- AVVIKELSE	95-PROCENTIGT KONFIDENSINTERVALL	SVARS- FREKVENNS
Bostadsförmedling	19.0	3.09	12.8 -- 25.2	69
Hyresvärd	4.9	1.77	1.4 -- 8.5	23
Släktingar	12.4	2.58	7.2 -- 17.5	37
Bekanta/vänner	21.5	3.75	14.0 -- 29.0	69
Arbetsgivare	( 4.8)	2.18	0.5 -- 9.2	11
Mäklare/agentur	( 2.2)	****	OSÄKER SKATTNING ****	9
Tidigare hyresgäst	( 3.0)	****	OSÄKER SKATTNING ****	11
Egen annons	17.2	3.36	10.4 -- 23.9	66
Annonssvar	6.3	1.59	3.2 -- 9.5	36
Anslagstavla	( 1.1)	****	OSÄKER SKATTNING ****	8
Annat sätt	7.5	2.33	2.8 -- 12.1	26
Ej svar	( 0.1)			1
	100.0			366

## ===== OLIKA ANSKAFFNINGSVÄGAR / "ACCESS11" =====

POPULATIONSDIVISION FRÅN FRÅGEFORMULÄRETS SVARSALT.	SKATTAD %-ANDEL	STANDARD- AVVIKELSE	95-PROCENTIGT KONFIDENSINTERVALL	SVARS- FREKVENNS
Bostadsförmedling Sthlm	16.7	2.99	10.7 -- 22.6	63
Värd	12.3	3.27	5.7 -- 18.8	39
Tidigare hyresgäst	( 4.9)	1.81	1.3 -- 8.5	15
Bekanta/vänner	8.0	2.06	3.9 -- 12.1	22
Arbetsgivare	( 5.3)	2.32	0.7 -- 9.9	12
Bytte hyreslägenhet	31.5	3.64	24.2 -- 38.8	130
Bytte småhus	( 3.5)	1.43	0.6 -- 6.3	18
Bytte bostadsrätt	( 2.4)	****	OSÄKER SKATTNING ****	10
Evakueringslgh via värden	( 0.1)	****	OSÄKER SKATTNING ****	3
Evak.lgh. via bost.förm	( 1.6)	****	OSÄKER SKATTNING ****	7
Via släktingar	( 6.2)	2.05	2.1 -- 10.3	16
Via kontraktköp	( 0.0)	****	OSÄKER SKATTNING ****	1
Via mäklare	( 0.6)	****	OSÄKER SKATTNING ****	4
Flytta ihop	( 6.3)	2.23	1.9 -- 10.8	18
Annat sätt	( 0.4)	0.18	0.1 -- 0.8	7
Ej svar	( 0.1)			1
	100.0			366

## ===== VÄGAR FÖR ANSKAFFNING AV LÄGENHETEN =====

POPULATIONSDIVISIONEN FRÅN FRÅGEFORMULÄRETS SVARSALT.	SKATTAD %-ANDEL	STANDARD- AVVIKELSE	95-PROCENTIGT KONFIDENSINTERVALL	SVARS- FREKVENNS
Bostadsförmedlingen	18.2	3.04	12.4 -- 24.3	69
Kontakter	32.2	4.07	24.1 -- 40.4	100
Via byten	37.4	3.93	29.5 -- 45.2	158
Andra sätt	12.1	2.99	6.1 -- 18.1	38
Ej svar	( 0.1)			1
	100.0			366

## ===== FRÄMSTA SKÄL ATT BO I INNERSTAN =====

POPULATIONSDIVISIONEN FRÅN FRÅGEFORMULÄRETS SVARSALT.	SKATTAD %-ANDEL	STANDARD- AVVIKELSE	95-PROCENTIGT KONFIDENSINTERVALL	SVARS- FREKVENNS
Centralt läge	13.8	3.09	7.6 -- 20.0	55
Kommunikationer/service	7.0	2.02	3.0 -- 11.1	22
Nöjes/fritidsutbud	( 2.5)	****	OSÄKER SKATTNING ****	9
Nära arbetet	21.6	3.51	14.6 -- 28.6	80
Nära släkt/vänner	( 2.0)	****	OSÄKER SKATTNING ****	8
Nära grönområden	( 0.1)	****	OSÄKER SKATTNING ****	1
Alltid innerstan	26.5	3.58	19.3 -- 33.7	99
Stadens puls	8.9	2.49	3.9 -- 13.9	36
Tillfälligheter	16.8	3.55	9.7 -- 23.9	47
Ekonomiska skäl	( 0.1)	****	OSÄKER SKATTNING ****	1
Annat skäl	( 0.5)	****	OSÄKER SKATTNING ****	5
Dagis	( 0.1)	****	OSÄKER SKATTNING ****	2
Ej svar	( 0.1)			1
	100.0			366

## == FRÄMSTA SKÄL ATT BO I INNERSTAN (SVAREN GRUPPERADE I STÖRRE KATEGORIER) ==

POPULATIONSDIVISIONEN FRÅN FRÅGEFORMULÄRETS SVARSALT.	SKATTAD %-ANDEL	STANDARD- AVVIKELSE	95-PROCENTIGT KONFIDENSINTERVALL	SVARS- FREKVENNS
Lägesfördelar	45.2	4.42	36.3 -- 54.0	169
Förankringsskäl	37.4	3.98	29.4 -- 45.3	143
Ekonomiska skäl	( 0.1)	****	OSÄKER SKATTNING ****	1
Tillfälligheter/Annat skäl	17.2	3.56	10.1 -- 24.4	52
Ej svar	( 0.1)			1
	100.0			366



