

PREFERENSER BETRÄFFANDE BOSTADSKVALITETER -olika konsumentgruppers bostadsval

Inga Britt Werner

Projektet är en empirisk kartläggning av olika konsumentgruppers preferenser på bostadsmarknaden. Det har finansierats av Formas (tidigare BFR), anslag nr 20000107, och SBUF, anslag nr 0095 och har utförts vid Bebyggelseanalys, Infrastruktur, KTH. Projektledare och forskare är tekn. dr Inga Britt Werner.

För utförligare redovisning, se KTH-rapport med beteckning TRITA-INFRA EX 03-029, ISSN 1651-0216. Rapporten finns i PDF-format på web-adress:

<http://www.infra.kth.se/BBA/?lang=sv> , länk Publikationer

Där inget annat anges är foto av författaren

Hur vill vi bo egentligen? Det finns många svar på den frågan, kanske lika många som det finns människor. Målet för detta forskningsprojekt har ändå varit att finna mönster i bostadsönskemålen och att urskilja olika konsumentgrupper för bostäder. I undersökningen har ett stort antal hushåll i Stockholmsområdet lämnat sina synpunkter på önskebostad och beskrivit sina preferenser och verkliga bostadsval. Statistik om boende och bostadssökande har gett en bakgrund till svaren på frågeundersökningarna.

Önskebostaden

Två intervjuade Stockholms- studenter säger bestämt att innerstaden är det bästa stället att bo på, ”där det händer något”. De varken vill eller kan låna pengar och köpa en lägenhet, utan föredrar ett boende utan ekonomiska bindningar. Deras tankar om en framtida önskebostad innehåller inga drömmar om egen familj i en villa med trädgård. Särskilt för den unge mannen verkade familj med barn mycket avlägset. Hans drömbostad var ett förfallet slott någonstans i Europa:

”Ett slott i Mellaneuropa kanske. Stort kråkslott. Ödsligt, där man inte stör någon om har en motorcrossbana på tomten t ex. Det ska vara billigt och man ska kunna göra vad man vill. Inget intresse av dyra bostadsrätter som man måste dra ihop 10 000 kr till varje månad.”

Den unga kvinnan hade en mer konkret drömbostad:

”En tvåa i innerstaden. Innerstadsläget är viktigast av allt. Två rum så att ett är privat och att det finns ett vardagsrum för umgänge. Riktigt kök med kyl-frys. Söder eller Gamla stan skulle vara idealet. Där är det trevligt, det händer mycket. Östermalm är tråkigt med snorkiga människor, för många gamla, inte så kul ställen att gå ut på. Tvåan skulle ha vacker utsikt och balkong att ligga och sola på. Helst också något vackert i form och färg.”

Med tiden kommer de flesta ungdomar att flytta ihop med en partner och också få barn. Undersökningen visar att önskebostaden då får en annan karaktär. En ung barnfamilj, med två

flickor under skolåldern, hade valt bort en större och dyrare lägenhet och bott trångt under lång tid för att klara ekonomin. Nu, när kvinnan i familjen hade studerat färdigt och kunde börja arbeta, hade de vågat köpa en trerumslägenhet i en förort till Stockholm. I jämförelse med den yta de bott på tidigare tyckte de att de hade rymligt nu.

”Utrymmet! (*var det bästa med den nya lägenheten*) Särskilt i jämförelse med den förra lägenheten. Köket där var så litet att bara två kunde sitta och äta åt gången. Matrummet användes som barnsovrums. Köksbänken var bara så här lång, (visar med händerna cirka 1,5 m).”

Deras drömbostad, liksom många andra barnfamiljers, var ändå en äldre villa:

”Funkisvilla i Norra Ängby eller på Essingeöarna, mycket glas och utsikt skall det vara”(han). ”Sekelskiftsvilla i Enskede med många fina detaljer”(hon).

I Stockholm är den drömmen inte lätt att förverkliga för en småbarnsfamilj med normala inkomster. Bland äldre generationer var villadrömmen lättare att uppnå och många av dessa villor omsätts idag till bostadsrättslägenheter. De äldre tycktes vara ganska fria vid valet av en ny, bekvämare bostad. Flera intervjupersoner talade om en önskan om kontrast, något annorlunda, nu när de inte behövde ta hänsyn till barns behov eller närhet till arbetet. Ett äldre par som flyttat från sin villa i norra förorterna till en lägenhet i söderförort var nöjda med den livligare omgivningen i sitt nya bostadsområde:

”Det är riktigt roligt att sitta där (*på den inglasade balkongen*) och titta på trafiken, det var så dött i Ängby på dagarna under den sista tiden där”.

