

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

Innehållsförteckning

1. Bakgrund och genomförande	2
Introduktion och syfte	2
Begrepp och teoretisk bakgrund	2
Metod och urval	2
2. Resultat	4
Intervjuresultat	4
<i>Mäklarna</i>	4
<i>Boende</i>	4
Resultat av enkäterna	5
<i>Bostadsideal, livscykel och livsform</i>	5
Analys av intresseregistret	6
<i>Kundgrupper</i>	6
<i>Bostadspreferenser och verkligt bostadsval</i>	7
<i>Betalningsvilja för bostadskvaliteter</i>	7
3. Diskussion och slutsatser	8
Livscykel, livsform och livsstil	8
8 kundgrupper	8
Slutsatser	9

1. Bakgrund och genomförande

Introduktion och syfte

Samhällets finansiering av bostadsbyggandet har minskat radikalt. Nyproducerade bostäder erbjuds främst till kundgrupper med kapital. Därför är det viktigt att se på bostadsefterfrågan utgående från olika hushålls handlingsmöjligheter.

Projektet är en empirisk undersökning av olika gruppers attityder och preferenser på bostadsmarknaden. Syftet var att:

1. Definiera typer av hushåll med likartade önskemål beträffande bostäder och att undersöka vilka dessa preferenser är. Begreppen 'livsstil' och 'livsform' spelar här en stor roll.
2. Undersöka de funna gruppernas prioriteringar av olika typer av bostadskvalitet.

Begrepp och teoretisk bakgrund

I projektets litteraturgenomgång återkommer 'livscykel' ("life cycle" eller "life course") och 'livsstil' som förklarande faktorer ifråga om bostadsval. 'Livscykel' beskriver individens liv kronologiskt. Åldersgrupp är den viktigaste kategorin. Här kommer begreppet att användas för att beskriva generella situationer under livets gång, som att vara barn, växa upp, flytta hemifrån, studera, byta arbete, flytta ihop med en partner, få barn, flytta från partnern, bli äldre. Alla dessa situationer medför nya krav på bostaden, vilket kan leda till att man flyttar och att ett bostadsval blir aktuellt.

'Livsform' och 'livsstil' används ibland parallellt med liknande betydelse, men livsform har ett mer samhälleligt perspektiv. I denna undersökning används begreppet 'livsform' konkret. Utbildningsnivå, arbetsförhållanden, inkomst och bostadsort ger materiella ramar för livet och måste rimligtvis vara bestämmande också för bostadsval.

'Livsstil' är ett mycket flexibelt begrepp, i värsta fall till den grad att det blir meningslöst. Begreppet har i dagligt tal kommit att förknippas med konsumtion, som 'livstilsmagasin' (en tidskrift) eller 'livsstilsboende'. Här definieras och används begreppet som hjälpmedel för att kunna göra en finare indelning av tänkbara konsumentgrupper på bostadsmarknaden än de kategorier som grundas på livscykelbegreppet.

Metod och urval

Kartläggningen av konsumentgrupper har genomförts med flera olika metoder:

- *Sammanställning av information från befintliga källor.* För att få en överblick över situationen på olika typer av bostadsmarknader har uppgifter från offentlig statistik och från Internet sammanställts. Ett stort register över bostadssökande med information om hushållen och deras önskemål har också använts
- *Intervjuer med aktörer på bostadsmarknaden.* Detta är en rättfram metod om man vill veta något om kundgrupper på bostadsmarknaden. Ett urval av mäklare har intervjuats
- *Frågeundersökningar med bostadskonsumenter.* De utgör den största delen av studiens datainsamling. Enkäter ger möjlighet att nå ut till flera hushåll och att undersöka mer allmänna mönster. Intervjuer har använts

för att undersöka preferenser och förstå vad som påverkar bostadsvalet starkast

Urvalet till frågeundersökningarna har gjorts bland människor i livsskeden då man kan förvänta nya bostadsbehov (som flytta hemifrån, börja studera, flytta ihop) samt bland nyinflyttade. För att undersöka situationerna 'flytta hemifrån', 'flytta ihop' och kanske också 'få barn' valdes grupper av nya studenter på högskoleutbildningar i Stockholm. För att belysa skillnader i 'livsform' och 'livsstil' valdes utbildningar av olika karaktär.

Ett utdrag ur ett stort bostadsföretags intresseregister, med uppgifter om de anmälda hushållens sammansättning, ekonomi, intressen och bostadsönskemål, har ställts till undersökningens förfogande. Trots att det är ett 'bekvämlighetsurval'¹ har det varit till stor fördel för studien. Registret rör Stockholmsområdet, med inslag av bostadssökande ute i landet. Det omfattade vid undersökningstillfället närmare 5 200 hushåll. Registrets uppgifter har här analyserats som en enkätundersökning.