## -----SOCIOEKONOMISK INDELNING AV HUSHÄLLEN -----

POPULATIONSIINDELNING FRÅN FRÅGEFORMULÄRETS SVARSALT.	SKATTAD %-ANDEL	STANDARD- AVVIKELSE	95-PROCENTIGT KONFIDENSINTERVALL		SVARS- FREKVENNS
Arbetare	14.1	2.83	8.4	-- 19.7	44
Lägre tjänsteman	16.5	3.16	10.1	-- 22.8	51
Mellan tjänsteman	18.2	3.43	11.3	-- 25.0	84
Högre tjänsteman	22.2	3.45	15.3	-- 29.1	107
Företagare	2.9	0.91	1.1	-- 4.8	28
Pens/stud/hemma	25.5	4.77	16.0	-- 35.0	50
Ej svar	( 0.7)				2
	100.0				366

## ----- KLASSINDELAD HUSHÄLLSINKOMST -----

POPULATIONSIINDELNING FRÅN FRÅGEFORMULÄRETS SVARSALT.	SKATTAD %-ANDEL	STANDARD- AVVIKELSE	95-PROCENTIGT KONFIDENSINTERVALL		SVARS- FREKVENNS
- 8000 kr	22.7	4.24	14.2	-- 31.1	50
8-10000 kr	14.8	3.31	8.1	-- 21.4	44
10-12000 kr	11.0	2.69	5.6	-- 16.4	32
12-14000 kr	( 5.7)	1.75	2.2	-- 9.2	18
14-16000 kr	5.6	1.71	2.2	-- 9.0	27
16-18000 kr	2.2	0.58	1.1	-- 3.4	20
18-20000 kr	3.5	1.46	0.6	-- 6.4	21
20-30000 kr.	12.5	2.69	7.1	-- 17.9	67
Mer än 30000 kr	3.4	1.42	0.5	-- 6.2	26
Ej svar	18.7				61
	100.0				366

## ----- INFLYTTNINGSDECENNIUM -----

POPULATIONSIINDELNING FRÅN FRÅGEFORMULÄRETS SVARSALT.	SKATTAD %-ANDEL	STANDARD- AVVIKELSE	95-PROCENTIGT KONFIDENSINTERVALL		SVARS- FREKVENNS
Före 1970	11.3	3.22	4.8	-- 17.7	34
1970-talet	17.3	3.31	10.7	-- 23.9	81
1980-talet	71.4	4.27	62.9	-- 80.0	251
	100.0				366

## ----- HUSHÄLLENS LIVSSTIL -----

POPULATIONSIINDELNING FRÅN FRÅGEFORMULÄRETS SVARSALT.	SKATTAD %-ANDEL	STANDARD- AVVIKELSE	95-PROCENTIGT KONFIDENSINTERVALL		SVARS- FREKVENNS
Familist	22.1	3.01	16.1	-- 28.1	156
Karriärist	7.3	2.49	2.3	-- 12.3	23
Konsumtionsinriktad	36.3	4.02	28.3	-- 44.4	92
Kosmopolit	27.2	3.81	19.6	-- 34.9	68
Blandat	6.9	2.07	2.8	-- 11.1	26
Annat	( 0.1)	**** OSÄKER SKATTNING ****			1
	100.0				366

=====		BETALD ÖVERLÅTELSESUMMA			=====	
POPULATIONSDIVISION FRÅN ENKÄTENS SVARSALTERNATIV:	SKATTAD %-ANDEL	STANDARD- AVVIKELSE	95-PROCENTIGT KONFIDENSINTERVALL		SVARS- FREKVENNS	
Ja	( 4.1)	1.84	0.4 --	7.8	15	
Nej	95.9	1.85	92.2 --	99.6	350	
Vet ej	( 0.1)	****	OSÄKER SKATTNING	****	1	

-----  
 URVALSSTORLEKAR, ÖVERTÄCKNING OCH BORTFALL - PER STADSDEL OCH TOTALT  
 -----

----- CITY -----

Bruttourval	70
Flyttare	3
Urvalsfel	3
Nettourval	64
Vägrare	6 ( 9.4 %)
Ej klara	6 ( 9.4 %)
Undersökta	52 (81.3 %)

----- VASASTAN -----

Bruttourval	111
Flyttare	6
Urvalsfel	1
Nettourval	104
Vägrare	12 (11.5 %)
Ej klara	7 ( 6.7 %)
Undersökta	85 (81.7 %)

----- ÖSTERMALM -----

Bruttourval	112
Flyttare	9
Urvalsfel	7
Nettourval	96
Vägrare	19 (19.8 %)
Ej klara	8 ( 8.3 %)
Undersökta	69 (71.9 %)

----- KUNGSHOLMEN -----

Bruttourval	107
Flyttare	6
Urvalsfel	5
Nettourval	96
Vägrare	14 (14.6 %)
Ej klara	2 ( 2.1 %)
Undersökta	80 (83.3 %)

----- SÖDERMALM -----

Bruttourval	112
Flyttare	12
Urvalsfel	5
Nettourval	95
Vägrare	14 (14.7 %)
Ej klara	1 ( 1.1 %)
Undersökta	80 (84.2 %)

----- TOTALT -----

Bruttourval	512
Flyttare	36
Urvalsfel	21
Nettourval	455
Vägrare	65 (14.3 %)
Ej klara	24 ( 5.3 %)
Undersökta	366 (80.4 %)



TABELL 5.1

## VÄGAR FÖR KÄNNEDOM OM LÄGENHETEN

	ANTAL HUSHÅLL	PROCENT
VÄGAR FÖR KÄNNEDOM OM LÄGENHETEN		
Bostadsförmedling.....	13120	19.0%
Hysesvärd.....	3411	4.9%
Släktingar.....	8535	12.4%
Bekanta/vänner.....	14853	21.5%
Arbetsgivare.....	3345	4.9%
Mäklare/agentur.....	1511	2.2%
Tidigare hyresgäst.....	2056	3.0%
Egen annons.....	11850	17.2%
Annonssvar.....	4381	6.4%
Anslagstavla.....	749	1.1%
Annat sätt.....	5161	7.5%
TOTALT.....	68972	100%

