



# Vem ska vi bygga för

Och hur vill de bo?

## Bakgrund

Syftet med den här förstudien är att göra en kunskapsöversikt över den svenska bostadsmarknaden ur ett konsumentperspektiv. Vilka konsumentgrupper finns det på marknaden? Vad vet vi om deras önskemål, behov och värderingar?

Rapporten bygger på publicerad forskning, rapporter och offentlig statistik. Det har inte tagits fram någon ny empiri inom ramen för det här arbetet. Innehållet fokuserar på situationen i Sverige. Internationella jämförelser görs med Storbritannien, och i vissa fall USA.

## Viktigaste resultat

Resultatet visar att det finns fyra tydliga grupper som idag har svårt att hitta bra bostadslösningar på den svenska bostadsmarknaden: ungdomar, familjer med många barn, nyanlända flyktingar och äldre personer som söker ett mindre boende.

I ett vidare perspektiv går det att vända frågan tillbaka till producenterna: vem vill ni bygga för? Det finns tillgängligt empiriskt material som gör det möjligt för en kreativ bostadsproducent att identifiera nya konsumentgrupper på bostadsmarknaden, och skräddarsy lösningar riktade till den valda målgruppen.

Merparten av Sveriges kommuner rapporterar om brist på hyresrätter, i synnerhet i storleken 1-2 RoK. Ungdomar söker ytsnåla och ekonomiskt överkomliga lägenheter, gärna i centrala lägen. För barnfamiljer handlar det om yteffektiva och praktiska lägenheter som fungerar för vardagslivets behov. Nyanlända flyktingar söker främst lägenheter i flerbostadshus, men utöver det verkar de behoven inte vara uttalade eller kartlagda. De äldre vill ha ett bekvämt, lättskött och yteffektivt boende med hög tillgänglighet, gärna med tillgång till service.

Ur ett allmänt brukarperspektiv finns det tydliga önskemål om bostäder med god möblerbarhet, tillräcklig förvaring, och välplanerade kök och badrum med plats för nödvändig utrustning. Uppskattade kvaliteter är trygga, bekväma, ljusa och luftiga lägenheter med tillgång till balkong eller terrass.

Underlaget i rapporten visar också att värderingsförskjutningar i samhället öppnar för nya definitioner av bostadskvalitet. Mer lätttröliga konsumenter söker flexibla och differentierade kontraktsformer, och en ny generation relativt välbeställda och friska pensionärer är beredda att fortsätta att konsumera, och har resurser att betala för service och tjänster som komplement till boendet på ett sätt vi inte sett tidigare.

## Fortsättning

I ett fortsatt arbete skulle man kunna kartlägga och analysera innovativa bostadslösningar ur ett producentperspektiv, och fortsätta att utveckla metoder för kunskapsåterföring från konsument tillbaka till projekteringskedet.

## Innovationsmiljön drivs och finansieras av



# Innehållsförteckning

Bakgrund.....	2
Viktigaste resultat.....	2
Fortsättning.....	2
Innovationsmiljön drivs och finansieras av.....	3
1 Inledning.....	5
2 Samhällsperspektivet.....	6
2.1 Kommuner med bostadsbrist.....	6
2.2 Ungdomar, pensionärer och flyktingar särskilt drabbade.....	6
2.3 Regionala obalanser.....	6
2.4 Upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar.....	7
2.5 Små hyresrätter för ungdomar och äldre.....	8
3 Livscykelperspektivet.....	9
3.1 Demografi och attityd.....	9
3.2 Åtta möjliga konsumentgrupper på den svenska bostadsmarknaden.....	11
3.3 Nya former av bostadsefterfrågan.....	15
3.4 När läget inte är allt.....	16
3.5 Ungdomars boende.....	19
3.6 Äldres boende.....	22
4 Generationsperspektivet.....	24
4.1 Post-materialisterna.....	24
4.2 Historien som en serie av generationer.....	26
4.3 Ungdomars attityder: Familjevårdning och samhällsförändring.....	28
5 Brukarperspektivet.....	29
5.1 Bostadsvaneundersökningar i det befintliga beståndet.....	29
5.2 Bostadskvalitet i nyproduktion: brukare och experter.....	29
5.3 Marknadens förmåga att möta kundernas önskemål.....	31
6 Slutsatser.....	34
6.1 Vem ska vi bygga för?.....	34
6.2 Hur vill de bo?.....	34
6.3 Fortsatt arbete.....	34
7 Referenser.....	36

## 1 Inledning

Syftet med den här förstudien är att göra en kunskapsöversikt över den svenska bostadsmarknaden ur ett konsumentperspektiv. Vilka konsumentgrupper finns det på marknaden? Vad vet vi om deras önskemål, behov och värderingar?

Rapporten bygger på publicerad forskning, rapporter och offentlig statistik. Det har inte tagits fram någon ny empiri inom ramen för det här arbetet. Innehållet fokuserar på situationen i Sverige. Internationella jämförelser görs med Storbritannien, och i vissa fall USA.

I kapitel 2 behandlas frågorna ur ett samhällsperspektiv. Här finns en presentation av offentlig statistik, och en genomgång av hur kommunerna ser på frågorna.

Kapitel 3 handlar om livscykelperspektivet. Bostadsönskemålen skiljer sig under olika faser i livet, och beror på både demografiska och livsstilsbetingade faktorer. Här redovisas undersökningar som visar hur man kan identifiera olika konsumentgrupper med olika bostadspreferenser.

I kapitel 4 handlar det istället om generationsperspektivet. Vissa forskare menar att vi präglas av samhällsklimatet oavsett livstilsfaktorer, och att det finns generationsbundna mönster när det gäller grundläggande värderingar, som i hög grad kommer att påverka våra attityder till boendet.

Kapitel 5 behandlar slutligen brukarperspektivet på bostaden, baserat på bostadsvaneundersökningar och enkäter. Vad är de boende nöjda med, och vilka brister ser de i sina bostäder?

Kapitel 6 innehåller slutsatser, och förslag till vidare arbete

Rapporten är skriven av Kaj Granath vid Högskolan i Jönköping.

## 2 Samhällsperspektivet

### 2.1 Kommuner med bostadsbrist

Boverket har regeringens uppdrag att bevaka utvecklingen på den svenska bostadsmarknaden. Som en del i detta arbete genomför de varje år en bostadsmarknadsenkät, BME, riktad till landets samtliga 290 kommuner. Svarsfrekvensen är nästan hundra procentig, och resultatet ger därigenom en tydlig bild av situationen, sedd ur samhällsperspektiv. Den senaste rapporten, *Bostadsmarknaden 2013-2014 – med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2013*, publicerades i juni 2013.

Resultatet visar att antalet kommuner som uppger att de har en balanserad bostadsmarknad är högre än de senaste fem åren (123 kommuner). Samtidigt minskar både antalet kommuner som uppger brist på bostäder (126 stycken), och de som uppger att de har överskott (39 stycken). Men även de kommuner som uppger att de har en balans som helhet har i många fall obalans inom beståndet. 54 % av dem uppger att de har brist på bostäder i centralorten eller i innerstaden, och 85 % av samtliga kommuner (246 stycken) uppger att de har brist på hyresrätter. Relaterat till folkmängden bor 67 % av landets befolkning i kommuner som uppger bostadsbrist.

### 2.2 Ungdomar, pensionärer och flyktingar särskilt drabbade

Obalanserna drabbar vissa grupper hårdare än andra, i synnerhet ungdomar (se vidare avsnitt 3.5) och pensionärer (se vidare avsnitt 3.6). 158 kommuner uppger att de har brist på ungdomsbostäder. En växande grupp som kommunerna nämner är flyktingar. År 2010 var det 59 kommuner som uppgav bostadsbrist för denna grupp. I senaste BME hade antalet nästan fördubblats, till 114 stycken. Även stora barnfamiljer är en grupp som har allt svårare att hitta lämpliga bostäder.

### 2.3 Regionala obalanser

Befolkningsförändringarna är en stor orsak till obalanserna. Tendensen är tydlig och stabil: storstadsregioner och de större högskoleorterna växer mest, och små kommuner fortsätter att minska i befolkning. Storstockholm växer med ett Vänersborg om året.

Figur 1 Befolkningsförändring i kommungrupper mellan 2011-2012 (Boverket, 2013)

	Befolkningsförändring
Storstockholm	+ 35 533
Storgöteborg	+ 8 995
Stormalmö	+ 7 453
Större högskoleorter	+ 18 690
Mindre högskoleorter	+ 2 442
Övriga med	
fler än 25 000 invånare	+ 2 378
Färre än 25 000 invånare	- 2 453
Totalt	+ 73 038

Samtidigt skall inte brist och obalans ses som entydigt negativa fenomen. Boverket skriver:

*Rapporterad brist på bostäder kan vara ett uttryck för en dynamisk ekonomi, där ökade inkomster leder till ökad efterfrågan på vissa bostäder. Att en kommun uppger bostadsbrist innebär visserligen i de flesta fall att det är svårt att flytta till, eller inom kommunen. Men brist på bostäder innebär inte nödvändigtvis att bostadssociala problem, som trångboddhet och omfattande andrahandsuthyrning, är utbredda fenomen. (Boverket, 2013, s. 12)*

33 kommuner uppger att de har så många outhyrda lägenheter att det är problem. Det finns totalt cirka 500 kallställda lägenheter i landet, och 20 kommuner planerar att riva lägenheter, sammanlagt närmare 600 stycken. Dessa problem finns främst i Norrlands inland, Bergslagen och delar av Småland.

## 2.4 Upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar

Av de kommuner som uppger någon form av bostadsbrist handlar det främst om hyresrätter, och i synnerhet mindre lägenheter på 1-2 RoK. Denna kategori har ökat under flera år, och omfattar nu 195 kommuner. Det finns även en relativt omfattande brist på familjebostäder som hyresrätter. 136 kommuner uppger brist på lägenheter om 3 RoK, och 149 kommuner rapporterar brist på lägenheter om 4 RoK eller större.

Ungefär en tredjedel av kommunerna rapporterar brist på bostadsrätter, främst 3 RoK. Denna siffra har legat ganska stabil under senare år. Man märker en ökande efterfrågan på mindre bostadsrätter, 1-2 RoK. I Storstockholm, Storgöteborg och hälften av de mindre högskoleorterna uppger mellan 40 och 50 % av kommunerna brist på bostadsrätter.

17 % av landets kommuner uppger att de har brist på äganderätter, främst i Storstockholm.

