

FORSKNINGSRAPPORT/RESEARCH REPORT 2000:3



Bostadsrätten i ett nytt millennium

Bo Malmberg & Lena Sommestad (red)



UPPSALA UNIVERSITET
Institutet för bostadsforskning

Bostadsrätten i ett nytt millennium

Bo Malmberg & Lena Sommestad (red)

Institutet för bostadsforskning

INSTITUTET FÖR BOSTADSFORSKNING

Institutet för bostadsforskning inrättades den 1 juli 1994 som en del av Uppsala universitet.

Institutets uppgifter är att bedriva och främja forskning rörande bostäder, boende och bebyggelse. Institutet medverkar också i universitetsutbildningen.

Uppfattningar, åsikter, värderingar och förslag som framförs i skrifter från institutet bör tillskrivas författarna och ej institutet som sådant.

Redaktionskommitté:

Roger Andersson
Lars-Erik Borgegård
Jim Kemeny
Bengt Turner
Evert Vedung
Rune Wigren

Institutet för bostadsforskning
Uppsala Universitet
Box 785
801 29 GÄVLE

ISSN: 1401-0933
ISRN: UU-IBF—00/3--SE

**INSTITUTE FOR
HOUSING RESEARCH**

The Institute for Housing Research was established in 1994 as a department within the Uppsala University.

The Institute carries out research on housing and urban affairs, and contributes to higher education.

Interpretations, opinions and recommendations expressed in publications from the Institute are those of the authors and not the Institute.

Editorial Committee

Roger Andersson
Lars-Erik Borgegård
Jim Kemeny
Bengt Turner
Evert Vedung
Rune Wigren

Institute for Housing Research
Uppsala University
PO Box 785
SE-801 29 Gävle
SWEDEN

Förord

Riksbyggen har under 60 års tid varit en framträdande aktör vid uppbyggnaden av den goda svenska bostadsstandarden. Riksbyggens idémässiga grund har varit ett boende med kooperativa förtecken, boende i bostadsrätt, vilken vid sidan om hyresrätt och eget ägande, varit djupt politiskt förankrat som upplåtelseform.

Det sista årtiondets avreglering av bostadsmarknaden innebär att boendet och bostadsbyggnaden sätts under förändringstryck. Boendet blir alltmer ett resultat av de friare marknadsekonomiska drivkrafterna.

De förändrade förutsättningarna sätter också Riksbyggen under förändringstryck. Riksbyggens i decennier traditionella byggherreroll att verkställa bostadssociala mål med hjälp av generella statliga subventioner, tonas ner. Däremot tycks Riksbyggenprodukten bostadsrätt stärka sin roll. De grundläggande värderingarna om inflytande, medbestämmande och självkostnad är viktiga, men motivet till de senaste årens framgång är i huvudsak finansiella. Där obalansen på bostadsefterfrågan är tillräckligt stor finns också tillräckligt mycket individuellt kapital för att toppfinansiera de få nya bostäder som byggs.

När vi nu går in i ett nytt millennium konstaterar vi att Riksbyggen även i fortsättningen kan bygga bostadsrätt för den friare marknaden. Men Riksbyggen vill också i framtiden ta på sig en uppgift att bidra till utvecklingen av ett bra boende för alla grupper i ett bredare samhällsperspektiv.

Vilka trender inom ekonomi, demografi, flyttningsrörelser, värderingar, och regelsystem kan vi förvänta oss framöver? Vad har vi att utgå ifrån? Vad vill vi och vad kan vi påverka?

För att skapa ett brett vetenskapligt baserat underlag inför ett framtidsinriktat arbete vände sig Riksbyggens till Institutet för bostadsforskning i Gävle, IBF. Riksbyggen utsåg också en projektgrupp bestående av representanter inom Riksbyggensfären, att leda projektet inför kongressen i juni 2000.

Efter ett drygt års samarbete har vi nu olika författares tolkningar inom sina specialområden sammanfattat genom "Bostadsrätt i ett nytt millennium".

Vi som utgjort Riksbyggens projektgrupp har både fått viktiga bekräftelser och nya insikter. Detta har gett oss råg i ryggen att, sammanflätat med

egna reflektioner, lyfta fram viktiga påståenden och frågeställningar för breda diskussioner både i och utanför Riksbyggen inom projektet "Riksbyggen på 2000-talet".

Ett varmt tack till IBF:s projektledare docent Bo Malmberg som med ut-hållighet svarat på alla våra frågor. Ett varmt tack till de övriga författarna Marianne Abrahamsson, Lars-Erik Borgegård, Bengt Turner, Terry Hartig, Eva Sandstedt, Irene Molina, Jan Amcoff, Susanne Stenbacka och Annika Almqvist. Tack också till Framtidsinstitutets Lena Sommestad.