Boendeundersökningarna har gjorts i Stockholm. Förhållandena på andra bostadsmarknader har undersökts genom intervjuer med mäklare i ett par medelstora och mindre städer i mellersta och södra Sverige.

Tabell 1 Översikt över urvalen, efter metod

	Urvalets storlek	Svarsfrekvens
Öppna intervjuer, personlig kontakt <i>Boende och studerande</i>	20+ 6	12+ 2
Halvstrukturerade intervjuer, per telefon <i>Mäklare</i>	16	9
E-mailenkät <i>Datalogistudenter</i> (utgick pga låg svarsfrekvens)	183	5 %
Postenkäter <i>Arkitektstuderande</i>	85	54 %
<i>Studenter på Lärarhögskolan</i>	200	63 %
<i>Provundersökning, enkät om bostadspreferenser</i>	48	67 %
<i>Nyinflyttade i nybyggda bostäder</i>	150	62 %
Intresseregistret	5198	45 %*

*Svar med komplett information

Intervjuerna gjordes för att kartlägga attityder, önskningar och bakgrund till faktiska val beträffande bostaden, liksom hushållets ekonomiska ramar för bostadsvalet.

Enkäterna med de boende skulle undersöka preferenser vid det aktuella bostadsvalet, beskrivit deras värdering av bostadens kvaliteter efter inflyttningen, gett en bild av de boendes attityder till arbete, familj, social samvaro och social status samt gett faktauppgifter om hushållet.

De svarandes betalningsvilja för bostadskvalitet undersöktes genom att de fick ange vad de ville betala för en bostad med de egenskaper de rangordnat som viktigast för en god bostad. Resultatet har fungerat som kontroll av de preferensmönster som uttalas i intervjuerna.

¹ Ett urval som erbjuder sig självt utan forskarens medverkan, men som är användbart för undersökningen.

Enkätundersökningarna har resulterat i ett stort datamaterial som i huvudsak har analyserats med statistiska metoder. Data har hanterats och analyserats med hjälp av SPSS 11.0 for Windows. I registret av bostadssökande har särskilt klusteranalys varit användbar. Det är en metod för att gruppera fallen i en undersökning efter skillnader i värden på ett urval variabler. Klusteranalysen har här använts som undersökande metod för att få fram tydligt urskiljbara kundgrupper.

2. Resultat

Intervjuresultat

Mäklarna

I intervjuerna med mäklarna återkommer ofta beskrivningar av livscykelmönster. Många mäklare har understrukit att generationsskiftet i bostadsbeståndet är en flaskhals. De äldre efterfrågar bekvämt boende i centrala delar av orten. I alla orter i urvalet framhöll mäklarna bristen på sådana bostäder, särskilt som samma bostadstyp också efterfrågas av yngre, barnlösa par med goda inkomster. Trots att de bostäder som byggts under senare år till stor del varit välutrustade bostadsrättslägenheter i attraktiva lägen räcker enligt de intervjuade mäklarna inte utbudet till.

Stockholms bostadsmarknad är speciell med sin stora efterfrågan på alla typer av bostäder och det höga prisläge som följer. Hyresrätter byggs obetydligt i Stockholm, där förhandlingsystemets begränsning av nybyggnadshyror gjort det ekonomiskt riskfyllt att satsa på denna upplåtelseform.

I de mindre orterna där markpriset är lägre har en del hyresbostäder byggts. Där kan man också blanda upplåtelseform och bostadstyp för att fånga upp bostadsefterfrågan från yngre hushåll.

Boende

Intervjuerna beskriver en spännvidd av hushållstyper och livssituationer. Unga som nyss flyttat hemifrån representeras här av ett par studenter som nyss har börjat sina högre studier. Två arkitektstuderande säger båda bestämt att innerstaden är det bästa stället att bo på, nyckelbegreppet är ”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 innehöll inga drömmar om egen familj i en villa med trädgård.

Nästa stadium i livscykeln är de unga vuxna som bildar familj. Hushåll med måttliga inkomster har svårt att hitta en bra och tillräckligt stor bostad i Stockholm. Ett exempel var en barnfamilj, med två flickor under skolåldern, som 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.