Figur 2 Bostadsbrist efter upplåtelseformer (Boverket, 2013)

	Antal kommuner med brist på			
	2010	2011	2012	2013
Bostäder, totalt sett i kommunen som helhet	118	126	135	126
Hyresrätter	220	231	242	246
Bostadsrätter	97	89	100	86
Äganderätter	85	81	66	50

## 2.5 Små hyresrätter för ungdomar och äldre

Vem ska vi då bygga för, ur ett samhällsperspektiv? Slutsatsen från Boverkets undersökning är tydlig: Den största bristen, som återfinns i majoriteten av Sveriges kommuner, är hyresrätter om 1-2 rum och kök, lämpliga för ungdomar och äldre som söker ett mindre boende. Men det finns även en utbredd brist på familjelägenheter för stora barnfamiljer. Detta leder över till en diskussion om bostadskonsumenterns behov ur ett livscykelperspektiv.



## 3 Livscykelperspektivet

### 3.1 Demografi och attityd

Inga Britt Werner är bostadsforskare, knuten till KTH. I en forskningsrapport från 2003 pekar hon på ett antal faktorer som påverkar olika gruppers prioriteringar när det gäller bostadskvaliteter. (Werner, 2003) Rapporten inleds med en omfattande kunskapsöversikt, där hon bland annat lyfter fram forskning från Skottland angående livscykelns betydelse för hushållen beslut att flytta<sup>1</sup>, amerikansk forskning angående hur demografiska förändringar kommer att påverka bosättningsmönster och efterfrågan på bostäder<sup>2</sup>, och Knox systemskiss som beskriver hur faktorer som "hushållens inkomster", "hushållens sammansättning" och "livsstil" påverkar bostadsefterfrågan och formar "föreställningar om boendemiljöer"<sup>3</sup>. Hon lyfter även fram svensk forskning om olika hushållstypers värdering av bostadskvaliteter, mätt som betalningsvilja för olika typer av kvaliteter, både i och utanför bostaden<sup>4</sup>, samt en dansk studie från Århus, där nyinflyttade ombads värdera sin nya bostad utifrån olika kriterier. Resultatet visade att olika åldersgrupper värderade kvaliteter olika, och ger stöd för att livscykelperspektivet är en delförklaring när det gäller bostadsval och -preferenser<sup>5</sup>.

Centralt i Werners egen undersökning är begreppen "livscykel" och "livsstil". Hon beskriver begreppet "livscykel" som att det

*... beskriver individens liv kronologiskt. Åldersgrupp är den viktigaste kategorin. Till olika åldersgrupper knyts förväntade händelser, som familjebildning eller pensionering från yrkeslivet. Könet påverkar händelser under en människas livscykel, liksom troligen värderingar och beslut ifråga om bostäder.* (Werner, 2003, s. 11)

"Livsstil" är enligt Werner "ett mycket flexibelt begrepp, i värsta fall till den grad att det blir meningslöst". Med stöd hos Bourdieu menar hon att det handlar om vilka individerna är, vad de gör och vilken smak de har. Som ett mellanled mellan dessa begrepp använder hon "livsform": socialt ursprung, utbildning, inkomst, lokalsamhället, och individens förhållande till produktionen. (Werner, 2003, ss. 11-13)

---

<sup>1</sup> Werner hänvisar till Forster, McCleery (1997), Search for Primary Influence in the Migration Decision: preliminary Evidence for Life Cycle as a Summary Measure

<sup>2</sup> Werner hänvisar till Farnsworth Riche, (2001), The Implications of Changing U.S Demographics for Housing Choice and Location in Cities

<sup>3</sup> Werner hänvisar till Knox, P (1979) Urban Social Geography, An Introduction

<sup>4</sup> Werner hänvisar till Fransson, Rosenqvist, Turner (2002), Hushållens värdering av egenskaper i bostäder och bostadsområden

<sup>5</sup> Werner hänvisar till Ærø, T (2002), Boligpraferencer, boligvalg og livsstil

Baserat på dessa begrepp ställer hon upp en matris, som omfattar både kvantifierbara demografiska faktorer, såsom ålder, kön, utbildning och inkomst, och kvalitativa faktorer kopplade till attityder och värderingar, till exempel könsroller, familjeinriktning eller individualister, eller urbana eller naturnära ideal.

Figur 3 Demografiska och livsstilsbetingade faktorer som påverkar bostadsvalet (Werner, 2003)

Livscykel och livsform	Livsstil
<i>Demografiska faktorer</i>	<i>Attityder och värderingar</i>
Ung – gammal	Spänning – trygghet
Kön: Man – kvinna	Könsroll: Maskulin – feminin
Barnfamilj – barnlösa hushåll	Familjeinriktad – individualist
Hög utbildning – låg utbildning	Arbetet är ett livsinnehåll – arbetet är enbart försörjning
Hög inkomst – låg inkomst	Förverkliga en dröm – Acceptera omständigheterna
Stad – landsbygd eller liten ort	Urban - naturnära

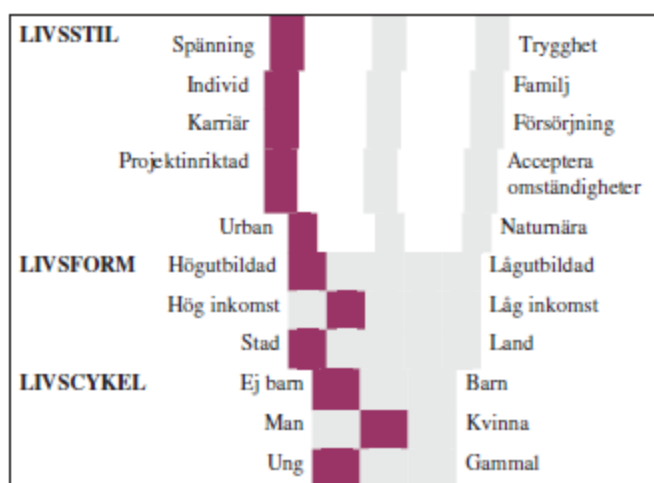
Dessa faktorer kan sammanställas i olika kombinationer, som definierar olika konsumentgrupper på bostadsmarknaden. Baserat på ett empiriskt arbete (enkäter, intervjuer), genomfört i Stockholm 2003, kartlägger Werner bostadspreferenser och analyserar resultatet utifrån olika indelningar (såsom män-kvinnor, barnfamiljer-barnlösa, ålder, intresseprofiler). De som bor i flerbostadshus har en mer utåtriktad livsstil än de villaboende: de går oftare på teater, sportevenemang och restaurang, och de känner sig lediga när de är hemma. De villaboende har en mer hemkär livsstil: de vill bo nära naturen, de umgås i hemmet, de vill visa upp ett vackert hem, och de vill förbättra hemma. Skillnaderna är inte dramatiska, men mönstret blir tydligt i Werners indelning. (Werner, 2003)

### 3.2 Åtta möjliga konsumentgrupper på den svenska bostadsmarknaden

Werner (2003) menar att man kan urskilja åtta olika hypotetiska grupper, med olika preferenser, på den svenska bostadsmarknaden. Hon illustrerar beskrivningarna med trädidiagram som visar livscykel, livsform och livsstil för respektive grupp.

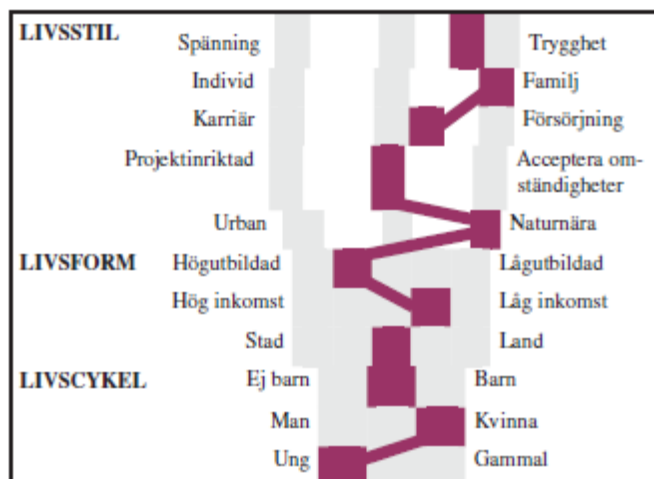
**Unga och inne:** unga urbana individualister, studenter eller nyutexaminerade inom professioner såsom läkare, jurist, civilingenjör eller arkitekt. Låg inkomst nu, men de är övertygade om att de kommer att ha bra inkomst i framtiden. De nöjer sig inte med standardbostäder, utan drömmer om centralt läge, vacker utsikt, stor balkong, bastu och bredband, även om dessa önskemål är orealistiska ur kostnadssynpunkt i dagsläget.

Figur 4 Unga och inne (Werner, 2003)



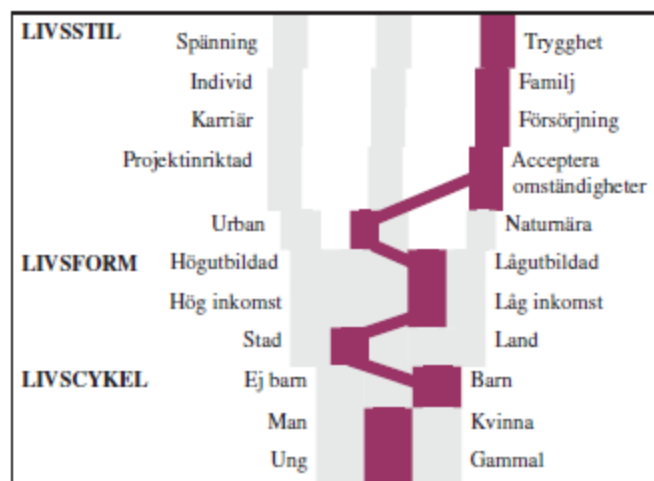
**Unga familjer som vill bo i villa:** Unga par, med eller utan barn, som flyttat till staden för arbete eller utbildning. Låg inkomst idag, och måttliga inkomster framöver. De kan tänka sig att flytta till en mindre stad om de får arbete där. Drömbostaden är en villa med trädgård i en mindre stad eller på landet. Storstaden har inget speciellt värde för dem.

