



# **Så bryter vi boendesegregationen**

## **Kan ett breddat bostadsutbud bidra till starkare socioekonomi?**

Tro, hopp och statistik, Jönköping 2023-09-14

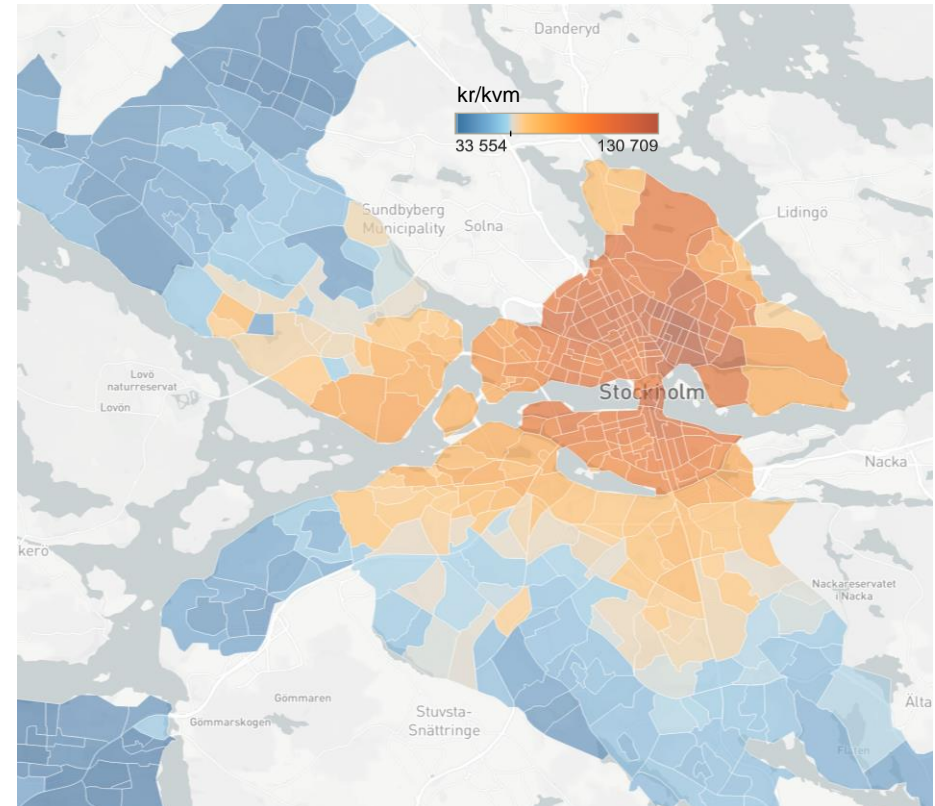
# Inkomstskillnader utgör grunden till boendesegregation och skapar kopplingar till bostadsmarknaden



- Olika hushåll har **skilda preferenser** för olika typer av **boenden** och **bostadsområden** som till delar samvarierar med socioekonomisk nivå.
- Bostadsmarknadens funktion och en bostadsmarknad där **kraven på förvärvsinkomster och eget kapital** är av stor betydelse för vilka valmöjligheter hushåll har och i vilken utsträckning hushåll kan realisera sina preferenser.
- En **bostadspolitik som skapar eller förstärker olika mönster** i hushållens möjligheter att efterfråga olika boenden.

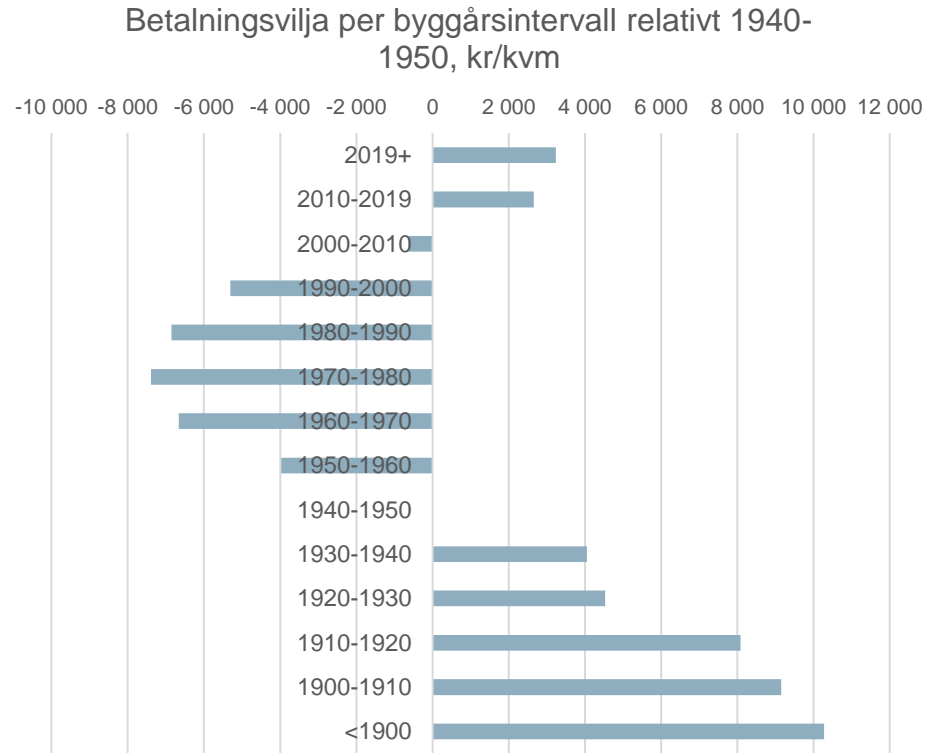
# Konkurrens om boendemiljöer med efterfrågade egenskaper utestänger

	Kvalitet	Tolkning av koefficienter, exempel på värden för flerfamiljshus
Läges- /områdes- egenskaper	Centralitet	10 km ger -3 800 kr/kvm
	Tillgänglighet	ytterligare 100 000 arbetsplatser ger +2 000 kr/kvm
	Service- och handelsutbud	ytterligare 100 etableringar ger +1 600 kr/kvm
	Vattenkontakt	Direkt vattenkontakt ger +7000 kr/kvm, 1 km från vatten ger -1 200 kr/kvm
	Socioekonomi	100 000 kr högre medelinkomst ger +8 700 kr/kvm
Egenskaper för bostaden	Area	10 kvm större area ger -3 000 kr/kvm
	Antal rum	3 RoK ger -2 300 kr/kvm (jämfört med 1 RoK)
	Våningsplan	1 våning högre upp ger +800 kr/kvm
	Byggår	Byggår 1960-1970 jämfört med före 1900 ger -16 900 kr/kvm