Stockholm den 8 mars 2000

Michael Ekberg
Riksbyggen
Ordförande i projektgruppen

Innehållsförteckning

1. Bostadsrätten i ett nytt millennium	9
<i>Bo Malmberg & Lena Sommestad</i>	
2. Boendekarriär – att välja bostad	33
<i>Marianne Abramsson, Lars-Erik Borgegård & Urban Fransson</i>	
3. Stress, återhämtning och framtida boende	57
<i>Terry Hartig</i>	
4. Kommer småhusdrömmen att överleva?	75
<i>Annika Almqvist</i>	
5. Enboende och småhushåll i dag och i morgon – samlevnad i bostadsrätt	93
<i>Eva Sandstedt</i>	
6. Medelålders och äldres boende	113
<i>Marianne Abramsson, Lars-Erik Borgegård & Urban Fransson</i>	
7. Bostadsrätten och det nya Sverige – en uppsats om etniska minoriteter på bostadsmarknaden	145
<i>Irene Molina</i>	
8. Framtidens boendemiljöer på landsbygden	157
<i>Susanne Stenbacka & Jan Amcoff</i>	
9. Boendekostnader, bostadsefterfrågan och den framtida bostadsmarknaden	181
<i>Bengt Turner</i>	

1. Bostadsrätten i ett nytt millennium

Bo Malmberg¹ och Lena Sommestad²

Framtidsstudier – eller futurologi – är ett forskningsområde som lockar till studier av nya trender och snabb förändring. Vi söker gärna framtidens samhälle i produktionens spjutsektorer eller vid teknikens frontlinjer.

Men framtidens samhälle kommer inte bara att rymma förändringar, utan i lika hög grad stabilitet och oföränderlighet. Gammalt blandas med nytt. När vi här presenterar en framtidsstudie om boendet i Sverige under 2000-talet, med särskilt tonvikt på bostadsrätten, är kunskap om nuet därför en lika viktig grund som framtidsinriktade scenarier och prognoser.

Utgångspunkten för varje studie om boendet är den enskilda människan och hennes preferenser, och i detta, inte minst, finner vi en stabilitet över tid. Drömmen om det goda livet, liksom drömmen om det goda boendet, har många långlivade inslag. Ett sådant inslag, som Annika Almqvist skriver om i denna rapport, är drömmen om det egna huset – ”egnahemmet”, småhuset eller villan.

Ser vi till vi till enskilda människors livslopp så finns det också stabila mönster, som hjälper oss att förstå människors val av bostad och hur de kan komma att utvecklas i framtiden. Viktigast är de förändringar i livsvillkor som har att göra med familjebildning och åldrande. Om vi har småbarn hemma så vet vi att de om tio år kommer att ställa helt andra krav på tillvaron än idag. Och våra tonåringar kommer om tio år förhoppningsvis att vara på jakt efter en egen bostad. Men även under andra delar av livscykeln så kan en individs ålder ge en god vägledning för förändringsriktningen. Många av de tjugoåringar som idag studerar kommer om tio år att ha bildat familj. Och fyrtioåringarna som idag är mitt uppe i ett intensivt yrkesliv kommer om tio år att vara på väg in i pensioneringen – och därmed på sikt få nya behov, krav och ekonomiska ramar för sitt boende. Kunskap om dessa typiska förändringsmönster, som Marianne Abramsson m. fl. i sitt bidrag till denna bok betecknar *boendekarriärer*, ger oss en god grund att stå på om vi vill uttala oss om framtida utvecklingstrender på bostadsmarknaden.

Inför Riksbyggens kongress år 2000 har Institutet för Bostadsforskning i samarbete med Institutet för Framtidsstudier fått i uppdrag att teckna en bild av framtida utvecklingstrender på bostadsmarknaden. För att lösa denna uppgift har vi valt att inbjuda bostadsforskare som under många år har studerat boendets sociologi, geografi och ekonomi, och vår uppmaning till dem har varit att de på grundval av sina kunskaper om nuläget skulle formulera tankar om utvecklingen på sina specialom-

¹ Institutet för bostadsforskning, Uppsala universitet, Gävle.

² Institutet för Framtidsstudier, Stockholm.

råden. Särskilt avseende har fästs vid bostadsrätten som boendialternativ under nästa millennium. I detta inledningsavsnitt konfronteras huvudresultaten med prognoser om framtida förändringar i svensk ekonomi och befolkningsutveckling. Vår strävan är att försöka förutsäga vilka individuella preferenser och vilken effektiv efterfrågan, som framtidens bostadsföretag kan komma att möta, givet den befolkningsstruktur och de ekonomiska villkor, som vi antar kommer att råda i Sverige under de kommande decennierna. Avslutningsvis diskuteras regionala skillnader.

Åldersstrukturen – en nyckel till framtiden

De prognoser om Sveriges framtida utveckling, som ligger till grund för följande analys, utgår från prognoser om hur den framtida befolkningsutvecklingen, och i synnerhet åldersstrukturen, kommer att utvecklas.

En nations – eller en regions - åldersstruktur är central för bostadsmarknadens utveckling av två skäl. För det första förändras, som vi redan har noterat, individens preferenser, behov och effektiva efterfrågan över livsloppet. Äldre kräver andra bostäder än barnfamiljer, till exempel, och ungdomar har mer begränsade ekonomiska resurser än medelålders. Detta är välkänt och har sedan länge utnyttjats i samhällsplaneringen.