Figur 5 Unga familjer som vill bo i villa (Werner, 2003)



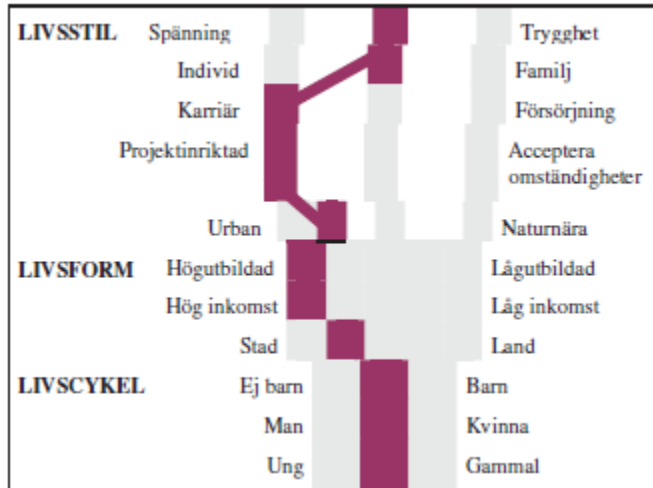
**Familjer med lokal förankring:** Liknar föregående grupp, men har en mer urban livsstil. Hit hör ensamstående med barn, i behov av närhet till släkt och vänner för hjälp med barnpassning, eller andra och tredje generationens invandrare som söker radhus i närheten av föräldrarnas bostad

Figur 6 Familjer med lokal förankring (Werner, 2003)



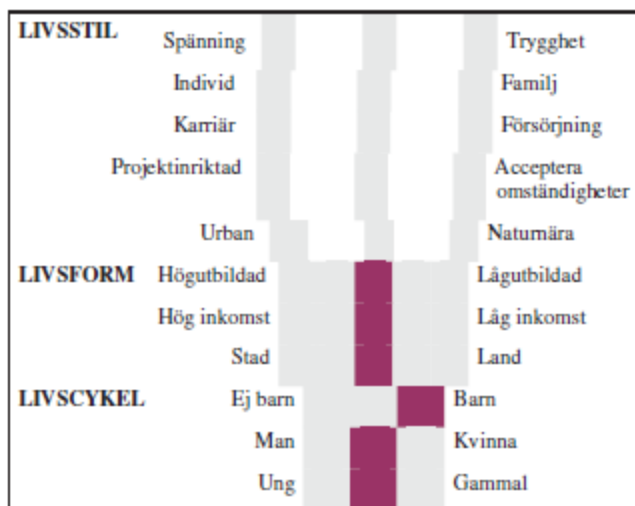
**Dubbel höginkomst:** Vuxna par med eller utan barn, och relativt höga inkomster. Utan barn bor de gärna i bostadsrätt i innerstaden. Sedan kan de välja mellan större lägenheter centralt, villa i attraktivt område eller kanske en hästgård på landet.

Figur 7 Dubbel höginkomst (Werner, 2003)



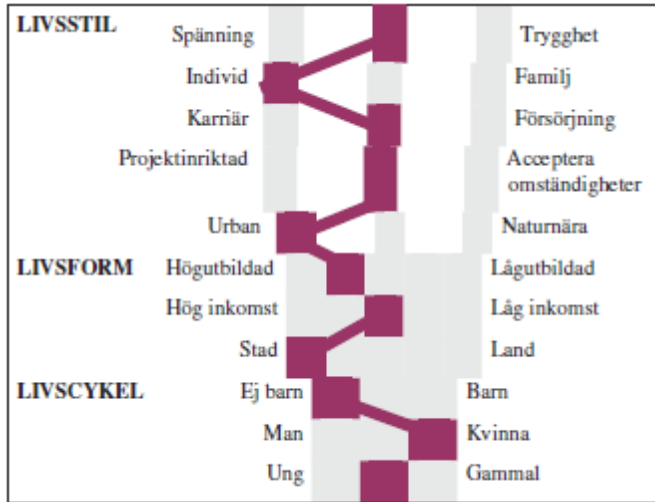
**Efter skilsmässan:** Skilda par med barn utgör en heterogen grupp med skiftande livsformer och livsstilar. Valda bostäder ska ligga i närheten av varandra, för barnens skull. Läget är viktigt, och flexibla och effektiva planlösningar.

Figur 8 Efter skilsmässan (Werner, 2003)



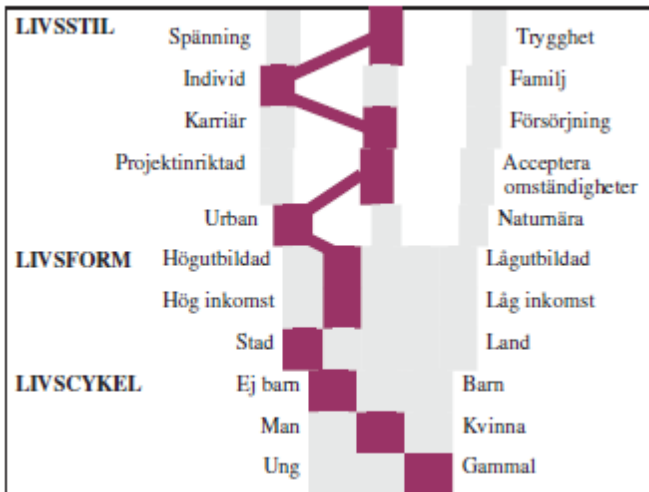
**De enboende:** Vuxna och äldre ensamstående, majoriteten kvinnor. De efterfrågar mindre lägenheter, centralt eller med goda kommunikationer.

Figur 9 De enboende (Werner, 2003)



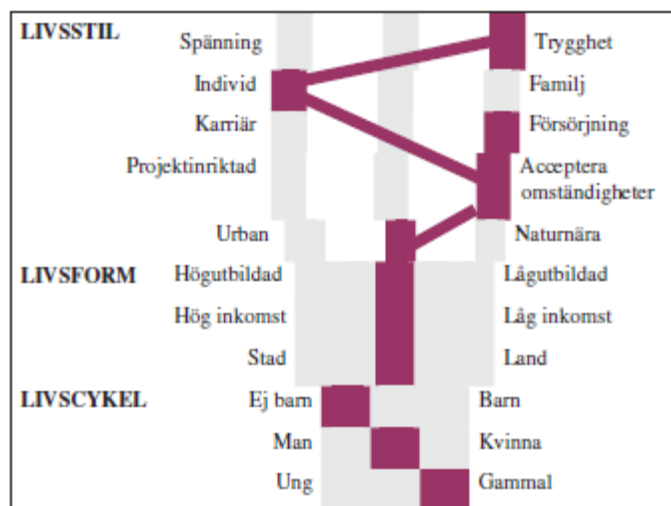
**De fria medelålders:** Medelålders och äldre par som säljer villan. De efterfrågar ofta lättskötta och bekväma bostadsrätter med exklusiva materialval, i centralt läge, gärna med sjöutsikt.

Figur 10 De fria medelålders (Werner, 2003)



**De gamla:** För de riktigt gamla handlar boendet om trygghet, och sedan även vård. Det finns etablerade former av kategoriboende, med varierande serviceinnehåll. Viktiga kvaliteter är närhet till service, säkra promenadvägar, gärna utsikt.

Figur 11 De gamla (Werner, 2003)



### 3.3 Nya former av bostadsefterfrågan

De åtta grupper som presenterats bygger på det empiriska materialet i Werners undersökning. I en avslutande diskussion pekar hon på samhällsförändringar som kan ligga till grund för nya bostadsbehov, såsom kombinationen av arbete och boende. "Bokaler" har producerats som experiment, bland annat i Hammarby Sjöstad.

Som ett tankeexperiment visar Werner hur livcykelkategorierna kan kombineras på andra sätt för att hitta potentiella nya konsumentgrupper (Werner, 2007:2). Hon ger fem exempel:

**Den urbana barnfamiljen:** En familj med flera barn som vill bo i lägenhet i stadsmiljö. Det finns en generell uppfattning att barnfamiljer söker småhusboende, men det går att definiera en nisch på bostadsmarknaden för familjelägenheter i stadsmiljö som kan konkurrera med markbostäder.

**Den högavlönade ensamstående kvinnan:** Högutbildade ensamstående kvinnor med hög lön är en växande grupp på bostadsmarknaden. De efterfrågar mindre lägenheter i centrala lägen, med närhet till urbant kulturutbud

**Högavlönade, högutbildade och naturnära:** Projektinriktade individualister som söker speciella bostäder på utvalda tomter med attraktiva utsiktsslägen i kulturlandskapet.

**De spänningssökande äldre:** Dagens pensionärer är friskare och rikare än tidigare generationer. Här finns en grupp som är beredd att bo i en liten, yteffektiv och bekväm lägenhet, och lägga mer resurser på resor och upplevelser. De värderar bekvämlighet och service högre än ungdomar.

**Lågutbildad och rörlig, med hög livsinkomst:** Personer som arbetar korta perioder på olika platser, tidvis utomlands. De söker enkla, basutrustade bostäder, kanske en mellanform mellan hotellboende och permanentbostad. De har råd att betala för tjänster och service, men ser inte bostaden som något representativt.

Dessa fem kategorier är tankeexperiment, men med visst empiriskt stöd. Det är fullt möjligt för en bostadsproducent att definiera andra kombinationer, och därmed identifiera nya möjliga kundgrupper, att rikta sin produktion till.

### 3.4 När läget inte är allt

I en brittisk studie från 2004 kartlägger man bostadsköparens preferenser när det gäller bostadskvaliteter och bostadsval (Leishman, Aspinall, Munro, & Warren, 2004). Studien bygger på empiriskt material från personer som köpt en nybyggd bostad i Storbritannien. De identifierar fyra konsumentgrupper, men reserverar sig för att det bygger på ett snävt urval.