TABELL 5.2

## OLIKA SÄTT ATT FÅ TAG PÅ BOSTAD

	ANTAL HUSHÅLL	PROCENT
VÄGAR FÖR ANSKAFFNING AV LÄGENHETEN		
Bostadsförmedling Sthlm..	11501	16.7%
Värd.....	8464	12.3%
Tidigare hyresgäst.....	3364	4.9%
Bekanta/vänner.....	5538	8.0%
Arbetsgivare.....	3658	5.3%
Bytte hyreslägenhet.....	21742	31.5%
Bytte småhus.....	2392	3.5%
Bytte bostadsrätt.....	1673	2.4%
Evak.lgh via värden.....	94	.1%
Evak.lgh via bost.förm..	1119	1.6%
Via släktingar.....	4313	6.3%
Via kontraktköp.....	16	.0%
Via mäklare.....	428	.6%
Flytta ihop.....	4371	6.3%
Annat sätt.....	298	.4%
TOTALT.....	68972	100%



TABELL 5.3  
SOCIOEKONOMISK TILLHÖRIGHET

	ANTAL HUSHÅLL	PROCENT
GRUPP ENLIGT HSEI		
Arbetare.....	9703	14.1%
Lägre tjänsteman.....	11366	16.6%
Mellan tjänsteman.....	12530	18.3%
Högre tjänsteman.....	15306	22.3%
Företagare.....	2026	3.0%
Pensionär.....	9793	14.3%
Studerande/hemma.....	7813	11.4%
TOTALT.....	68538	100%

TABELL 5.4  
KLASSINDELAD HUSHÅLLSINKOMST

	ANTAL HUSHÅLL	PROCENT
MÅNADSINKOMST BRUTTO		
-8000 kr.....	15646	27.9%
8-10000 kr.....	10184	18.1%
10-12000 kr.....	7589	13.5%
12-14000 kr.....	3937	7.0%
14-16000 kr.....	3848	6.9%
16-18000 kr.....	1552	2.8%
18-20000 kr.....	2412	4.3%
20-30000 kr.....	8638	15.4%
Mer än 30000 kr.....	2335	4.2%
TOTALT.....	56141	100%

TABELL 5.5  
 KLASSINDELAD MÅNADSHYRA

	ANTAL HUSHÅLL	PROCENT
KLASSINDELAD MÅNADSHYRA		
-1000 kr.....	16774	24.3%
1001-1500 kr.....	17584	25.5%
1501-2000 kr.....	7688	11.1%
2001-2500 kr.....	9308	13.5%
2501-3000 kr.....	5870	8.5%
3001-3500 kr.....	5250	7.6%
3501-4000 kr.....	3138	4.5%
4001-4500 kr.....	1283	1.9%
4501-5000 kr.....	309	.4%
5001-7500 kr.....	149	.2%
Vet ej.....	977	1.4%
TOTALT.....	69035	100%

TABELL 5.6  
 FÖREGÅENDE UPPLÅTELSEFORM

	ANTAL HUSHÅLL	PROCENT
FÖREGÅENDE UPPLÅTELSEFORM		
Ägde huset/lägenheten....	2158	3.1%
Hade bostadsrätt.....	2991	4.4%
Eget kontrakt.....	36153	52.7%
Andra/tredje hand.....	10146	14.8%
Inneboende.....	2732	4.0%
Hos föräldrar.....	8779	12.8%
Hos släktingar.....	437	.6%
Hos kompisar.....	466	.7%
Annat sätt.....	4342	6.3%
Vet ej.....	437	.6%
TOTALT.....	68641	100%

TABELL 5.7 a  
KONTRAKTSFORM VID INFLYTTNINGEN

	ANTAL HUSHÅLL	PROCENT
KONTRAKTSFORM VID INFLYTTNINGEN		
Förstahandskontrakt.....	53855	78.1%
Andrahandskontrakt.....	4736	6.9%
Korttids/rivningskontrakt	2132	3.1%
Tjänstebostad.....	1548	2.2%
Inneboende.....	1383	2.0%
Samboende.....	3781	5.5%
Andrahandsboende.....	1034	1.5%
Annat sätt.....	524	.8%
TOTALT.....	68994	100%

TABELL 5.7.b  
NUVARANDE KONTRAKTSFORM

	ANTAL HUSHÅLL	PROCENT
NUVARANDE KONTRAKTSFORM		
Förstahandskontrakt.....	55794	80.8%
Andrahandskontrakt.....	4251	6.2%
Korttids/rivningskontrakt	2132	3.1%
Tjänstebostad.....	1589	2.3%
Inneboende.....	1383	2.0%
Samboende.....	2842	4.1%
Andrahandsboende.....	928	1.3%
Annat sätt.....	115	.2%
TOTALT.....	69035	100%

TABELL 5.8

ANDEL OLIKA SYSSELSÄTTNING BLAND HUSHÄLLEN  
(HUSHÄLLFÖRESTÅDAREN)

	ANTAL HUSHÄLL	PROCENT
TYP AV SYSSELSÄTTNING		
Anställd.....	45558	66.1%
Eget företag.....	3549	5.1%
Studerande.....	4711	6.8%
Hemmafru/man.....	193	.3%
Pensionär.....	14474	21.0%
Annat.....	490	.7%
TOTALT.....	68974	100%

TABELL 5.9

ANTAL ÅR I STOCKHOLMS KOMMUN

	ANTAL HUSHÄLL	PROCENT
BOTT I STOCKHOLMS KOMMUN		
-5 år.....	12441	18.0%
6-10 år.....	10170	14.7%
11-20 år.....	8979	13.0%
Mer än 20 år.....	19159	27.8%
Hela livet.....	18287	26.5%
TOTALT.....	69035	100%