För det andra påverkar en nations åldersstruktur den makroekonomiska utvecklingen, bl. a. tillväxttakt och inflation. Forskning om ålderseffekter på ekonomisk utveckling visar bl. a. att en stark tillväxt i antalet medelålders gynnar den ekonomiska tillväxten, medan fler pensionärer eller barn har motsatt effekt. Likaså ökar inflationstrycket i ekonomin med en tillväxt i gruppen unga pensionärer, medan medelålders har en dämpande effekt. Den här typen av ålderseffekter på den makroekonomiska utvecklingen har uppmärksammats först under senare år, och för bostadsmarknadens del torde de vara av minst lika stor betydelse som de direkta effekter på efterfrågan, som förändringar i åldersstrukturen kan generera.

Teknikerna för att analysera ålderseffekter på ekonomin har utvecklats starkt under de senaste tio åren, och ur prognossynpunkt rymmer åldersansatsen flera fördelar. För det första är prognoser över åldersstrukturens framtida utveckling relativt tillförlitliga. Orsaken är att morgondagens åldersstruktur till stor del är bestämd av hur många som idag finns i olika åldersgrupper. En annan fördel med att använda demografiska prognoser för att teckna ekonomiska framtidsscenarier är att vi kan använda historiska data för att komma fram till de sannolika effekterna av de åldersförändringar som vi vet kommer att inträffa. Den tredje fördelen är att den demografiska ansatsen skapar en möjlighet att förutsäga framtida trender. Vi vet t ex att vi under de närmaste tio åren kommer att ha en stort antal personer i åldrarna 50-64 år men att det sedan kommer att ske en snabb minskning i dessa grupper. Detta kommer med stor sannolikhet att innebära att tillväxtförutsättningarna som idag är mycket goda snabbt kommer att försämrats efter 2010.

Möjligheterna att utnyttja demografiska data för långsiktiga prognoser öppnar nya och spännande perspektiv. Samtidigt är det viktigt att hålla i minnet att fram-

tidsstudier inte innebär – och inte ska innebära – att vi gör några exakta förutsägelser om framtidens samhälle. Vissa trender under 2000-talet, som befolkningsutvecklingen, kan redan idag förutsägas med rimligt stor säkerhet, medan andra, som t. ex. bostadspolitikens utveckling, är närmast oförutsägbara. Oavsett graden av säkerhet, är dock kunskap om nuet en god utgångspunkt för ett framtidsinriktat handlande.

Mot en analys av framtidens boende

För ett kooperativt bostadsföretag är det en rad framtidsfrågor som det är intressant att söka ett svar på. Hur stor kommer efterfrågan på bostäder att bli? Vilken typ av bostäder kommer att efterfrågas? Var i landet kommer bostäder att efterfrågas? Vilka grupper kommer att efterfråga bostadsrättslägenheter? Och vilka blir de ekonomiska förutsättningarna för att producera bostadsrättslägenheter? I denna rapport kommer vi att söka ett svar på alla dessa frågor. Svaren kommer inte att vara definitiva men vi anser att vi på grundval av de framtagna analyserna i många fall kan peka på sannolika utvecklingstrender.

Inledningsvis tecknas några av huvudresultaten från de specialstudier, som ingår i rapporten. Utgångspunkten är individen och boendet. Vi diskuterar drömmar, behov och preferenser, boendet i livscykel, boendekarriärer och familjeekonomi. Därefter diskuteras framtidens boende, dels med avseende på typiska bostadsrättsinnehavare – ensamboende, ungdomar och äldre, dels med avseende på möjligheterna att utveckla bostadsrätten för nya boendegrupper, som till exempel landsbygdsbor och invandrare.

En sammanfattande framtidsbild kommer att presenteras i tre huvudavsnitt. Det första avsnittet fokuserar den nationella utvecklingen. I det andra avsnittet går vi in på frågan om hur bostadsmarknaden kommer att utvecklas på olika håll i landet. I det sista avsnittet diskuteras bostadsrättens framtid.

Boendet – en del av livet

För att kunna förutsäga hur människor kan komma att agera på framtidens bostadsmarknad, behöver vi grundläggande kunskaper om varför människor överhuvudtaget flyttar, och vad som avgör vilken typ av bostad de väljer. I kapitlet ”Boendekarriär – att förändra sitt boende” diskuterar Marianne Abramsson, Lars-Erik Borgegård och Urban Fransson hur boendekarriärer över livet utvecklas i en komplex process, där individens egna preferenser och resurser möter de restriktioner som det omgivande samhället sätter upp. Människor har olika önskemål, beroende på bakgrund, intressen och fas i livet, men de har också olika möjligheter. Därför kan boendekarriärer utvecklas på många olika sätt. Det finns dock systematiska drag, som framförallt har att göra med ekonomiska resurser, familjebildning och åldrande. Ungdomar bor i mindre lägenheter än medelålders, villor atträ-

herar barnfamiljer, men inte nödvändigtvis äldre, o.s.v. Många har möjlighet att göra en positiv utveckling i sin boendekarriär, genom ökande inkomster och – sedan barnen har flyttat – minskande utgifter. Andra ser sin boendekarriär stagnera, eller väljer själva att utveckla andra värden i livet.