De tyckte inte att nybyggt, med dess högre månadskostnad, var något negativt. För dem innebar en nybyggd bostad så många kvaliteter i form av bekvämlighet att de föredrog den. De var nu mycket nöjda med sitt boende. De hade satsat stort på förändring och såg bara fördelarna.

Frågeundersökningar i större urval gav en bild av hur bostadsönskemål förändras med stadier i livscykel och efter kön och utbildningsnivå:

Unga hade många önskningskrav kring bostaden. Den skulle framför allt ligga centralt i staden, men också vid vatten, nära naturen och nära service. Några hade också drömmen om att bo på landet. Stort kök, eldstad och högt i tak var vanliga önskemål.

Vuxna, mellan 25 och 45 år gamla, ville bo nära service. Bostadens planlösning och tillgång till terrass eller balkong var viktig. Många föredrog en äldre bostad, ofta med hänvisning till ”riktiga material” eller trevnad. En ganska stor andel av hushållen hade stort intresse för att inreda och förbättra sin bostad.

Medelålders personer, mellan 46 och 65 år gamla, de flesta par utan barn, hade stora krav på önskebostaden. Utsikt, sjönära och samtidigt lugnt läge var viktiga. Bostaden skulle vara bekväm och lättskött, luftig med bra planlösning, ha balkong eller terrass samt garage.

De äldsta hade färre krav. Utsikt och närhet till natur togs upp, och det viktigaste hos bostaden var att den var lättskött, hade bra planlösning och balkong. Trygghet och möjlighet att få hjälp var deras särskilda önskemål.

Kvinnor har, som grupp, önskemål om vacker utsikt och närhet till service. En lägenhet med hög rumshöjd, gärna äldre stil är deras ideal.

Ensamboende män har ofta en nyttoinriktad syn på bostaden. En lägenhet i centralt läge är deras önskan.

Barnfamiljer beskrev ofta sin drömbostad som en villa nära sjö, natur och service. Önskan om villa med trädgård är ett ideal, men många måste acceptera ett läge långt från centrala staden och långa restider för att kunna bo i småhus.

Utbildningsnivå tycks inte påverka bostadsönskemål så tydligt. Högre utbildning och därmed högre inkomst ger större möjlighet att efterfråga dyrare bostäder, men det finns motsägelser i detta mönster. Yngre har i allmänhet högre utbildning än äldre generationer och kvinnor har i större utsträckning än män hög utbildning kombinerad med låg lön.

Åtta konsumentgrupper – livscykel, livsform och livsstil

Alla data som samlats in i de olika stegen i undersökningen har visat att faktorerna 'livscykel' - åldersgrupp och hushållstyp - samt 'livsform' - här utbildning och bostadsort- är starkt styrande för hur människor uttrycker sina bostadsönskemål och fattar beslut. Samtidigt visar sig många avvika från förväntade mönster. Den här variationen har med livsstil att göra, samtidigt som 'livsstil', sammansatt av personliga intresseinriktningar och förutsättningar, inte existerar helt lösryckt från individens 'livscykel' och 'livsform'.

Att utgå enbart från skillnader i 'livsstil' för att förutsäga bostadspreferenser är svårt att göra på ett pålitligt sätt. Att utgå från olika kombinationer av demografiska data och diskutera olika tänkbara livsstilar inom sådana kategorier är en mer framkomlig väg. De faktorer som visat sig viktiga för undersökningens resultat beskrivs här som motsatspar, se tabell 1. Demografiska och sociala faktorer kan beskrivas kategoriskt medan värderingar växlar på en glidande och individuell skala. De båda spalterna i tabellen är alltså inte helt jämförbara.

LIVSCYKEL OCH LIVSFORM Demografiska och sociala faktorer	LIVSSTIL Attityder och värderingar
Ung – gammal	Spänning - trygghet
Kön: Man - kvinna	Könsroll: Maskulin – Feminin
Barnfamilj – barnlösa hushåll	Familjeinriktad – Individualist
Hög utbildning – låg utbildning	Arbetet är ett livsinnehåll – Arbetet är enbart försörjning
Hög inkomst – låg inkomst	Förverkliga en dröm – Acceptera omständigheterna
Stad – landsbygd eller liten ort	Urban – Naturnära