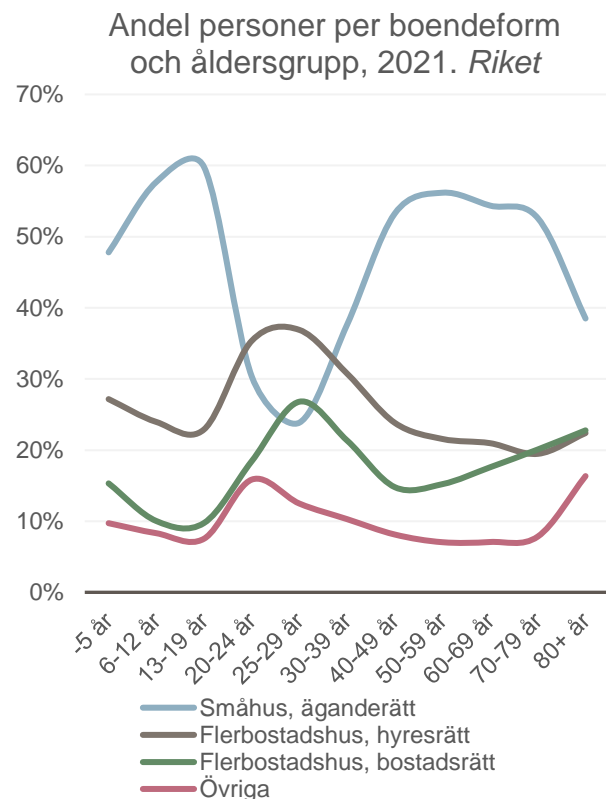


# 1960- och 1970-talens storskaliga bostadsarkitektur och stadsrum mindre attraktiva

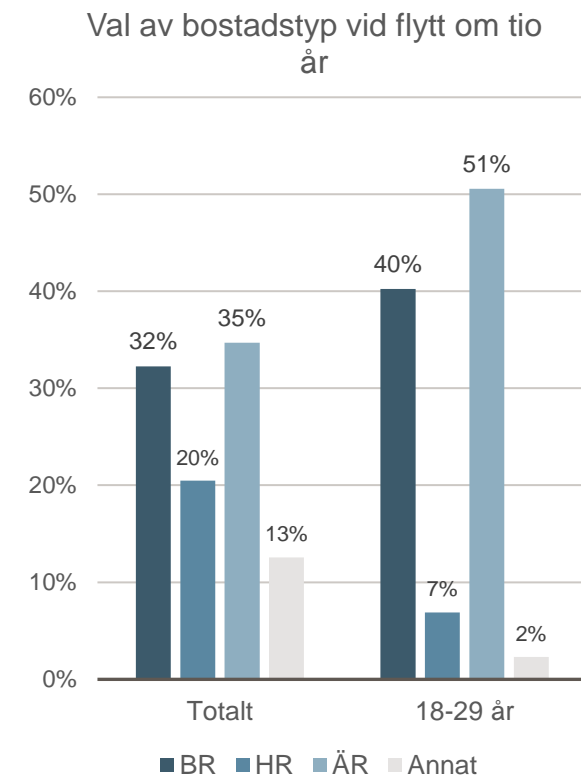


Källa: Svensk Mäklarstatistik och Evidens.

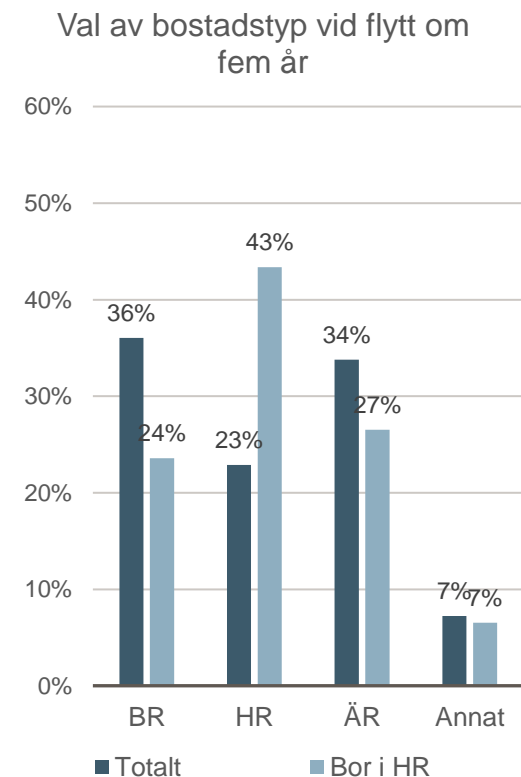
# Relativt starka ägarpreferenser bland hushållen – också bland nuvarande hyresgäster. Position i livscykeln viktig förklaring



