



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**

**R140:1983**

# **Vad är viktigt för hyres- gästerna?**

**Enkätundersökning våren 1983 i  
Stockholm, Göteborg och Malmö**

**Sven Bergenstråhle**

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| INSTITUTET FÖR<br>BYGGDOKUMENTATION |     |
| A.-nr                               |     |
| Plac                                | ser |

2

**Byggforskningsrådet**

R140:1983

VAD ÄR VIKTIGT FÖR HYRESGÄSTERNA?

Enkätundersökning våren 1983 i  
Stockholm, Göteborg och Malmö

Sven Bergensträhle

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 820191-5  
från Statens råd för byggnadsforskning till Hyresgästernas  
Riksförbund, Stockholm.

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

R140:1983

ISBN 91-540-4031-0

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1983

## INNEHÅLL

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1      | SAMMANFATTNING . . . . .  | 5  |
| 2      | EGENSKAPER HOS LÄGENHETER . . . . .   | 7  |
| 2.1    | Rymligt kök, gott om förvaringsutrymmen och fullt modernt bad- och duschrum viktigast . . . . . | 7  |
| 2.2    | Grovkök, lägenhetens "charm" och uteplats mindre viktigt . . . . .                              | 7  |
| 2.3    | Högre standardkrav i Malmö . . . . .  | 7  |
| 3      | EGENSKAPER HOS FLERFAMILJSHUS . . . . .   | 9  |
| 3.1    | Bra ljudisolering, god skötsel av gemensamma utrymmen och modern tvättstuga viktigast . . . . . | 9  |
| 3.2    | Ett fåtal ansåg bastu viktigt . . . . .   | 9  |
| 4      | EGENSKAPER HOS BOSTADSOMRÅDEN . . . . .   | 11 |
| 4.1    | Goda kollektiva kommunikationer, frisk luft och nära till livsmedelsaffär viktigast . . . . .   | 11 |
| 4.2    | Några intressanta skillnader mellan kommunerna . . . . .  | 11 |
| 4.3    | Tillgänglighet till fritidsverksamhet och kultur mindre viktigt . . . . .                       | 12 |
| 5      | POÄNGSÄTTNING AV BOSTADSOMRÅDEN . . . . .   | 15 |
| 5.1    | Resultat i Stockholm . . . . .  | 15 |
| 5.1.1  | Utvalda områden i Stockholm . . . . .   | 15 |
| 5.1.2  | Innerstadsområden fick högst poäng i Stockholm . . . . .  | 15 |
| 5.1.3  | Social faktor slog igenom . . . . .   | 16 |
| 5.1.4  | Motsägelsefulla resultat? . . . . .   | 18 |
| 5.2    | Resultat i Göteborg . . . . .   | 20 |
| 5.2.1  | Utvalda områden i Göteborg . . . . .  | 20 |
| 5.2.2  | Område utanför centrala distriktet fick högst poäng . . . . .                                   | 20 |
| 5.2.3  | Sambandet mellan områdespoäng och värdering av miljön . . . . .                                 | 22 |
| 5.3    | Resultat i Malmö . . . . .  | 24 |
| 5.3.1  | Utvalda områden i Malmö . . . . .   | 24 |
| 5.3.2  | Område i innerstaden erhöll högst poäng . . . . .   | 24 |
| 5.3.3  | Miljön spelade mindre roll i Malmö . . . . .  | 26 |
| 6      | DE SOM PLANERADE ATT FLYTTA . . . . .   | 29 |
| 6.1    | Var femte hyresgäst planerade att flytta . . . . .  | 29 |
| 6.2    | Flyttarna yngre än övriga hyresgäster . . . . .   | 29 |
| 6.3    | Flyttarnas värderingar av egenskaper . . . . .  | 30 |
| 6.4    | Flyttarnas bedömning av utvalda bostadsområden . . . . .  | 30 |
| 7      | RIMLIGA HYRESSKILLNADER MELLAN OLIKA STORA LÄGENHETER . . . . .                                 | 33 |
| 8      | HYRA EFTER BYGGKOSTNADER ELLER BRUKSVÄRDE? . . . . .  | 35 |
| 9      | HYRESGÄSTERNAS BOSTADSSTANDARD . . . . .  | 37 |
| 9.1    | Flest smålägenheter, småhushåll och trångbodda i Stockholm . . . . .                            | 37 |
| BILAGA | 1 Teknisk rapport . . . . .   | 39 |
| BILAGA | 2 Enkätblanketter . . . . .   | 51 |



## 1 SAMMANFATTNING

Under våren 1983 genomförde statistiska centralbyråns utredningsinstitut på uppdrag av forskningsprojektet "Bruksvärdering och hyressättning i Stockholm, Göteborg och Malmö" en enkätundersökning bland slumpmässiga urval hyresgäster i de tre storstads-kommunerna. Enkäten syftade till att belysa hur hyresgästerna värderade olika egenskaper i boendet. Bortfallet var 21 procent i Stockholm, 12 procent i Göteborg och 16 procent i Malmö.

De viktigaste egenskaperna hos en lägenhet ansåg hyresgästerna var rymligt kök, gott om förvaringsutrymmen och rymligt, fullt modernt bad- och duschrum.

Viktigaste egenskaper i ett flerfamiljshus ansågs vara bra ljudisolerering, god skötsel av gemensamma utrymmen och modern tvättstuga.

Hyresgästerna i de tre kommunerna var i stort överens i värderingen av egenskaper i lägenheter och flerfamiljshus, möjligen med den skillnaden att hyresgästerna i Malmö hade något högre krav på standard. Däremot värderade man egenskaper hos bostadsområden olika.

I Stockholm sattes goda kollektiva kommunikationer allra främst. Sedan följde i tur och ordning frisk luft, nära till livsmedelsaffär, nära till grönområden och god trafiksäkerhet.

I Göteborg sattes frisk luft främst, tätt följd av goda kollektiva kommunikationer, nära till livsmedelsaffär, nära till grönområden. Sedan följde god trafiksäkerhet.

I Malmö sattes frisk luft främst, följt av nära till livsmedelsaffär, god trafiksäkerhet, goda kollektiva kommunikationer samt nära till grönområden.

Samma egenskaper sattes alltså främst i alla tre kommuner, men ordningsföljden skiljde sig. Överlag ansåg hyresgästerna i Göteborg att miljö-faktorer spelade en större roll än hyresgästerna i Stockholm, vilka i sin tur fäste större avseende vid miljön än hyresgästerna i Malmö.

Hyresgästerna ombads att sätta poäng på hur bra som bostadsområden tio utvalda områden i respektive kommun var. I Stockholm erhöll innerstadsområdena högst poäng. Även hyresgäster som ansåg att miljö-faktorer hade stor eller helt avgörande betydelse satte innerstadsområdena främst. I Göteborg fick ett förortsområde högst poäng. I Malmö var det ett innerstadsområde som fick högst poäng, dock inte det mest centralt belägna.

Var femte hyresgäst planerade att flytta inom de närmaste månaderna. I Stockholm värderade flyttarna innerstadslägen högre än övriga hyresgäster. I Göteborg fanns en tendens fast svag i samma riktning. I Malmö däremot fanns inga motsvarande skillnader.

Enkätundersökningen tyder på att en majoritet av hyresgästerna ställde sig bakom en tillämpning av Hyresmarknadskommitténs

rekommendationer angående fördelning av hyra på lägenheter av olika storlek inom en och samma fastighet eller inom samma bostadsområde. Fördelningsreglerna bygger på att det är dyrast att bygga och underhålla kök, badrum, toalett, medan tillskott i yta inte kostar lika mycket.

Undersökningsresultaten tyder också på att det fanns ett starkt stöd för bruksvärdeprincipen bland hyresgästerna, när det gäller fördelning av byggnadskostnader. Med hänsyn till frågornas utformning kan svaren dock inte ses som ett stöd för en omfördelning av stora skillnader i byggnadskostnader.

Undersökningen visade också att det fanns flest smålägenheter, småhushåll och trångbodda i Stockholm. Medan hyresgästerna i Malmö hade den högsta utrymmesstandarderna.



## 2 EGENSKAPER HOS LÄGENHETER

### 2.1 Rymligt kök, gott om förvaringsutrymmen och fullt modernt bad- och duschrum viktigast

Hyresgästerna fick ange hur viktiga de ansåg tolv olika egenskaper hos en lägenhet var för att den ska vara en bra bostad. Man svarade ganska lika i Stockholm, Göteborg och Malmö.

I alla tre kommuner var det allra flest som ansåg att rymligt kök hade stor eller helt avgörande betydelse för att en lägenhet ska vara en bra bostad. Gott om förvaringsutrymmen kom som nummer två i Stockholm och Göteborg men som nummer tre i Malmö. Rymligt, fullt modernt bad- och duschrum var nummer tre i Stockholm och Göteborg men nummer två i Malmö. Lättmöblerade rum hade den fjärde högsta andelen i alla tre kommuner som ansåg att det hade stor eller helt avgörande betydelse. Frys hade den femte högsta andelen i Stockholm och Göteborg. I Malmö erhöll den samma andel som lättmöblerade rum.

### 2.2 Grovkök, lägenhetens "charm" och uteplats mindre viktigt

Grovkök, lägenhetens "charm", uteplats (för lägenheter på nedre botten) och extra toalett för lägenheter på tre rum och kök eller större ansåg däremot relativt få hade stor eller avgörande betydelse för att en lägenhet skulle vara en bra bostad.

Sannolikt var det så att intresset för uteplats (liksom för övrigt balkong) varierar beroende på var lägenheterna är belägna. Det kan både vara svårt att ordna en uteplats i kommunernas centrala delar och ha ett lägre värde i mera trafiktäta områden än i en lugnare ytterstadsmiljö.

Extra toalett bedömdes också olika beroende på hur man bodde. En majoritet av de som bodde i lägenheter om minst fyra rum och kök eller större ansåg att extra toalett hade stor eller helt avgörande betydelse.

Den andel av de svarande som inte svarade på en viss fråga (det partiella svarsbortfallet) var större när det gällde att bedöma egenskaper som bara berörde vissa typer av lägenheter (extra toalett, uteplats) än mer allmängiltiga egenskaper. Hela sexton procent kunde t ex inte bedöma hur viktigt det var att ha en uteplats.

### 2.3 Högre standardkrav i Malmö

I Malmö hade hyresgästerna tydligen något högre krav på standard i lägenheterna än i de andra kommunerna. I Malmö var det t ex fler än i Stockholm och Göteborg som ansåg att frys, köksstandard som i nybyggda lägenheter, extra toalett hade stor eller helt avgörande betydelse. Denna skillnad kan bero på att boendestandarden var högre i Malmö än i Stockholm och Göteborg samt på att det finns en tendens att bedöma saker som man vant sig med som viktigare än saker som man hittills klarat sig utan.

Figur 2.1. Värdering av egenskaper hos en lägenhet.

Andel i procent av hyresgästerna som ansåg att resp egenskap hade stor eller helt avgörande betydelse för att en lägenhet skulle vara en bra bostad.

|   |           |  | %  | Svars-<br>bortfall<br>% |
|---|-----------|--|----|-------------------------|
| Rymligt kök   | Alla      |  | 78 | 2                       |
|   | Stockholm |  | 78 | 1                       |
|   | Göteborg  |  | 79 | 2                       |
|   | Malmö     |  | 75 | 4                       |
| Gott om för-<br>varingsutrymmen   | Alla      |  | 70 | 4                       |
|   | Stockholm |  | 72 | 4                       |
|   | Göteborg  |  | 70 | 3                       |
|   | Malmö     |  | 68 | 5                       |
| Rymligt, fullt<br>modernt bad- och<br>duschrum  | Alla      |  | 69 | 3                       |
|   | Stockholm |  | 69 | 2                       |
|   | Göteborg  |  | 68 | 3                       |
|   | Malmö     |  | 69 | 4                       |
| Lättmöblerade rum   | Alla      |  | 68 | 3                       |
|   | Stockholm |  | 68 | 3                       |
|   | Göteborg  |  | 66 | 2                       |
|   | Malmö     |  | 67 | 5                       |
| Frys  | Alla      |  | 57 | 4                       |
|   | Stockholm |  | 54 | 4                       |
|   | Göteborg  |  | 60 | 4                       |
|   | Malmö     |  | 67 | 4                       |
| Balkong   | Alla      |  | 51 | 2                       |
|   | Stockholm |  | 48 | 2                       |
|   | Göteborg  |  | 54 | 2                       |
|   | Malmö     |  | 52 | 2                       |
| Köksstandard som<br>i nybyggd lägenhet  | Alla      |  | 49 | 3                       |
|   | Stockholm |  | 46 | 2                       |
|   | Göteborg  |  | 50 | 3                       |
|   | Malmö     |  | 57 | 4                       |
| Fönster åt två<br>eller flera håll  | Alla      |  | 48 | 3                       |
|   | Stockholm |  | 46 | 3                       |
|   | Göteborg  |  | 51 | 2                       |
|   | Malmö     |  | 53 | 4                       |
| Extra toalett i<br>lägenheter på<br>3 rok eller större  | Alla      |  | 30 | 7                       |
|   | Stockholm |  | 29 | 8                       |
|   | Göteborg  |  | 26 | 5                       |
|   | Malmö     |  | 39 | 7                       |
| Lägenhetens "charm"<br>(t ex högt till tak,<br>stora fönster,<br>spegeldörrar, tak-<br>friser mm) | Alla      |  | 27 | 4                       |
|   | Stockholm |  | 28 | 3                       |
|   | Göteborg  |  | 26 | 4                       |
|   | Malmö     |  | 28 | 6                       |
| Uteplats<br>(för lägenheter<br>på nedre botten)   | Alla      |  | 27 | 16                      |
|   | Stockholm |  | 23 | 18                      |
|   | Göteborg  |  | 34 | 14                      |
|   | Malmö     |  | 30 | 14                      |
| Särskilt utrymme<br>för tvättmaskin<br>sk grovkök   | Alla      |  | 17 | 4                       |
|   | Stockholm |  | 14 | 3                       |
|   | Göteborg  |  | 22 | 4                       |
|   | Malmö     |  | 18 | 6                       |

### 3 EGENSKAPER HOS FLERFAMILJSHUS

#### 3.1 Bra ljudisolering, god skötsel av gemensamma utrymmen och modern tvättstuga viktigast

Hyresgästerna fick ange vilken betydelse tio olika egenskaper hos ett flerfamiljshus hade för att det skulle vara bra att bo i.

Majoriteten ansåg att alla utom två (boinflytande och bastu) av dessa tio egenskaper hade stor eller avgörande betydelse. I alla tre kommuner erhöll bra ljudisolering de högsta andelarna. I Malmö sattes dock modern tvättstuga lika högt.