Tabell 1 Faktorer som styr bostadspreferenser

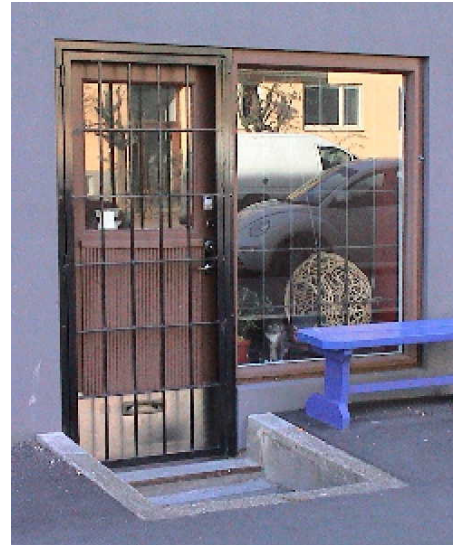
Utifrån skillnader i faktorerna i tabellen skisseras här åtta olika konsumentgrupper för bostäder. Varje grupp presenteras med sina karakteristiska drag ifråga om position i livscykeln, livsform och, så vitt möjligt, livsstil. Indelningen är grundad på undersökningens data. I det här skedet har det inte varit möjligt att beskriva gruppernas storlek.

1. Unga och inne

Unga urbana individualister, studenter eller nyss utexaminerade inom professioner som läkare, jurist eller arkitekt. De har låg inkomst nu, men är övertygade om att de kommer att ha bra ekonomi i framtiden. De kommer inte att nöja sig med någon standardbostad. Centralt läge,

vacker utsikt, stor balkong, bastu och bredband är kvaliteter de vill ha. Samtidigt är sådana bostäder i dagsläget för dyra för dem. Just nu vill de bo inne i staden, i vilken bostad som helst, bara den ligger centralt. För många av dem är bostaden i sig inte så viktig. Den är ett instrument för deras arbete och kontakter med andra likasinnade.

”Bokal”, alltså en kombination av bostad och arbetslokal, är en tänkbar lösning. Den skall vara enkel och billig, möjlig att göra något av med energi och begränsade medel.



2. Unga familjer som vill bo i villa

Unga par, med eller utan barn, som flyttat till staden för att få arbete eller utbildning. De har låg inkomst idag och kommer att ha måttliga inkomster under hela sitt arbetsliv. De bor nu i en förort, där de hyr en liten lägenhet.

Deras önskebostad är en villa med trädgård i ett lugnt område. Storstaden som livsmiljö har inte något speciellt värde för dem. Familjen är viktigare än arbetet. Så länge familjen består av två vuxna och ett barn kan de acceptera att bo i lägenhet. När nästa barn kommer förstärks villaönskemålet. Delvis beror det på praktiska skäl, då man söker en tillräckligt stor bostad, delvis också på livsstil. Trivsel i en väl igenkännlig miljö och ett eget revir för barnen att leka inom är de kvaliteter man önskar. Många har stort intresse för att sköta om och förbättra familjens hem. Självbygge kan vara intressant för den här gruppen.



Foto, båda Carin Mölleryd

3. Familjer med lokal förankring

Liknar den föregående gruppen ifråga om ålder, utbildning och inkomst, men har en mer urban livsstil. De har växt upp i storstaden och har på det sättet fått sociala band till en viss stadsdel. De kan vara ensamstående föräldrar med behov av närhet till släkt och vänner för att få hjälp med barn tillsyn och avlastning. De kan välja att bo mycket trångt för att hålla sig kvar i ett centralt läge eller att bo på långt avstånd från City för att ha råd med en större bostad.

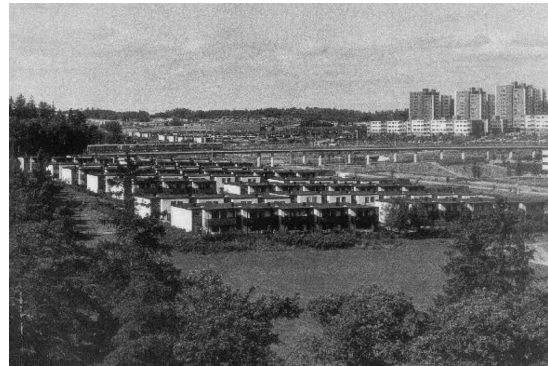
Andra eller tredje generationen invandrare kan rymmas inom den här gruppen. De har vuxit upp i Sverige och har bättre möjligheter på arbetsmarknaden än föregående generation.

Radhus nära föräldrarnas bostadsområden är deras önskemål. De vill gärna känna social och kulturell gemenskap, men kan efterfråga en bättre bostad än deras föräldrar haft.