Källa: SCB



Källa: Evidens/Evimetrix



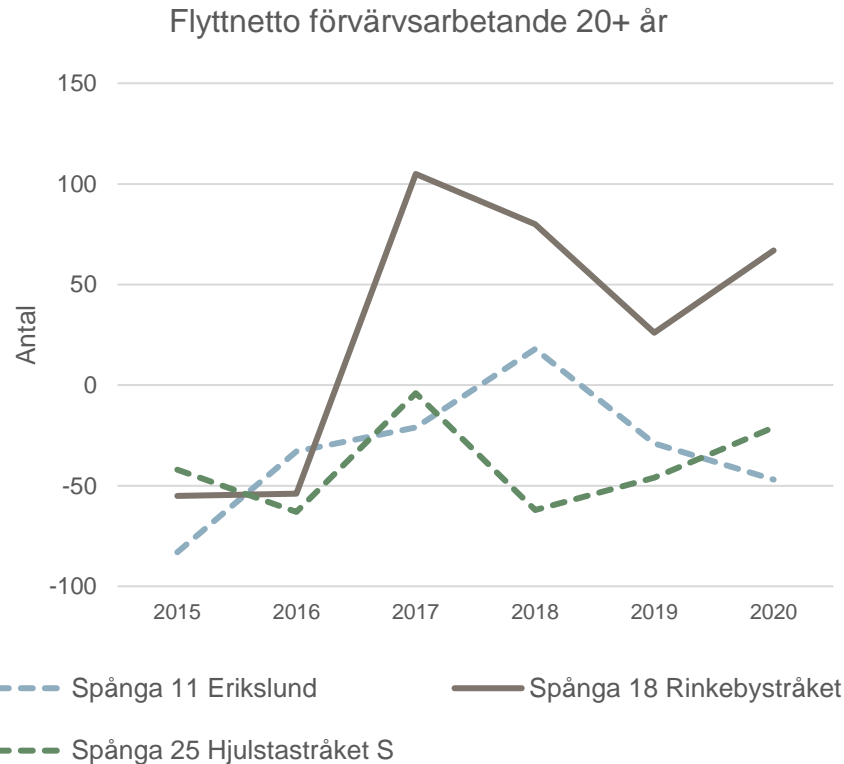
Källa: Evidens/Evimetrix



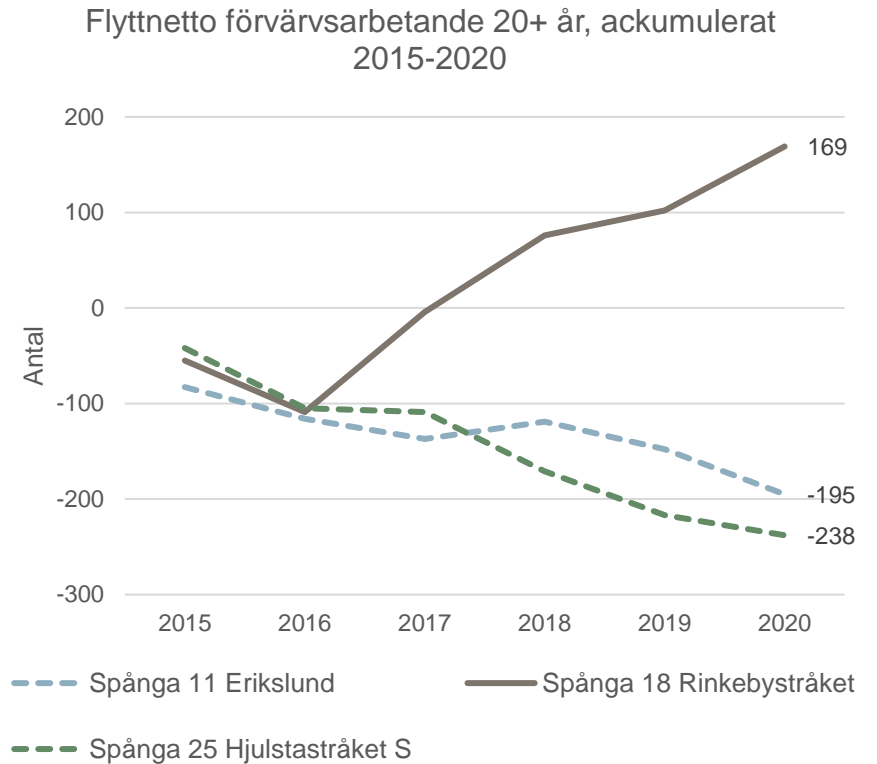
Kan negativ utveckling av hushållens förvärvsgrad, utbildningsnivå, inkomster och beroende av transfereringar, brytas med hjälp av fysisk planering och breddat bostadsutbud?