I den senare delen av livscykeln gör sig behov av en lättskött bostad gällande. Äldre människor, par eller ensamstående, tycks när de beslutar sig för att sälja den bostad de bott i under sin mest aktiva tid vara ganska fria vid valet av ny och bekvämare bostad. Det är inte alltid så att de väljer att bo i närheten av barn och barnbarn eller i ett välkänt område. Flera intervjupersoner talade om en önskan om kontrast, något nytt och annorlunda, nu när de inte behövde ta hänsyn till barns behov eller närhet till arbetet.

Resultat av enkäterna

Bostadsideal, livscykel och livsform

Bostadsideal som beskrivs i enkäter uttrycks förstås mycket mer kortfattat än de som kommer fram i intervjuerna. Särskilt framträder två typiska idealbostäder. Den ena är den trevliga stadslägenheten; en lägenhet i ett äldre hus i centralt läge, med ursprunglig inredning men också modernt utrustad. Viktiga egenskaper är luftighet, stor balkong och ett generöst och rymligt kök. Den andra är en drömvilla med sjöutsikt, ljus och stora ytor. Den påminner mycket om heminredningstidskrifters presentationer av vackra och påkostade hem.

Samband mellan typen av bostadsideal och faktorerna ålder, kön, hushållstyp, och utbildningsnivå undersöktes. När enkätsvaren delades in efter de här kategorierna visade sig följande mönster:

Ålder	<ul style="list-style-type: none">● 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 och inte så gärna på landet. Bostadens planlösning och tillgång till terrass eller balkong var viktig. Många föredrog en äldre bostad, ofta med hänvisning till ”riktiga material” eller trevnad. Några framhöll också att det var viktigt att själv få möjlighet att bygga och förbättra.● 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. Centralt läge eller närhet till service var inte så ofta uttalade krav. 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.
Kön	<ul style="list-style-type: none">● Kvinnor har, om de är ensamboende, troligen inte lika mycket pengar att lägga på boendet som par, men de har klara önskemål på en bostad. Utsikt och närhet till service var viktigast. Lägenhet med högt i tak, gärna äldre stil är deras ideal.● Ensamboende män har ofta en nyttoinriktad syn på bostaden. En lägenhet i centralt läge är deras önskan.
Hushållstyp	<ul style="list-style-type: none">● Männen var överlag mindre utförliga i sina svar, men önskemålen var ganska lika mellan könen. Kvinnor var mer intresserade av villaboende, troligen med tanke på barn och familj. Männen svarade ofta att de önskade lägenhet centralt, med tanke på sin egen situation.● Barnfamiljer har i många enkätsvar visat att boende i villa är ett ideal, men att de för att uppfylla det kan tvingas acceptera ett läge långt från centrala staden och därmed långa restider.
Utbildn.	<ul style="list-style-type: none">● 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. Antagligen spelar ålder

och kön in. Yngre har i allmänhet högre utbildning än äldre generationer och kvinnor kan ha hög utbildning kombinerad med låg lön i större utsträckning än män.

Analys av intresseregistret

Kundgrupper

Urvalet visade sig till stor del bestå av hushåll med höga inkomster. Medelinkomsten per hushåll i hela gruppen var högre än 400 000 kr per år². Den största ålderskategorin i registret var 25 och 35 år, det vill säga de år när många skaffar familj och barn. Barnfamiljerna utgjorde omkring 20 % av samtliga hushåll, men i gruppen barnfamiljer var de flesta som registrerat sig äldre än 35 år.

Klusteranalys³ har använts för att få fram grupper med definierade egenskaper och preferenser. Enbart de som registrerat sig med fullständiga svar kunde tas med i klusteranalysen. Därmed föll ungefär hälften av de registrerade svaren bort, men antalet svar var ändå tillräckligt stort för att analysmetoden skulle kunna användas. De grupper som klusteranalysen kartlagt är en typologi av konsumentgrupper, utgående från de relativt välsituerade hushåll som anmält sitt intresse för en nyproducerad bostad. Grupperna och deras bostadsönskemål beskrivs nedan i tabellerna 2 och 3:

Tabell 2

	Kluster nummer					
	1	2	3	4	5	6
Inkomst						
Nuvarande bostadskapital						
Flytta snart						
Kön, fler män - högre värden						
Ålder, äldre - högre värden						
Barnfamilj, andel						
Kulturintresse						
Teknikintresse						
Natur- friluftsintrasse						
Semester- underhållningsintresse						
Heminredningsintresse						
Ekonomiskt intresserad						

	Mycket över medel	Z-score* ⁴ ≥ 1,25
	Över medel	0,25 < Z-score ≤ 1,25
	Medelvärde	-0,25 ≤ Z-score < 0,25
	Under medel	-0,50 ≤ Z-score < -0,25
	Mycket under medel	Z-score < -0,50

² Medelvärdet för hushållsinkomst i Stockholms kommun var 277 000 kr år 1999, exklusive hushåll utan inkomst.