I svensk bostadsplanering har man i regel varit väl medveten om hur man rationellt och ekonomiskt ska tillmötesgå behoven hos olika grupper av boende. Det har byggts smålägenheter för unga, större lägenheter för barnfamiljer, seniorboende för äldre, etc. Men en bostad bör inte bara utformas efter rationella, ekonomiska kriterier. Terry Hartig påvisar i sin artikel vad bostadens lokalisering och utformning kan betyda för människors psykiska välbefinnande. Att hemmet fungerar som en plats för återhämtning är en viktig aspekt av boendet. En annan boendekvalitet, som diskuteras av Annika Almqvist och Eva Sandstedt, är de estetiska och kreativa värdena. Boendet är en del av våra liv, och många människor önskar sig något mer än de standardmodeller som har utvecklats för olika åldrar och livssituationer.

Terry Hartig visar att vår förmåga att hantera stress beror på många olika faktorer. Stresskällor i bostaden som buller, brist på kontroll etc. har stor betydelse, men det är också viktigt att beakta ekonomiska och sociala processer på samhällsnivå. Arbetslivets organisation, till exempel, påverkar den stress vi tar med oss in i hemmet utifrån, och en teknisk innovation som IT kan förändra möjligheten till återhämtning i bostaden både positivt och negativt.

Annika Almqvist pekar på ur småhusdrömmen har levt kvar i Sverige, trots den stora satsningen på lägenheter för barnfamiljer ("Kommer småhusdrömmen att överleva?") Hon tolkar drömmen om småhuset som ett sökande efter en plats i livet med utrymme för kreativitet. Ett hus är en del i ett skapande livsprojekt, ofta uppbyggt kring familjen. Visst finns det också familjer som gärna bor i bostadsrätt, familjer som ägnar mindre intresse åt hemmet än de villaboende. Men även i lägenhetsboendet betonas ofta behovet av en skapande boendemiljö, hävdar Annika Almqvist. Hennes analys pekar på att framtidens familjer i högre grad vill ha bostäder som bejakar andra värden än de materialistiska och rationella.

Eva Sandstedt påpekar hur en annan typ av livsstil har ignorerats i svensk bostadsproduktion, nämligen de vuxna enboende och deras behov ("Enboende och småhushåll idag och imorgon – samlevnad i bostadsrätt"). Vår livsstil har blivit allt mer individualiserad, hävdar hon. Unga och äldre vuxna har i dag större möjligheter än förr att bo ensamma. Många hushåll splittras, på grund av skilsmässa eller av andra skäl. Unga människor skaffar barn och bildar familj allt senare. Närmare 40 procent av alla hushåll är idag enpersonshushåll. I Stockholms innerstad är siffran 66 procent. Ändå glöms enpersonshushållet ofta bort i bostadsplaneringen. I ett framtidsperspektiv är det en utmaning att i högre grad beakta också enpersonshushållens behov och livsstilar, menar Eva Sandstedt, och detta gäller i synnerhet bostadsrättsföretagen. Det är ju bland småhushållen som en stor del av bostadsrättsinnehavarna finns.

Unga och äldre på bostadsmarknaden

Inom en tioårsperiod kommer både gruppen ungdomar och gruppen pensionärer att öka i Sverige. Det sker när den stora 1990-talistgenerationen når vuxen ålder, samtidigt som 40-talisterna börjar gå i pension. Ur bostadsrättens perspektiv är detta en intressant utveckling, eftersom det främst är äldre och ungdomar som väljer att bo i bostadsrätt.

Som Abramsson m. fl. visar i kapitlet ”Medelålders och äldres boende” kan de äldre i regel välja bostad utifrån en styrkeposition. De flesta äldre har god ekonomi. Många bor redan i en bra bostad, ofta i en villa, och de har låga boendekostnader. Flyttningsbenägenheten är låg, men bostadsrätter i centrala lägen hör till de boendeanternativ som trots allt kan vara attraktiva för äldre flyttare. Intresset för seniorbostäder riktade mot enbart äldre växer också, och kanske är detta en nisch som inte minst bostadsrättsföretag kan utveckla vidare under de kommande decennierna. Intresset för att bygga seniorbostäder har hittills varit relativt litet i Sverige, menar författarna.

Ett byggande inriktat mot de äldre och deras specifika behov kan alltså vara en viktig marknad, men också ur ett samhällsperspektiv kan det vara angeläget att de äldre får större incitament att flytta. Om äldre väljer att flytta bort från villor och stora lägenheter till något mindre bostäder, blir det lättare för unga hushåll att etablera sig. Vi får en generationsväxling och en bättre balans mellan hushållsstorlek och bostadsstorlek. De unga hushållen är idag koncentrerade till storstadsområdena, där det är dyrt och svårt att skaffa sig ett eget boende, i synnerhet om man vill bilda familj.