Figur 12 Brittiska konsumentgrupper på marknaden för nyproduktion (Leishman, Aspinall, Munro, & Warren, 2004)

	Konsumentgrupp	Karaktäristik
Grupp 1	DINKY (dubbel inkomst, inga barn)	Unga hushåll utan barn, professionsyrken
Grupp 2	Neo-DINKY	Som grupp 1, men färre professionsyrken
Grupp 3	Middle-SEG (socio-economic group) families	Lite äldre köpare, merparten har barn
Grupp 4	Higher SEG_families	Som grupp 3, men fler singelhushåll, och fler professionsyrken



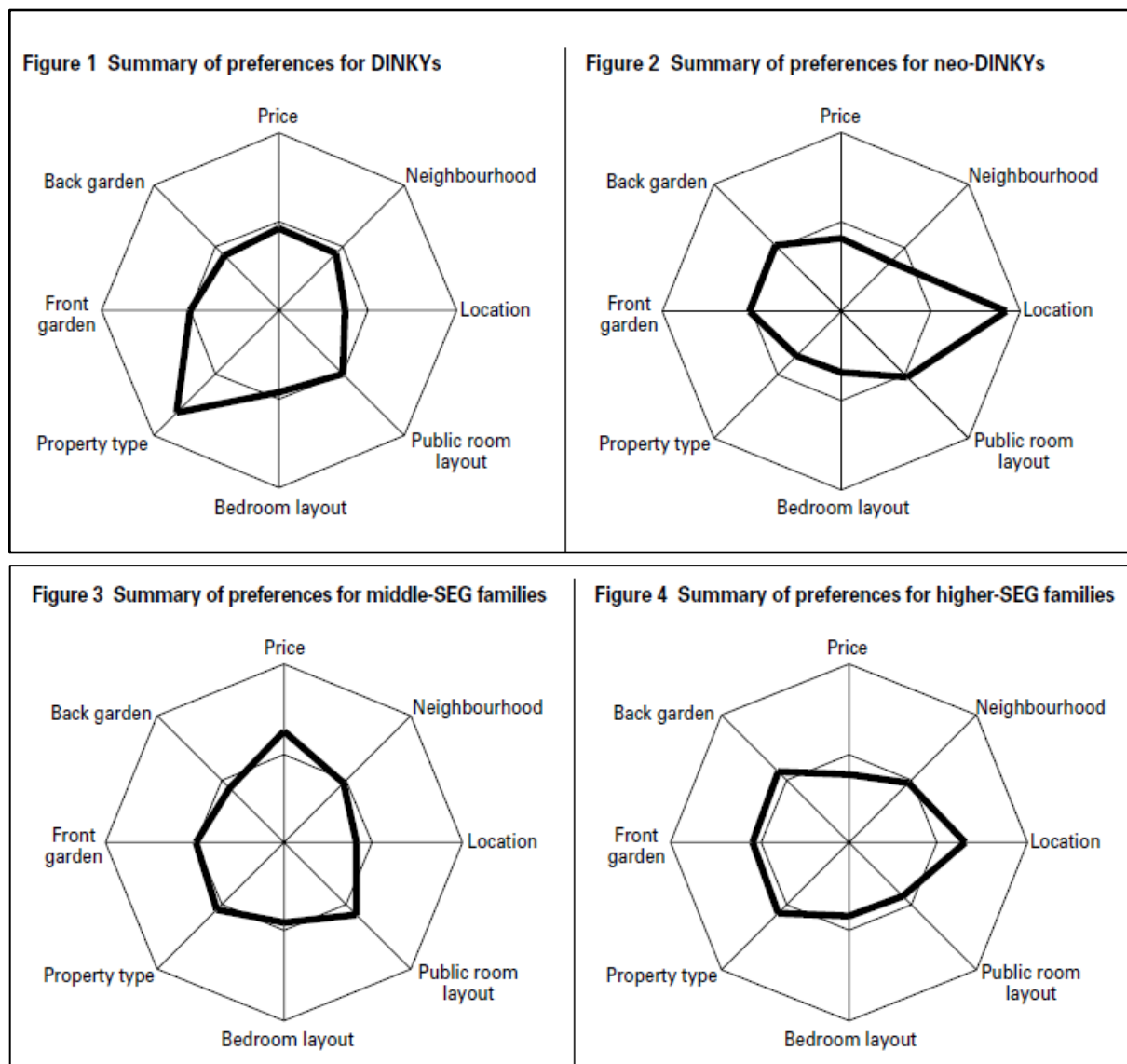
I undersökningen bad man respondenterna värdera åtta olika bostadsattribut:

- pris (sex olika prisspann),
- läge (centralt, centrumnära, förort, utanför staden),
- grannskap (fem typer med varierande täthet, tillgång till service och transportmöjligheter),
- bostadstyp (sex alternativ, från villa till olika lägenhetstyper),
- organisation av sociala ytor (sex olika planlösningsprinciper),
- sovrumslösningar (fem alternativ med varierande antal rum, storlekar och rumsutformning),
- trädgård mot gatan (ingen, liten eller stor),
- trädgård på baksidan (ingen, liten eller stor).

Resultatet presenterades i form av värderosor, där de olika gruppernas preferenser viktades (se fig. 13 nästa sida). Den inre oktagonen motsvarar en åttondel av det totala värdet, och den svarta linjen visar värderingarna. Summan är alltid 100. Om den svarta linjen helt skulle följa den inre oktagonen har alla faktorer värderats helt likvärdigt. Ju längre ut från centrum den svarta linjen sträcker sig, desto viktigare är den faktorn vid valet av bostad. Andra faktorer har då i motsvarande grad viktats ner.

Grupp 2 (Neo-DINKY) och Grupp 4 (familjer med hög inkomst) värderar läget allra högst, medan grupp 1 (DINKY) främst värderar typen av fastighet, och grupp 3 (familjer med medelinkomst) främst tittar på priset. Resultatet motsäger till viss del den vanliga uppfattningen att läget alltid är den viktigaste faktorn. Faktorer som typ av fastighet, utformning av sociala ytor och tillgång till trädgård värderas högt av tre grupper i undersökningen, i olika kombinationer. Två grupper värderar läge och grannskap högt, en grupp sätter priset som viktigaste faktor, och ingen nämner sovrumslösningarna som en avgörande faktor.

Figur 13 Värderosor för de olika konsumentgruppernas värderingar (Leishman, Aspinall, Munro, & Warren, 2004)



Lite förvånande skiljer grupp 1 (DINKY) ut sig, när de värderar typ av fastighet och utformning högre än läge och grannskap. Här ser rapportförfattarna en möjlighet att definiera nya typer av attraktiva bostadslösningar, som inte är beroende av innerstadslägen, utan mer handlar om utformningskvaliteter i den enskilda bostaden.

Slutsatserna i rapporten är att köpare av nya hus överlag inte är speciellt nöjda, vilket borde oroa producenterna. Resultatet skiljer sig i detta avseende från Werners svenska undersökning från 2007, där respondenterna överlag är mer positiva (se avsnitt 5.2).

Råden i den brittiska undersökningen till husproducenter och lagstiftare är att:

- Leverera byggnader med god kvalitet i tid
- Använda en rimlig grad av standardisering för att hålla nere priset
- Tillmötesgå kundens önskan om att kunna påverka utformningsprocessen
- Erbjudna paketslösningar för kunder som inte är intresserade av valmöjligheter, eller tydligt informera om hur det levererade huset kommer att skilja sig från visningshuset
- Upprätthålla en god relation med kunden, som i sin tur förstår sin roll och sitt ansvar i processen.

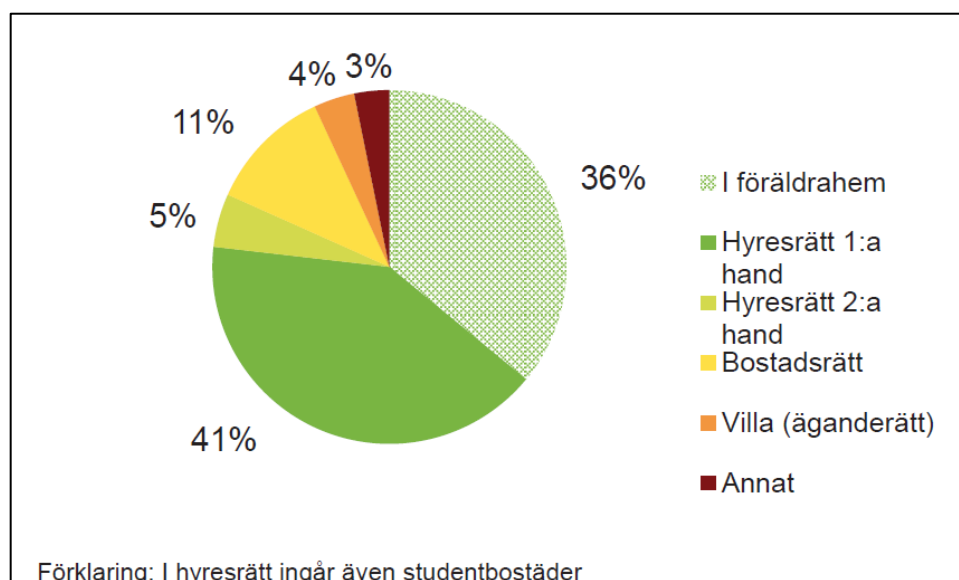
(Leishman, Aspinall, Munro, & Warren, 2004)

Studien är metodologiskt intressant, och visar hur även ganska små förändringar i preferenser kan grupperas och ge underlag för att, ur ett producentperspektiv, identifiera nya konsumentgrupper på marknaden.

### 3.5 Ungdomars boende

Boverket publicerade 2013 en rapport om ungdomars boende (Boverket, 2013). Den stärker bilden av en grupp som idag har svårt att etablera sig på den svenska bostadsmarknaden. I ett internationellt perspektiv ligger vi fortfarande högt när det gäller eget boende för ungdomar och unga vuxna, men tendensen är att kvarboendet ökar, i synnerhet bland kvinnor. Bland svenska ungdomar i åldrarna 20-25 år bor 36 % kvar i föräldrahemmet, och 46 % bor i första eller andra hand i hyresrätt. 11 % bor i bostadsrätt. Villaboende är 4 %, övriga bostadsalternativ utgör sammanlagt 3 %.