TABELL 5.10  
HUSHÅLLENS FAMILJECYKELSKEDE

	ANTAL HUSHÅLL	PROCENT
HUSHÅLLENS FAMILJECYKEL		
Ensamboende -24 år.....	3740	5.4%
Sambo -24 år.....	36	.1%
Sambo 25-44 år.....	10955	15.9%
Ensamboende 25-44 år.....	17784	25.8%
Sambo barn 0-6 år.....	4062	5.9%
Ensamförälder barn 0-6 år	1174	1.7%
Sambo barn 7-18 år.....	3063	4.4%
Ensamförälder barn 7-18 år	2432	3.5%
Sambo 45-64 år.....	2258	3.3%
Ensamboende 45-64 år.....	8126	11.8%
Pensionär sambo.....	1087	1.6%
Pensionär ensamboende....	7017	10.2%
Annan hushållstyp.....	7300	10.6%
TOTALT.....	69035	100%

TABELL 5.11  
VIKTIGASTE TRIVSELMOTIVERING

	ANTAL HUSHÅLL	PROCENT
FÖRSTA TRIVSELMOTIVERING		
Centralt läge.....	14581	23.1%
Kommunikationer/service..	7478	11.9%
Nöjen/fritidsutbud.....	2128	3.4%
Nära arbetet.....	7730	12.3%
Släkt/vänner.....	1022	1.6%
Grönområden.....	5533	8.8%
Alltid bott här.....	1142	1.8%
Stadsdelskänslan.....	9961	15.8%
Daghem/skolor.....	833	1.3%
Ekonomiska skäl.....	604	1.0%
Annat skäl.....	3339	5.3%
Lägenhetsskäl.....	8617	13.7%
Vet ej.....	90	.1%
TOTALT.....	63058	100%



TABELL 5.12  
MOTIV FÖR VALD STADSDEL

	ANTAL HUSHÅLL	PROCENT
ANGIVNA SKÄL TILL BÄST ATT BO VAR		
Centralt läge.....	4221	6.9%
Kommunikationer/service..	5814	9.5%
Nöjes/fritidsutbud.....	1876	3.1%
Arbetet.....	2976	4.9%
Släkt/vänner.....	1814	3.0%
Grönområden.....	7225	11.8%
Alltid innerstan.....	13490	22.1%
Stadsdelskänslan.....	19575	32.1%
Lugnt område.....	3138	5.1%
Annat skäl.....	773	1.3%
Dagis.....	35	.1%
Vet ej.....	90	.1%
TOTALT.....	61027	100%

TABELL 5.13  
FÖREGÅENDE STADSDEL

	ANTAL HUSHÅLL	PROCENT
IP BODDE TIDIGARE I		
City.....	3325	4.8%
Vasastan/Norrmalm.....	8854	12.9%
Östermalm.....	7539	10.9%
Kungsholmen.....	8233	12.0%
Södermalm.....	18000	26.1%
Övriga Stockholm.....	9282	13.5%
Storstockholm.....	8761	12.7%
Övriga riket.....	4614	6.7%
Utomlands.....	250	.4%
TOTALT.....	68858	100%

TABELL 5.14

## ANDEL HUSHÅLL HOS ÄGARE AV OLIKA STORLEK

	ANTAL HUSHÅLL	PROCENT
ÄGARSTORLEK		
1 fastighet.....	17387	25.2%
2 fastigheter.....	10813	15.7%
3-5 fastigheter.....	9396	13.6%
6-10 fastigheter.....	12859	18.6%
Fler än 10 fastigheter...	18580	26.9%
TOTALT.....	69035	100%

TABELL 5.15

## ÖNSKAT FÖRMEDLINGSSYSTEM FÖR LEDIGA BOSTÄDER

	ANTAL HUSHÅLL	PROCENT
ÖNSKAD FÖRMEDLING AV LEDIGA BOSTÄDER		
Kommun/bostadsförmedling.	13233	19.2%
Fastighetsägarna.....	3724	5.4%
Samma sätt, som idag....	37211	54.1%
Marknadsstyrt.....	6805	9.9%
Vet ej.....	7844	11.4%
TOTALT.....	68817	100%

TABELL 5.16.  
FAMILJECYKELSKED ECH ÅTKOMSTSÄTT.

	VÄGAR FÖR ANSKAFFNING AV LÄGENHETEN								
	Bostadsför- medling		Kontakter		Bostadsbyten		Andra sätt	TOTALT	
HUSHÄLLENS FAMILJECYKEL									
Boende -24 år.....	0	0%	3165	84%	174	5%	437	12%	3776
Sambo 25-44 år.....	1507	14%	1979	18%	4142	38%	3327	30%	10955
Ensamboende 25-44 år.....	2663	15%	6841	38%	7746	44%	535	3%	17784
Sambo barn 0-6 år.....	1491	37%	274	7%	1816	45%	481	12%	4062
Ensamförälder barn 0-6 år	663	57%	77	7%	434	37%	0	0%	1174
Sambo barn 7-18 år.....	387	13%	598	20%	1481	48%	597	19%	3063
Ensamförälder barn 7-18år	1220	50%	395	16%	817	34%	0	0%	2432
Sambo 45-64 år.....	556	25%	700	31%	914	40%	87	4%	2258
Ensamboende 45-64 år.....	3064	38%	1939	24%	3030	37%	94	1%	8126
Pensionärshushåll.....	478	6%	3735	46%	1716	21%	2175	31%	8104
Annan hushållstyp.....	538	7%	2553	35%	3536	48%	673	9%	7300
TOTALT	12567		22255		25807		8406		69035

RADPROCENT

TABELL 5.17.  
SOCIOEKONOMISK GRUPP ECH ÅTKOMSTSÄTT.