# I området Rinkebyterassen ökar antalet förvärvsarbetande, men inte i jämförelsemiljön

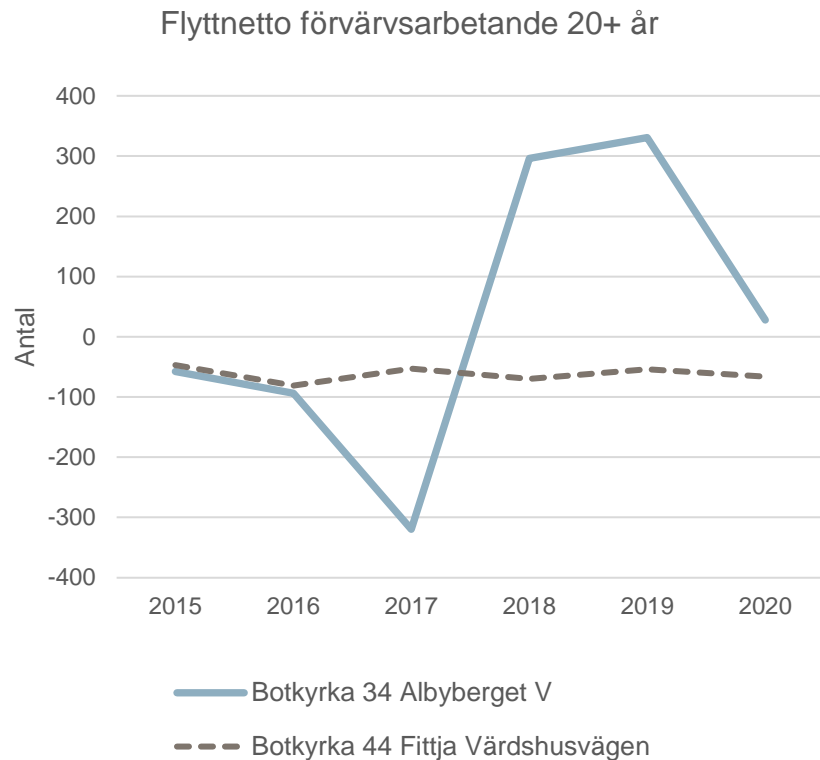


Källa: SCB

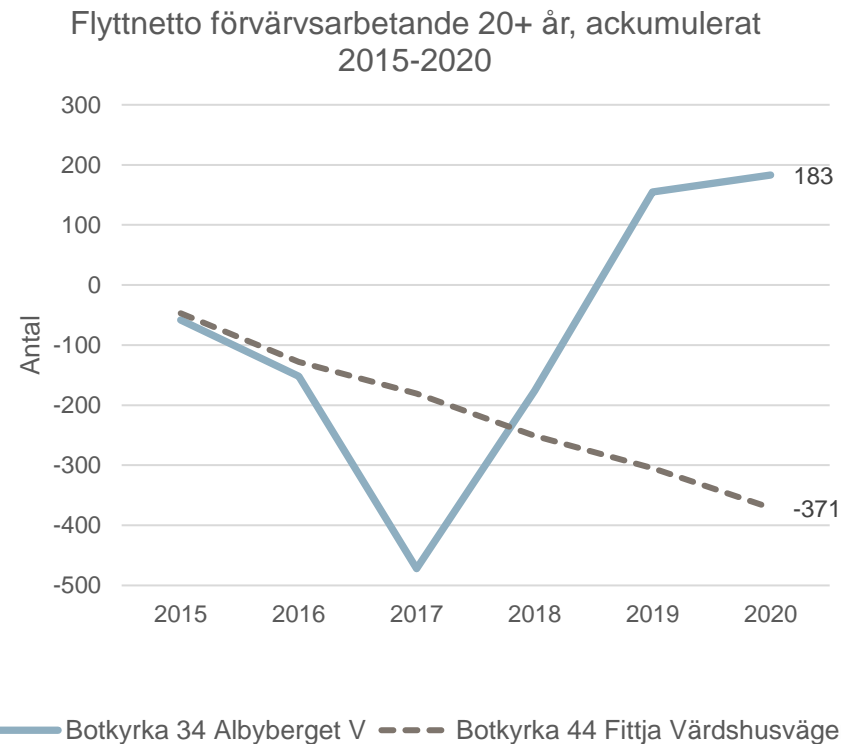


Källa: SCB och Evidens

# Samma effekt på Albyberget



Källa: SCB



Källa: SCB och Evidens

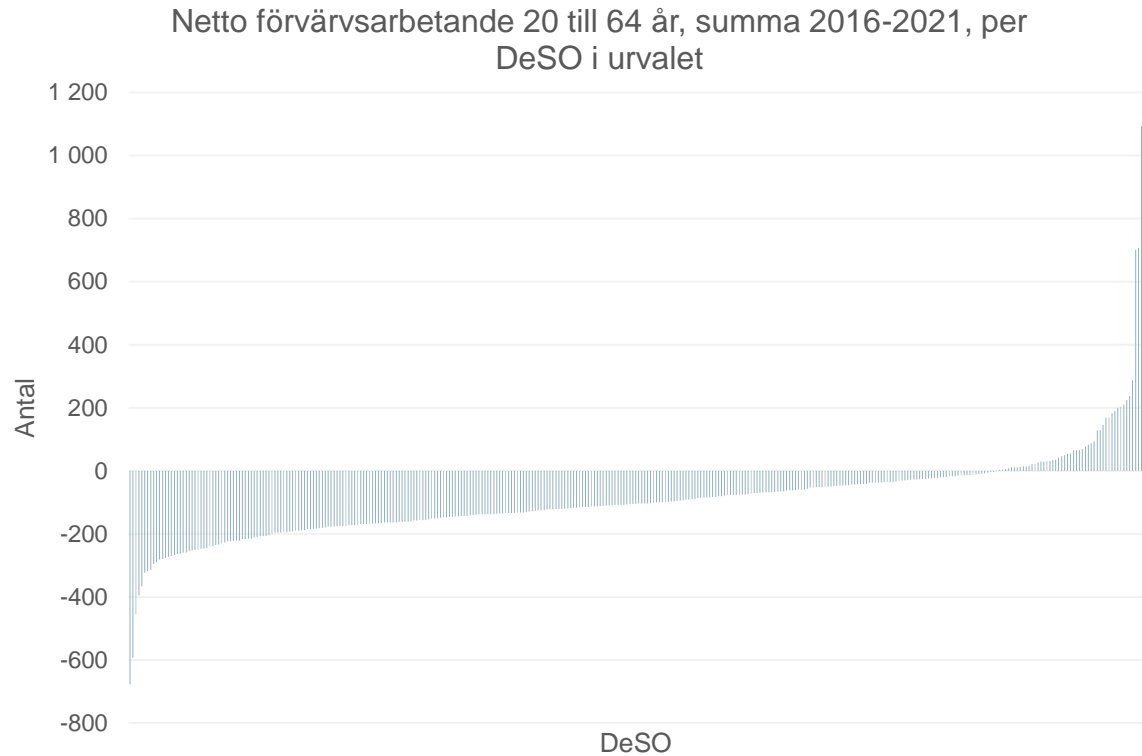
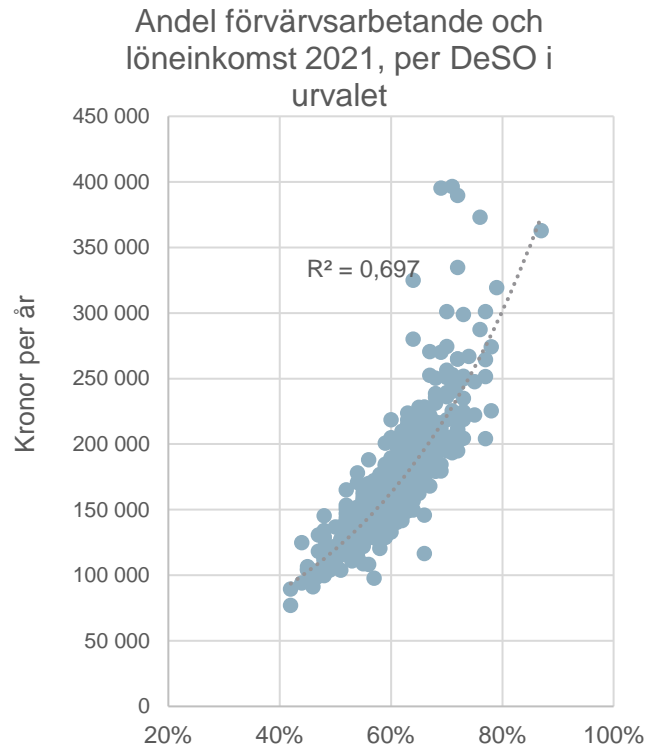


# Sammantaget mest positiva socioekonomiska effekter i Gårdsten, Alby och Rinkeby

Kommun	Område	Antal invånare	Förändring av bostadsutbudet			Snittstorlek, kvm, nya bostäder			Förvärvsarbetande	
			BR	HR	ÄR	HR	BR	ÄR	Ack. flyttnetto 2015-2020	Ack. flyttnetto 2015-2020/antal invånare
Göteborg	Västra Gårdsten	2 622	34	132	66	69	116	126	190	7%
Botkyrka	Albyberget	3 247	490	246	0	41	45	-	183	6%
Stockholm	Rinkebystråket	3 392	256	225	130	50	36	26	169	5%
Malmö	Lindängen	3 226	0	275	0	66	-	-	27	1%
Västerås	Bäckby	2 266	0	412*	0	60	-	-	-22	0%
Örebro	Vivalla	7 116	0	0	0	-	-	-	-672	-9%
Malmö	Rosengård	12 081	0	0	0	-	-	-	-1 214	-10%
Göteborg	Hjällbo	3 622	0	0	0	-	-	-	-390	-11%
Stockholm	Västra Hjulsta	2 382	0	0	0	-	-	-	-446	-19%
Botkyrka	Fittja gård	1 893	0	0	0	-	-	-	-371	-20%

Källa: SCB och Värderingsdata \*ROT-projekt

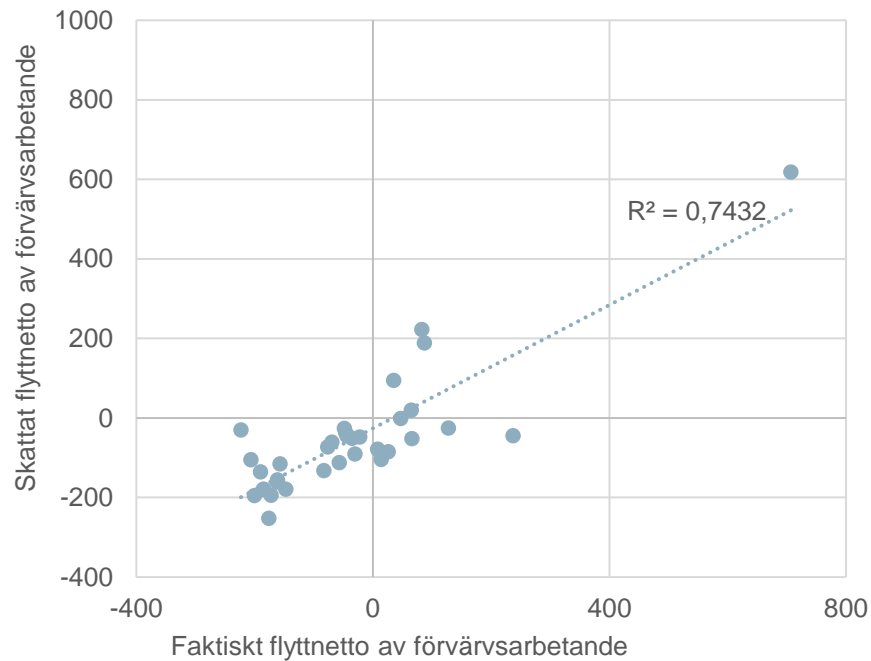
# Flyttnetto av förvärvsarbetande 2016 till 2021 i 485 bostadsområden