Allmänt präglas bostadsmarknaden idag av en stark polarisering mellan de äldre och de yngre. Som Bengt Turner och Per Åsberg visar i sitt bidrag, ”Boendekostnader, bostadsefterfrågan och den framtida bostadsmarknaden”, har ökande boendekostnader, till följd av minskande subventioner och hög arbetslöshet, gjort det svårt för ungdomar att överhuvudtaget skaffa sig ett eget boende under 1990-talet. En viktig uppgift inför framtiden är att erbjuda gruppen yngre vuxna, i åldern 20-30 år, goda bostäder till en rimlig kostnad. Det faktum att ungdomsgrupperna kommer att växa snabbt under början av 2000-talet gör denna uppgift särskilt angelägen. Om cirka tio år kommer de barn, som föddes under babyboomen kring år 1900, att börja efterfråga egna bostäder.

Nya möjligheter för bostadsrätten

Bostadsrätten är en unikt svensk upplåtelseform, starkt rotad i en vision om folklig självförvaltning. Har den överhuvudtaget någon plats i ett alltmer europeiserat och internationaliserat Sverige? Har den möjligheter att utvecklas och förnyas?

Irene Molina pekar på att en utvecklingsmöjlighet för bostadsrätten kan ligga i en förnyelse av det ursprungliga konceptet, dvs. en vidareutveckling av idén om bostadsrätten som en möjlighet för ”vanliga” familjer att få inflytande över sitt boende. Hon pekar på en grupp boende som kan ha särskilt intresse för bostadsrätten,

nämligen familjer med utländsk bakgrund. I en situation med stark, och tilltagande, etnisk boendesegregering, erbjuder bostadsrätten en möjlighet att påverka boendesituationen, kanske i riktning mot ett mer etniskt blandat boende. I förhållande till Sverigefödda är personer med utländsk bakgrund redan idag överrepresenterade i bostadsrättsboende. Det visar att bostadsrätten i det nya, etniskt blandade Sverige, kan bli en effektiv väg för den som vill ha ett eget boende, menar Irene Molina.

En annan, och radikalt annorlunda utvecklingsmöjlighet för framtidens bostadsrättsföretag finns på landsbygden. Landsbygden har alltid präglats av boende i egna hem, äganderätter. Under senare år har det dock börjat byggas bostadsrätter också på landsbygden, framförallt i närheten av större tätorter, och ofta i form av småhus. Den här tillväxten av bostadsrätter är ett av många tecken på en tilltagande utflyttning från stad till tätortsnära landsbygd. Landsbygdsbefolkningen ökar idag i Sverige, och det är barnfamiljer som dominerar denna demografiska rörelse.

Ett bostadsrättshus på landet kan naturligtvis vara attraktivt för de barnfamiljer, som utgör landsbygdens typiska inflyttare, men bostadsrättslägenheter kan också vara ett intressant boendalternativ för ensamstående landsbygdabor. Jan Amcoff och Susanne Stenbacka finner i sitt bidrag till denna volym, ”Framtidens boendemiljöer på landsbygden”, att ensamstående faktiskt är kraftigt överrepresenterade i de tre nybyggda bostadsrättsområden i Mälardalen, som de undersöker. Även om bostadsrätter på landsbygden knappast kan bli annat än en mindre nisch på framtidens bostadsmarknad, är det rimligt att anta att de i framtiden kommer att fylla ett viktigt behov i en miljö, som nästan helt domineras av hus med äganderätt. Inte bara i städerna, utan också på landsbygden, har utvecklingen under det sena 1900-talet gått mot en ökad individualisering. Det innebär att såväl städer som landsbygd har utrymme för ett ökat experimenterande med byggande för olika livsstilar och för olika åldrar.

Sammantaget visar de forskarbidrag, som presenteras i denna volym, att vårt boende är tätt sammanlänkat med våra livsprojekt – från ungdomstid och familjebildning, över till mognad och åldrande. Kunskap om människors föränderliga behov, preferenser och möjligheter över livscykeln är därför av stor betydelse för bostadsplaneringen, liksom kunskaper om hur befolkningens ålderssammansättning förändras på nationell och regional nivå. Det är när grundläggande förändringar sker i vårt sätt att leva, som också bostadsefterfrågan förändras.

Den centrala förändringstendens som vi har kunnat se under efterkrigstiden, är utvecklingen mot en större individualisering. Småhushåll och enboende har blivit vanligare. Samtidigt har bostaden – antingen den rymmer en eller flera boende – förblivit en plats för rekreation och återhämtning, för skapande och gemenskap. Häri ligger en stark kontinuitet.