	VÄGAR FÖR ANSKAFFNING AV LÄGENHETEN								
	Bostadsför- medling		Kontakter		Bostadsbyten		Andra sätt	TOTALT	
HSEI									
Arbetare.....	3431	35%	4449	46%	1566	16%	256	3%	9703
Lägre tjänsteman.....	1987	17%	3569	31%	5031	44%	778	7%	11366
Mellan tjänsteman.....	1917	15%	3266	26%	5641	45%	1706	14%	12530
Högre tjänsteman.....	3160	21%	2496	16%	7676	50%	1974	13%	15306
Företagare.....	129	6%	303	15%	1374	68%	221	11%	2026
Pens/stud/hemma.....	1943	11%	7674	44%	4519	26%	3407	19%	17606
	12567		22255		25807		8406		69035

RADPROCENT





## STATENS INSTITUT FÖR BYGGNADSFORSKNING



VI FÅR INTE MISSTRÖSTA! FÖRR ELLER SENARE FÖRBEHÅR VI EN LÄGENHET IGEN.  
1965

## STOCKHOLMSUNDERSÖKNINGEN

# 1988



IP-NR \_\_\_\_\_ Fråga 1  
 Vilka personer bor i den här bostaden? Räkna alla som bor här, också om någon tillfälligt är borta, på sjukhus, på semester, gör värmplikt eller studerar någon annanstans osv. Räkna även med barn som stadigvarande böt här på deltid, vid delad vård av barn.

PERSON NUMMER  
 1 2 3 4 5 6 7 8  
 01 \_\_\_\_\_  
 - 02 \_\_\_\_\_  
 - 03 03 03 03 03 03  
 - 04 04 04 04 04 04  
 - 05 05 05 05 05 05  
 - 06 06 06 06 06 06  
 - 97 97 97 97 97 97  
 98 98 98 98 98 98  
 99 99 99 99 99 99

KATEGORI ANGES I FÖLJANDE ORDNING:

- 01 = IP
- 02 = IPs SAMBOENDE (MAKA/MAKE/SAMBOENDE)
- 03 = IPs ELLER IPs SAMBOENDES BARN (ÄVEN ADOPTIV- OCH FOSTERBARN)
- 04 = IPs ELLER IPs SAMBOENDES BARN SOM BOR PÅ DELTID, VID DELAD VÅRD AV BARN
- 05 = ANNAN PERSON SOM INGÅR I HUSHÄLLET
- 06 = INNEBOENDE, DVS PERSON SOM EJ INGÅR I HUSHÄLLET
- 97 = SKALL EJ BESVARAS

Fråga 2

KÖN  
 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1  
 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2  
 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7  
 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8  
 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9

Fråga 3

97  97  97  97  97  97  
 98 98 98 98 98 98 98 98 98 98  
 99 99 99 99 99 99 99 99 99 99

Vilket är du och de som finns i hushållet födda?  
 SKALL EJ BESVARAS  
 EJ SVAR  
 VET INTE

Fråga 4

Hur många rum finns det i den här lägenheten (ej kök)

1	RUM
2	RUM
3	RUM
4	RUM
5	RUM
6	RUM ELLER FLERA
8	
9	

EXEMPEL  
 1/2 rum = 1 rum  
 3 1/2 rum = 4 rum  
 3 2/2 rum = 5 rum

Fråga 5

KVADRATMETRYTA

INTERVJUTID

Från kl..... till..... den...../.....  
 Sammanlagt intervjutid..... min Intervjuare.....

INFORMATIONSBORTFALL

1. Intervjun komplett
2. Följande saknas.....

ANMÄRKNINGAR

Intervjun granskad den...../.....  
 Granskare.....  
 Anmärkningar.....



Fråga 6	Finns det Centralvärme WC Dusch Bad Kokvrå/kökskåp	Ja Nej 1 2 8 9 1 2 8 9 1 2 8 9 1 2 8 9 1 2 8 9
Fråga 7	Vilken hyra betalar Du/Ni för den här lägenheten (inkl värme)? kr/mån EJ SVAR VET INTE	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 9998 9999
Fråga 8 A	Hur länge har Du bott i Stockholms kommun? I hela mitt liv Antal år.....	00 <input type="text"/> <input type="text"/> 98 99
Fråga 8 B	Vilket år Flyttade Du till den här lägenheten? ÅR _____	<input type="text"/> <input type="text"/> 98 99
Fråga 9	Hur länge hade Du då sökt efter en lägenhet? 1 Kortare tid än sex månader 2 Mellan 6 mån och ett år 3 Längre tid än ett år 4 Hade ej sökt bostad 8 Ej svar 9 Vet ej	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>

## Fråga 10

Hur fick Du kännedom om att lägenheten var ledig?

Ja	Nej	Skall ej be- svaras	Ej vet	Vet inte
1	2	7	8	9

Genom bostadsförmedlingen (01)	1	2	7	8	9
Genom hyresvärdens (02)	1	2	7	8	9
Genom släktingar (03)	1	2	7	8	9
Genom bekanta/vänner (04)	1	2	7	8	9
Via arbetsgivare (05)	1	2	7	8	9
Via mäklare/agentur (06)	1	2	7	8	9
Via tidigare hyresgäst (07)	1	2	7	8	9
Genom egen annons (08)	1	2	7	8	9
Genom att få syn på annons (09)	1	2	7	8	9
Genom uppsatt lapp i porten eller annan anslagstavla (10)	1	2	7	8	9
Annat sätt, nämligen.....	1	2	7	8	9

## Fråga 10 B

Om flera alternativ, vilket är det första?