4. Dubbel höginkomst

Vuxna par med eller utan barn, där båda har relativt höga inkomster. Deras tid är dyrbar och de satsar mycket på arbetet, men också på sig själva och sin fritid. De professionellt inriktade ungdomarna i grupp 1 kan komma att tillhöra denna grupp senare i livscykeln

Innan de fått barn vill de gärna bo i innerstaden med kultur, restauranger och spännande shopping i närheten. De vill ha och har råd att köpa en innerstadslägenhet. På det sättet kan de också bygga upp ett kapital att använda när de vill byta till en annan typ av bostad. Då kan de välja och vraka, vare sig det gäller att köpa en villa i ett trevligt område när de får barn eller att köpa en större, mer exklusiv lägenhet för ett steg uppåt i bostadskarriären.



Foto, över och under, Sten Leijonhufvud



Några i denna grupp väljer också att uppfylla en dröm om livet på landet. Då är det ofta kvinnan i hushållet som är drivkraften, särskilt om hon är intresserad av hästar. 'Hästgård' har blivit ett välkänt begrepp för mäklare under senare år, även om det inte är någon stor del av omsättningen

5. Efter skilsmässan

Skilda par är inte någon enhetlig grupp ifråga om livsform eller livsstil. Det gemensamma för dem är att de snabbt måste hitta en eller två nya bostäder. Särskilt de som har barn söker bostäder nära varandra, för att den delade vårdnaden om barnen skall fungera. Resultatet blir ofta att villan eller radhuset byts mot två mindre lägenheter, där barnen turas om att bo tillsammans med mamma och pappa. Närhet till den skola



eller daghem där barnen gick före skilsmässan är viktig. Läget blir alltså den styrande egenskapen, men flexibel och effektiv planlösning blir också viktiga kvaliteter hos en bostad. Möjlighet att skilja av sovplatser eller flera små sovrum är särskilt uppskattade

6. De enboende

Vuxna och äldre ensamstående är en växande grupp. Eftersom män tenderar att gifta om sig eller flytta ihop med en ny partner snabbare än kvinnor gör har den här gruppen kvinnlig majoritet. Kvinnor som lever ensamma engagerar sig mycket i sitt yrke, sina intressen och sina vänner. De har inte så höga inkomster men en stark ställning på arbetsmarknaden, eftersom de inte har barn och familj att ta hänsyn till. De är intresserade av att gå på bio, teater eller konstutställningar efter arbetet, gärna tillsammans med vänner.

De ensamstående kvinnornas bostadsönskemål är en etta eller tvåa i innerstaden, för att ha nära till allt och slippa långa sena hemresor efter teaterbesöket. Också de manliga ensamstående efterfrågar små, inte så krävande bostäder, nära till arbete och kommunikationer. För männen är parkeringsmöjlighet i närheten av bostaden ett stort plus, medan deras önskan om kulturutbud i närheten inte är så stark. Närförort är acceptabelt för dem.



Foto Sten Leijonhufvud

7. De fria medelålders

Medelålders och äldre par som säljer sin villa är bostadsföretagens favorit. Det är mycket rimligt eftersom de har ett kapital att omsätta till en bekvämare bostad. En bostadsrättslägenhet med tre eller fyra rum, i centralt läge, gärna nära vatten och med vid utsikt genom stora fönster, inredd med exklusiva material, stort badrum och en inte särskilt praktisk köksinredning är det vanliga erbjudandet till denna konsumentgrupp.

Frågeundersökningarna visar att gruppen också har intresse för mer vanliga och vardagliga kvaliteter som närhet till butiker och apotek. Att kunna realisera kapital som varit bundet i familjens bostad och dessutom få mer egen tid



Foto Carin Mölleryd

när barnen vuxit upp ger ytterligare valmöjligheter. Ägna sig åt ett fritidsintresse eller satsa på utlandsboende del av året är exempel på bostadspreferenser styrda av individuella mål.

8. De gamla

För de riktigt gamla är boendet en fråga om trygghet och så småningom också vård. De orkar inte ta hand om en större bostad och inte heller betala för den. Smålägenheter med tjänster som städhjälp, inköp och organiserade aktiviteter, liksom närhet till viss medicinsk vård, kan få en växande efterfrågan.

Gamlas önskemål om läget omfattar närhet till daglig service, säkra promenadvägar och gärna utsikt mot en stadsbild med liv. Flera intervjuade har uttryckt att de vill se "att det händer något" och att till med trafikerade vägar och gator kan vara en intressant utsikt.



Foto Carin Mölleryd

Slutsatser

Bostad och livscykel

Att ett grundläggande mönster bildas av individernas livscykel i boendet visas i både riksstatistik, intervju- och enkätsvar. Det tycks vara stabilt i tiden, sett över några generationer. Den ökade inflyttningen till städer och tätorter har naturligtvis påverkat ålderskategoriernas bostadshistoria och den ökande bostadsstandarden visar sig i att en allt större andel av de yngre tillfrågade har vuxit upp i villa eller radhus. Mönstret att bo i föräldrahemmet, flytta till liten egen bostad, flytta ihop med en partner, få barn och söka bostad i småhus samt flytta från villan när barnen vuxit upp återkommer ändå i flera generationer. Trots alla förändringar av samhälle och arbetsliv är detta livscykelmönster fortfarande överordnat andra faktorer.