³ Här används "K-means cluster" i SPSS för Windows, på variabler med standardiserade värden. För att sortera bort ofullständiga svar har använts "listwise" uteslutning av saknade värden.

⁴ Z-score är en standardiserad måttenhet som medger att alla variabler kan mätas i samma skala. Måttet bygger på förhållandet mellan medelvärde och standardavvikelse för respektive variabel.

Tabell 3

Kluster nummer

Gruppens bostadsönskemål	1	2	3	4	5	6
		<i>Bekvämt och vackert</i>	<i>Bekvämt och avkopplande</i>	<i>Nära till jobbet, centralt läge viktigt</i>	<i>Villa för barnens skull men nära till staden</i>	<i>Radhus känns rätt nu</i>
Läget	Innerstad	Förort, helst Norrförort	Innerstad, Norrförort	Helst Norrförort	Helst Norrförort	Innerstad
Mikroläge	Nära till service	-	-	Nära service, särskilt skola, dagis	Nära skola, dagis	-
Särskilda lägeskvaliteter	Sjöläge, parkläge	Sjöläge	-	Sjöläge	Sjöläge	Sjöläge
Hustyp	Flerbostadshus	Flerbostadshus	Flerbostadshus	Villa eller radhus	Radhus	Flerbostadshus
Bostadsstorlek	2-3 rk, minst 60 kvm	3-4 rk, minst 80 kvm	2 rk, 40 –60 kvm	4 rk, minst 80 kvm	4 rk, minst 80 kvm	1-2 rk, 40 – 60 kvm
Typ av bostad	Terrasslägenhet, vindslägenhet	Terrasslägenhet	Vindslägenhet	Marklägenhet, terrasslägenhet	Marklägenhet	Vinds-, terrasslägenhet
Särskilda bostadskvaliteter	Bredband, IT och bastu	Seniorboende	Visst intresse för bredband	Visst intresse för bredband	-	Bredband, IT, bastu och pool

Bostadspreferenser och verkligt bostadsval

Analysen av intresseregistret jämfördes med resultaten från enkätundersökningen med de nyinflyttade. En stor andel av de yngre hushållen i intresseregistret önskade småhus, men av de nyinflyttade hade mycket få i samma åldersgrupp köpt småhus, trots att gruppen omfattade ett antal barnfamiljer. Bland de nyinflyttade visade sig småhusköpande barnfamiljer vara äldre, ha högre utbildning och större familj än de barnfamiljer som köpt lägenhet. Samtidigt var de som köpt lägenhet var mer nöjda med sin ekonomi. Småhusköparnas nya bostäder var större och troligen dyrare.

De mycket krävande yngre bostadssökande som kunde urskiljas i kluster 6 visade sig knappast ha någon motsvarighet bland de inflyttade. Yngre bostadskunder erbjöds inte stort utbud av smålägenheter och hade troligen inte råd att köpa de aktuella bostäderna.

Betalningsvilja för bostadskvaliteter

De nyinflyttade fick svara på vad man högst ville betala per månad för en bostad med de egenskaper man önskade. Med hjälp av linjär regressionsanalys⁵, med rangordningen av kvaliteter som oberoende (påverkande) variabler och den angivna högsta boendekostnaden som beroende (påverkad) variabel, uppskattades den relativa betalningsviljan för bostadens egenskaper⁶.

⁵ En analysmetod som är standard i många typer av studier. Enkelt beskrivet är den en uppskattning av det linjära förhållandet mellan en beroende och en eller flera oberoende variabler.

⁶ Den regressionsmodell som diskuteras är den som i en serie modeller (Backwards - metod) hade högst förklaringsgrad och enbart signifikanta koefficienter. Adj R² var 0,61, F-värde 19,4.

Resultatet av regressionsanalysen visade att de som rangordnat naturmaterial och mycket dagsljus i bostaden högt var villiga att betala för att få detta. De som lade stor vikt vid en speciell bostadstyp var villiga att betala mera för att få önskad typ, oavsett bostadens storlek och utrustning. De som rangordnat läge nära vatten högt var dock inte så villiga att betala mera för att få denna kvalitet. Inte heller de som rangordnade närhet till service för barnfamiljer högt ville betala mera för detta.

Bakomliggande faktorer spelar troligen in. Sjöläge är en så dyr och exklusiv kvalitet att den bara kan efterfrågas av en mindre andel av bostadskonsumenter. Många kanske uttrycker en önskedröm om sjöläge, men anser slutligen att en trevlig bostad i ett område man föredrar av sociala och praktiska skäl är mer värd att betala för. Barnfamiljer har ofta pressad ekonomi, vilket kan medföra lägre uttryckt betalningsvilja för de kvaliteter de önskar.