.....	<input type="text"/>
.....	<input type="text"/>
.....	<input type="text"/>



Fråga 20 A	Bodde Du i en lägenhet eller i ett småhus?
1	Lägenhet
2	Småhus/radhus
8	
9	
Fråga 20 B	Hur många rum fanns det i den föregående bostaden (räkna ej kök)
1	RUM
2	RUM
3	RUM
4	RUM
5	RUM
6	RUM ELLER FLERA
8	
9	

EXEMPEL  
1/2 rum = 1 rum  
3 1/2 rum = 4 rum  
3 2/2 rum = 5 rum

Fråga 17	Vilken typ av kontrakt fick Du när Du flyttade in?
01	Förstahandskontrakt
02	Andrahandskontrakt
03	Tredjehandskontrakt
04	Korttids/vringskontrakt
05	Tjänstestad
	Hade ej skriftligt kontrakt
06	Inneboende
07	Samboende
08	Andrahandsboende, utan kontrakt
09	Annat sätt, nämligen.....
	.....
	.....
98	.....
99	.....
Fråga 18	Betalade Du någon överlätelesumma i samband med att Du fick tillgång till den här lägenheten?
1	Ja
2	Nej
8	
9	
Fråga 19	Var bodde Du innan Du flyttade hit?
1	Stockholms innerstad. Stadsdel/gatunamn.....
	.....
2	Annan plats i Storstockholm.....
3	Annan kommun i riket, nämligen.....
	.....
8	
9	
	<input type="checkbox"/>
98	
99	



<p>Fråga 30</p> <p>00 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>98 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>99 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	<p>Finns det något Du tycker är särskilt bra med den här lägenhetens läge i stan?                  Nej                  Ja, nämligen.....                  .....</p>	<p>Fråga 34</p> <p>Arbetar Du hel- eller deltid?                  Heltid                  Deltid</p> <p>1 2 7 8 9</p>
<p>Fråga 31</p> <p>00 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>98 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>99 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	<p>Finns det något Du tycker är särskilt dåligt med den här lägenhetens läge i stan?                  Nej                  Ja, nämligen.....                  .....</p>	<p>Fråga 35</p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>99997 99998 99999</p> <p>Hur mycket tjänar Du per månad före skatt?                  .....kronor/månad</p>
<p>Fråga 32</p> <p>01 02 03 04 05 06 07 98 99</p>	<p>Vilken är Din huvudsakliga sysselsättning?                  Anställd                  Sköter eget företag                  Stöderande                  Hemmafru/-man                  Pensionär                  Arbetslös                  Annat</p> <p>Se fråga 33 Se fråga 33 Se fråga 38 Se fråga 38 Se fråga 35 Se fråga 38 Se fråga 38</p>	<p>PENSIONÄRER TILL FRÅGA 38</p> <p>Fråga 36 A</p> <p>Ligger Din arbetsplats i innerstan?                  Ja, i stadsdel/gatunamn.....                  Nej                  Varierar/är olika (ambulerande yrke)</p> <p>1 2 3 7 8 9</p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>97 98 99</p>
<p>Fråga 33</p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>97 98 99</p>	<p>Vad har Du för yrke? (bransch för egen företagare)                  .....</p>	<p>Fråga 36 B</p> <p>Hur tar Du dig till arbetet?                  1 Kollektivt                  2 Med egen bil                  3 Per cykel                  4 Till fots                  5 Annat sätt (t ex samåker)</p> <p>7 8 9</p>

Fråga 37  Hur lång tid tar Din resa till arbetet - från dörr till dörr? .....minuter enkel väg  
96 Varierande restid  
97  
98  
99

Fråga 38  ALLA  
Vilken är Din högsta avslutade skolutbildning?  
1 Grundskola, folkskola, realskola  
2 Gymnasieskola  
3 Universitet/högskola  
8  
9

Fråga 39  
Vilken är Din make/maka/sambos huvudsakliga sysselsättning?  
01 Anställd Se fråga 40  
02 Sköter eget företag Se fråga 40  
03 Studerande Se fråga 45  
04 Hemmafru/-man Se fråga 45  
05 Pensionär Se fråga 42  
06 Arbetslös Se fråga 45  
07 Annat Se fråga 45  
08 Har ej make/maka/sambo  
98  
99

Fråga 40   
Vad har han/hon för yrke?  
.....  
97  
98  
99

Fråga 41  
Arbetar han/hon hel- eller deltid?  
1 Heltid  
2 Deltid  
7  
8  
9

Fråga 42   
Hur mycket tjänar han/hon per månad före skatt?  
.....kronor/månad  
99997  
99998  
99999

PENSTONÅR TILL FRÅGA 45

Fråga 43 A  
Ligger hans/hennes arbetsplats i innerstan?  
1 Ja, i stadsdel.....  
2 Nej  
3 Varierar/är olika (ambulerande yrke)  
7  
9

Stadsdel

97  
98  
99

Fråga 43 B  
Hur tar han/hon sig till arbetet?  
1 Kollektivt  
2 Med egen bil  
3 Per Cykel  
4 Till fots  
5 Annat sätt  
7  
8  
9



<p>Fråga 44</p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>96 97 98 99</p>	<p>Hur lång tid tar hans/hennes resa till arbetet - från dörr till dörr? .....minuter enkel väg</p> <p>Variérande restid</p>	<p>Fråga 48</p> <p>Har Du/Ni den eller de uthyrd i andra hand?</p> <p>Ja 1 2 Nej 7 8 9</p>
<p>Fråga 45</p> <p>1 2 3 7 8 9</p>	<p>Vilken är hans/hennes högsta avslutade skolutbildning?</p> <p>Grundskola, folkskola, realskola Gymnasieskola Universitet/högskola</p>	<p>Fråga 49</p> <p>Äger Du eller har Du tillgång till .....</p> <p>Ja, har tillgång</p> <p>Nej, ingen</p> <p>dera</p> <p>1 2 3 8 9 bil 1 2 3 8 9 fritidshus 1 2 3 8 9 husvagn 1 2 3 8 9 fritidsbåt</p>
<p>Fråga 46 A</p> <p>ALLA</p> <p>1 2 8 9</p>	<p>Har Du eller någon annan i hushållet kontrakt på någon annan lägenhet i Stockholm?</p> <p>Ja Nej</p> <p>Se fråga 46 B Se fråga 49</p>	<p>Fråga 50</p> <p>Har Du/Ni planer på att flytta inom det närmaste året?</p> <p>Ja 2 Nej 8 9</p> <p>Se fråga 51 A/B Se fråga 56</p>
<p>Fråga 46 B</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p>7 8 9</p>	<p>Hur många lägenheter?.....</p>	<p>Fråga 51 A</p> <p>Varför vill Du/Ni flytta?</p> <p>..... ..... .....</p>
<p>Fråga 47</p> <p>1 2 3 8 9</p>	<p>Är det en hyresrätt eller en bostadsrätt?</p> <p>Hyresrätt Bostadsrätt Både hyresrätt och bostadsrätt</p>	<p>Fråga 51 B</p> <p>Vart tänker Du/Ni flytta?</p> <p>Inom Stockholms innerstad (inom tullarna) Till annan plats i Stockholm Till annan plats i Sverige Utomlands</p> <p>1 2 3 4 8 9</p>