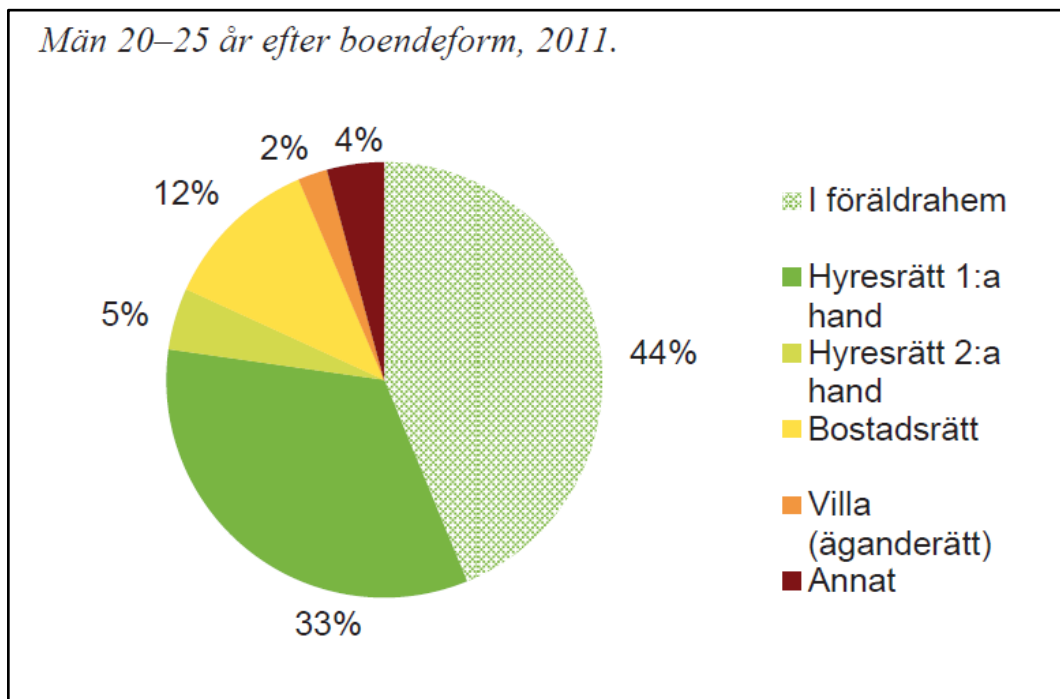
Figur 14 Ungdomar 20-25 år efter boendeform 2011 (Boverket, 2013)



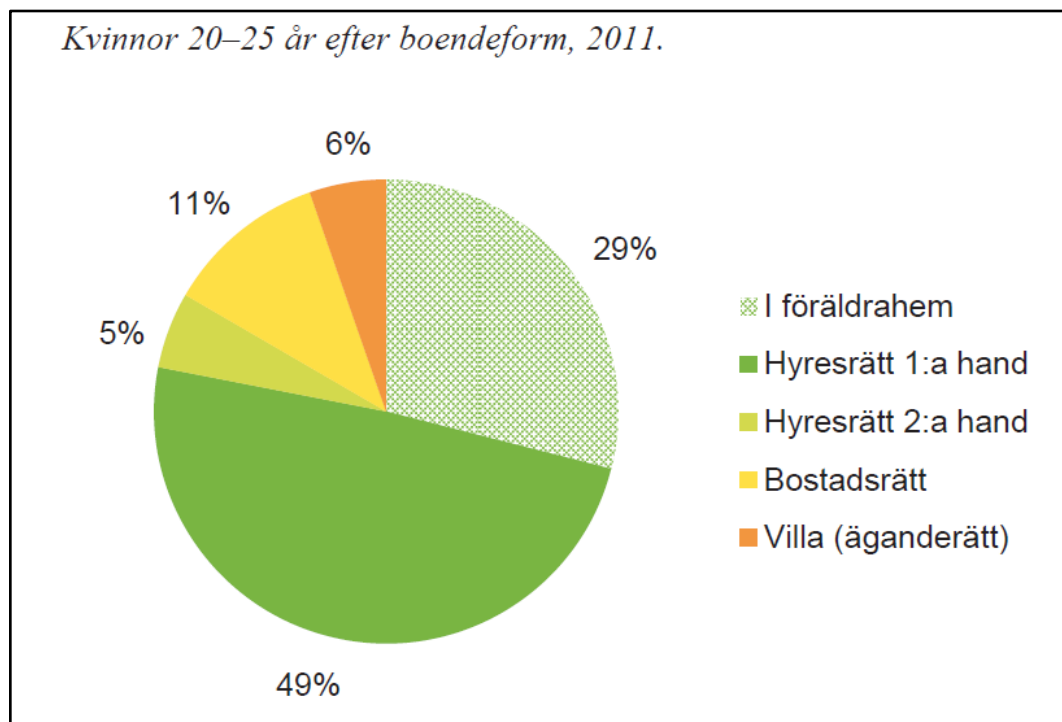
Om man jämför situationen för kvinnor och män syns tydliga skillnader. Andelen som antingen bor kvar i föräldrahemmet eller med eget förstahandskontrakt i hyresrätt är jämnstor mellan kvinnor och män (78 % respektive 77 %). Men bland männen är kvarboendet 44 %, och andelen i hyresrätt 33 %. För kvinnor är andelen kvarboende 29 %, och andelen som flyttat

hemifrån till en hyreslägenhet med eget kontrakt är 49 %. Trots dessa stora skillnader håller situationen på att jämnas ut, i negativ riktning. Kvinnors kvarboende har ökat med 10 procentenheter under de senaste tio åren, medan männens kvarboende visar en svag minskning över tiden.

Figur 15 Män 20-25 år efter boendeform 2011 (Boverket, 2013)

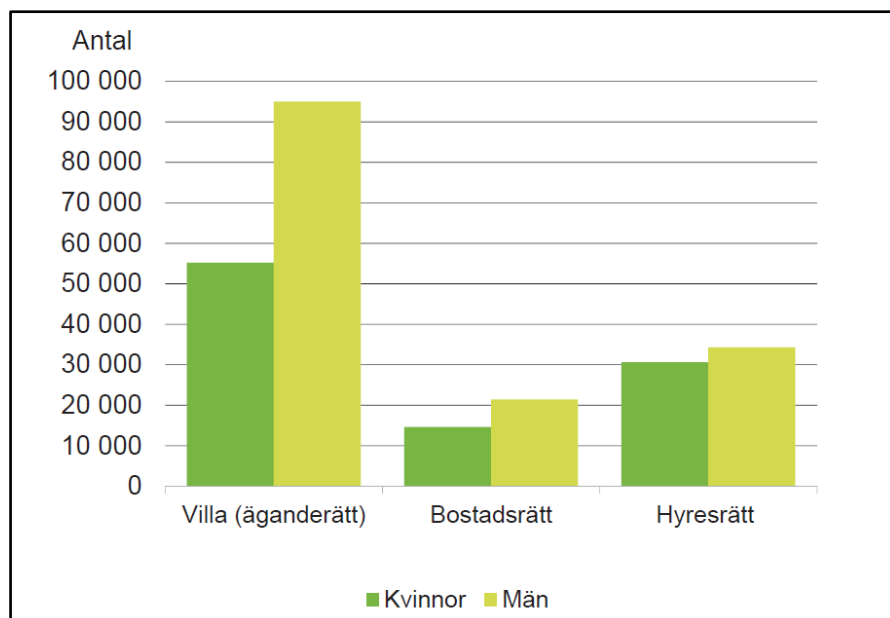


Figur 16 Kvinnor 20-25 år efter boendeform 2011 (Boverket, 2013)



Sammanlagt är det drygt 251 000 ungdomar i åldrarna 20-25 år som bor kvar hemma. Av dessa bor en överväldigande majoritet i villa, totalt 150 000. Merparten av dessa, 95 000, är män.

Figur 17 Boende i föräldrahemmet, efter boendeform och kön 2011 (Boverket, 2013)



### Attefallshus för unga män

Slutsatsen ur ett producentperspektiv är att här finns en enorm nisch på bostadsmarknaden, och ett uppdämt behov som idag inte kan tillfredsställas. Om alla kvarboende ungdomar skulle söka sig eget individuellt boende skulle enbart denna grupp bostadskonsumenter fylla upp mer

än tio års genomsnittlig svensk nyproduktion av bostäder, alla kategorier. Om så lite som 10 % av de kvarboende som bor i villa skulle få möjlighet att flytta till en egen bostad på föräldrarnas tomt, enligt det lagförslag som antagits i juni 2014, skulle det kunna innebära 15 000 nya bostäder, vilket motsvarar mer än 60 % av en genomsnittlig årsproduktion. Flera småhustillverkare har redan börjat marknadsföra Attefallshus, anpassade till de föreslagna reglerna om en 25 kvadratmeter stor bygglovsbefriad komplementbostad med permanentstandard, som ska kunna placeras på befintliga villatomter.

### 3.6 Äldres boende

Utöver ungdomar är boendesituationen för äldre värd att uppmärksamma särskilt. Vi blir äldre, lever längre, och förblir friska längre än tidigare generationer. Statistiken visar att antalet äldre har ökat från drygt 900 000 år 1960 till närmare 2 miljoner år 2013. Prognoser visar på en fortsatt ökning, så att det finns 2,7 miljoner personer 65+ i landet år 2060, en tredubbling på ett sekel. De kommer då att utgöra 25 % av befolkningen, en signifikant ökning från dagens 19 %. Andelen barn och ungdomar förväntas ligga konstant på cirka 23 % av befolkningen, medan andelen i yrkesverksam ålder (20-64 år) minskar från 58 % till 52 %. (SCB, 2012)

Antalet riktigt gamla, 80 + år, ökar från 140 000 år 1960 till förväntade 960 000 år 2060, en ökning med nästan 700 %. Svenska män har idag Europas högsta förväntade livslängd med 80 år. I slutet av prognosperioden förväntas Sverige ha ett mansöverskott.

Figur 18 Åldersprognos för äldre fram till 2060 (PRO, 2013)

År	1960	2013	2030	2060
Antal 65+ år	920 000	1 900 000	2 400 000	2 700 000
Antal 80 + år	140 000	500 000	790 000	960 000

#### Upplåtelseformer

PRO har i en rapport dokumenterat boendesituationen för äldre i Sverige idag, baserat på statistik från SCB (PRO, 2013). Bland yngre pensionärer (65-74 år) bor majoriteten med äganderätt (56 %). Hyresrätterna utgör en fjärdedel (25 %), och bostadsrätterna 19 %. I takt med stigande ålder sker en tydlig rörelse från äganderätt till hyresrätt. Bland de riktigt gamla (85+), har andelen som bor med äganderätt mer än halverats, till 26 %, medan andelen som bor i hyresrätt nästan har fördubblats, till 48 %.

Figur 19 Äldres boende efter upplåtelseformer (PRO, 2013)

	65 - 74 år	75 - 84 år	85+ år
Hyresrätt	25	33	48
Bostadsrätt	19	25	26
Äganderätt	56	42	26

Det finns ett flertal olika typer av kategoriboende för äldre, med varierande grad av tillgång till service och vård (till exempel seniorbostäder, servicebostäder, trygghetsbostäder). Men PRO:s utredning pekar på att många av de äldre fortfarande bor i ordinärt boende, och vill göra det så länge som möjligt. Bara en av tjugo som är 65+ bor i särskilt boende, och av de som fyllt 100 år bor fortfarande nästan hälften i ordinärt boende (PRO, 2013, s. 9).