Livsform och livsstil

'Livsform' kan beskrivas utifrån offentlig statistik och enkätsvar på enkla frågor. 'Livsstil' är det mest svårfångade begreppet. För att beskriva livsstil krävs kunskap om individers ålder, kön, utbildning och inkomst. Men det krävs också mera ingående kunskap om olika aspekter av deras liv och den är svår att generalisera till större grupper. Dessutom är ett hushåll ofta sammansatt av flera individer med i sin tur olika livsstilar och preferenser.

Nya former av bostadsefterfrågan?

Människors livscykel kommer att vara sig lik inom överskådlig tid, av biologiska skäl. Förändringarna i livsform, livsstil och teknologi däremot blir allt snabbare och kommer att påverka bostadsbehoven. Ett tankeexperiment är att kombinera faktorerna i tabell 1 på andra sätt än dem som kan iaktas idag, och diskutera vilka bostäder sådana nya konsumentgrupper kan tänkas vilja ha. Här följer några exempel:

- *Den urbana barnfamiljen*, en familj med flera barn som väljer att bo i lägenhet i en tät stadsmiljö. Den nu genomförda undersökningen visade att sannolikheten för att välja småhus ökade språngartat när hushållsstorleken var större än tre, alltså när hushållet hade

fler än ett barn. Beror detta på att staden som miljö är alltför dåligt anpassad till barns behov eller på ekonomiska överväganden? Nyproducerade större lägenheter måste konkurrera med småhusmarknaden.

- *Den högvälönade ensamstående kvinnan.* Bland de allt flera högutbildade kvinnorna kommer en andel att satsa mer på karriären än på familjebildning. De förblir ensamstående i sitt boende och de har relativt hög lön. Den här gruppens bostadspreferenser är en mindre lägenhet med närhet till urbant kulturutbud, vilket i Stockholm betyder innerstadsläge. Nyproduktion kan vara attraktiv för dem. De har relativt stor betalningsförmåga och de är inte intresserade av praktiskt underhållsarbete i bostaden.
- *Högvälönade, högutbildade och naturnära.* De är projektinriktade individualister som vill ändra sitt liv och skapa något eget. För dem kan en stor och vacker bostad i ett kulturlandskap vara ett viktigt mål, kanske lika viktigt som den verksamhet som bekostar den vackra bostaden. De är inte intresserade av att bygga sitt drömhäus i ett planlagt och exploaterat tomtområde, utan finner ett renoveringsobjekt eller en speciellt utvald tomt med vackert läge.
- *De spänningssökande äldre.* I takt med att pensionärerna blir fler och friskare finns en ökande grupp hushåll med mycket tid och resurser till sitt förfogande. En del av dem kan vilja bo billigt på liten yta för att kunna lägga mer pengar på upplevelser och resor, alltså ägna sig åt en livsstil som nu förknippas med ungdomar. Till skillnad från ungdomarna kräver de att bostaden har bekvämligheter som hiss, garageplats och service i närheten.
- *Lågutbildad och rörlig, med hög livsinkomst.* Den som arbetar korta perioder på flera olika orter, kanske också tidvis utomlands, ställer krav på att bostaden skall vara lätt utbytbar, basutrustad med sängplats och hushållsattiraljer. En mellanform mellan hotellboende och permanent boende skulle fylla ett sådant behov. De som tjänar bra i yrken utan högskoleutbildning och studieskulder kan också tänkas ha en livsstil inriktad på konsumtion idag och inte i framtiden. De har råd att betala för tjänster, medan hemmet som representativt objekt att visa upp inte är intressant för dem.

Till slut kan konstateras att inte ens väl kända och klarlagda bostadspreferenser tillgodoses. Bostadskonsumenter med stor köpkraft kan alltid visa sina preferenser, också på Stockholms överhettade bostadsmarknad. De tysta bostadsbehoven hos grupper som "Familjer med lokal förankring" eller många av "De enboende", fylls inte genom dagens nyproduktion. Uppgiften att bygga billigare bostäder på marknadens villkor är inte lätt att lösa. Stockholms tomtmark är mycket dyr och byggande är fortfarande en relativt hantverksmässig produktion. Önskemålen och preferenserna är många, men efterfrågan definieras av vad konsumenterna kan betala för.