God skötsel av gemensamma utrymmen (trappuppgång, tvättstuga, gård, mm), modern tvättstuga och snabb hjälp vid felanmälan ansåg också många av hyresgästerna hade stor eller avgörande betydelse. Procentandelarna skiljde sig dock något mellan kommunerna.

#### 3.2 Ett fåtal ansåg bastu viktig

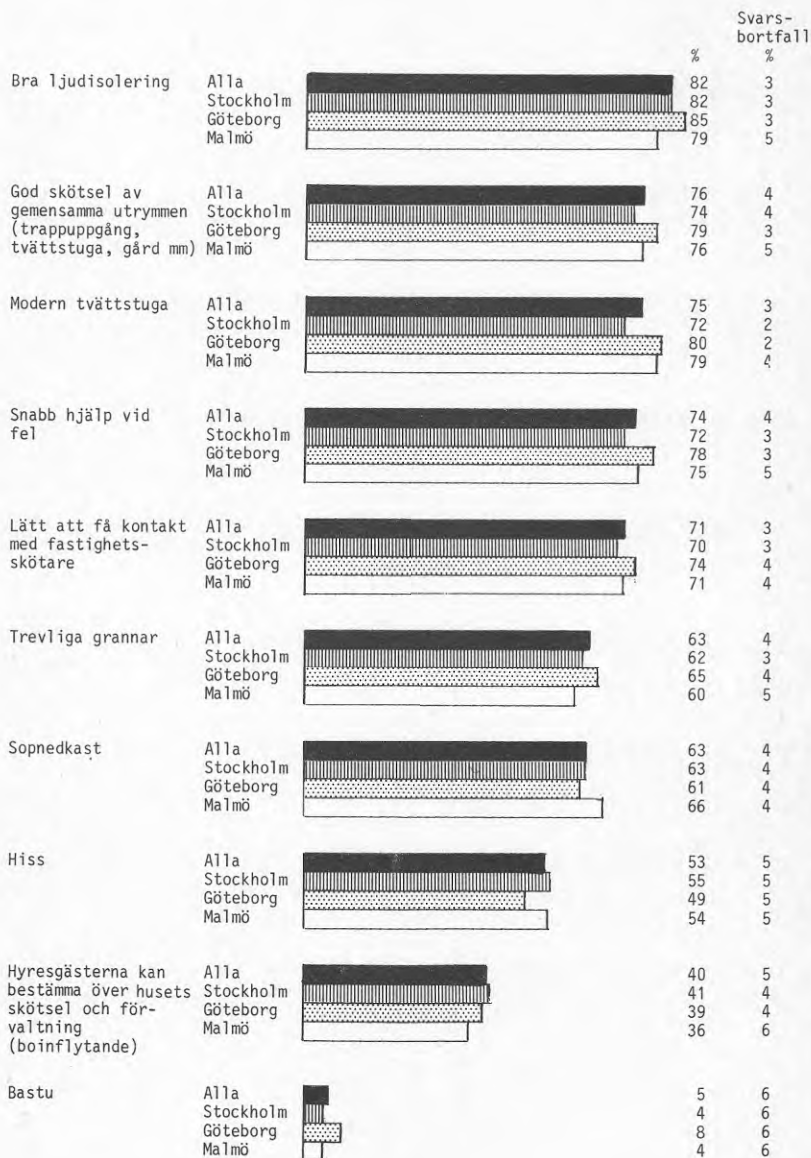
Det var bara ett fåtal som ansåg att bastu var viktigt. Vi vet också att det är mycket ovanligt att ha bastu i flerfamiljshus. Sannolikt hade vi fått högre andelar som ansåg att bastu var viktigt om vi hade kunnat särredovisa hyresgästerna som hade bastu i huset.

Ca fyrtio procent av hyresgästerna ansåg att det hade stor eller helt avgörande betydelse om hyresgästerna kunde bestämma över husets skötsel och förvaltning (boinflytande). Att det inte var en majoritet kan bli beroende på att det ännu var en ganska ny företeelse som de flesta hyresgäster inte hade någon erfarenhet av.

Något över hälften av hyresgästerna (i Göteborg dock bara 49 procent) ansåg att hiss hade stor eller helt avgörande betydelse. Men av de som bodde i fastigheter som var fyra våningar eller högre var motsvarande andel 62 procent, i Stockholm 66, i Göteborg 56 och i Malmö 64 procent. Med hänsyn till att många boende i fastigheter på fyra våningar eller högre bodde på nedre botten eller en trappa upp (och därför inte var så beroende av tillgång till hiss) måste man anse att hiss-kravet hade starkt stöd bland hyresgästerna.

Figur 3.1. Värdering av egenskaper hos flerfamiljshus.

Andel i procent av hyresgästerna som ansåg att resp egenskap hade stor eller helt avgörande betydelse för att ett flerfamiljshus skulle vara bra att bo i.



## 4 EGENSKAPER HOS BOSTADSOMRÅDEN

### 4.1 Goda kollektiva kommunikationer, frisk luft och nära till livsmedelsaffär viktigast

Hyresgästerna fick vidare ange hur viktiga de ansåg sjutton olika egenskaper hos ett bostadsområde eller en stadsdel var för att den skulle vara bra att bo i.

Slår vi samman svaren från alla tre kommuner så prioriterades goda kollektiva kommunikationer främst, följt av i ordning frisk luft, nära till livsmedelsaffär, post, kiosk, nära till grönområden och god trafiksäkerhet.

Men de olikartade förhållandena i kommunerna visade sig också i svaren.

I Stockholm (som vägde tyngst när svaren från alla hyresgäster vägdes ihop) var rangordningen bland de fem viktigaste egenskaperna densamma som nämnts ovan. Särskilt markant var den höga andelen (88 procent) som ansåg att goda kollektiva kommunikationer hade stor eller helt avgörande betydelse.

I Göteborg erhöll frisk luft den högsta andelen som ansåg att det hade stor eller helt avgörande betydelse för att ett bostadsområde skulle vara bra att bo i (84 procent). Sedan följde goda kollektiva kommunikationer, nära till grönområden, nära till livsmedelsaffär, post, kiosk samt god trafiksäkerhet.

Också i Malmö erhöll frisk luft den högsta procentandelen (78 procent), följt av nära till livsmedelsaffär etc, god trafiksäkerhet, goda kollektiva kommunikationer samt nära till grönområden.

### 4.2 Några intressanta skillnader mellan kommunerna

I Göteborg var det fler än i Stockholm och Malmö som ansåg att god trafiksäkerhet, ostört läge och bilfria gårdar hade stor eller helt avgörande betydelse. Kan det bero på att trafikproblemen i bostadsområdena var större i Göteborg än i de andra kommunerna?

I Malmö (som är en mindre och geografiskt mer sammanhållen kommun än Stockholm och Göteborg) spelade de kollektiva kommunikationerna inte riktigt samma viktiga roll som i de andra kommunerna. Behoven av goda kollektiva kommunikationer och kort restid till arbetet framhövdes mest av hyresgästerna i Stockholm.

De miljömässiga aspekterna på boendet, som kom till uttryck i egenskaperna frisk luft, nära till grönområden, god trafiksäkerhet, ostört läge och bilfria gårdar hamnade alla högt upp bland egenskaper med stor eller helt avgörande betydelse. Men hyresgästerna i de tre kommunerna betonade miljön olika mycket. I Göteborg var det genomgående högre andelar av hyresgästerna som ansåg att de olika miljömässiga aspekterna hade

stor eller helt avgörande betydelse än i Stockholm och Malmö. Och i Stockholm var högre andelar än i Malmö (utom vad gällde bilfria gårdar).

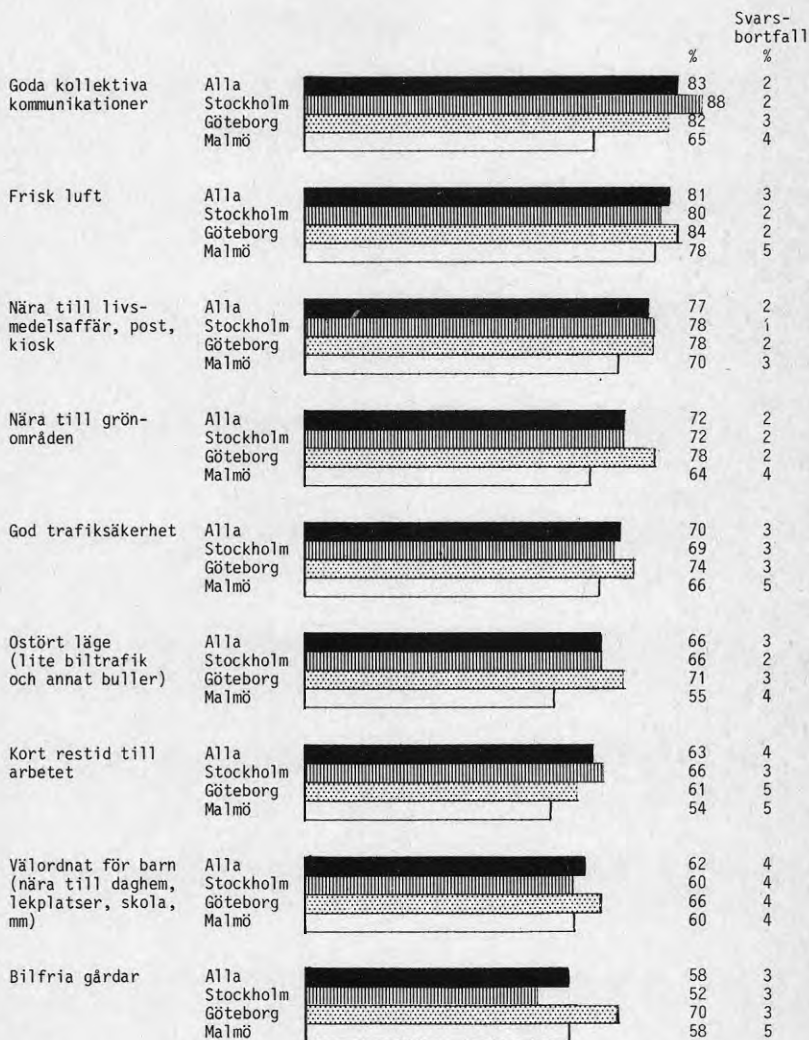
#### 4.3 Tillgänglighet till fritidsverksamhet och kultur mindre viktigt

I alla tre kommuner var det relativt få som ansåg att närhet till kulturell service (biografer, teatrar, bibliotek), närhet till idrottsanläggningar (simhall, idrottsplats o dyl) och tillgång till samlings-, hobby och motionslokaler hade stor eller helt avgörande betydelse för att ett bostadsområde ska vara bra att bo i.

Inte heller bostadsområdets utseende, uttryckt som omväxlande utseende på husen och låga hus ansåg så många hade stor eller helt avgörande betydelse. I Göteborg var det fler än i Stockholm och Malmö som ansåg att låga hus var viktigt (42 resp 33 och 23 procent).

Figur 4.1. Värdering av egenskaper hos bostadsområden.

Andel i procent av hyresgästerna som ansåg att resp egenskap hade stor eller helt avgörande betydelse för att ett bostadsområde skulle vara bra att bo i.



forts. Figur 4.1.

|  |           | Svars-<br>bortfall |   |
|--|-----------|--------------------|---|
|  |           | %                  | % |
| Ordnade parkerings-<br>platser                             | Alla      | 55                 | 4 |
|  | Stockholm | 53                 | 3 |
|  | Göteborg  | 59                 | 4 |
|  | Malmö     | 57                 | 5 |
| Nära till city   | Alla      | 46                 | 3 |
|  | Stockholm | 48                 | 3 |
|  | Göteborg  | 44                 | 2 |
|  | Malmö     | 39                 | 3 |
| Omväxlande utseende<br>på husen                            | Alla      | 36                 | 3 |
|  | Stockholm | 35                 | 3 |
|  | Göteborg  | 38                 | 4 |
|  | Malmö     | 35                 | 5 |
| Låga hus   | Alla      | 34                 | 4 |
|  | Stockholm | 33                 | 5 |
|  | Göteborg  | 42                 | 4 |
|  | Malmö     | 23                 | 5 |
| Tillgång till sam-<br>lings-, hobby- och<br>motionslokaler | Alla      | 26                 | 3 |
|  | Stockholm | 23                 | 3 |
|  | Göteborg  | 32                 | 3 |
|  | Malmö     | 23                 | 5 |
| Nära till simhall,<br>idrottsplats och<br>dylikt           | Alla      | 22                 | 3 |
|  | Stockholm | 20                 | 2 |
|  | Göteborg  | 27                 | 4 |
|  | Malmö     | 20                 | 5 |
| Nära till bibliotek  | Alla      | 22                 | 3 |
|  | Stockholm | 22                 | 2 |
|  | Göteborg  | 24                 | 3 |
|  | Malmö     | 17                 | 5 |
| Nära till bio-<br>grafer, teatrar                          | Alla      | 15                 | 4 |
|  | Stockholm | 16                 | 3 |
|  | Göteborg  | 14                 | 4 |
|  | Malmö     | 14                 | 4 |



## 5 POÄNGSÄTTNING AV BOSTADSOMRADEN

I varje kommun utvaldes tio bostadsområden eller stadsdelar som skulle dels vara relativt väl kända bland kommuninnevärnarna och dels i stort återspegla de skillnader som fanns i respektive kommun.

I enkätblanketten fanns en karta på vilken områdena var utmärkta, samt en summarisk beskrivning som tog upp åktiden med kollektiva trafikmedel till city, närhet till närmaste större affärscentrum, biltrafiken i området. I Stockholms-blanketten fanns också en uppgift om tillgänglighet till allivsbutik.

De svarande uppmanades att sätta poäng (från ett till åtta) för hur bra som bostadsområde de ansåg varje utvalt område i den egna kommunen var jämfört med varandra.

En hel del avstod från att sätta poäng. Det partiella svarsbortfallet varierade mellan 13 och 23 procent. Räkna vi samman de som inte alls medverkade i undersökningen (det vanliga bortfallet) med de som medverkade men inte ville eller kunde sätta poäng på bostadsområden, framgår att ca två tredjedelar av alla utvalda hyresgäster satte poäng. Eller annorlunda uttryckt, en tredjedel av de utvalda hyresgästerna gjorde det inte.

Vi bör också komma ihåg att vi inte vet hur väl informerade de som svarade var om hur det verkligen var att bo i de olika områdena.