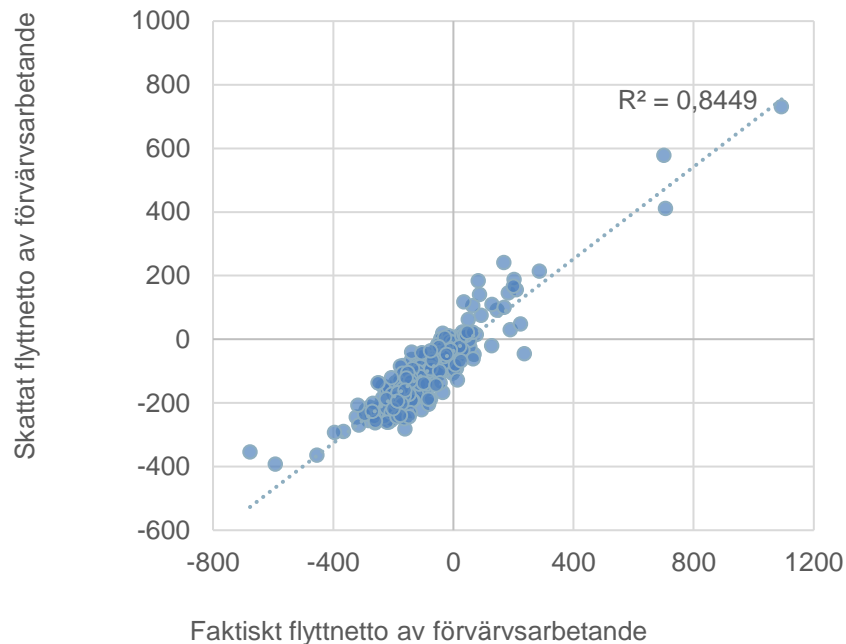
Källa: SCB och Evidens.

# Huvuddelen av variationen i flyttnetto kan förklaras

Skattat och faktiskt flyttnetto, träningsdata  
(gradient boosting)



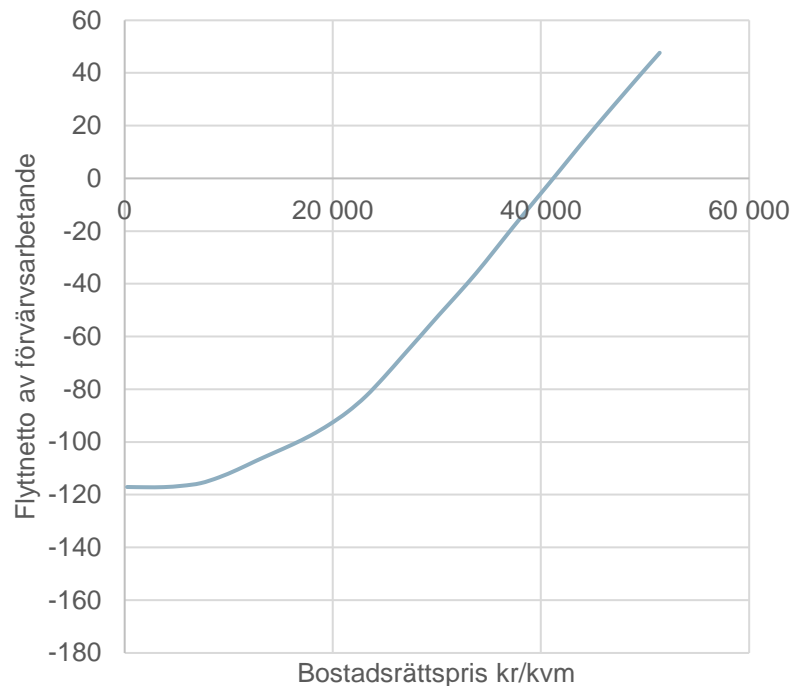
Skattat och faktiskt flyttnetto, ensambel-modell  
(gradient boosting + MLP), tränings- och testdata