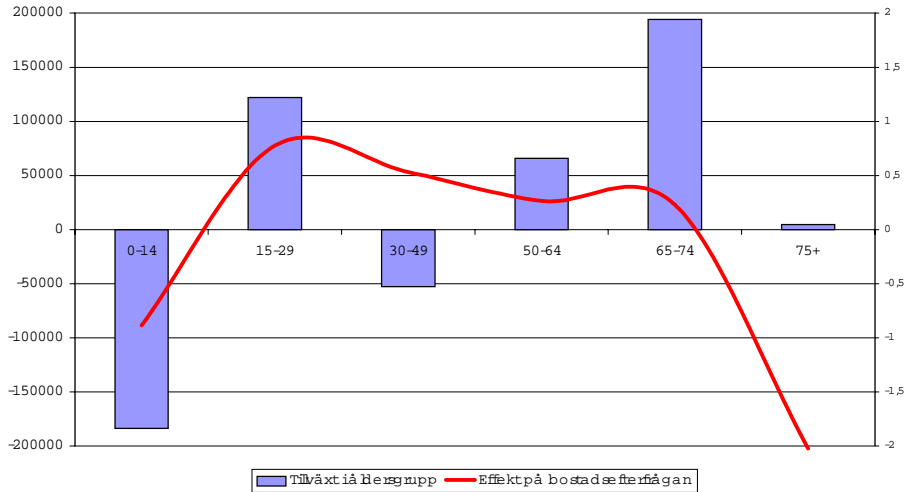
Framtidsbilder: befolkningsutveckling och bostadsefterfrågan

I det följande diskuteras några möjliga framtidsbilder, med betoning på samspelet mellan befolkningsutveckling och framtidens bostadsmarknad. Befolkningsutvecklingen – befolkningstillväxt och åldersstruktur – ses i analysen som den viktigaste faktorn bakom bostadsefterfrågans långsiktiga utveckling.

Som vi har sett förändras människors bostadsbehov och betalningsförmåga över livscykeln. Detta leder till att bostadsefterfrågan förändras med befolkningens antal och sammansättning. Samtidigt påverkar befolkningsutvecklingen de makroekonomiska villkoren, bl. a. den ekonomiska tillväxten, vilket påverkar bostadsefterfrågan via inkomsterna. I det följande ska vi först se på det direkta samspelet mellan åldersstruktur och bostadsmarknad. Därefter diskuteras effekter av åldersstrukturen på tillväxt och inkomster.

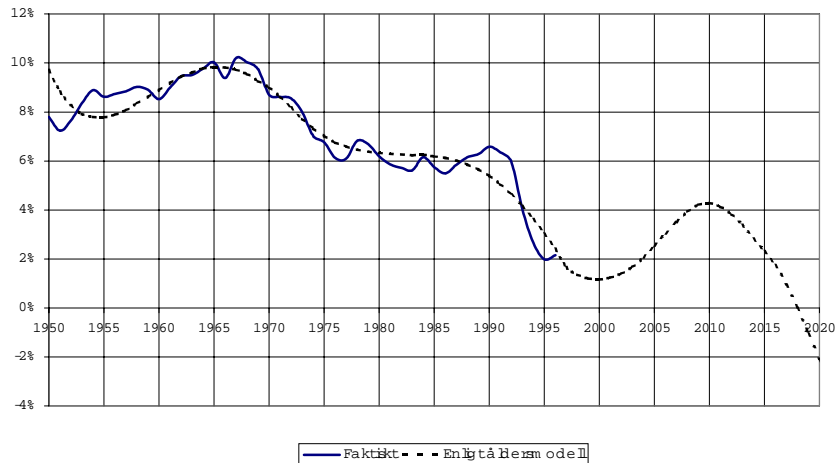
Statistiska Centralbyråns befolkningsprognos visar att befolkningsutvecklingen under de närmaste tio åren kommer att vara mycket svag—endast mellan 0,1 och 0,2 % per år. Bortsett från de allra sista åren, då befolkningstillväxten har varit så låg som 0,04%, är det endast ytterligare en femårsperiod under 1900-talet som haft en lika långsam befolkningstillväxt som den som SCB räknar med för de närmaste fem åren, nämligen tiden 1980-1985. Genomsnittet för 1900-talet har varit ungefär 0,5 % tillväxt per år och under perioden 1940-1970 låg befolkningstillväxten på hela 0,8 %. Den svaga förväntade befolkningsutvecklingen innebär att vi inte kan förvänta oss någon befolkningsdriven efterfrågan på bostäder. Istället bör vi rikta intresset mot vad befolkningens åldersfördelning och inkomstutveckling kan betyda för den framtida bostadsefterfrågan.

De totala bostadsinvesteringarnas andel av BNP är nära korrelerad med åldersstrukturen. Framförallt är det unga vuxna och unga pensionärer som har en tendens att öka bostadsinvesteringarna medan barn och de allra äldsta har en negativ effekt.



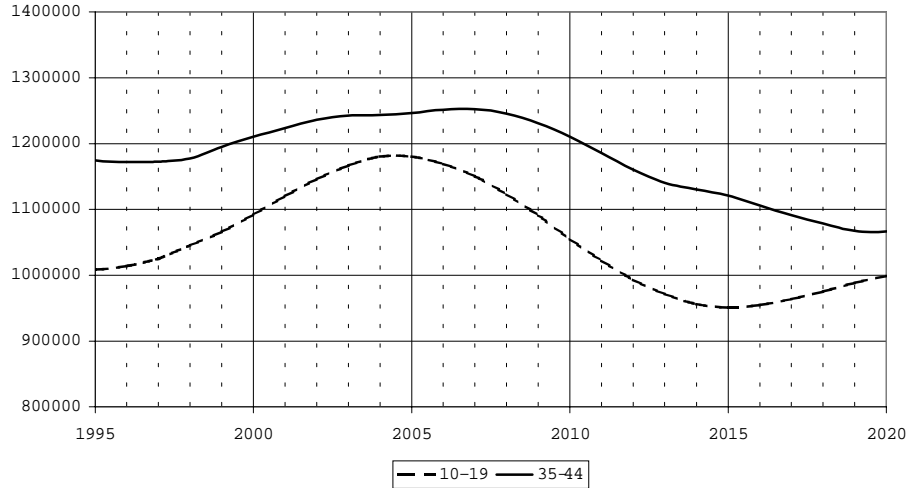
Figur 1. Förändringar i åldersstrukturen 2000-2010.