Fråga 52	Söker Du/ni för närvarande aktivt efter annan bostad?	Fråga 55	Hur söker Du/ni bostad?
1	Ja	Ja Nej	Söker Du...
2	Nej	1 2 7 8 9	Genom bostadsförmedlingen
7		1 2 7 8 9	Genom värdar
8		1 2 7 8 9	Via släktingar
9		1 2 7 8 9	Via bekanta/vänner
		1 2 7 8 9	Via arbetsgivare
Fråga 53 A	Söker Du/ni en större eller mindre bostad?	1 2 7 8 9	Byte med annan hyreslägenhet
1	Större	1 2 7 8 9	Byte med småhus
2	Mindre	1 2 7 8 9	Byte med bostadsrätt
3	Lika stor	1 2 7 8 9	Försöker överta kontrakt från släkting
4	Annat, vad.....	1 2 7 8 9	Via köp av kontrakt
7		1 2 7 8 9	Via mäklare
8		1 2 7 8 9	Annat sätt, nämligen.....
9		1 2 7 8 9	.....
Fråga 53 B	I vilken typ av hus?	Fråga 56	Står Du för närvarande i någon form av bostadskö?
1	Flerbostadshus	Ja Nej	Står Du i kö hos...
2	Radhus/villa	1 2 8 9	Bostadsförmedlingen
3	Annat.....	1 2 8 9	Hyresvärdar
8		1 2 8 9	HSB
9		1 2 8 9	Riksbyggen
Fråga 54	Söker Du/ni hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt?	1 2 8 9	Stockholms Kooperativa Bostadsaktiebolag SKB
01	Hyresrätt	1 2 8 9	Annat kö, nämligen hos.....
02	Bostadsrätt		
03	Äganderätt	Fråga 57	Tycker du det passar ditt hushåll bra eller dåligt att bo centralt?
04	Hyresrätt/bostadsrätt	1	Mycket bra Se fråga 58 A
05	Hyresrätt/äganderätt	2	" Se fråga 59
06	Bostadsrätt/äganderätt	3	Ganska bra
07	Samtliga	4	Varken bra eller dåligt Se fråga 58 b
97		5	Ganska dåligt Se fråga 58 b
98		8	Mycket dåligt
99		9	"





## LITTERATURFÖRTECKNING

- Anas, A , Cars, G, Joong, R, C, Hårsman, B, Jirlow, U, Snickars, F, (1987) The economics of a regulated housing market. Policy perspectives and modeling methods. Swedish Council for Building Research (BFR), D17:1987
- Arbetsmarknadsdepartementet (1988) Svensk invandrar- och flyktingpolitik
- Andersson, B, Lindén, A-L (1988) Andrahandsboendets villkor. En fallstudie i Göteborg. Sociologiska inst, Lund
- Andersson, Å (1985) Kreativitet. StorStadens Framtid. Prisma och Regionplanekontoret. Värnamo
- Bell, W (1968) The city, suburb and a theory of social choice. The New Urbanization, ss 132-168, New York
- Bergenstråhle, S (1983) Vad är viktigt för hyresgästerna?. Enkätundersökning våren 1983 i Stockholm, Göteborg och Malmö. BFR R 140:1983
- Bergenstråhle, S (1985) Hyresmarknaden, bruksvärdesprincipen och hyresgästernas värderingar av boendet. Ur Forskare om bostadspolitik och bostadsmarknad. BFR T6:1985
- Borgegård, L-E (1987) Ungdomsboende i Gävle kommun. En projektbeskrivning. Statens institut för byggnadsforskning, avd 3, 1987-03-12. Stencil
- Borgegård, L-E, Friedmann, A (1988) Återflyttning - ett återkommande studieobjekt. Beskrivning av återflyttning till kommunerna i Gävleborgs län 1961-1986. Statens inst för byggnadsforskning.
- Brown, L A, Moore, E G, (1970) The intra-urban migration process: a perspective. Geografiska Annaler Series B 52
- Brzeski, J (1988) Rental apartment trade-ins in resale-home transactions. A market response to lock-in problems in Stockholm during the mid-1980s. Inst för fastighetsekonomi, KTH. Meddelande 5:26
- Clark, E, Sarapuu, J (1984), Flyttningskedjor i s-v Skåne och Stor-Stockholm. Bostadsbyggandets effekter på bostadsmarknaden. Rapport 81:1984, Byggforskningsrådet
- Fastighetskontoret, Stockholm (1986). Andrahandsmarknad i Stockholm. PM 1986-12-15
- Fastighetskontoret, Stockholm (1987). Omsättning av bostäder i Stockholm. PM 1987-04-23
- Gans, H (1968) Urbanism and suburbanism as ways of life. In Pahl, R E (ed), Readings in Urban sociology (pp 95-118). Pergamon Press