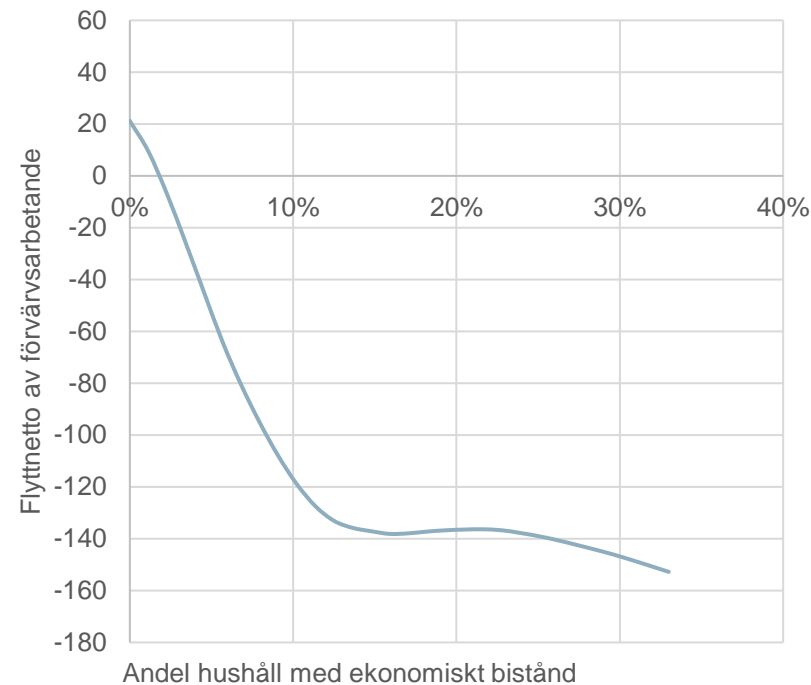


# Utgångsläget påverkar möjligheterna att ända utvecklingen

Samband mellan prisnivå och flyttnetto

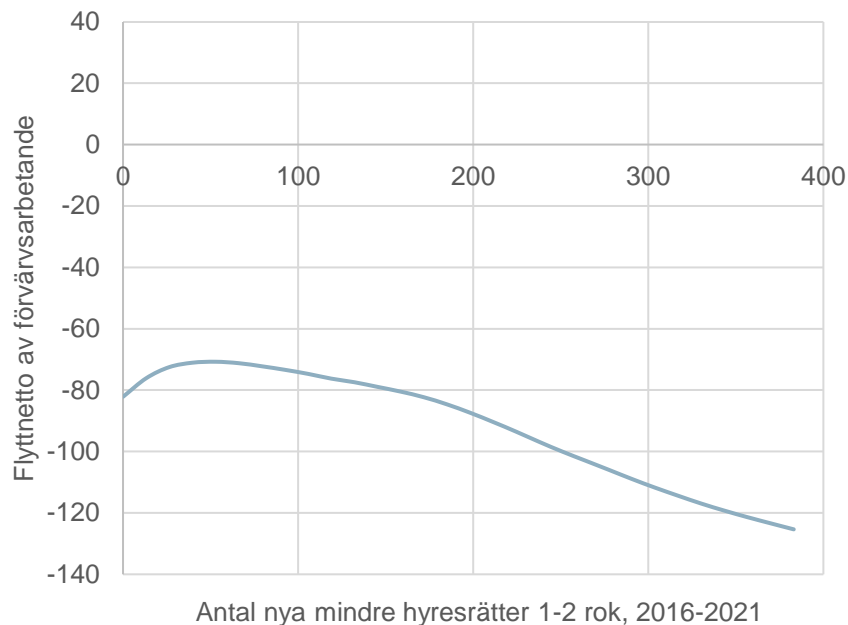


Samband mellan flyttnetto och andel hushåll med ekonomiskt bistånd

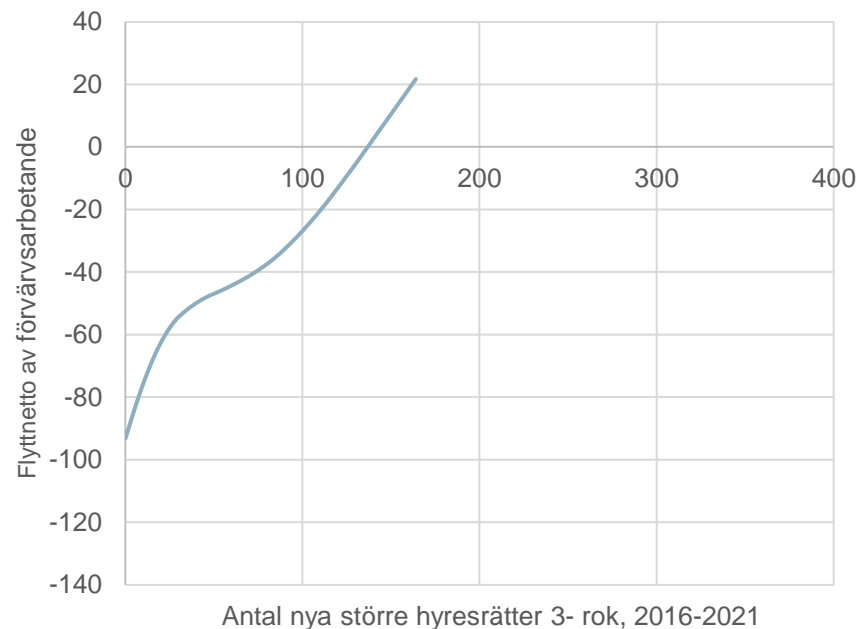


# Nya större hyresbostäder har positiv effekt, men inte små..

Samband mellan nya mindre hyresrätter och flyttnetto

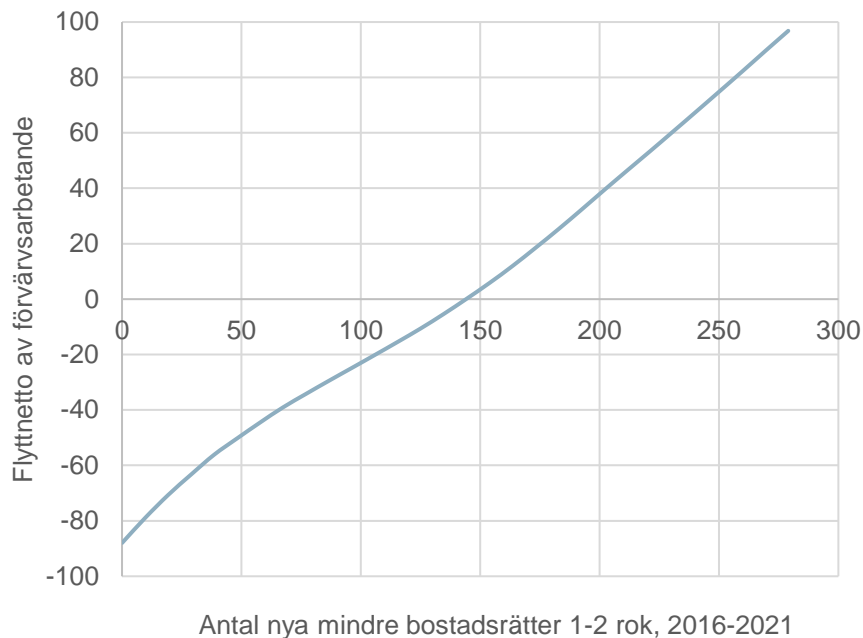


Samband mellan nya större hyresrätter och flyttnetto

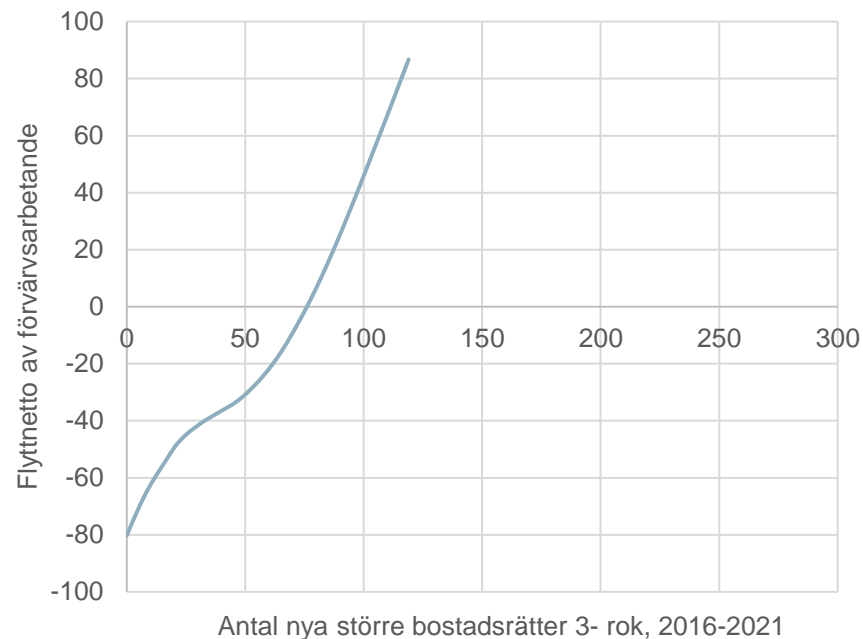


# Nya bostadsrätter har positiv effekt, både små och stora

Samband mellan nya mindre bostadsrätter och flyttnetto

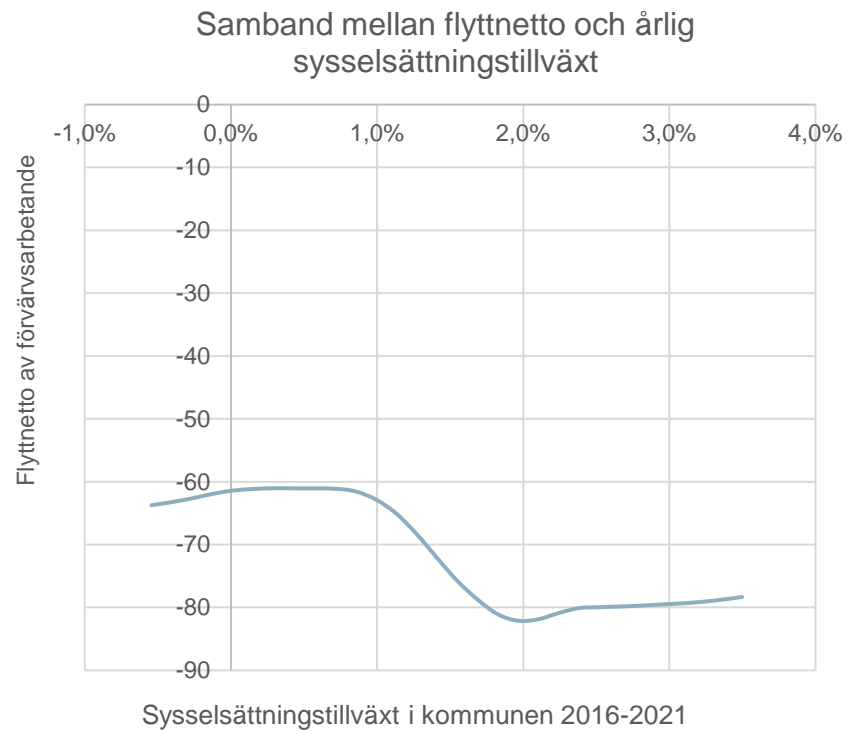


Samband mellan nya större bostadsrätter och flyttnetto

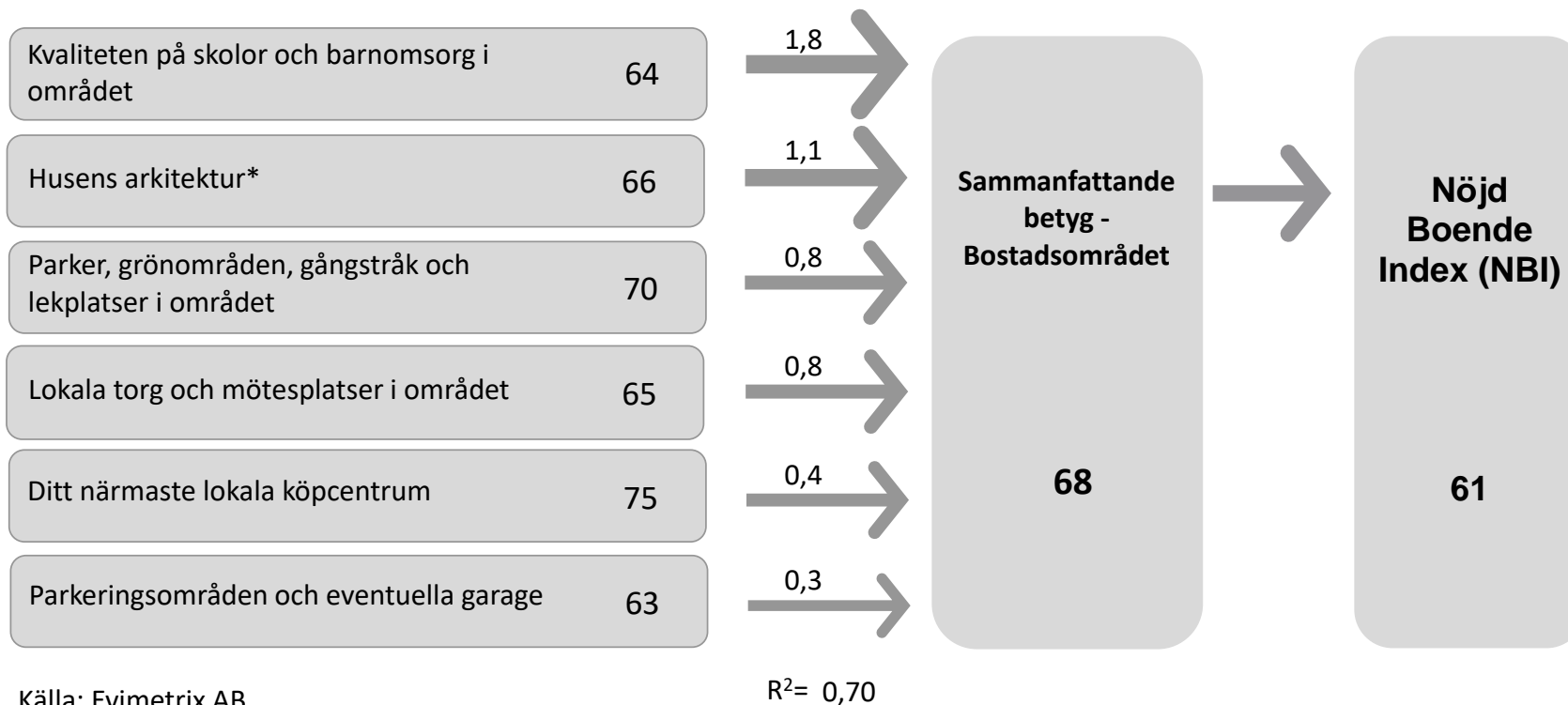