## 5.1 Resultat i Stockholm

### 5.1.1 Utvalda områden i Stockholm

De områden som utvaldes i Stockholm var Bredäng (ytterförort, sydvästut), Farsta (ytterförort, söderut), Hammarbyhöjden (närförort, sydöstut), kvarteren kring Kungsholmstorg (på Kungsholmen), Rågsved (ytterförort, söderut), kvarteren kring Mariatorget/Hornsgatspuckeln (på Södermalm), Tensta (ytterförort, nordvästut), Traneberg (närförort, västerut), Vällingby (ytterförort, västerut) samt kvarteren kring Östermalmstorg (på Östermalm).

Se vidare den bilagda enkätblanketten!

### 5.1.2 Innerstadsområden fick högst poäng i Stockholm

Högsta medelpoängen erhöll kvarteren kring Östermalmstorg samt kring Kungsholmstorg. Sedan följde Hammarbyhöjden och kvarteren kring Mariatorget/Hornsgatspuckeln. Lägsta poäng erhöll Tensta, Rågsved, Bredäng och Farsta.

Innerstadsområden fick således högst poäng och perifert belägna områden lägst poäng. Hammarbyhöjden, som ligger nära innerstaden och intill ett stort grönområde (Nacka-reservatet) erhöll dock

en ganska hög poäng.

### 5.1.3 Social faktor slog igenom


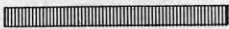








För att kunna analysera resultaten lite närmare har jag använt olika mått på egenskaper hos bostadsområden som tagits fram inom ramen för projektet "Bruksvärdering och hyressättning i Stockholm, Göteborg och Malmö". Dessa beskrivs närmare i en rapport som utkommer kring årsskiftet 1983/84.

Måtten är tillgänglighet till arbetsplatser med kollektiva trafikmedel, kommersiell, social och kulturell service, områdets miljö (närhet till grönområden, trafikintensitet mm) samt andel med socialhjälp.

Sambanden (mätt med produktmomentkorrelations-koefficienten,  $r$ ) beräknades mellan områdenas medelpoäng och måtten ovan. I alla tre kommuner hade andel med socialhjälp (i Göteborg personer i sociala ärenden) relativt starka, negativa samband med områdenas medelpoäng ( $r = -0,9, -0,7$  resp  $-0,7$ ). Dvs ju högre andel personer med socialhjälp desto lägre medelpoäng erhöill områdena. Detta kan man tolka så att i alla tre kommuner slog en social faktor igenom vid bedömningen av områden.

I Stockholm erhöills vidare positiva samband mellan områdenas medelpoäng och kommersiell service (0,6), tillgänglighet till arbetsplatser (0,5), kulturell service (0,5) och social service (0,4), medan sambandet med miljö-måttet var negativt (-0,6).

Figur 5.1.1. Medelpoäng för tio utvalda bostadsområden i Stockholms kommun.

|   |  | Medel-<br>poäng | Svars-<br>bortfall<br>% |
|---|--|-----------------|-------------------------|
| Kvarteren kring<br>Östermalmsstorg                      |   | 5,5             | 13                      |
| Kvarteren kring<br>Kungsholmsstorg                      |   | 5,0             | 15                      |
| Hammarbyhöjden  |   | 4,8             | 17                      |
| Kvarteren kring<br>Mariatorget och<br>Hornsgataspuckeln |   | 4,7             | 16                      |
| Traneberg   |   | 4,5             | 16                      |
| Vällingby   |   | 4,0             | 15                      |
| Farsta  |   | 3,9             | 17                      |
| Bredäng   |   | 3,8             | 16                      |
| Rågsved   |   | 3,1             | 17                      |
| Tensta  |  | 2,0             | 16                      |

De samband som återges här håller inte för en statistisk prövning, eftersom de baseras på värden för ett litet antal områden (tio stycken), som dessutom inte var slumpmässigt utvalda. Inte desto mindre anser jag att de är värda att redovisas, åtminstone som hypotessökande resultat.

Dessutom, när det gäller den sociala faktorn, anser jag att de entydiga resultaten från alla tre kommuner är ett starkt indicium på att sambanden återspeglar verkliga förhållanden.

Det negativa sambandet med miljö-mättet beror till stor del på att innerstadsområden (med dålig miljö) erhöll hög poäng medan ytterstadsområden (med bra miljö) erhöll låg poäng.

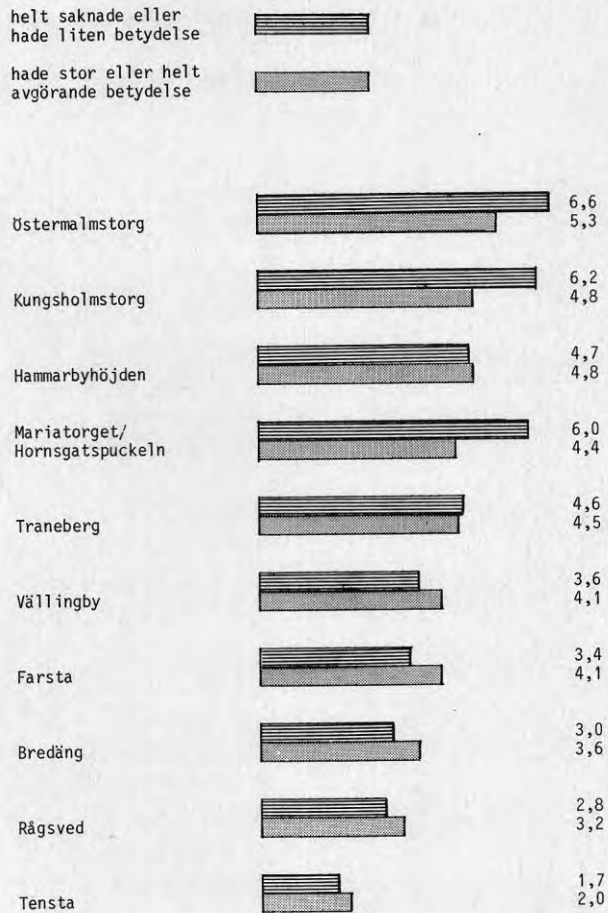
#### 5.1.4 Motsägelsefulla resultat?

Det kan tyckas något motsägelsefullt att en kraftig majoritet av hyresgästerna i Stockholm ansåg att de olika miljö-egenskaperna hade stor eller helt avgörande betydelse men att samma hyresgäster ändå gav innerstadsområden den högsta poängen.

För att studera detta lite närmare har vi tagit fram den genomsnittliga poängen för varje område för de som ansåg att ostört läge, frisk luft, nära till grönområden eller god trafiksäkerhet a) helt saknade eller hade liten betydelse samt b) hade stor eller helt avgörande betydelse för om ett bostadsområde skulle vara bra att bo i eller ej.

Resultaten tyder på att inställningen till miljön spelade en roll vid poängsättningen, men att andra faktorer uppenbarligen vägde tyngre. Ty på annat sätt kan man inte förklara att innerstadsområden erhöll den högsta poängen även bland de som ansåg att miljö-faktorerna hade stor eller helt avgörande betydelse.

Figur 5.1.2. Stockholm Genomsnittlig poäng för områden bland de som ansåg att ostört läge, frisk luft, nära till grönområden eller god trafik-säkerhet



## 5.2 Resultat i Göteborg

### 5.2.1 Utvalda områden i Göteborg









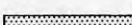

De tio områden som utvaldes i Göteborg (i samarbete med Göteborgs stadskontor) var Björkekärr (södra distriktet), Brunnsbo (östra Hisingen), Frölunda torg (västra distriktet), Guldheden (centrala distriktet), Hjällbo (norra distriktet), Högsbohöjd (västra distriktet), Länsmansgården (västra Hisingen), Rannebergen (norra distriktet), Södra Kortedala (östra distriktet) och Vasastaden (centrala distriktet). Se bilagda enkätblankett!

### 5.2.2 Område utanför centrala distriktet fick högst poäng

I Göteborg erhöll vi ett något annorlunda utfall än i Stockholm på så vis att ett område utanför centrala distriktet, Björkekärr, erhöll den högsta poängen. Därefter kom Guldheden, ett traditionellt högstatusområde i det centrala distriktet, Vasastaden (intill city i det centrala distriktet) samt Högsbohöjd (i västra men intill det centrala distriktet). Lägst poäng erhöll Hjällbo i norra distriktet.

En analys - av det slag som vi gjorde på Stockholms-resultaten - ger vid handen att det bara var personer i sociala ärenden (- 0,7) och tillgänglighet till arbetsplatser med kollektiva trafikmedel (0,4) som gav nämnbara samband med områdenas medelpoäng.

Figur 5.2.1. Medelpoäng för tio utvalda bostadsområden i Göteborgs kommun.

|                 |   | Medel-<br>poäng | Svars-<br>bortfall<br>% |
|-----------------|---|-----------------|-------------------------|
| Björkekärr      |  | 5,7             | 16                      |
| Guldheden       |  | 5,5             | 14                      |
| Vasastaden      |  | 4,5             | 14                      |
| Högsbohöjd      |  | 4,4             | 14                      |
| Brunnsbo        |  | 3,7             | 17                      |
| Södra Kortedala |  | 3,4             | 15                      |
| Rannebergen     |  | 3,3             | 16                      |
| Frölunda Torg   |  | 2,9             | 14                      |
| Länsmansgården  |  | 2,9             | 14                      |
| Hjällbo         |  | 2,5             | 16                      |

### 5.2.3 Sambandet mellan områdespoäng och värdering av miljön

Liksom i Stockholm fanns ett samband mellan inställning till hur viktiga områdets miljö-egenskaper var och vilken poäng som åsattes områdena.

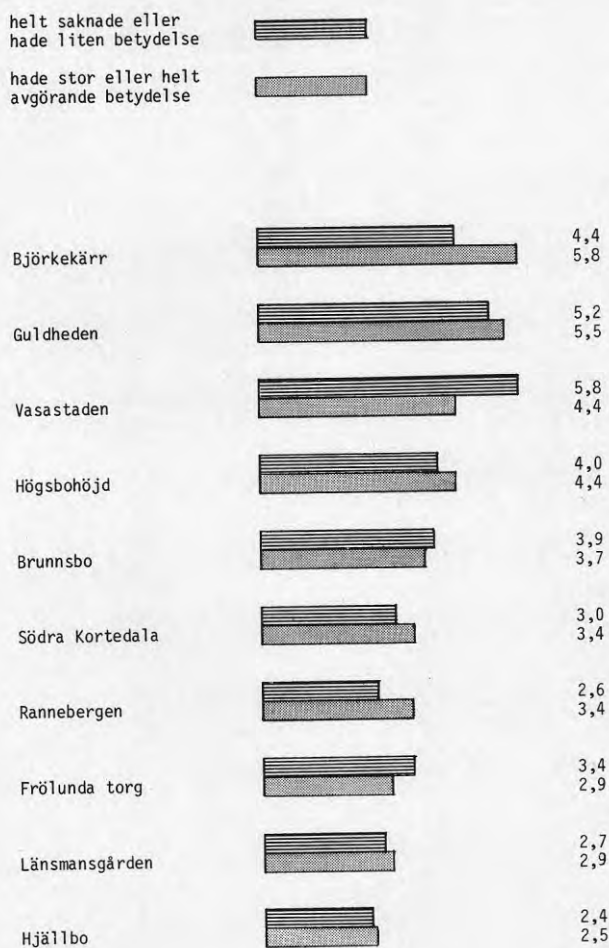
Bland de som ansåg att ostört läge, frisk luft, nära till grönområden eller god trafiksäkerhet helt saknade eller hade liten betydelse erhöll Björkekärr i genomsnitt bara 4,4 poäng. Högsta poäng erhöll Vasastaden, 5,8. Men bland de som tvärtom ansåg att dessa faktorer hade stor eller helt avgörande betydelse var bilden den motsatta: Björkekärr främst med 5,8 poäng och Vasastaden på tredje plats med 4,4 poäng.

Samtidigt kan vi se att värderingen av områden som Guldheden, Brunnsbo, Länsmansgården och Hjällbo inte skiljde sig nämnvärt mellan personer med olika värdering av miljöns betydelse.

En försiktig tolkning av resultaten ger vid handen att miljön hade en något större betydelse för hyresgästerna i Göteborg än i Stockholm vid poängsättning av områden, precis som svaren på frågorna om vilka områdes-egenskaper som var viktiga indikerade. Ändå var miljön inte det avgörande, ty annars hade inte Vasastaden fått den tredje högsta poängen bland de som ansåg miljön viktig. Och inte hade Rannebergen bara fått i genomsnitt 3,4 poäng av samma personer.



Figur 5.2.2. Göteborg Genomsnittlig poäng för områden bland de som ansåg att ostört läge, frisk luft, nära till grönområden eller god trafik-säkerhet



### 5.3 Resultat i Malmö

#### 5.3.1 Utvalda områden i Malmö

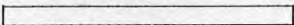
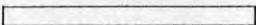








De tio områden som utvaldes (i samarbete med stadsbyggnadskontoret) i Malmö var Almgården (i Rosengård intill Jägersro villastad), Augustenborg (i Fosie), Hermodsdal (i Fosie), Lindängen (i Fosie), Lorensborg (i Hyllie), Lugnet (i Innerstaden), Mellanheden (i Limhamn), Oxie (i stadsområdet med samma namn), Ribersborg (i Innerstaden) och Örtagården (i Rosengård).

#### 5.3.2 Område i innerstaden erhöll högst poäng

Ribersborg, som ligger i Malmös innerstad (eller kanske rättare uttryckt i det stadsområde som kallas Innerstaden) och i närheten av Ribersborgsstranden, erhöll den klart högsta poängen av de utvalda bostadsområdena i Malmö. Därefter kom Mellanheden, som ligger strax utanför Innerstaden och inte så långt från Ribersborg. Sedan följde Lugnet, vid Malmös city, och Lorensborg, precis utanför Innerstaden, med ungefär lika poäng. De lägsta poängerna erhöll Örtagården i Rosengård och Lindängen.

Kommersiell service, tillgänglighet till arbetsplatser och kulturell service hade positiva samband med områdenas poäng (0,8, 0,6 resp 0,6). Andel med socialhjälp hade däremot ett negativt samband (- 0,7) med områdenas poäng. För social service och miljö erhöles inga nämnbara samband.

Figur 5.3.1. Medelpoäng för tio utvalda bostadsområden i Malmö kommun.