Ser vi till åldersstrukturens utveckling under de närmaste tio åren så är den positiv för bostadsefterfrågan. Figur 1—där även de uppskattade effekterna av olika åldersgrupper på bostadsefterfrågan finns inlagda—visar att mellan 2000 och 2010 kommer åldersgruppen 15-29 år och åldersgruppen 65-74 år, som båda har en positiv effekt på bostadsefterfrågan, att öka, medan åldersgruppen 0-14 år, som har en negativ effekt, kommer att minska. Detta betyder att vi under de närmaste tio åren kan räkna med att förändringar i befolkningens åldersstruktur kommer att leda till en ökning i bostadsinvesteringarna som andel av BNP. Trots en svag befolkningsutveckling kommer alltså förskjutningar i åldersstrukturen att verka stimulerande på bostadsefterfrågan, se figur 2. Viktigast är att från omkring år 2005 så börjar de större kohorter som föddes från mitten av 1980-talet och framåt att komma in i de åldrar där hemifrån flyttning kan bli aktuellt. Eftersom det har visat sig att hushåll som krymper endast med avsevärd fördröjning anpassar sin bostadsefterfrågan, så innebär ungdomars utflyttning från barndomshemmet att efterfrågan på bostäder går upp.

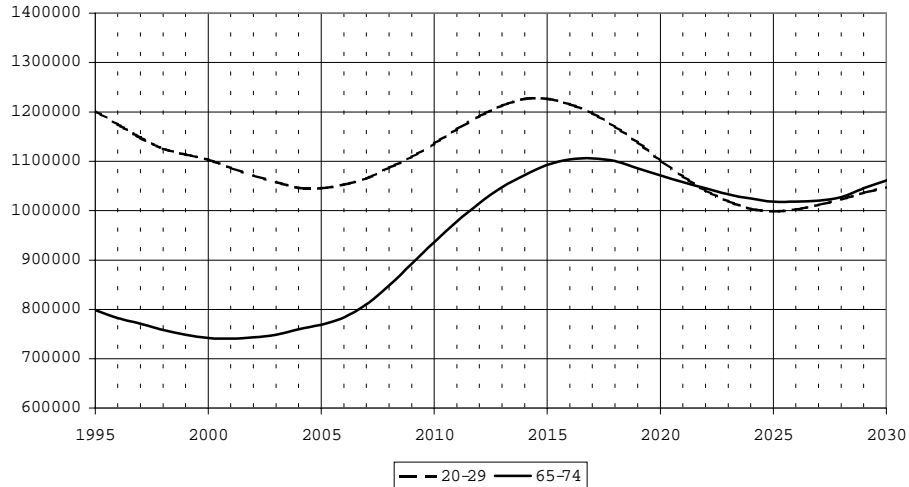


Figur 2. Bostadsinvesteringar som andel av BNP.

Åldersstrukturens utveckling har emellertid inte bara konsekvenser för den totala efterfrågan. Eftersom bostadsefterfrågan förändras starkt över livsrymden så innebär förskjutningar i åldersstrukturen också att efterfrågans sammansättning ändras. Detta visas tydligt i figur 2 och 3 i Abramssons m. fl. artikel i denna volym. Andelen av en åldersgrupp som bor i småhus, t ex, har en topp i tonåren och strax efter 40 år fyllda. Även för efterfrågan på lägenheter på fyra rum och kök eller större infaller toppen i fyrtioårsåldern. Både tonåringarna och gruppen 35-44 år är för närvarande på uppgång men de kommer att gå tillbaka efter 2005, se figur 3. Andelen av en åldersgrupp som bor i bostadsrätt har däremot en topp i åldrarna 20-30 år och 65-75 år, dvs. åldersgrupper som för närvarande stagnerar men som kommer att börja växa under andra hälften av det kommande decenniet, se figur 4. Framförallt i gruppen 65-74 år kommer ökningen att bli mycket kraftig. På omkring tio år ökar antalet unga pensionärer med nästan en tredjedels miljon människor. Många av dessa blivande pensionärer bor idag i småhus och en stor andel av dem kommer att bo kvar i sina hus även efter pensioneringen. En inte obetydlig andel kommer emellertid att sälja sina småhus och de kommer då ofta att hamna i mer centralt belägna bostads- eller hyresrättslägenheter. Andra möjligheter som står öppna för denna grupp är att flytta ut i en permanentad sommarbostad eller att flytta till någon annan ort med behagligt klimat och lugn miljö. Det är emellertid osäkert vilken kvantitativ effekt denna typ av flyttningar kommer att få.