### **Tillgängliga, bekväma, yteffektiva och prisvärda lägenheter med tillgång till service**

Tillgänglighet är fortfarande, trots att vi sedan länge har en lagstiftningsprincip med generell tillgänglighet, ett av de största problemen i äldres vardagsliv. Nästan hälften av personer 80+, boende i flerbostadshus, saknade fortfarande hiss vid millennieskiftet (PRO, 2013, s. 12). Det finns samhällsstöd för bostadsanpassning i efterhand, men statistiken visar med all önskvärd tydlighet på vikten av att bevaka tillgänglighetsfrågorna redan i projekteringsskedet. Den årliga nyproduktionen i Sverige är i genomsnitt omkring en halv procent av det befintliga beståndet. PRO efterlyser i sin rapport fler länkar i bostadskedjan, mellan den egna villan och det institutionaliserade vårdboendet. Väl utformade standardbostäder, anpassade till äldres behov, skulle sannolikt kunna underlätta kvarboendet och möjliggöra en självständig och självvald boendesituation högt upp i åldrarna för en växande del av Sveriges befolkning. Det handlar isåfall om yteffektiva och bekväma lägenheter, anpassade för en- eller tvåpersonshushåll, med hög tillgänglighet, eventuellt kompletterat med tillgång till ytterligare service i anslutning till den egna bostaden.

## 4 Generationsperspektivet

### 4.1 Post-materialisterna

I motsats till livscykelperspektivet, som bygger på värderingar som förändras över tiden, finns forskare som menar att varje generation i unga år präglas av en typ av värderingar som sedan följer med genom hela livet. Hårsman (2007) pekar på forskning som visar att generationseffekter på detta viset är viktigare än livscykel förändringar när det gäller värdemönster. Han menar

*"...att de värderingar som formas under uppväxt- och ungdomsåren tenderar att bestå livet ut betyder också att de samhällsförändringar och den tidsanda som råder när en generation växer upp [i] hög grad präglar deras värderingar under hela vuxenlivet."*

(Hårsman, 2007, s. 52)

Han sammanfattar den pågående samhällsutvecklingen i fem punkter:

- En pågående förskjutning från materialistiska till postmaterialistiska värderingar
- Nyckelbegrepp för postmaterialismen är individualism, självförverkligande, värdemässig mångfald, fri och tolerant moralsyn
- De postmaterialistiska värderingarna omfattas främst av ungdomar. De breder ut sig allteftersom nya ungdomsgenerationer kommer in i vuxenlivet
- Kvinnor är mer postmaterialistiskt orienterade än män. Detsamma gäller högutbildade jämfört med lågutbildade.
- Andelen av befolkningen som bor i storstadsområden, andelen som är invandrare och andelen som är äldre än 65 kommer att öka kraftigt

### Konsekvenser för boendet

Hårsman (2007) spekulerar kring ett antal olika utvecklingslinjer, som både direkt och indirekt kan få konsekvenser för boendet. Postmaterialismen skulle kunna skapa en ny "grön väg", där yngre generationer lämnar storstaden för att bosätta sig i mindre städer, en starkt regional utveckling. Alternativt skulle värderingsförskjutningarna ytterligare bidra till inflyttning till storstäderna, med dess större utbud av verksamheter, aktiviteter och kulturutbud, och på det viset bidra till en centralisering. Han konstaterar att de demografiska förändringarna inte tyder på någon grön väg i nuläget, utan snarare en förstärkning av centrumets betydelse. Samtidigt kan värderingsförskjutningarna leda till en större mångfald när det gäller värderingen av vad som är en attraktiv bostad inom en regional bostadsmarknad, i linje med den brittiska studie som redovisats tidigare.

Att postmaterialistiska värderingar skulle komma att innebära att bostaden skulle få mindre betydelse verkar inte sannolikt. Kvinnor prioriterar boendet högre än män, och en utveckling där kvinnor får bättre ekonomi och allt oftare bor själva pekar möjligen mot att bostadskonsumtionen troligen kommer att viktas upp, snarare än ned. Betoning av självständighet och individuell frihet skulle kunna leda till ett ökat intresse för äganderätten som upplåtelseform, samtidigt som en ökad rörlighet talar för ett starkt behov av tillgång till hyresrätter på den ort där man för tillfället arbetar. Oavsett vilket kommer fastighetsägare att ställas inför utmaningen att erbjuda mer differentierade lösningar för kontrakt och bostadskomplementär service, menar Hårsman.



Äldre generationen utgör en motkraft mot den ökande postmaterialismen, som främst drivs av de unga generationerna. När en fjärdedel av befolkningen är över 65 år kommer deras preferenser och värderingar att påverka bostadsmarknaden i hög grad. Samtidigt skiljer sig de kommande pensionärgenerationerna från sina föräldrar, och har både fysiska och ekonomiska resurser att efterfråga en ny typ av bostadslösningar, med ökade krav på differentiering och mångfald.

Invandringen leder till en konstant efterfrågan på bostäder i flerfamiljshus. När det gäller frågor om integrering och segregation skulle värderingsförskjutningarna kunna leda till en mer positiv syn på kulturell mångfald och integration. Samtidigt visar Hårsmans egen forskning att segregeringen ökar bland infödda svenskar i Stockholmsregionen.<sup>6</sup>

Hårsman avslutar sin artikel med en punktlista med tio slutsatser om boendet.

- *Postmaterialismen, som främst omfattas av yngre generationer, kommer att leda till högre krav på differentiering av bostadsutbudet*
- *Även åldrande 40-talister kan förväntas ställa högre krav på differentiering än tidigare generationer. Bland dem kan det också växa fram en efterfrågan på bostadsområden för olika livsstilar och på större bostäder än vi är vana vid.*
- *Boende utomlands längre eller kortare perioder kan komma att öka både bland yngre och äldre.*
- *Trygghet i bostadsområdet får en växande betydelse*
- *Om bostadsföretagen inte förmår ge sina hyresgäster större frihetsgrader kommer ägda bostäder att prioriteras*
- *Postmaterialismen leder snarare till en "storstadsvåg" än en "grön våg", den kan samtidigt stärka efterfrågan på energisnålt boende.*
- *Unga hushåll kommer i växande utsträckning att dras till centralt belägna bostäder i storstadsområden och större städer*
- *Kvinnor prioriterar boendet högre än män*
- *Fortsatt hög invandring kan medföra växande efterfrågan på bostäder i flerfamiljshus*
- *Bidragen till hushåll med låga inkomster kan komma att få växande betydelse och hyressättningen kommer att bli friare. Allmännyttans framtida roll är en öppen fråga*

Källa: (Hårsman, 2007)

---

<sup>6</sup> Hårsman hänvisar till en egen artikel i Urban Studies, vol 43, nr8

## 4.2 Historien som en serie av generationer

Amerikanska forskare har i en studie presenterat ett framtidsscenario, baserat på generationsperspektivet (Howe & Strauss, 2007). De menar, med USA som exempel, att samhällsutvecklingen kan beskrivas som en fortlöpande sekvens av fyra arketypiska generationer: profeter, nomader, hjältar och konstnärer, var och en med sina specifika karaktäristika.

**Profeter:** en generation som föds efter en nationell kris. De präglas av en narcissistisk ungdomstid, växer upp till moraliska medelålders, och åldras som kloka rådgivare i nästa kris. Deras karaktärsdrag sammanfattas som "visioner, värden och religion". Detta är till baby boom-generationen efter andra världskriget, perioden 1943-1960, med George W. Bush och Hillary Clinton som exempel.

**Nomader:** föds under kulturell förnyelse, präglad av ungdomsprotester mot den rådande ordningen. De växer upp som förbisedda ungdomar till alienerade unga vuxna. De kan bli pragmatiska ledare under kriser, och övergår sedan till att åldras som luttrade post-kris-pensionärer. Deras karaktärsdrag är "frihet, överlevnad och ära". Det är perioden 1960- 1981, Generation X, och hit hör Barack Obama och Sarah Palin.

**Hjältar:** Föds efter andligt uppvaknande, i tider präglade av individuell självtillräcklighet, laissez-faire och nationell självgodhet. De växer upp som beskyddade barn, och blir tappra unga medarbetare i krishantering. I medelåldern präglas de av övermodig energi, och åldras sedan som mäktiga pensionärer, redo för ett nytt andligt uppvaknande. Deras karaktärsdrag sammanfattas som "gemenskap, överflöd och teknologi". Detta är millenniegenerationen, 1985-2005. Hit hör Facebook-grundaren Mark Zuckerberg och skådespelerskan och sångerskan Hilary Duff.

**Artister:** Föds under krig eller kriser, präglade av globala hot, vikten av konsensus, aggressiva institutioner och personliga uppoffringar. De växer upp som överbeskyddade barn till att bli känsliga unga vuxna i post-kris-samhällen. De blir obeslutsamma medelålders, och åldras som empatiska pensionärer. Deras karaktärsdrag är "pluralism, expertis och korrekta rutiner". Det är Homeland-generationen, från 2005 till 2025? Här finns ännu inga exempel, men historiskt nämns Mary Musgrove och Martin Luther King som exempel från artist-generationer.

Howe och Strauss menar att generationsperspektivet inte ska ses statiskt, men att det finns ett återkommande mönster i generationernas utveckling. De talar om en "generationsdiagonal", där generationens karaktäristika förändras med 20-årsintervall, så att beskyddade barn blir hjältemodiga unga vuxna, mäktiga i medelåldern och samhällsorienterade som åldringar, medan visionära unga vuxna blir moralistiska i medelåldern och sedan kloka åldringar.

### De kommande 20 åren

Man kan diskutera detaljerna i deras analys, men Howe och Strauss lyckas teckna en förvånansvärt konsistent bild av USA:s utveckling, från de första puritanska nybyggarna på 1580-talet fram till dagens situation, med bara fyra grundkategorier som regelbundet avlöser varandra. De ger i sin artikel en prognos för de kommande tjugo åren, baserat på det mönster de tycker sig se.

Äldre generationen präglas av engagemang, och en vilja att ta del i samhället. Åldrande feminister, miljöaktivister och predikanter kommer inte att tystna, utan fortsätta att reagera mot köpcentrum, popkultur och globalisering. De kommer inte att bosätta sig i områden planerade specifikt för äldre, utan vill åldras med sin familj i närheten, "aging in place".

När Generation X blir medelålders (vilket delar redan är) kommer de att präglas av utmattning, trötta på att alltid ha varit tvungna att välja. Av yngre generationer kommer de att upplevas som griniga och besatta av praktikaliteter. De kommer att uppleva att deras ekonomi inte är så stabil som de trodde, med nedskurna anställningsförmåner och osäkra pensionsprognoser.

När millenniegenerationen växer upp till unga vuxna kommer de att lägga ny vikt vid regler, normer och personligt ansvar. De kommer att hålla sig till kända varumärken, och populärkulturen kommer att präglas av en vänlig och utslätad mainstream-attityd. Detta är den första generationen som vuxit upp i ett online-samhälle, och de kommer att utveckla tydliga sociala normer för hur man beter sig i sociala nätverk.