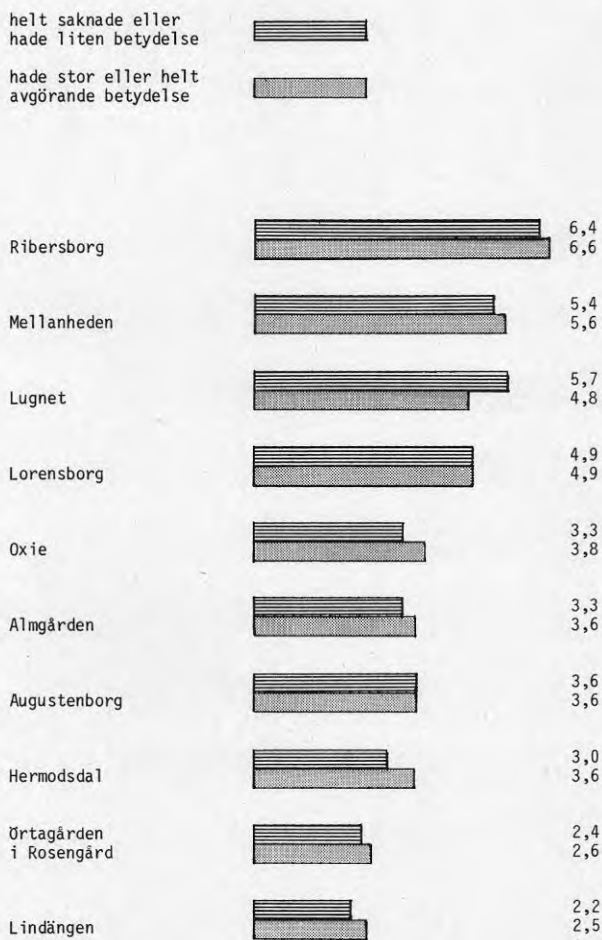
|                           |   | Medel-<br>poäng | Svars-<br>bortfall<br>% |
|---------------------------|---|-----------------|-------------------------|
| Ribersborg                |  | 6,6             | 19                      |
| Mellanheden               |  | 5,6             | 22                      |
| Lugnet                    |  | 5,0             | 21                      |
| Lorensborg                |  | 4,9             | 22                      |
| Oxie                      |  | 3,7             | 22                      |
| Almgården                 |  | 3,6             | 22                      |
| Augustenborg              |  | 3,6             | 21                      |
| Hermosdal                 |  | 3,5             | 22                      |
| Örtagården i<br>Rosengård |  | 2,6             | 20                      |
| Lindängen                 |  | 2,5             | 21                      |

### 5.3.3 Miljön spelade mindre roll i Malmö

I Malmö var det relativt små skillnader mellan de som ansåg att miljön var viktig och de som ansåg miljön som mindre betydelsefull, när det gällde att bedöma de utvalda bostadsområdena. Bägge kategorier gav Ribersborg den högsta poängen samt den lägsta åt Örtagården och Lindängen. Men det fanns dock skillnader. Tex skiljde värderingen av Lugnet, Oxie och Hermodsdal.

Att värderingen av miljön gav så litet utslag i Malmö berodde dock till viss del att skillnaderna i miljö-hänseende mellan de utvalda områdena inte riktigt återspeglade de miljöskillnader som ändå finns i Malmö. Sannolikt är det också så att miljöskillnaderna inte heller är så stora mellan områden i Malmö jämfört med hur det är i både Stockholm och Göteborg.

Figur 5.3.2. Malmö Genomsnittlig poäng för områden bland de som ansåg att ostört läge, frisk luft, nära till grönområden eller god trafik-säkerhet





## 6 DE SOM PLANERADE ATT FLYTTA

## 6.1 Var femte hyresgäst planerade att flytta

Ungefär var femte hyresgäst uppgav att de planerade att flytta inom de närmaste månaderna. I Stockholm var det något vanligare än i Göteborg att man ville flytta till en större lägenhet.

Tabell 6.1.1. Andel i procent av hyresgästerna som planerade att flytta inom de närmaste månaderna

|                                  | Stockholm | Göteborg | Malmö |
|----------------------------------|-----------|----------|-------|
| Total andel som planerade flytta | 20        | 17       | 19    |
| därav helst till                 |           |          |       |
| - större lägenhet                | 12        | 7        | 10    |
| - lika stor lägenhet             | 5         | 6        | 7     |
| - mindre lägenhet                | 4         | 4        | 2     |
| Planerade ej flytta              | 78        | 81       | 80    |
| Ej svar                          | 2         | 2        | 1     |
| Summa                            | 100       | 100      | 100   |

De som planerade att flytta är intressanta att särredovisa. Deras värderingar och önskemål syns i annonser om byte av lägenhet. Några återfinns som spekulanter på bostadsrätts- och villamarknaderna och påverkar där prisbildningen.

I den mån det fanns skillnader mellan de som planerade att flytta och övriga hyresgäster, ska vi dock hålla i minnet att flyttarna bara utgjorde en femtedel av alla hyresgäster.

## 6.2 Flyttarna yngre än övriga hyresgäster

Som väntat var flyttarna betydligt yngre än övriga hyresgäster. Skillnaden var särskilt markant i Stockholm. Där var 76 procent av flyttarna under 45 år medan andelen bland övriga hyresgäster var 42 procent. I Göteborg var motsvarande procenttal 75 respektive 49 procent och i Malmö 69 respektive 49 procent.

Tabell 6.2.1. Åldersfördelning i procent för de som planerade att flytta samt för övriga hyresgäster.

|          | Stockholm |        | Göteborg |        | Malmö    |        |
|----------|-----------|--------|----------|--------|----------|--------|
|          | Flyttare  | Övriga | Flyttare | Övriga | Flyttare | Övriga |
| 18-30 år | 50        | 23     | 54       | 26     | 43       | 27     |
| 31-44 år | 26        | 19     | 21       | 23     | 26       | 22     |
| 45-64 år | 12        | 36     | 13       | 31     | 20       | 29     |
| 65-74 år | 12        | 22     | 11       | 20     | 11       | 22     |
| Summa    | 100       | 100    | 100      | 100    | 100      | 100    |

### 6.3 Flyttarnas värdering av egenskaper

När vi jämförde hur de som planerade att flytta och övriga hyresgäster bedömde hur viktiga olika egenskaper var hos lägenheter, flerfamiljshus och bostadsområden var det likheten i värderingar som var mest påfallande. Flyttarna hade i stort sett samma andelar som ansåg att de olika egenskaperna hade stor eller helt avgörande betydelse.

Två skillnader kunde vi dock notera. I Stockholm och Malmö (men inte i Göteborg) värderade flyttarna lägenhetens sk charm något högre än övriga hyresgäster. Men denna egenskap hamnade ändå långt ner i prioriteringsordning hos bägge grupper. Bland egenskaper hos lägenheter kom den på nionde plats (av tolv egenskaper) och bland övriga hyresgäster på tionde (i Stockholm) resp elfte (i Malmö) plats.

I Stockholm värderade flyttarna närhet till city högre än övriga hyresgäster. Av de sjutton egenskaper hos bostadsområden som bedömdes hamnade närhet till city på sjunde plats bland flyttarna och på elfte plats bland övriga hyresgäster i Stockholm. I Göteborg fanns en skillnad i samma riktning, men den var för liten för att vara säker. I Malmö konstaterades ingen skillnad.

### 6.4 Flyttarnas bedömning av utvalda bostadsområden

I Stockholm var det klara skillnader mellan flyttarna och övriga hyresgäster. Flyttarna gav de tre innerstadsområdena högst poäng. Dessa tre områden fick mellan 0,6 och 1,0 högre medelpoäng bland flyttarna än bland övriga hyresgäster. På samma sätt erhöll perifert belägna områden klart lägre poäng bland flyttarna än bland övriga hyresgäster.



Tabell 6.4.1. Skillnad i medelpoäng mellan de som planerar att flytta och övriga hyresgäster vid poängsättning av bostadsområden i Stockholm.

| Område   | Poängskillnad |
|--|---------------|
| Kvarteren kring Östermalmstorg                   | + 1,0         |
| "- Kungsholmstorg                                | + 0,8         |
| Hammarbyhöjden                                   | 0,0           |
| Kvarteren kring Mariatorget/<br>Hornsgatspuckeln | + 0,6         |
| Traneberg  | 0,0           |
| Vällingby  | - 0,5         |
| Farsta   | - 0,7         |
| Bredäng  | - 0,5         |
| Rågsved  | - 0,3         |
| Tensta   | - 0,4         |

I Göteborg fanns en svag tendens i samma riktning. Vasastaden i centrala distriktet fick högre poäng bland flyttarna än bland övriga hyresgäster och vissa mer perifert belägna områden, som Björkekärr, Hjällbo och Rannebergen erhöll något lägre poäng bland flyttarna än bland övriga hyresgäster. Men skillnaderna var små jämfört med de i Stockholm.

Tabell 6.4.2. Skillnad i medelpoäng mellan de som planerar att flytta och övriga hyresgäster vid poängsättning av bostadsområden i Göteborg.

| Område          | Poängskillnad |
|-----------------|---------------|
| Björkekärr      | - 0,3         |
| Guldheden       | + 0,1         |
| Vasastaden      | + 0,5         |
| Högsbohöjd      | 0,0           |
| Brunnsbo        | 0,0           |
| Södra Kortedala | 0,0           |
| Rannebergen     | - 0,2         |
| Frölunda Torg   | + 0,2         |
| Länsmansgården  | + 0,1         |
| Hjällbo         | - 0,2         |

I Malmö fanns ingen klar tendens i samma riktning som vi erhöi i de andra kommunerna. Däremot gav flyttarna i genomsnitt lägre poäng överlag på bostadsområdena i Malmö än övriga hyresgäster. Berodde det på att flyttarna var mera kritiska än övriga hyresgäster?

Tabell 6.4.3. Skillnad i medelpoäng mellan de som planerar att flytta och övriga hyresgäster vid poängsättning av bostadsområden i Malmö

| Område                 | Poängskillnad |
|------------------------|---------------|
| Ribersborg             | 0,0           |
| Mellanheden            | 0,0           |
| Lugnet                 | 0,0           |
| Lorensborg             | - 0,3         |
| Oxie                   | + 0,1         |
| Almgården              | - 0,1         |
| Augustenborg           | - 0,3         |
| Hermodsdal             | - 0,3         |
| Örtagården i Rosengård | - 0,3         |
| Lindängen              | - 0,1         |

RIMLIGA HYRESSKILLNADER MELLAN OLIKA STORA  
LÄGENHETER

Enkäten innehöll två frågor om vilka hyresskillnader som var rimliga mellan olika stora lägenheter som hade samma standard. I det ena fallet handlade det om vilken skillnad i hyra som var rimlig mellan en etta på 45 kvm och en tvåa på 60 kvm under förutsättning att hyresnivån var relativt låg (254 kr per kvadratmeter lägenhetsyta och år för tvåan). I det andra fallet jämfördes en trea på 80 kvm med en fyra på 95 kvm i ett område där hyrorna låg högre (ca 300 kr per kvadratmeter lägenhetsyta och år för trean).

Med hjälp av den rekommendation om hyresfördelning på lägenheter av olika storlek som hyresmarknadskommittén utfärdat i januari 1980 beräknades hur stora skillnaderna i hyra borde vara mellan dessa lägenheter om denna rekommendation tillämpats.

I rekommendationen förutsätts att bara kallhyran fördelas enligt dessa regler medan bränslekostnaderna stås ut proportionellt mot ytan. Reglerna bygger på att det är dyrast att bygga och underhålla kök, badrum och toalett-utrymmen, medan tillskott i yta inte drar samma kostnader.

Denna rekommendation (som först kom 1968) har snart existerat i 15 år, men den tillämpas inte än idag inom större delen av hyreshusbestånden i de tre storstadskommunerna. Sannolikt skulle en genomförd tillämpning av dessa rekommendationer medföra att hyrorna höjdes i genomsnitt något i mindre lägenheter och i gengäld sänktes något i större lägenheter. Några mer exakta uppgifter om detta föreligger dock inte när detta skrivs.

Mot bakgrund av de nuvarande förhållandena var svaren på dessa frågor kanske något överraskande, eftersom en mycket klar majoritet i var och en av kommunerna svarade att den rekommenderade hyresskillnaden antingen var lagom eller borde vara mindre. Det betyder sålunda att hyresgästerna ville ha en större utjämning i hyror mellan lägenheter av olika storlek jämfört med förhållandena våren 1983.

Resultaten får dock tolkas med viss varsamhet. Andelen som svarade "Vet ej" eller som inte svarade alls varierade mellan 12 och 18 procent. Dessutom visar mättekniska erfarenheter att det kan finnas en tendens att svara "enligt rekommendationerna", när man är osäker på vad man anser. I svaren på dessa båda frågor var det dock vanligare att hyresgästerna svarade att skillnaderna borde vara mindre än att de svarade att de skulle vara större.

Tabell 7.1. Andelar i procent som ansåg att en hyresskillnad på 270 kronor i månaden mellan en etta på 45 kvm och en tvåa på 60 kvm.

|   | Stockholm | Göteborg | Malmö |
|---|-----------|----------|-------|
| Borde vara något eller mycket <u>mindre</u> | 21        | 33       | 30    |
| är ungefär <u>lagom</u>                     | 47        | 37       | 38    |
| borde vara något eller mycket <u>större</u> | 20        | 17       | 17    |
| Vet inte, ej svar                           | 12        | 12       | 15    |
| Summa                                       | 100       | 100      | 100   |

Tabell 7.2. Andelar i procent som ansåg att en hyresskillnad på 310 kronor i månaden mellan en trea på 80 kvm och en fyra på 95 kvm

|   | Stockholm | Göteborg | Malmö |
|---|-----------|----------|-------|
| borde vara något eller mycket <u>mindre</u> | 30        | 44       | 36    |
| är ungefär <u>lagom</u>                     | 42        | 30       | 36    |
| borde vara något eller mycket <u>större</u> | 11        | 11       | 10    |
| Vet inte, ej svar                           | 17        | 16       | 18    |
| Summa                                       | 100       | 100      | 100   |

Ett mycket debatterat ämne under de senaste åren har varit huruvida hyran ska sättas efter byggkostnader eller det s k bruksvärdet, dvs lägenhetens standard, utrustning, läge, miljö etc.

Det är svårt att i en enkät mäta hyresgästernas inställning i en sådan komplicerad frågeställning. Vi utgick från två olika situationer. I det ena fallet hade vi två lika lägenheter byggda av samma fastighetsägare, men lägenheterna hade kostat olika mycket att bygga. I det andra fallet jämfördes en nybyggd och en ombyggd lägenhet vars respektive byggnads- och ombyggnads-kostnader var lika höga, men den ombyggda lägenheten hade ändå fått en lägre standard än den nybyggda.

I den mån dessa frågor kan sägas att ha mätt hyresgästernas inställning till hyressättning efter byggkostnader eller bruksvärde, visade undersökningsresultaten ett överväldigande stöd för bruksvärdesprincipen.

Ca två tredjedelar av hyresgästerna ansåg att lika lägenheter ska ha samma hyra även om de kostat olika mycket att bygga. Lika många ansåg att en ombyggd lägenhet med lägre standard än en nybyggd skulle ha lägre hyra än den nybyggda trots att kostnaderna att bygga/bygga om var lika höga.