# Att vänta på bättre tider är inte lösningen

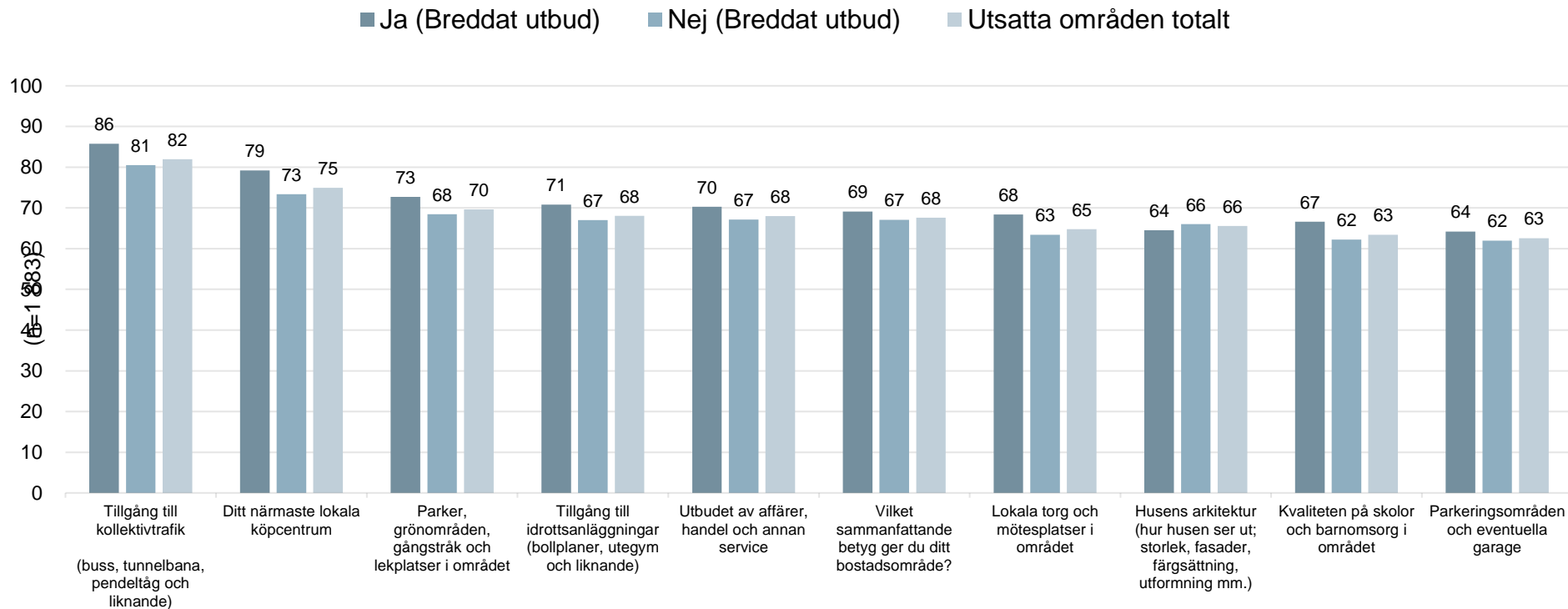


# Boendes egen uppfattning om vad som skapar attraktivitet



Källa: Evimetrix AB

# Skillnader i områden med och utan nya bostäder



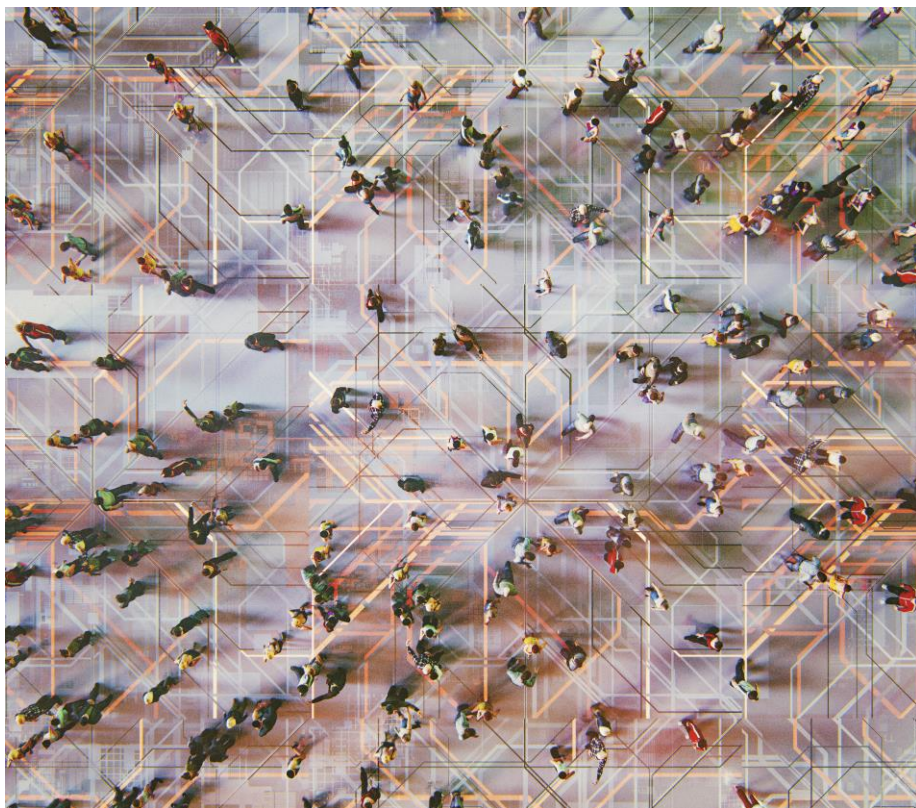


# Möjliga policyidéer – med nuvarande regelverk

- Kommunal mark- och planpolitik för nyproduktion
  - Med inriktning på fysisk förändring och en breddning av utbudet av bostäder
    - Större inslag av bostadsrätt och äganderätt
  - Utforma ägardirektiv och bedriva styrelsearbete i de kommunala bostadsföretagen
    - Uthyrningspolicy
    - Samverkan, produktion av andra upplåtelseformer
  - Krävs utvecklade arbetssätt och samverkan mellan kommuner och aktörer på bostadsmarknaden
- Ombildning till bostadsrätt
  - Möjligt men svårt med nuvarande regler och strukturer



# Möjliga policyidéer – med utvecklad politik



- Utvecklad statlig bostadspolitik
  - Ett nytt och breddat investerings- och utbildningsstöd
  - Statligt infrastrukturstöd för lägre exploateringskostnader vid nyproduktion och tillhörande utveckling av allmän platsmark och annan fysisk miljö
  - Anpassade startlån
  - Förändrade kreditrestriktioner
    - Avveckla amorteringskrav två
  - Ombildning till äganderätt
    - Möjliggör partiell ombildning

**Evidens erbjuder kvalificerad analys  
och strategisk rådgivning åt aktörer  
inom samhällsbyggnadssektorn**

evidens:



**Evidens**  
Sibyllegatan 32, 2 tr  
114 43 Stockholm  
Tfn växel: + 46 8 599 05 170  
[www.evidensgruppen.se](http://www.evidensgruppen.se)