Homeland-generationen, dagens riktigt unga, kommer att växa upp i en tillvaro präglad av kontroll, övervakning och säkerhet. Av äldre generationer kommer de att upplevas som oskyldiga, riskobenägna och känslomässigt sköra.

Howe och Strauss avslutar med en fråga: Är detta verkligen en tillförlitlig bild av framtiden? Kan en produktutvecklare eller en arkitekt utgå från den här bilden när de ska planera för framtiden? Är generationsperspektivet ett bra beslutsunderlag för långsiktigt beslutsfattande. Deras svar är entydigt och självsäkert:

*Can you be confident that the coming decades will produce the changes we've described? Is the generational perspective the right one to support long-term decision making? With every passing year we become more confident that it is. (Howe & Strauss, 2007, s. 12)*

### 4.3 Ungdomars attityder: Familjevärderingar och samhällsförändring

Kairos Futures kartlägger regelbundet attityderna hos ungdomar världen över. I deras senaste rapport, *Global Youth 2013*, har de genomfört en enkätundersökning med 6500 ungdomar från 11 länder<sup>7</sup>, i åldrarna 16-29 år (Kairos Futures, 2013). De är alltså födda mellan 1984 och 1997. På frågan om vad de drömmer i framtiden kommer en bra bostad överst på listan (43 % av de svarande anger detta), följt av ett bra jobb (42 %) och att göra sina föräldrar stolta (40 %). Samtidigt finns det tydliga skillnader mellan olika grupper av länder. Ungdomar i BRIC-länderna prioriterar att starta eget, göra föräldrarna stolta och bli rika avsevärt högre än ungdomar i västländer, medan att få ett jobb, att få barn och att vara betydelsefull för någon annan rankas lägre än i väst.

På frågan om vad som är värt mest respekt hamnar en person som är en bra förälder högst (49%), följt av den som kan hålla samman en familj länge (35 %). Mer traditionella framgångsfaktorer som en framgångsrik karriär i affärsvärlden, eller att bli en känd idrottsprofil eller artist får siffror runt 10 % eller lägre. Undersökning visar en tydlig vänsterinriktning hos ungdomarna (60 % uppger att deras sympatier ligger på vänsterkanten), och 48 % menar att deras idealsamhälle kräver förändring, jämfört med 20 % som förknippar en önskvärd framtid med "tradition och stabilitet".

Enligt Howe & Strauss hör dessa ungdomar till en hjälte-generation, präglad av en beskyddad barndom.<sup>8</sup> Deras svar ligger i linje med Howe & Strauss resonemang, och pekar då på en utveckling där de kommer att utvecklas till heroiska och tappra unga vuxna, övergå till att bli mäktiga medelålders, och sedan åldras som samhällsintresserade pensionärer. De stämmer också in med Hårsmans resonemang om de post-materialistiska värderingarna hos yngre generationer, med fokus på relationer och upplevelser framför materiell framgång.

---

<sup>7</sup> Sverige 1000 st, Kina 1000 st, sedan 500 vardera i Australien, Brasilien, Indien, Ryssland, Sydafrika, Spanien, Turkiet, Storbritannien och USA.

<sup>8</sup> Om man följer deras amerikanska epokindelning. Möjligen skall deras karaktäristik ses som specifikt amerikansk, och anpassas efter den historiska situationen i varje enskilt land för att bli tillämpbar. Det ligger dock utanför den här rapporten.

## 5 Brukarperspektivet

### 5.1 Bostadsvaneundersökningar i det befintliga beståndet

Ola Nylander är bostadsforskare från Chalmers. I sin avhandling analyserade han bostadens omätbara värden, och formulerade ett antal egenskapsfält av betydelse för upplevelsen av bostaden som arkitektur, såsom axialitet, omslutenhet, rumsorganisation och materialitet (Nylander, 1999). I senare skrifter har han beskrivit bostadstypologier, och betonat vikten av kvaliteter som generalitet och flexibilitet (Nylander, 2007). Nya familjekonstellationer och ändrade levnadsvanor ställer nya krav på våra bostäder. Det visar sig i hans undersökningar att strängt funktionsindelade bostäder fungerar dåligt för alternativ användning. Generella rum, mer eller mindre kvadratiska med väggängder mellan 3,5 - 3,7 m, medger en mångsidig möblering och användning.

Tillsammans med Anna Eriksson har han genomfört bostadsvaneundersökningar, och kartlagt hur vi idag faktiskt använder våra bostäder. (Nylander & Eriksson, 2009). Analysen visar att trots att den svenska bostadsstandarden överlag är mycket bra, så finns fortfarande brister. Enligt en rapport från Boverket år 2006 var fortfarande 240 000 svenska barnfamiljer trångbodda. Över 100 000 barn mellan 10-18 år saknar eget rum. Trångboddheten är högre bland personer med låg inkomst. Bland personer med utländsk bakgrund är trångboddheten dubbelt så hög som bland personer med svensk bakgrund, 30 % jämfört med 15 % (Boverket, 2006).<sup>9</sup>

Traditionellt planerade lägenheter har ofta sovrum i tre storlekar: ett "föräldrasovrum" omkring 12 kvm med plats för dubbelsäng, och sedan ett andra- och tredjesovrum med ytor på ner till 7 kvm. De mindre rummen blir oflexibla och svärmöblerade, och fungerar dåligt för nya typer av familjekonstellationer. Bristande förvaring, små entréer och trånga kök är andra, återkommande kommentarer från Nylander & Erikssons undersökning (2009).

Nylander & Eriksson (2011) har även undersökt hur familjer med utländsk bakgrund upplever "typiskt svenska" bostäder. Resultatet visar att de överlag finner sig väl tillrätta, men att många reagerar över den bristande uppdelningen av sociala och privata ytor. Sovrum som nås från kök eller vardagsrum nämns som exempel, eller att badrum och toalett ger en framträdande placering i anslutning till entrén.

### 5.2 Bostadskvalitet i nyproduktion: brukare och experter

Werner genomförde 2007 en studie med syfte att kartlägga bostadsköparens uppfattning om sina nya bostäder, för att ge kunskapsåterföring till producenter och projektörer (Werner, 2007:1). De boendes åsikter jämfördes med en expertbedömning, grundad på Björklund och Lidmars arbete (Björklund & Lidmar, 1991).

---

<sup>9</sup> Begreppet "utländsk bakgrund" innebär i detta sammanhang att man är född utomlands, eller har två föräldrar födda utomlands. Övriga räknas som "svensk bakgrund".

De boendes positiva åsikter gällde främst:

- Ljusa och öppna bostäder med känsla av rymd
- Stora och solbelysta balkonger eller terrasser
- Vackra material
- Påkostad inredning i kök och badrum
- Läget – närhet till arbete, släkt, vänner, kommunikationer, grönområden
- Trygghet och säkerhet – säkerhetsdörrar och den sociala sammansättningen i området
- Bekvämlighet – bostäderna är planerade för tillgänglighet
- Gott skick
- Hög standard – gott om uttag för el, tv, bredband, plats i kök och badrum för extrautrustning och funktioner
- Prisvärt – köpprocessen med fast pris upplevs som lugnare än budgivning på andrahandsmarknaden

Överlag framstår de boende som mycket nöjda. Werner påpekar att det kan finnas en tendens att vilja rationalisera sitt eget val i efterhand. Den kritik som kom från de boende gällde främst rumssamband, möblerbarhet, kök- och badrumsinredning, förvaring, materialval och installationer. Möblerbarheten upplevdes begränsad i vardagsrum med öppen planlösning och låg fönsterbröstning, och i sovrum mindre än 8 kvadratmeter, och synlig dragning av värmerör kan omöjliggöra den tänkta möbleringen i ett rum som egentligen har tillräckliga mått.

Ibland kommer olika kvaliteter i konflikt med varandra, såsom öppenhet och möblerbarhet, eller stora fönster som gör lägenheten ljus och luftig, men samtidigt bidrar till överhettning sommartid.

Expertbedömningarna visade sig stämma väl med de boendes åsikter, men genomfördes bara på en begränsad del av materialet.

Slutsatsen i rapporten är en omfattande punktlista till projektörer:

- Små rumsytor kräver genomtänkt utformning och planering, avseende både rumsform och möblerbarhet
- Dörr- och fönsterplacering samt dörrslagningar påverkar användbarhet och möblerbarhet och måste projekteras noggrant.
- Installationer måste vara väl projekterade och genomtänkta. Dokumenterad typmöblering på ritningarna kan vara ett sätt att garantera funktionaliteten genom hela byggprocessen.
- Öppna rumssamband kräver mycket god ventilation
- Öppenheten minskar möblerbarheten. Projektörer bör sträva efter bostadsplaner med så mycket användbar väggyta som möjligt, och obrutna vägglängder över hörn.
- Ljusa lägenheter med stora fönster uppskattas, men kräver åtgärder för att undvika övertemperaturer
- Köksinredningar utformas slentrianmässigt. Avställningsytor saknas. Alternativ med bänkyta eller högskåp bör illustreras tydligt för bostadsköparna.

- Förrådsutrymmen måste vara effektiva och lättåtkomliga. Extra förråd bär kunna erbjudas mot avgift.
- Ökade krav på sopsortering kräver utrymme för 7 fraktioner inne i lägenheten. Detta saknas ofta.
- Ovana kunder har svårt att läsa traditionella ritningar. Möblerade förslag i 3D ökar förståelsen.
- Säljpersonal får bra omdömen, men personer som arbetar med de tekniska lösningarna upplevs mindre tillmötesgående.

Källa: (Werner, 2007:1)

Ingen av dessa punkter borde egentligen komma som någon större överraskning, men de visar på komplexiteten i byggprocessen, från planering och projektering till inflyttning, via säljare, konsulter och entreprenörer i flera led. Våldigt mycket handlar om kommunikation: att kunden försåt vad han/hon faktiskt köper, och att alla inblandade förstår vad de faktiskt ska producera.

### 5.3 Marknadens oförmåga att möta kundernas önskemål

En brittisk undersökning ger resultat som liknar Nylanders (Royal Institute of British Architects, 2011). Nybyggda bostäder i Storbritannien är de minsta i västeuropa.