Ca en femtedel ansåg att hyran skulle sättas efter byggnads-/ombyggnadskostnaderna och ca en sjättedel svarade vet ej eller svarade inte alls. Bland de senare fanns några som menade att hyran borde sättas efter rena marknadsprinciper.

Tabell 8.1. Andel i procent som ansåg att lika lägenheter som kostade olika mycket att bygga skulle ha

|                          | Stockholm | Göteborg | Malmö |
|--------------------------|-----------|----------|-------|
| samma hyra               | 65        | 69       | 58    |
| hyra efter byggkostnader | 20        | 17       | 26    |
| Vet ej, ej svar          | 14        | 14       | 16    |
| Summa                    | 100       | 100      | 100   |

Tabell 8.2. Andel i procent som ansåg att ombyggda lägenheter med lägre standard än nybyggda men som kostat lika mycket att bygga om som det kostat att bygga nya lägenheter skulle ha

|                                     | Stockholm | Göteborg | Malmö |
|-------------------------------------|-----------|----------|-------|
| lägre hyra än nybyggda              | 64        | 74       | 66    |
| hyra efter ombyggnads-<br>kostnader | 21        | 14       | 17    |
| Vet ej, ej svar                     | 15        | 12       | 17    |
| Summa                               | 100       | 100      | 100   |

Som påpekats ovan kan resultaten ses som att hyresgästerna stöder bruksvärdeprincipen vid hyressättning. Frågeställningarna var dock av mättekniska skäl förenklade och begränsade. De begränsades till att gälla förhållandet mellan hyra och byggkostnader, däremot togs inte drifts- och underhållskostnader in i bilden. I frågorna nämndes inte något om byggnadskostnaderna för olika årgångar, varför det kan tänkas att de svarande föreställt sig att det var frågan om mindre kostnadsskillnader. Vi kan därför inte avgöra med svaren på dessa frågor hur hyresgästerna ställer sig till den omfördelning av kostnader som sker idag mellan framförallt nyproducerade lägenheter och det övriga bostadsbeståndet.

## 9 HYRESGÄSTERNAS BOSTADSSTANDARD

## 9.1 Flest smålägenheter, småhushåll och trångbodda i Stockholm

I enkäten ställdes några frågor om hur hyresgästerna bodde: lägenhetstyp, antal personer i hushållet, lägenhetens våningsplan, hyran. Därvid framkom en del intressanta skillnader mellan kommunerna.

I Stockholm bodde 54 procent av hyresgästerna i ett eller två. I Göteborg var det 48 procent och i Malmö bara 39 procent.

Samtidigt bodde 76 procent av hyresgästerna i Stockholm i en- eller två-personers-hushåll. I Göteborg var andelen 71 procent och i Malmö 70 procent.

Om man sammanställer svaren på frågorna om lägenhetstyp och antal personer i lägenheten framgår att Stockholm hade den högsta andelen trångbodda.

Enligt normen om högst två boende per rum - kök och vardagsrum oräknade - var ca 10 procent av hyresgästerna i Stockholm trångbodda, jämfört med 5 procent i Göteborg och 4 procent i Malmö. Enligt den normen är en familj på fyra personer i en trea inte trångbodd, liksom inte heller en person i en etta.

Den trångboddhetsnorm, som Hyresgästernas Riksförbund verkar för, förordar högst en boende per rum - kök och vardagsrum oräknade. Enligt den är de som bor i ett trångbodda och en familj om fyra personer ska minst ha en femma för att inte vara trångbodd. Enligt denna norm var 55 procent av hyresgästerna i Stockholm trångbodda, jämfört med 50 procent i Göteborg och 44 procent i Malmö.

Tabell 9.1.1. Andel i procent i olika lägenhetstyper

|           | 1 rok <sup>1)</sup> | 2 rok <sup>2)</sup> | 3 rok | 4 rok | ≥5 rok | Ej svar | Summa |
|-----------|---------------------|---------------------|-------|-------|--------|---------|-------|
| Stockholm | 19                  | 35                  | 28    | 12    | 5      | 0       | 100   |
| Göteborg  | 13                  | 36                  | 33    | 16    | 3      | 0       | 100   |
| Malmö     | 10                  | 30                  | 39    | 16    | 6      | 0       | 100   |

Tabell 9.1.2. Andel i procent i lägenheter med olika antal personer

|           | 1  | 2  | 3  | 4  | ≥5 | Ej svar | Summa |
|-----------|----|----|----|----|----|---------|-------|
| Stockholm | 30 | 46 | 13 | 8  | 3  | 1       | 100   |
| Göteborg  | 34 | 37 | 13 | 11 | 4  | 1       | 100   |
| Malmö     | 30 | 40 | 17 | 9  | 4  | 1       | 100   |

1) Till 1 rok räknades även 1 rsk, 1 rokv

2) Till 2 rok "- 2 rokv





STATISTISKA CENTRALBYRÅN  
I/UI  
Kerstin Tengrud

1983-06-06

TEKNISK RAPPORT  
FÖR  
UNDERSÖKNING OM  
RÄTTVISA HYROR



## I N N E H Å L L

- 1 INLEDNING
- 2 UNDERSÖKNINGENS UPPLÄGGNING
  - 2.1 Undersökningspopulation
  - 2.2 Undersökningsvariabler
  - 2.3 Urval
  - 2.4 Uppräkningsförfarande
- 3 GENOMFÖRANDE
  - 3.1 Mätmetod
  - 3.2 Datainsamling
  - 3.3 Resultat av fältarbetet
  - 3.4 Bearbetning
- 4 UNDERSÖKNINGSRESULTATENS TILLFÖRLITLIGHET
  - 4.1 Olika typer av fel
  - 4.2 Konfidensintervall



## 1 INLEDNING

Den här redovisade undersökningen av hyresgästers åsikter om "rättvisa hyror" har utförts av Statistiska centralbyråns (SCB) utredningsinstitut på uppdrag av Hyresgästernas riksförbund.

Undersökningen genomfördes under mars-april 1983 med hjälp av postenkät och uppföljande telefonintervjuer. 700 boende i hyresfastigheter i vardera Stockholm, Göteborg och Malmö ombads medverka.

Föreliggande rapport är en teknisk beskrivning av undersökningens uppläggning och genomförande.

## 2 UNDERSÖKNINGENS UPPLÄGGNING

### 2.1 Undersökningspopulation

Med undersökningspopulation avses den mängden objekt som skall undersökas. Undersökningspopulationen utgjordes här av personer i åldern 18-74 år bosatta i hyresfastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö.

### 2.2 Undersökningsvariabler

Förutom de variabler som inhämtats genom frågeblanketten ingår urvals- personens födelseår.

### 2.3 Urval

Som urvalsram användes SCBs register över totalbefolkningen (RTB) och fastighetstaxeringsregistret. Det senare med aktualitet från slutet av 1981.

Urvalets storlek bestämdes till 700 i var och en av kommunerna. I RTB fanns i februari 1983 i Stockholm 328 893 personer bosatta i fastigheter, som i slutet av 1981 var registrerade som hyresfastigheter, ägda av annan än bostadsrättsförening. Motsvarande antal var i Göteborg 171 671 personer och i Malmö 76 677 personer.

### 2.4 Uppräkningsförfarande

För att möjliggöra en redovisning som avsåg skattade uppgifter för alla personer med hänsyn tagen till varierande urvalssannolikhet i olika kommuner men oberoende av svarsfrekvenser för olika kommuner, har de svarsuppgifter som erhållits räknats upp till att motsvara hela populationen.

Uppräkningen har gjorts för varje kommun för sig. Uppräkningstalen redovisas i avsnitt 3.3.

Uppräkningsförfarandet kan inte kompensera för brister i det inkomna materialet i form av eventuella systematiska skillnader mellan de personer som svarat och de som inte svarat. Inte heller kan uppräkningsförfarandet undanröja de kvalitetsproblem som sammanhänger med att många underlåtit att besvara vissa frågor.

I tabellerna har inte någon uppräknings skett för det partiella bortfallet. I andelstabellerna är summan av de olika svarsalternativen plus det partiella bortfallet för frågan lika med 100 %. Detta medför att tabellernas andelsuppgifter är underskattningar.

### 3 GENOMFÖRANDE

#### 3.1 Mätmetod

Undersökningen genomfördes som en postenkät. Frågeblankett, se bilaga 1, 2 och 3.

#### 3.2 Datainsamling

I mitten av mars 1983 skickades enkäterna ut tillsammans med följebrev och svarskuvert till samtliga utvalda personer. Ungefär en vecka senare skickades ett tack- och påminnelsekort, också detta till samtliga. Efter ytterligare någon vecka skickades ett påminnelsebrev med en ny blankett, följebrev samt svarskuvert till de som ännu inte svarat. De som inte hade lämnat svar den 15 april kontaktades per telefon. Telefonintervjuerna avbröts den 29 april.

#### 3.3 Resultat av fältarbetet

Totalt skickades 2 100 blanketter ut. Resultatet av insamlingen framgår nedan.

| Antal personer i åldern 18-74 år bosatta i fastigheter som 1981 var reg. som hyresfastighet och ägda av annan än bostadsrättsförening | <u>Stockholm</u> | <u>Göteborg</u> | <u>Malmö</u> |
|---|------------------|-----------------|--------------|
| Urval   | 328 893          | 171 671         | 76 677       |
| Svar  | 700              | 700             | 700          |
| Bor ej i hyresfastighet <sup>1)</sup>   | 408              | 422             | 430          |
| Avliden <sup>1)</sup>   | 7                | 5               | 5            |
| Flyttat från kommunen <sup>1)</sup>   | 0                | 0               | 1            |
| Postreturer <sup>1)</sup>   | 3                | 1               | 0            |
| Ej svar   | 9                | 12              | 15           |
|   | 273              | 260             | 249          |
| <br>  |                  |                 |              |
| Urval för telefonintervjuer   | 150              | 150             | 150          |
| Svar  | 66               | 91              | 82           |
| Bor ej i hyresfastighet <sup>1)</sup>   | 3                | 7               | 4            |
| Flyttat från kommunen <sup>1)</sup>   | 4                | 4               | 1            |
| Vägrar  | 24               | 19              | 15           |
| Ej kontakt  | 47               | 25              | 41           |
| Lovat svara men ej sänt in  | 2                | 4               | 5            |
| Sjuk  | 4                | 0               | 2            |

<sup>1)</sup> Utgör övertäckning

$$\text{Andelen svar} = \frac{\text{Antal svar}}{\text{Antal i urvalet} - \text{övertäckningen}}$$

Om övertäckningen antas vara lika i den grupp som inte besvarade enkäten och inte utvaldes för telefonintervjuer som i den grupp som utvaldes för telefonintervju erhålles följande vägda svarsandel:

$$\text{Stockholm} \quad \frac{408 + \frac{66 \times 273}{150}}{700 - 19 - \frac{7 \times 273}{150}} = 0,79$$

Göteborg 0,88

Malmö 0,84

| Uppräkningstal för: | <u>brevsvar</u> | <u>telefonsvar</u> |
|---------------------|-----------------|--------------------|
| Stockholm           | 594             | 1 082              |
| Göteborg            | 280             | 486                |
| Malmö               | 130             | 215                |

Övertäckningen antas vara lika stor i populationen som i urvalet.

För Stockholm blir då uppräkningstalen för brev- och telefonsvar:

$$\frac{328\ 893}{700} \times \frac{1}{\text{andelen svar}} \quad \text{resp} \quad \frac{328\ 893}{700} \times \frac{1}{\text{andelen svar}} \times \frac{273}{150}$$

### 3.4 Bearbetning

Ingen granskning gjordes av materialet före dataregistrering. Maskinella kontroller omfattande värde- och dubblettkontroller utfördes efter det att stansningen var klar.

Frågor var felaktigt besvarade på det sättet att flera svar angetts. Svaret har då kodats med en nia och redovisas separat i tabellerna.

## 4 UNDERSÖKNINGSRESULTATENS TILLFÖRLITLIGHET

De resultat som räknas fram ur undersökningsmaterialet blir i första hand skattningar av värden för populationen eller delar av populationen. Då en skattning ej överensstämmer med motsvarande sanna värde i undersökningspopulationen sägs skattningen ha ett visst fel.

För att bedöma säkerheten i undersökningsresultaten måste man ta hänsyn till flera faktorer som kan ge upphov till fel i resultaten.

#### 4.1 Olika typer av fel

De fel som förekommer i undersökningar av denna typ kan efter orsak grovt delas upp i

- i övertäckningsfel, dvs fel som beror på att enheter som ej tillhör undersökningspopulationen kommer med vid resultatredovisningen
- ii undertäckningsfel, dvs fel som beror på att vissa enheter i undersökningspopulationen inte ingår i urvalsramen
- iii mätfel, dvs fel som t ex kan bero på att den svarande missuppfattat frågor eller inte lämnat rätt svar (medvetet eller omedvetet)
- iv bearbetningsfel, dvs fel som kan uppkomma vid det manuella eller maskinella handhavandet av det insamlade materialet
- v bortfallsfel, dvs fel som beror på att mätvärdet för vissa enheter saknas på en eller flera undersökningsvariabler
- vi stickprovsvfel, dvs fel i skattningen som beror på att endast ett stickprov undersöks.

Felen i-v uppträder vid såväl stickprovsundersökningar som totalundersökningar.

#### Täckningsfel

Urvalet gjordes bland personer som i februari 1983 bodde i fastighet som 1981 var registrerad som hyresfastighet ägd av annan än bostadsrättsförening. Detta innebär att:

- A. Boende i hyresfastighet byggda efter 1981 har inte kunnat komma med i urvalet.
- B. Personer bosatta i fastigheter som 1981 var hyresfastighet men senare omvandlats till bostadsrätt har kunnat komma med i urvalet.
- C. Om bostadsrättsförening har ägt fastighet där bostäderna ej varit bostadsrätt har de boende i dessa ej kunnat väljas.
- D. Om annan ägare än bostadsrättsförening har ägt hyresfastighet där bostäderna upplåtes med bostadsrätt, har boende i dessa kunnat komma med i urvalet.
- E. Personer som efter februari 1983 flyttat från hyresfastigheten och/eller kommunen har kunnat finnas med i urvalet.

Personer i B,D och E utgör övertäckning och har tagits bort ur undersökningen.



### Bearbetningsfel

Även i samband med hanteringen och bearbetningen av enkätblanketterna, magnetband och tabeller kan fel uppkomma. Efter dataregistreringen av enkätsvaren har variabelkontroller utförts maskinellt och upptäckta fel har rättats. Att systematiska fel skulle ha införts vid bearbetningen förefaller inte troligt.