Slutligen tycks betalningsvilja till stor del hänga samman med erfarenheter av vad man brukar få betala för en viss storlek och typ av bostad. Samvariationen mellan nuvarande bostadskostnad och betalningsvilja för en önskebostad var stark.

3. Diskussion och slutsatser

Livscykel, livsform och livsstil

Sammanfattningsvis visas att hushållens livscykel bestämmer mycket av bostadspreferenser. Den stora mängden bostadsbyten sker på grund av förändringar i människors livssituation - ungdomar flyttar hemifrån till eget hushåll, de utbildar sig och bildar egen familj, familjer bryts upp, äldre blir ensamma kvar i familjebostaden och till slut är man för gammal och svag för att klara sig själv. Oavsett livsstil eller utbildning kommer denna livscykel att gälla de flesta. Samtidigt visar sig många avvika från förväntade mönster på något sätt, i något skede av livet. Denna variation har med livsstil att göra.

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 i undersökningens resultat beskrivs här i form av motsatspar, se tabell 4.

Tabell 4

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

8 kundgrupper

Resultaten från de olika undersökningarna kan sammanfattas i en typologi av bostadskonsumenter och deras bostadsönskemål, huvudsakligen ur Stockholmsperspektiv. De illustrerade konsumentgrupperna är inte utan vidare generaliserbara

till alla bostadsmarknader. Motsatserna i tabell 4 används här konkret för att illustrera olika konsumentgrupper som kan urskiljas ur datamaterialet:

Unga och inne: Unga, professionellt och individualistiskt inriktade, önskar framför allt bo i staden, med kultur, nöjen och arbete inom nära räckhåll. Man lånar bostad, bor i lokaler eller i andra hand, allt för att vara nära händelsernas centrum.

Unga familjer som vill bo i villa: Önskebostaden är en villa med trädgård i ett lugnt område eller kanske på landet. Storstaden som livsmiljö har inte något speciellt värde för dem. Familj och vänner är viktigare än den professionella karriären.

Familjer med lokal förankring: De har växt upp i storstaden och har sociala band till en viss del av staden. Andra eller tredje generationen invandrare är exempel. Överkomliga radhus nära föräldragenerationens bostadsområden är deras önskemål.

Dubbel höginkomst: Deras tid är dyrbar och de satsar mycket på arbetet, men också på sig själva och sin fritid. De kan betala för innerstadsläge och köpa en bostadsrätt centralt.

Efter skilsmässan: Valda bostäder skall ligga nära varandra, för att den delade vårdnaden om barnen skall fungera. Resultatet blir ofta att villan eller radhuset byts mot två mindre lägenheter.

De enboende: En grupp som har kvinnlig majoritet. De engagerar sig mycket i sitt yrke, sina kulturella intressen och sina vänner, men de har inte så höga inkomster. Bostadsönskemål är en etta eller tvåa i innerstaden.

De fria medelålders: När barnen vuxit upp kan de realisera kapital som varit bundet i familjens bostad. De kan satsa på bekvämt innerstadsboende, på ett fritidsintresse eller på utlandsboende en del av året.

De gamla: De orkar inte ta hand om en större bostad och inte heller betala för den. Smålägenheter med tjänster som städhjälp, inköp, lätt medicinsk vård och gemensamma lokaler med organiserade aktiviteter, kan få en ökande efterfrågan.

Slutsatser

- Barnfamiljer önskar oftast bo i småhus och uppfyller denna önskan i mån av resurser. Särskilt hushåll som har fler än ett barn köper småhus, även om deras ekonomi blir pressad.
- Unga önskar i stor utsträckning IT-utrustade bostäder. Sådana har i hittills producerats i dyra innerstadslägen, vilket gjort det svårt för yngre grupper att efterfråga dem.
- Många bostadskonsumenter uttrycker en önskan om att bo sjönära, men mycket få visar hög betalningsvilja för en sjönära bostad.
- Hushållens livscykel samt livsform, i betydelsen utbildning, inkomst och bostadsort, bestämmer mycket av deras bostadspreferenser. Kundgrupper på en bostadsmarknad kan lättare definieras med hjälp av dessa begrepp än genom begreppet livsstil.
- Livsstilens inverkan på bostadsval är mer påtaglig i grupper med stora ekonomiska resurser, vilket troligen hänger samman med att de helt enkelt har större valmöjligheter på en bostadsmarknad.