- Gustavsson, K, Johansson, M (1989) Stockholm tur och retur - vilka flyttar ut och varför? Regionplane- och trafikkontoret, Länsstyrelsen i Stockholms län. Preliminär utgåva
- Hejbo, Örebro (1986), Så vill ungdomarna bo i Örebro. Undersökning framställd av Hejbogruppen. Örebro kommun 1986-06-10
- KSB (1988), Bostadsförmedlingsverksamheten i Stor-Stockholm 1987. Sammanställning av Utrednings- och statistikkontoret på uppdrag av Stor-Stockholms bostadsförmedling
- Law, C.M (1988) The uncertain future of the urban core. Routledge. London, New York
- Lindén, A-L, Andersson, B, (1986) Andrahandsboendets omfattning och villkor. En förundersökning i Lund och Varberg. Sociologiska inst, Lund
- Lindén, A-L, (1988) Bostadsmarknad för andrahandsboende. Sociologiska inst, Lund
- Lundberg, S, Modig, A (1984) Ungdomars etablering på bostadsmarknaden, BFR R182:1984
- Lundin, L (1987) Efterfrågeförändringar i Gävle kommuns bostadskö. Rapport till Bostadsstyrelsen. Statens institut för byggnadsforskning
- Länsstyrelsen i Stockholms län (1988) De nya stockholmsborna. En studie av den inrikes inflyttningen 1986 till Stockholms län. Preliminär version. (En tryckt version: "De nya inflyttarna" finns även)
- Lövgren, S (1986) Så växer tätorten - diskussion om en modell för urban utbredning. Geografiska inst Umeå. Gerum nr 5
- Magnusson, L (1986) Boendemönster och bostadsönskemål bland studerande vid Högskolan i Gävle. Rapport till Gävle kommun. Statens institut för byggnadsforskning, avd 3, december 1986
- Michelson, W (1977) Environmental choice, human behavior and residential satisfaction. Oxford University Press, New York
- Mörck, M et al (1986) Livsmönster och boendekarriärer i tre generationer. BFR R74:1986
- Regionplanekontoret, Stockholm. (1986) Flyttarna och arbetsmarknaden. Rapport 1986:3
- Siksiö, O, Borgegård, L-E (1987) Att få tag på bostad i storstad. Om att undersöka bostadsanskaffning i det privatägda hyresbeståndet i Stockholms innerstad. Statens inst för byggnadsforskning. Sept 1987
- Siksiö, O, Borgegård, L-E (1988) Markets in distress. On access to housing in local housing markets. On the problem of housing procurement in the privately owned rental housing stock in the inner city of Stockholm. Paper presented at



- the conference on "Housing, Policy, and Urban Innovation" 27 juni - 1 juli 1988 i Amsterdam. Statens inst för byggnadsforskning
- Simmel, G (1981) Storstäderna och det andliga livet. ur Hur är samhället möjligt ? Korpen, Göteborg
- Simmons, J.W (1968) Changing Residence in the City. A Review of Intra-Urban Mobility. Geographical review, vol 58
- SIND (1986) Befolkning, sysselsättning 1980-1990. Befolkningsomflyttning 1968-1985
- Stockholms planeringsnämnd och Stockholms läns landsting. (1981) "Boss-utredningen"
- Stockholms stad (1985) Utredning om svart lägenhetshandel, kontrollmetoder vid lägenhetsbyte m m. Fastighetskontoret. Dnr 81-32
- Teeland, L (1988) Components of Gentrification in Sweden. Sociologiska inst, Göteborg (mimeo) 1988-06-22
- Tonnell, L (1987) Den nya innerstaden - fysisk och social omvandling av en stadskärna. Presentation vid seminarium vid Kulturgeografiska inst, Stockholms universitet, 4 maj 1987
- Turner, B (1985) Fair rents in Sweden - market prices or...? From Housing policy in urban areas. (Ed. Andersson & Hårsman) BFR D15:1985
- USK (1987), Stockholms stad. Utrednings- och statistikkontoret. USK-aktuellt 1987:3
- USK (1988), Stockholms stad. Utrednings- och statistikkontoret. Bostadsbyggandet i Stockholm år 1987. Rapport S 1988:5
- USK (1987), Stockholms stad. Utrednings- och statistikkontoret. Befolkningsöversikt 1986. Rapport S 1987:20
- USK (1988), Stockholms stad. Utrednings- och statistikkontoret. "Stockholmarna flyttar inom 'sina' områden.". USK-rapport 1988:3
- USK (1988), Stockholms stad. Utrednings- och statistikkontoret. "Fler bostadssökande - färre lägenheter att förmedla", "Goda erfarenheter av interna bytesköer". USK-rapport 1988:4
- Walldén, M (1985) Boendesegregation och social miljö. I Forskare om samhälle, välfärd och boende, BFR T5:1985
- Werner, K (1986) Staden som livsrum. I Byggnadsforskning nr 7 okt 1986
- Werner, K (1988) Mer än tak över huvudet. Storstadsungdomar om boendet. BFR T2:1988
- Wiktorin, M (1980) Bostad åt alla ? - Om svaga grupper på bostadsmarknaden. Statens institut för byggnadsforskning

William-Olsson, W (1961) Stockholm - structure and development.  
Almqvist och Wiksell, Uppsala 1961

Wirth, L (1971) Urbanismen som livsform. I Lindberg, G Urbana  
processer. Lund





**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 860885-3  
från Statens råd för byggnadsforskning till Sveriges  
Fastighetsägareförbund, Stockholm.**

**R36: 1989**

**ISBN 91-540-5034-0**

**Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm**

**Art.nr: 6709036**

**Abonnemangsgrupp:  
T. Fastighetsförvaltning**

**Distribution:  
Svensk Byggtjänst  
171 88 Solna**

**Cirka pris: 53 kr exkl moms**