### Bortfallsfel

Bortfall uppstår när en person vägrar delta eller ej kan anträffas eller lämnar uppgifter av en sådan kvalitet att de ej kan användas. Fel till följd av bortfall uppstår när personerna i bortfallet systematiskt skiljer sig från de svarande.

Eftersom skattningarna baseras på de svarande kan en snedvridning av resultatet följa som leder till att man redovisar värden som skiljer sig från de man skulle fått om alla utvalda medverkat i undersökningen.

Avgörande för bortfallets inverkan på en variabel är om bortfallet avviker från de svarande i sådana egenskaper som uppvisar samband med den variabel som undersökningen skall mäta.

Den information som finns tillgänglig om bortfallet är i detta fall endast födelseår.

|                         | <u>Födelseår</u> |         |         |         |          |
|-------------------------|------------------|---------|---------|---------|----------|
|                         | 08 - 18          | 19 - 38 | 39 - 52 | 53 - 66 | Samtliga |
| Bortfall %<br>(ej vägd) | 24               | 28      | 34      | 28      | 29       |

Högst andel svarande finns i den äldsta gruppen. Om dessa har en åsikt som skiljer sig från övriga kan detta medföra en snedvridning.

Förutom objektsbortfallet finns för varje fråga i enkäten ett partiellt bortfall som för vissa frågor är av betydande storlek. Exakt uppgift om storleken för detta bortfall finns i tabellerna.

### Stickprovsvfel

Det urvalsförfarande som används i undersökningen utgörs av ett sannolikhetsurval, dvs urvalssannolikheterna är kända. Systematiska fel som orsakats vid urvalsdragningen torde saknas då detta arbete skett helt maskinellt med uttestade standardprogram och med enkla medel kunnat kontrolleras i alla led.

Stickprovsvfelet kan diskuteras i termer av standardavvikelser och konfidensintervall.

### Konfidensintervall

Med konfidensintervall menas ett intervall kring en skattning som med en viss konfidensgrad omsluter skattningens förväntade värde. Om intervallet är sådant att det med säkerhet innehåller det förväntade värdet har det konfidensgraden 100 %. Om det däremot med säkerhet inte innehåller det förväntade värdet är konfidensgraden 0 %. Vanligen arbetar man med 95-procentiga konfidensintervall.

Någon exakt beräkning av standardavvikelse och konfidensintervall för de i tabellerna beräknade skattningarna har ej gjorts. Vid genomgång av tabellerna kan den bifogade hjälptabellen (tabell 3.7) användas.

Tabell 3.7

 STATISTISKA CENTRALBYRÅN  
 I/Utreddningsinstitutet

Tabell 3.7

| Sticks-<br>provs-<br>storlek<br>n | Procenttal P       |                     |                     |                     |                   |                   |                   |                   |                   |       |
|-----------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
|                                   | 95<br>eller<br>5   | 90<br>eller<br>10   | 85<br>eller<br>15   | 80<br>eller<br>20   | 75<br>eller<br>25 | 70<br>eller<br>30 | 65<br>eller<br>35 | 60<br>eller<br>40 | 55<br>eller<br>45 | 50    |
| 25                                | 8.54 <sup>x)</sup> | 11.76 <sup>x)</sup> | 14.00 <sup>x)</sup> | 15.68 <sup>x)</sup> | 16.97             | 17.96             | 18.70             | 19.20             | 19.50             | 19.60 |
| 50                                | 6.04 <sup>x)</sup> | 8.32 <sup>x)</sup>  | 9.90                | 11.09               | 12.00             | 12.70             | 13.22             | 13.58             | 13.79             | 13.86 |
| 75                                | 4.93 <sup>x)</sup> | 6.79                | 8.08                | 9.05                | 9.80              | 10.37             | 10.79             | 11.09             | 11.26             | 11.32 |
| 100                               | 4.27 <sup>x)</sup> | 5.88                | 7.00                | 7.84                | 8.49              | 8.98              | 9.35              | 9.60              | 9.75              | 9.80  |
| 200                               | 3.02               | 4.16                | 4.95                | 5.54                | 6.00              | 6.35              | 6.61              | 6.79              | 6.89              | 6.93  |
| 300                               | 2.47               | 3.39                | 4.04                | 4.53                | 4.90              | 5.19              | 5.40              | 5.54              | 5.63              | 5.66  |
| 400                               | 2.14               | 2.94                | 3.50                | 3.92                | 4.24              | 4.49              | 4.67              | 4.80              | 4.88              | 4.90  |
| 500                               | 1.91               | 2.63                | 3.13                | 3.51                | 3.80              | 4.02              | 4.18              | 4.29              | 4.36              | 4.38  |
| 600                               | 1.74               | 2.40                | 2.86                | 3.20                | 3.46              | 3.67              | 3.82              | 3.92              | 3.98              | 4.00  |
| 700                               | 1.61               | 2.22                | 2.65                | 2.96                | 3.21              | 3.39              | 3.53              | 3.63              | 3.69              | 3.70  |
| 800                               | 1.51               | 2.08                | 2.47                | 2.77                | 3.00              | 3.18              | 3.31              | 3.39              | 3.45              | 3.46  |
| 900                               | 1.42               | 1.96                | 2.33                | 2.61                | 2.83              | 2.99              | 3.12              | 3.20              | 3.25              | 3.27  |
| 1000                              | 1.35               | 1.86                | 2.21                | 2.48                | 2.68              | 2.84              | 2.96              | 3.04              | 3.08              | 3.10  |
| 1100                              | 1.29               | 1.77                | 2.11                | 2.36                | 2.56              | 2.71              | 2.82              | 2.90              | 2.94              | 2.95  |
| 1200                              | 1.23               | 1.70                | 2.02                | 2.26                | 2.45              | 2.59              | 2.70              | 2.77              | 2.81              | 2.83  |
| 1300                              | 1.18               | 1.63                | 1.94                | 2.17                | 2.35              | 2.49              | 2.59              | 2.66              | 2.70              | 2.72  |
| 1400                              | 1.14               | 1.57                | 1.87                | 2.10                | 2.27              | 2.40              | 2.50              | 2.57              | 2.61              | 2.62  |
| 1500                              | 1.10               | 1.52                | 1.81                | 2.02                | 2.19              | 2.32              | 2.41              | 2.48              | 2.52              | 2.53  |
| 2000                              | 0.96               | 1.31                | 1.56                | 1.75                | 1.90              | 2.01              | 2.09              | 2.15              | 2.18              | 2.19  |
| 3000                              | 0.78               | 1.07                | 1.28                | 1.43                | 1.55              | 1.64              | 1.71              | 1.75              | 1.78              | 1.79  |
| 4000                              | 0.68               | 0.93                | 1.11                | 1.24                | 1.34              | 1.42              | 1.48              | 1.52              | 1.54              | 1.55  |
| 5000                              | 0.60               | 0.83                | 0.99                | 1.11                | 1.20              | 1.27              | 1.32              | 1.36              | 1.38              | 1.39  |
| 6000                              | 0.55               | 0.76                | 0.90                | 1.01                | 1.10              | 1.16              | 1.21              | 1.24              | 1.26              | 1.27  |
| 7000                              | 0.51               | 0.70                | 0.84                | 0.94                | 1.01              | 1.07              | 1.12              | 1.15              | 1.17              | 1.17  |
| 8000                              | 0.48               | 0.66                | 0.78                | 0.88                | 0.95              | 1.00              | 1.05              | 1.07              | 1.09              | 1.10  |
| 9000                              | 0.45               | 0.62                | 0.74                | 0.83                | 0.89              | 0.95              | 0.99              | 1.01              | 1.03              | 1.03  |
| 10000                             | 0.43               | 0.59                | 0.70                | 0.78                | 0.85              | 0.90              | 0.93              | 0.96              | 0.98              | 0.98  |
| 20000                             | 0.30               | 0.42                | 0.49                | 0.55                | 0.60              | 0.64              | 0.66              | 0.68              | 0.69              | 0.69  |
| 30000                             | 0.25               | 0.34                | 0.40                | 0.45                | 0.49              | 0.52              | 0.54              | 0.55              | 0.56              | 0.57  |

x) För det lägre procenttalet måste en viss försiktighet iaktas vid användningen av detta värde.



**SCB** STATISTISKA CENTRALBYRÅN

Utredningsinstitutet

Datum  
1983-03-08

#### ENKÄT OM RÄTTVISA HYROR

Hyrorna tar en allt större del av våra inkomster. Därför blir det också allt mer viktigt hur hyrorna sätts. Statistiska centralbyråns (SCB) utredningsinstitut har fått i uppdrag av Hyresgästernas Riksförbund att ta reda på hur hyresgästerna i Stockholm, Göteborg och Malmö värderar standard och belägenhet hos lägenheter.

Undersökningen är en del i ett större forskningsprojekt "Bruksvärdering och hyressättning i Stockholm, Göteborg och Malmö" som Hyresgästernas Riksförbund driver med anslag från Statens råd för byggnadsforskning.

SCB har slumpmässigt valt ut 2 100 boende i hyresfastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö och ber nu de utvalda personerna, bland vilka Du ingår, att besvara frågorna i bifogade blankett.

./.

För att resultatet av undersökningen skall bli rättvisande är det viktigt att alla de som utvalts besvarar frågorna i blanketten. Din medverkan är lika viktig vilken åsikt Du än har.

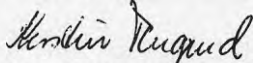
De uppgifter som lämnas i blanketten kommer endast att användas i statistiska tabeller. När svaren kommer till SCB avidentifieras de och sedan är det omöjligt att utläsa, hur en viss person har svarat. Dina svar är sekretesskyddade.

Vi är tacksamma om vi kan få Ditt svar senast den 30 mars. Använd bifogat svarskuvert som inte behöver frankeras.

./.

Om det är något Du vill fråga om så ring till Kerstin Tengrud, SCB, tel 08-14 05 60.

Med tack på förhand



Kerstin Tengrud  
Undersökningsledare

| Postadress       | Besöksadress   | Telefon             | Telegram  | Telex           | Postgiro    |
|------------------|----------------|---------------------|-----------|-----------------|-------------|
| 115 81 STOCKHOLM | Karlavägen 100 | 08 - 14 05 60, ankn | stabureau | 15261 SWESTAT S | 1 57 00 - 8 |



ENKÄTSVAR

|        |
|--------|
| (1) Nr |
|        |

┌

└

## Rättvisa hyror

Först några frågor om Ditt eget boende

|  |   |      |
|--|---|------|
| <p>1 Hur stor är lägenheten Du bor i?</p>  | <p><input type="checkbox"/> 1 Ett rum och kök, kokvrå eller kokskåp</p> <p><input type="checkbox"/> 2 Två rum och kök eller kokvrå</p> <p><input type="checkbox"/> 3 Tre rum och kök</p> <p><input type="checkbox"/> 4 Fyra rum och kök</p> <p><input type="checkbox"/> 5 Fem rum och kök eller större</p>  | (10) |
| <p>2 Hur många personer bor i lägenheten?</p> <p><b>OBS! Räkna även barn</b></p> | <p><input type="checkbox"/> 1 En person (dvs bara Du själv)</p> <p><input type="checkbox"/> 2 Två personer</p> <p><input type="checkbox"/> 3 Tre personer</p> <p><input type="checkbox"/> 4 Fyra personer</p> <p><input type="checkbox"/> 5 Fem eller fler personer</p>   | (11) |
| <p>3 På vilket våningsplan ligger lägenheten?</p>                                | <p><input type="checkbox"/> 1 Nedre botten</p> <p><input type="checkbox"/> 2 En trappa upp eller ned (souterrainlägenhet)</p> <p><input type="checkbox"/> 3 Två trappor upp</p> <p><input type="checkbox"/> 4 Tre trappor upp</p> <p><input type="checkbox"/> 5 Fyra eller fler trappor upp</p>   | (12) |
| <p>4 Hur stor är lägenhetens månads-hyra?</p>                                    | <p><input type="checkbox"/> 1 Under 500 kronor/månad</p> <p><input type="checkbox"/> 2 500 - 999 kronor/månad</p> <p><input type="checkbox"/> 3 1 000 - 1 499 kronor/månad</p> <p><input type="checkbox"/> 4 1 500 - 1 999 kronor/månad</p> <p><input type="checkbox"/> 5 2 000 - 2 499 kronor/månad</p> <p><input type="checkbox"/> 6 2 500 - 2 999 kronor /månad</p> <p><input type="checkbox"/> 7 3 000 kronor eller mer/månad</p> | (13) |
| <p>5 Planerar Du att flytta inom de närmaste månaderna ?</p>                     | <p><input type="checkbox"/> 1 Nej</p> <p><input type="checkbox"/> 2 Ja - helst till en större lägenhet</p> <p><input type="checkbox"/> 3 Ja - helst till en lika stor lägenhet</p> <p><input type="checkbox"/> 4 Ja - helst till en mindre lägenhet</p>   | (14) |

SCB-enkät, Örebro 1983



Blankettutgivare  
STATISTISKA CENTRALBYRÅN

Utredningsinstitutet

115 81 STOCKHOLM

VÄND !