Figur 20 Genomsnittstorleken på nybyggda bostäder (RIBA 2011)

Storbritannien	76 kvm
Irland	87,7 kvm (+ 15 %)
Nederländerna	115,5 kvm (+53 %)
Danmark	137 kvm (+80%)

RIBA:s rapport visar att nybyggda lägenheter om 2 RoK i genomsnitt är 46 kvm, vilket är 4 kvm mindre än den rekommenderade minimistorleken i Storbritannien. Fyra kvadratmeter är den yta som krävs för en enkelsäng med sängbord och ett skrivbord med en stol. På tre kvadratmeter ryms en tresitssoffa och ett skrivbord. Det kan i de här sammanhangen innebära skillnaden mellan att kunna ha en hemarbetsplats eller inte, eller att ha sittplatser för besökande gäster.

Nybyggda bostäder om 4 RoK, avsedda för fem boende, är i genomsnitt 88 kvm, vilket är 8 kvm mindre än rekommendationen. Det motsvarar ytan för ett litet sovrum, eller ett arbetskök med ett cafébord. Det kan vara den ytan som gör det möjligt att få rum med ytterligare ett barn, eller ha sovplats för övernattande gäster.

I en intervjuundersökning angav 60 % av respondenterna att huvudskälet till att INTE köpa en nyproducerad bostad var de små rummen. Bristen på utomhusyta angavs också som en viktig orsak (Royal Institute of British Architects, 2011) .

Folk som flyttat in i nybyggda bostäder upplever att deras möbler inte får plats, att det inte går att möblera om, att det saknas förvaring, att matplatsen är för liten för att ha gäster, och att köken saknar nödvändiga arbetsytor (CABE, HATC, Ipsos MORI, 2009). Slutsatsen i en separat summering av rapporten är mycket skeptisk till den marknadsstyrda utvecklingen:

*This research questions the argument that the private market will meet the demands of consumers. This research shows that the current system is not working for many, and that consumers are not getting the internal space they require. In a booming market, consumers were forced to compromise space and function for other factors, such as location, and getting a foot on the property ladder. The result has been a producer-led market in which consumers did not get what they wanted, but instead had to put up with what they could afford.*  
(CABE, HATC, Ipsos MORI, 2009, s. 7)

Situationen i Storbritannien är exceptionell, och kan inte direkt överföras till svenska förhållanden. Men samtidigt visar den, i extrem form, en situation som vi närmar oss även i Sverige. Vi har gått från en period med en hårt normerad bostadsproduktion, där staten genom makten över finansieringssystemet styrde vad och hur man byggde, till en mer marknadsstyrd situation präglad av avreglering, där producenterna till stor del avgör vad som byggs, mer eller mindre lyhörda för konsumenternas önskemål.

De svenska bostadsköparna framstår som avsevärt mer nöjda än de brittiska, men samtidigt är delar av problemen desamma: dålig möblerbarhet, bristande förvaring, och dåligt fungerande kökslösningar. Till en del beror kundernas missnöjdhet på att de inte får vad de vill ha, eller inte förstår vad de faktiskt har köpt. Men en stor del av problemen ligger helt och hållet på producentensida, där de olika aktörerna i byggprocessen antingen inte förstår sin egen roll och sitt eget ansvar, eller inte bryr sig. Informationsflödet är enkelriktat, och kunskapsåterföringen synnerligen begränsad. Werners elva-punktslista med råd till projektörer innehåller egentligen ingen ny kunskap, men blir i sig själv en tydlig bild av de problem branschen har att lösa. Där är kunskapsbehovet om konsumenternas önskemål bara en liten delfråga.

Både Werner (2007:1), Nylander & Eriksson (2009) och CABE, HATC, Ipsos MORI (2009) visar på behovet av respekt för baskraven, och de grundläggande funktionsmåten. Strävan efter att minska bostadsytan går ibland ut över användbarheten. Det är skillnad på ytsnålhet och yteffektivitet, och i synnerhet i familjebostäder måste man ha både funktionskraven och brukarperspektivet mycket klart för sig i planlösningens arbetet. Ingenting är vunnet om vi i strävan efter att erbjuda ekonomiskt tillgängliga bostäder krymper ytorna så att den färdiga produkten blir oanvändbar för de tänkta konsumenterna.



Figur 21 Betydelsen av sex kvadratmeter i en tvårumslägenhet (Royal Institute of British Architects, 2011)



## 6 Slutsatser

### 6.1 Vem ska vi bygga för?

Rapporten visar att det finns fyra tydliga grupper som idag har svårt att hitta bra bostadslösningar på den svenska bostadsmarknaden: ungdomar, familjer med många barn, nyanlända flyktingar och äldre personer som söker ett mindre boende.

I ett vidare perspektiv går det att vända frågan tillbaka till producenterna: vem vill ni bygga för? Det finns tillgängligt empiriskt material som gör det möjligt för en kreativ bostadsproducent att identifiera nya konsumentgrupper på bostadsmarknaden, och skraddarsy lösningar riktade till den valda målgruppen.

### 6.2 Hur vill de bo?

Merparten av Sveriges kommuner rapporterar om brist på hyresrätter, i synnerhet i storleken 1-2 RoK. Ungdomar söker ytsnåla och ekonomiskt överkomliga lägenheter, gärna i centrala lägen. För barnfamiljer handlar det om yteffektiva och praktiska lägenheter som fungerar för vardagslivets behov. Nyanlända flyktingar söker främst lägenheter i flerbostadshus. De äldre vill ha ett bekvämt, lättskött och yteffektivt boende med hög tillgänglighet, gärna med tillgång till service.

Ur ett allmänt brukarperspektiv finns det tydliga önskemål om bostäder som uppfyller de basala funktionskraven, med god möblerbarhet (i synnerhet i sovrum och vardagsrum), tillräcklig förvaring, och välplanerade kök och badrum med plats för nödvändig utrustning. Uppskattade kvaliteter är trygga, bekväma, ljusa och luftiga lägenheter med tillgång till balkong eller terrass.

Underlaget i rapporten visar också att värderingsförskjutningar i samhället öppnar för nya definitioner av bostadskvalitet. Mer lätttröliga konsumenter söker flexibla och differentierade kontraktsformer, och en ny generation relativt välbeställda och friska pensionärer är beredda att fortsätta att konsumera, och har resurser att betala för service och tjänster som komplement till boendet på ett sätt vi inte sett tidigare.

### 6.3 Fortsatt arbete

I den här rapporten har fokus legat på konsumenterna och deras önskemål. I ett fortsatt arbete vore det intressant att studera vad marknaden erbjuder idag när det gäller innovativt bostadsbyggande, både nationellt och internationellt. Fredrik Nilsson (2007) har skrivit en översikt om innovativa bostadslösningar publicerade i internationella tidskrifter. Det framstår i hans översikt som att mycket av det mest progressiva arkitektarbetet på bostadsidan sker i den tyskspråkiga delen av Europa. Det kunde vara dags att göra en uppdaterad sådan kartläggning.

I Sverige har regeringen avsatt pengar under en tvåårsperiod (1 juni 2013 till 1 augusti 2015) speciellt riktade till stöd för innovativt byggande av bostäder för unga. 25 projekt har hittills beviljats anslag, enligt Boverkets rapportering. Det vore intressant att göra en jämförande analys av dessa projekt, som underlag för en fördjupad diskussion om vad innovativa är, eller kan vara.

Werner (2007:1) utgår från Björklund och Lidmars "expertmetod" som underlag för sina bostadsvärderingar. Metoden formulerades i början av 1990-talet, och skulle behöva uppdateras för att anpassas till dagens normer och bostadsvanor. PÅ JTH har vi under våren 2014 genomfört ett examensarbete på det temat, men det arbetet skulle kunna drivas vidare. En aktualiserad version av expertmetoden skulle kunna vara ett användbart verktyg för att skapa kunskapsåterföring från det färdiga projektet tillbaka till projekteringen.

## 7 Referenser

- Björklund, E., & Lidmar, K. (1991). *Bostads- och miljö kvalitet i nybyggda flerbostadsområden*. Stockholm: Statens råd för byggnadsforskning.
- Boverket. (2006). *Var finns rum för våra barn? -en rapport om trångboddhet i Sverige*. Karlskrona: Boverket.
- Boverket. (2013). *Bostadsmarknaden 2013-2014 - med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2013*. Karlskrona: Boverket.
- Boverket. (2013). *Ungdomars boende - lägesrapport 2013*. Karlskrona: Boverket.
- CABE, HATC, Ipsos MORI. (2009). *Space in new homes: what residents think*. London.
- Howe, N., & Strauss, W. (2007). The Next 20 Years: How Customer and Workforce Attitudes Will Evolve. *Harvard Business Review*.
- Hårsman, B. (2007). Värderingsförskjutningar och framtida boende. i T. Berger, *Bostaden och kunskapen* (ss. 52-59). Stockholm: Arkus.
- Kairos Futures. (2013). *Global Youth 2013*. Kairos Futures.
- Leishman, C., Aspinall, P., Munro, M., & Warren, F. (2004). *Preferences, quality and choice in new-build housing*. York: Joseph Rowntree Foundation.
- Nilson, F. (2007). Innovativt bostadsbyggande? i O. Nylander, S. Gromark, F. Nilsson, & C. Redvall, *Bostadens rum: Chalmersarkitekter om bostadens kvaliteter* (ss. 33-48). Göteborg.
- Nylander, O. (1999). *Bostaden som arkitektur (diss)*. Göteborg: Chalmers tekniska högskola.
- Nylander, O. (2007). Bostadens typologi. i T. m. Berger, *Bostadens rum* (ss. 84-99). Stockholm: Arkus.
- Nylander, O., & Eriksson, A. (2009). *Bostadsvaneundersökning: Så använder vi våra bostäder En pilotstudie med 20 lägenheter*. Stockholm: Svensk Byggtjänst.
- Nylander, O., & Eriksson, A. (2011). *Nya svenskar - så använder vi våra bostäder*. Svensk byggtjänst.
- PRO. (2013). *Äldres boende idag och i framtiden*. PRO.
- Royal Institute of British Architects. (2011). *The Case for Space: the size of Englands new homes*. London: RIBA.
- SCB. (2012). *Sveriges framtida befolkning 2012 - 2060*. Stockholm: SCB.
- Werner, I. B. (2003). *Preferenser beträffande bostadskvaliteter - olika konsumentgruppers bostadsval*. Stockholm: KTH-INFRA.
- Werner, I. B. (2007). *Bostadskvalitet idag - en utvärdering av nybyggda bostäder, ur kundens synvinkel*. Stockholm: KTH.
- Werner, I. B. (2007). Livscykel och livsstil: Olika konsumentgruppers bostadsval. i T. Berger, *Bostaden och kunskapen* (ss. 62-68). Stockholm: Arkus.