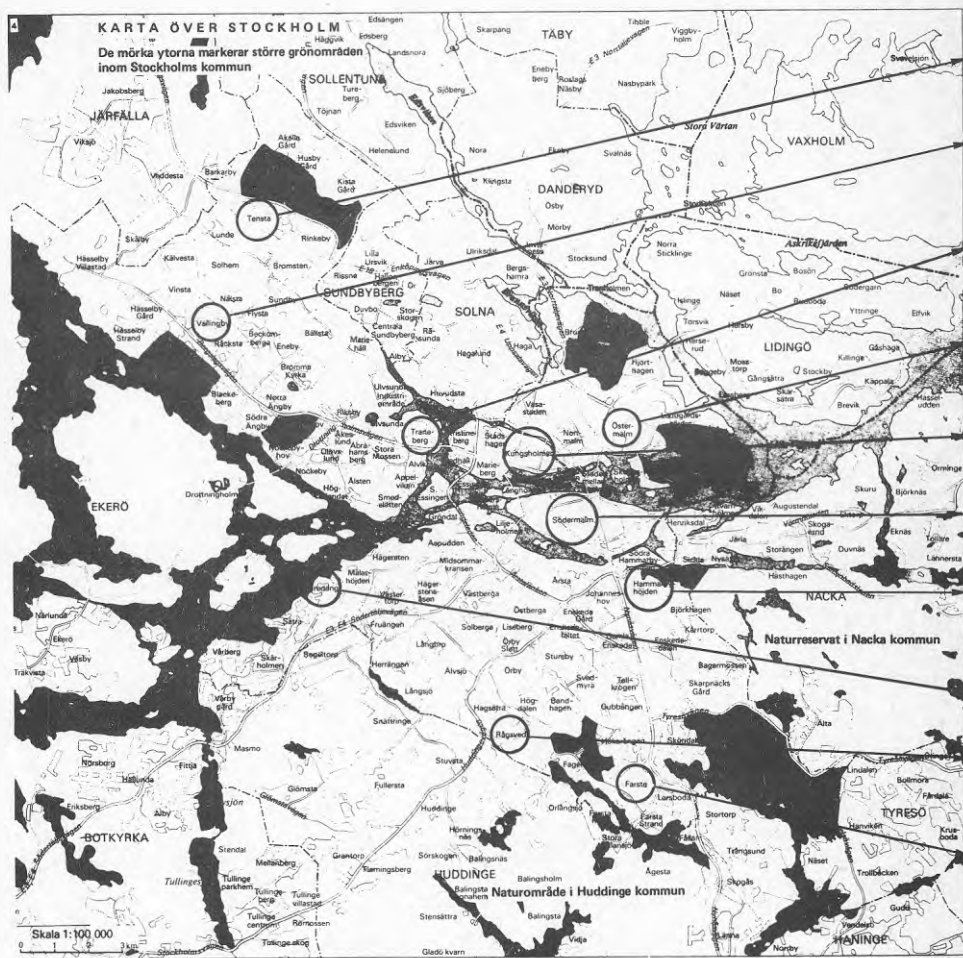




| 8 Egenskaper hos bostadsområde eller stadsdel   |                          |                          |                          |                          |                          |      |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------|
| Hur viktiga anser Du att följande egenskaper är för att ett bostadsområde eller en stadsdel skall vara bra att bo i ? | Saknar helt betydelse    | Liten betydelse          | Ganska stor betydelse    | Stor betydelse           | Helt avgörande betydelse |      |
|   | 1                        | 2                        | 3                        | 4                        | 5                        |      |
| Omväxlande utseende på husen .....  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | (37) |
| Välordnat för barn (nära till daghem, lekplatser, skolor m m) .....   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | (38) |
| God trafiksäkerhet .....  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | (39) |
| Tillgång till samlings-, hobby- och motionslokaler .....  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | (40) |
| Goda kollektiva kommunikationer .....   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | (41) |
| Låga hus .....  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | (42) |
| Nära till simhall, idrottsplats o d. ....   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | (43) |
| Nära till city .....  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | (44) |
| Ordnade parkeringsplatser .....   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | (45) |
| Nära till grönområden .....   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | (46) |
| Ostört läge (lite biltrafik och annat buller) .....   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | (47) |
| Nära till livsmedelsaffär, post, kiosk .....  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | (48) |
| Nära till bibliotek .....   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | (49) |
| Nära till biograf, teater .....   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | (50) |
| Frisk luft .....  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | (51) |
| Kort restid till arbetsplatser .....  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | (52) |
| Bilfria gårdar .....  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | (53) |

Vi har valt ut några områden i den kommun Du bor i. På mitt-uppslaget finns en karta, på vilken Du kan se var de ligger. Där finns också några korta fakta om varje område. Vi vill i fråga 9 veta hur bra som bostadsområde Du anser vart och ett av dessa områden är.

VÄND !



TENSTA i nordvästra Stockholm. Åktid med T-bana till T-centralen ca 18 min. 84 % av de boende har allivsbutik inom 500 m gångavstånd. Mindre affärscentrum. Biltrafiken ganska lite störande förutom viss genomfartstrafik.

VÄLLINGBY i västra Stockholm. Åktid med T-bana till T-centralen ca 27 min. 75 % av de boende har allivsbutik inom 500 m gångavstånd. Stort affärscentrum. Biltrafiken ganska lite störande utom för de hus som vetter mot stor genomfartsled och viss genomfartstrafik.

TRANEBERG i västra Stockholm. Åktid med T-bana till T-centralen ca 15 min. Alla i området har en allivsbutik inom 500 m gångavstånd. Biltrafiken är ganska lite störande, utom för några hus som vetter åt stor genomfartsled. Tidvis störande flygplansbuller.

ÖSTERMALM - kvarteren kring Östermalmstorg. Åktid med T-bana till T-centralen ca 2 min. Alla i området har en allivsbutik inom 500 m gångavstånd. Området har ganska lite biltrafik för att vara centralt beläget.

KUNGSHOLMEN - kvarteren kring Kungsholmstorg. Åktid med T-bana till T-centralen ca 4 min. Alla i området har en allivsbutik inom 500 m gångavstånd. Trafiken är ganska intensiv, beroende på genomfartsled.

SÖDERMALM - kvarteren vid Hornsgatspuckeln och Mariatorget. Åktid med T-bana till T-centralen ca 5 min. Alla i området har en allivsbutik inom 500 m gångavstånd. Området har lika mycket biltrafik som innerstan i övrigt.

HAMMARBYHÖJDEN i sydöstra Stockholm. Åktid med T-bana till T-centralen ca 12 min. 98 % av de boende har allivsbutik inom 500 m gångavstånd. Biltrafiken är ganska lite störande förutom viss genomfartstrafik.

BREDÅNG i sydvästra Stockholm. Åktid med T-bana till T-centralen ca 18 min. 74 % av de boende har allivsbutik inom 500 m gångavstånd. Mindre affärscentrum. Biltrafiken ganska lite störande förutom viss genomfartstrafik.

RÅGSVED i södra Stockholm. Åktiden med T-bana till T-centralen ca 20 min. 92 % av de boende har allivsbutik inom 500 m gångavstånd. Mindre affärscentrum. Biltrafiken är ganska lite störande förutom viss genomfartstrafik.

FARSTA i södra Stockholm. Åktid med T-bana till T-centralen ca 20 min. 82 % av de boende har allivsbutik inom 500 m gångavstånd. Stort affärscentrum. Biltrafiken är ganska lite störande förutom viss genomfartstrafik.



För att beräkna hyran för olika stora lägenheter i samma hus utgår man ifrån att kök, toalett, badrum är det som är dyrast att bygga och underhålla, medan tillskott i yta och rum inte kostar lika mycket.

Nu vill vi veta vad Du tycker om detta sätt att fördela hyran mellan olika stora lägenheter i samma hus. Vi ger nedan två exempel.

Tillämpar vi ovanstående skulle ...

- 10 ... en tvåa på 60 kvm (med kök) kosta ca 1 270 kr, om en etta på 45 kvm kostade 1 000 kr/mån, dvs för ett rum till och 15 kvm extra lägenhetsyta får man betala 270 kr mer i månaden.

Anser Du att denna skillnad i hyra mellan ettan och tvåan verkar rimlig?

Skillnaden ...

- 1 borde vara mycket mindre  
 2 borde vara något mindre  
 3 är ungefär lagom  
 4 borde vara något större  
 5 borde vara mycket större  
 6 Vet inte

(64)

- 11 ... en fyra på 95 kvm (med kök) i ett nyare område med högre hyror kosta ca 2 310 kr, om en trea på 80 kvm kostade 2 000 kr/mån, dvs i detta fall får man betala 310 kr mer i månaden för ett rum till och 15 kvm extra yta.

Anser Du att denna skillnad i hyra mellan trean och fyran verkar rimlig?

Skillnaden ...

- 1 borde vara mycket mindre  
 2 borde vara något mindre  
 3 är ungefär lagom  
 4 borde vara något större  
 5 borde vara mycket större  
 6 Vet inte

(65)

Vi har två lägenheter i två olika hus, ägda av samma fastighetsägare. Lägenheterna är lika på alla sätt utom ett: de kostade olika mycket att bygga (t ex beroende på markens beskaffenhet).

- 12 Anser Du att dessa lägenheter borde ha samma hyra, eftersom lägenheterna är lika, eller skall hyran bestämmas av byggnadskostnaderna för varje hus?

- 1 Samma hyra för lika lägenheter  
 2 Hyra efter byggkostnader  
 3 Vet inte

(66)

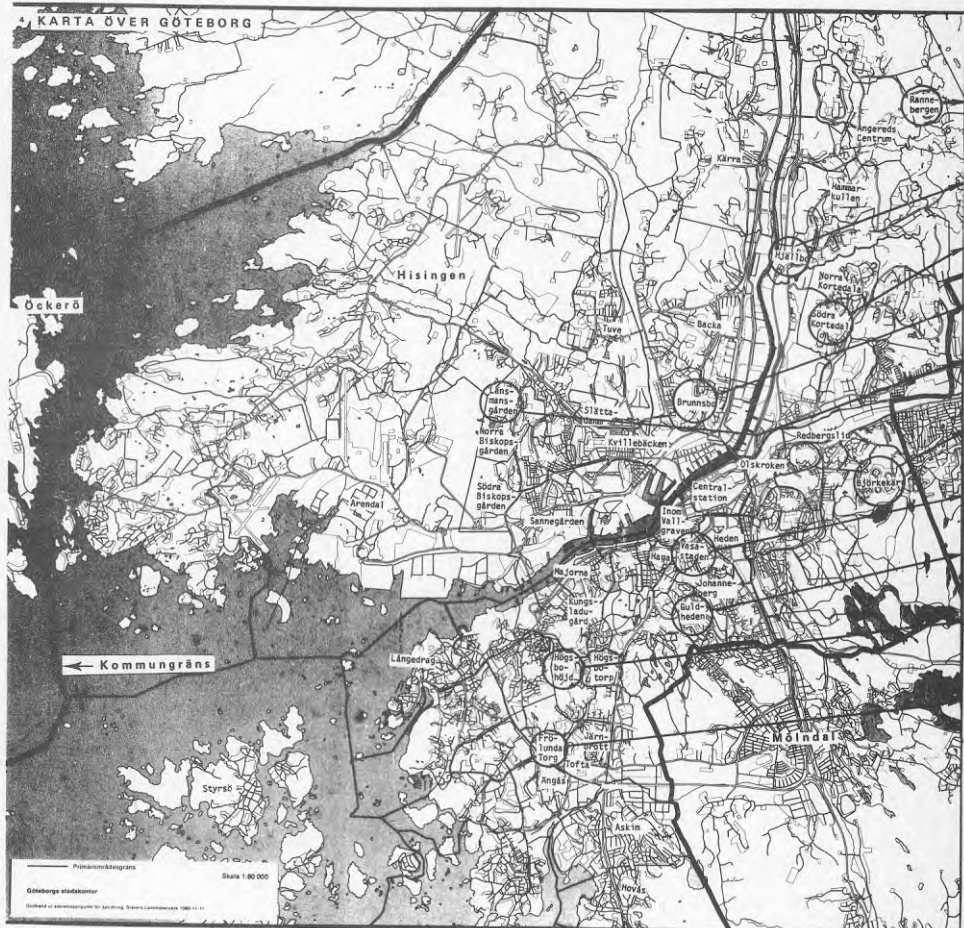
Ett liknande problem: Ett äldre hus byggs om. Ombyggnaden visar sig kosta lika mycket som det skulle kosta att bygga ett helt nytt hus. Ändå får de ombyggda lägenheterna en lägre standard än helt nybyggda.

- 13 Anser Du att de ombyggda lägenheterna borde ha en lägre hyra än de nybyggda, eftersom deras standard är lägre, eller skall hyran bestämmas av kostnaden för ombyggnaden?

- 1 Lägre hyra för de ombyggda lägenheterna  
 2 Hyra efter ombyggnadskostnader  
 3 Vet inte

(67)

VÄND !



**RANNEBERGEN.** Åktid<sup>1)</sup> kollektivt till city ca 27 min. Närmaste större centrum är Angereds centrum som ligger på ca 1,5 km avstånd. Obetydligt med biltrafik runt området, bilfritt inom området. Ett av de ur miljösynpunkt bättre områdena i Göteborg.

**HJÄLLBO.** Åktid till city ca 12 min. Närmaste större centrum, Kortedala torg, på ca 3 km avstånd, men kommunikationerna bättre till Angereds centrum. Inom området obetydlig biltrafik. Viss genomfartstrafik till Hammarkullen.

**SÖDRA KORTEDALA.** Åktid till city ca 26 min. I området ligger Kortedala torg. Inom området obetydlig biltrafik. På ena sidan ganska livlig genomfartstrafik.

**BRUNNSBO.** Åktid till city ca 10 min. Närmaste större centrum, BoW stormarknad, på ca 1,5 km avstånd. Inom området obetydlig biltrafik. På ena sidan livlig genomfartstrafik.

**LÄNSMANSGÅRDEN.** Åktid till city ca 23 min. Närmaste större centrum, Våräderstorget, på ca 3 km avstånd. Inom området endast lokal biltrafik.

**BJÖRKEKÄRR.** Åktid till city ca 20 min. Närmaste större centrum är Olskrokstorget på ca 4 km avstånd. Området anses ur miljösynpunkt vara ett av de bättre områdena med obetydlig biltrafik.

**VASASTADEN.** Åktid till city ca 8 min. Området gränsar till city. Ganska livlig biltrafik. Genomfartstrafik till västra och södra stadsdelarna samt till Mölndal.

**GULDHEDEN.** Åktid till city ca 17 min, som också är närmaste största centrum. Inom bostadsområdena relativt lite biltrafik, men genomfartstrafik i delar av stadsdelen.

**HÖGSBOHÖJD.** Åktid till city ca 14 min. Närmaste större centrum är Frölunda Torg på ca 3 km avstånd (avståndet räknat på bilvägen, inte parkvägen genom Rudsälens fritidsområde). Obetydlig biltrafik inom området.

**FRÖLUNDA TORG.** Åktid till centrum ca 20 min med buss och ca 32 min med spårvagn. Stort centrum. Inom bostadsområdet obetydlig biltrafik. Genomfartstrafik på två sidor.

<sup>1)</sup> Åktiden beräknas till city (dvs Brunnsparcken) med spårvagn (utom för Björkekärr och Högshöjd, där åktiden med buss angetts) samt för Rannebergen, där åktiden med buss och spårvagn angetts – byte i Angereds centrum).





För att beräkna hyran för olika stora lägenheter i samma hus utgår man ifrån att kök, toalett, badrum är det som är dyrast att bygga och underhålla, medan tillskott i yta och rum inte kostar lika mycket.

Nu vill vi veta vad Du tycker om detta sätt att fördela hyran mellan olika stora lägenheter i samma hus. Vi ger nedan två exempel.

Tillämpar vi ovanstående skulle ...

10 ... en tvåa på 60 kvm (med kök) kosta ca 1 270 kr, om en etta på 45 kvm kostade 1 000 kr/mån, dvs för ett rum till och 15 kvm extra lägenhetsyta får man betala 270 kr mer i månaden.

Anser Du att denna skillnad i hyra mellan ettan och tvåan verkar rimlig?

- Skillnaden ...
- 1 borde vara mycket mindre
- 2 borde vara något mindre
- 3 är ungefär lagom
- 4 borde vara något större
- 5 borde vara mycket större
- 6 Vet inte

(64)

11 ... en fyra på 95 kvm (med kök) i ett nyare område med högre hyror kosta ca 2 310 kr, om en trea på 80 kvm kostade 2 000 kr/mån, dvs i detta fall får man betala 310 kr mer i månaden för ett rum till och 15 kvm extra yta.

Anser Du att denna skillnad i hyra mellan trean och fyran verkar rimlig?

- Skillnaden ...
- 1 borde vara mycket mindre
- 2 borde vara något mindre
- 3 är ungefär lagom
- 4 borde vara något större
- 5 borde vara mycket större
- 6 Vet inte

(65)

Vi har två lägenheter i två olika hus, ägda av samma fastighetsägare. Lägenheterna är lika på alla sätt utom ett: de kostade olika mycket att bygga (t ex beroende på markens beskaffenhet).

12 Anser Du att dessa lägenheter borde ha samma hyra, eftersom lägenheterna är lika, eller skall hyran bestämmas av byggnadskostnaderna för varje hus?

- 1 Samma hyra för lika lägenheter
- 2 Hyra efter byggkostnader
- 3 Vet inte

(66)

Ett liknande problem: Ett äldre hus byggs om. Ombyggnaden visar sig kosta lika mycket som det skulle kosta att bygga ett helt nytt hus. Ändå får de ombyggda lägenheterna en lägre standard än helt nybyggda.

13 Anser Du att de ombyggda lägenheterna borde ha en lägre hyra än de nybyggda, eftersom deras standard är lägre, eller skall hyran bestämmas av kostnaden för ombyggnaden?

- 1 Lägre hyra för de ombyggda lägenheterna
- 2 Hyra efter ombyggnadskostnader
- 3 Vet inte

(67)

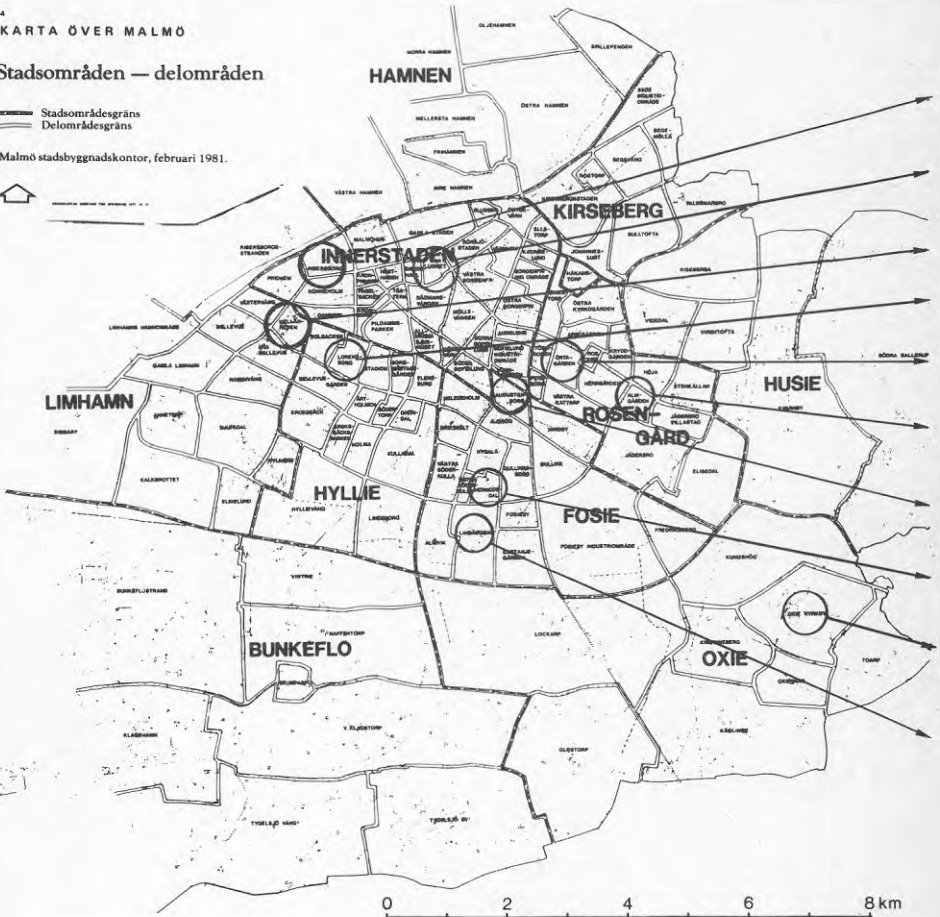
VÄND !

4  
KARTA ÖVER MALMÖ

Stadsområden — delområden

— Stadsrådesgräns  
— Delområdesgräns

Malmö stadsbyggnadskontor, februari 1981.



**RIBERSBORG.** Beläget mellan Tessins väg och Limhamnsvägen, nära Limhamnsläppet och Ribersborgsbadet. Åktid med buss till city (Gustaf Adolfs torg) ca 10 min. Större centrum (Kronprinsen) i angränsande stadsdel. På Limhamnsvägen förekommer tyngre lastbilstrafik.

**LUGNET.** Beläget delvis inom Malmös södra city, mellan Kanalen och Triangeln. Åktid med buss till Gustaf Adolfs torg ca 2 min. Relativt lite biltrafik inom bostadsområdet trots det centrala läget. Genomfartstrafik på omkringliggande gator.

**MELLANHEDEN.** Beläget i västra Malmö intill Mellanhedsparken. Närmaste större centrum är Kronprinsen på ca 1,5 km avstånd. Viss genomfartstrafik på John Ericssons väg.

**LORENSBORG.** Beläget intill Stadionparken. Åktid med buss till city ca 11 min. Närmaste större centrum Kronprinsen på drygt 1 km avstånd. Viss genomfartstrafik på Lorensborgsgatan.

**ÖRTAGÅRDEN i ROSENGÅRD.** Beläget i anslutning till Rosengårds centrum, som är ett större centrum. Åktid med buss till city ca 15 min. Genomfartstrafik på Amiralgatatan, som dock ligger skild från bostäderna.

**ALMGÅRDEN.** Beläget utanför inre Ringvägen, mellan Ringvägen och Jägersro. Åktid med buss till city ca 21 min. Närmaste större centra är Rosengårds centrum och BoW stormarknad, som båda ligger på drygt 1 km avstånd.

**AUGUSTENBORG.** Beläget vid Augustenborgsparken mellan Lönngatan och Ystadvägen. Åktid med buss till city ca 21 min. Närmaste större centrum, Mobilia, ligger på drygt 2 km avstånd. Ingen genomfartstrafik inom området.

**HERMODSDAL.** Beläget i södra Malmö, precis innanför inre Ringvägen. Åktid med buss till city ca 21 min. Närmaste större centrum, Mobilia, ligger på drygt 2 km avstånd. Ingen genomfartstrafik inom området.

**OXIE.** Beläget strax öster om gamla Oxie by. Åktid med buss till city ca 26 min. Närmaste större centrum är BoW stormarknad på drygt 4 km avstånd, men viss service finns även i Oxie centrum. I bostadsområdet ingen genomfartstrafik.

**LINDÅNGEN.** Beläget i södra Malmö, strax söder om inre Ringvägen. Åktid med buss till city ca 23 min. Drygt 3 km till närmaste större centrum, Mobilia. Området sämre försert med allväxbutik än något av de övriga områdena. Ingen genomfartstrafik inom bostadsområdena. Viss genomfartstrafik förekommer på bi a Munkhättogatan i kanten av området.



För att beräkna hyran för olika stora lägenheter i samma hus utgår man ifrån att kök, toalett, badrum är det som är dyrast att bygga och underhålla, medan tillskott i yta och rum inte kostar lika mycket.

Nu vill vi veta vad Du tycker om detta sätt att fördela hyran mellan olika stora lägenheter i samma hus. Vi ger nedan två exempel.

Tillämpar vi ovanstående skulle ...

10 ... en tvåa på 60 kvm (med kök) kosta ca 1 270 kr, om en etta på 45 kvm kostade 1 000 kr/mån, dvs för ett rum till och 15 kvm extra lägenhetsyta får man betala 270 kr mer i månaden.

Anser Du att denna skillnad i hyra mellan ettan och tvåan verkar rimlig?

- Skillnaden ...
- 1 borde vara mycket mindre
- 2 borde vara något mindre
- 3 är ungefär lagom
- 4 borde vara något större
- 5 borde vara mycket större
- 6 Vet inte

(64)

11 ... en fyra på 95 kvm (med kök) i ett nyare område med högre hyror kosta ca 2 310 kr, om en trea på 80 kvm kostade 2 000 kr/mån, dvs i detta fall får man betala 310 kr mer i månaden för ett rum till och 15 kvm extra yta.

Anser Du att denna skillnad i hyra mellan trean och fyran verkar rimlig?

- Skillnaden ...
- 1 borde vara mycket mindre
- 2 borde vara något mindre
- 3 är ungefär lagom
- 4 borde vara något större
- 5 borde vara mycket större
- 6 Vet inte

(65)

Vi har två lägenheter i två olika hus, ägda av samma fastighetsägare. Lägenheterna är lika på alla sätt utom ett: de kostade olika mycket att bygga (t ex beroende på markens beskaffenhet).

12 Anser Du att dessa lägenheter borde ha samma hyra, eftersom lägenheterna är lika, eller skall hyran bestämmas av byggnadskostnaderna för varje hus?

- 1 Samma hyra för lika lägenheter
- 2 Hyra efter byggkostnader
- 3 Vet inte

(66)

Ett liknande problem: Ett äldre hus byggs om. Ombyggnaden visar sig kosta lika mycket som det skulle kosta att bygga ett helt nytt hus. Ändå får de ombyggda lägenheterna en lägre standard än helt nybyggda.

13 Anser Du att de ombyggda lägenheterna borde ha en lägre hyra än de nybyggda, eftersom deras standard är lägre, eller skall hyran bestämmas av kostnaden för ombyggnaden?

- 1 Lägre hyra för de ombyggda lägenheterna
- 2 Hyra efter ombyggnadskostnader
- 3 Vet inte

(67)

VÄND !

- 8
- 14 Finns det något som vi inte frågat om  
men som Du anser borde rättas till på  
hyresmarknaden?

Skriv här vad ↓

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

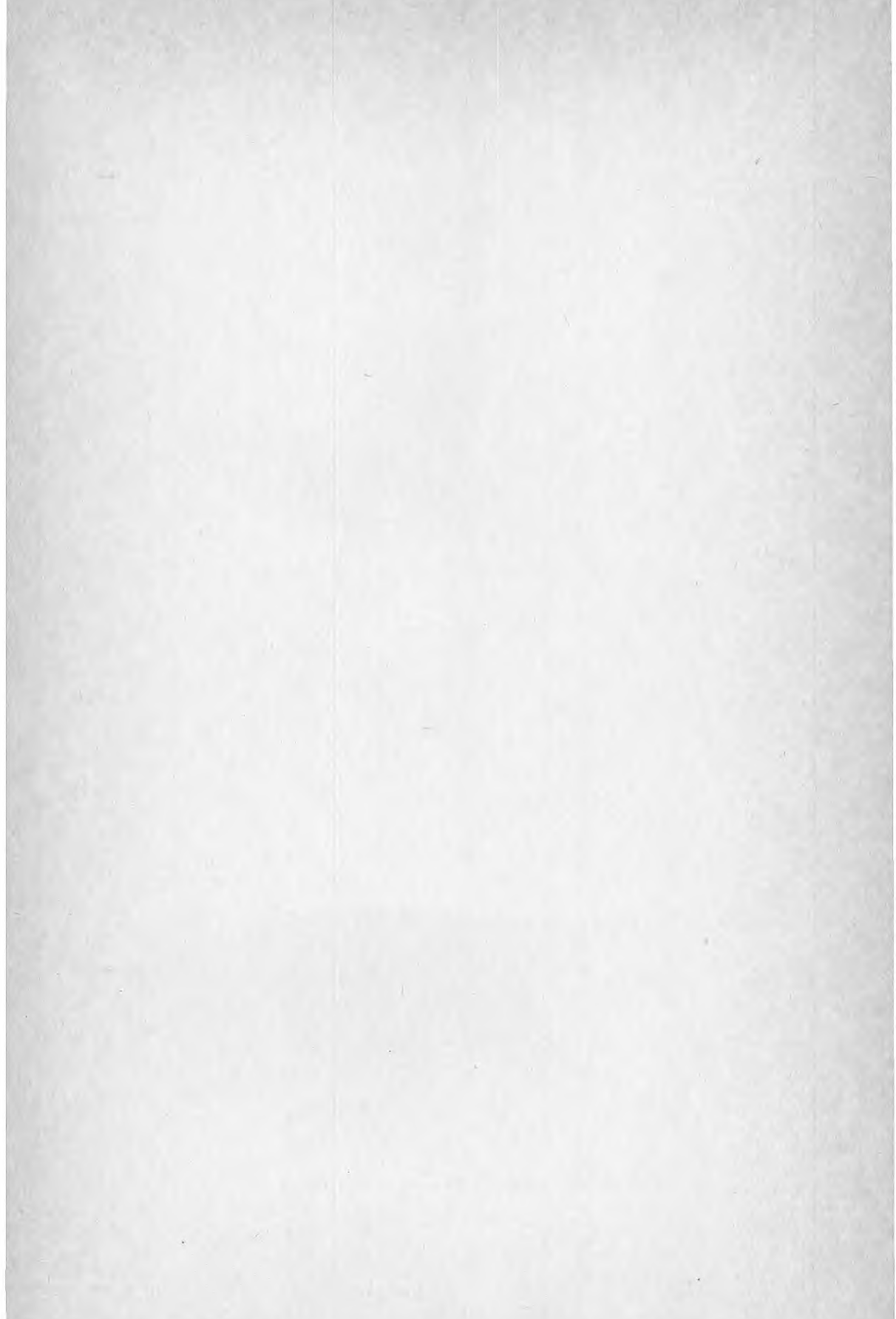
.....

.....

(68)

Vi tackar för Din medverkan!

Glöm inte att skicka tillbaka den ifyllda blanketten till oss.











Denna rapport hänför sig till forskningsanslag  
820191-5 från Statens råd för byggnadsforskning  
till Hyresgästernas Riksförbund, Stockholm.

R140: 1983

ISBN 91-540-4031-0

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6700840

Abonnemangsgrupp:  
T. Fastighetsförvaltning

Distribution:  
Svensk Byggtjänst, Box 7853  
103 99 Stockholm

Cirka pris: 30 kr exkl moms