Figur 3. Småhusboende åldersgrupper 1995-2020.

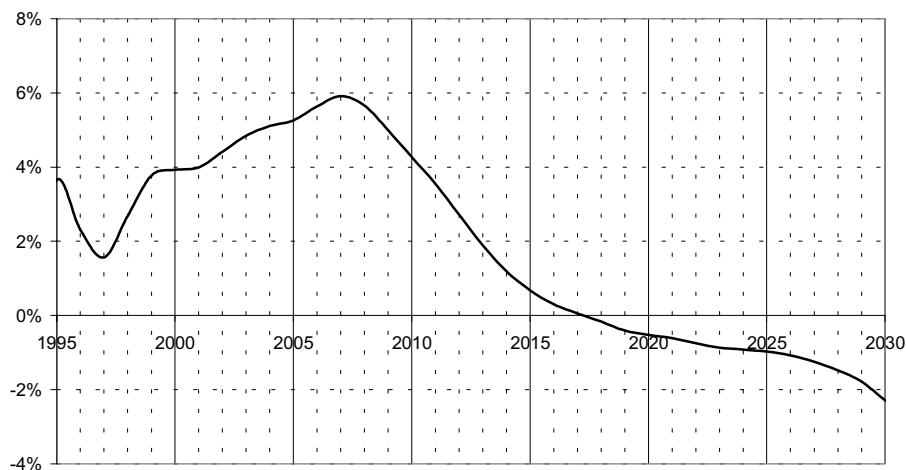


Figur 4. Bostadsrättsboende åldersgrupper 1995-2030.

Inkomstdriven bostadsefterfrågan

Om man ser till de närmaste tio årens utveckling så är det vår bedömning att vi kommer att se en ökning av bostadsefterfrågan som i viktiga avseenden styrs av en kraftig tillväxt i hushållens inkomster. Bakom denna bedömning ligger antagandet att Sverige under de närmaste tio åren kommer att uppleva en period av i ett historiskt perspektiv ovanligt stark ekonomisk tillväxt. Bakom detta antagande ligger nya forskningsresultat som visat att tillväxtakten är starkt korrelerad med åldersstrukturen. Under de närmaste åren kommer Sverige att ha ovanligt många perso-

ner i den åldersgrupp som är mest gynnsam för tillväxten (gruppen 50-64 år) och ovanligt få människor i de åldersgrupper som håller tillväxttakten nere (0-14 år, 65-74 år). Tillväxten kan bli så hög som 5 % per år i genomsnitt vilket betyder att inkomsterna kan komma att öka med mer än 75%, se figur 5.

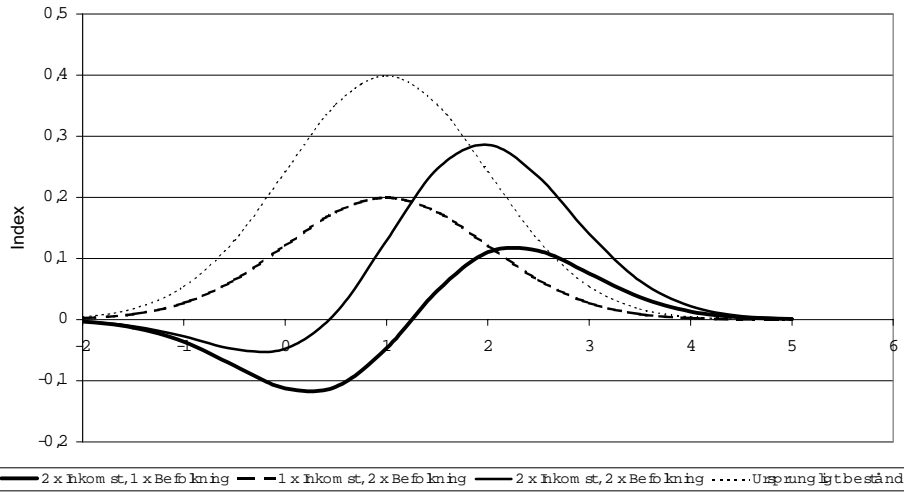


Figur 5. Prognos för Sveriges ekonomiska tillväxt 1995-2030.

Svag befolkningsutveckling i kombination med snabb inkomstillväxt betyder att de närmaste årens bostadsefterfrågan kommer att präglas av standardökning. En möjlig utveckling är att en del av denna standardökning tas ut i form av fler hushåll. Den långsiktiga trend mot fler enboende, som har präglat de senaste decennierna, med undantag av 1990-talet, kan då ånyo komma att förstärkas. Ett annat scenario är att antalet hushåll förblir i stort sett konstant, och att varje hushåll därmed kan satsa mer på sitt boende. Vi får då en tydligt inkomstdriven bostadsefterfrågan.

Figur 6 illustrerar med ett hypotetiskt exempel innebörden i en inkomstdriven bostadsefterfrågan i jämförelse med en befolkningsdriven. Den streckade tunna linjen visar hur det aktuella beståndet fördelas över lägenheter av olika grad av attraktivitet. Den streckade tjocka linjen visar hur en efterfrågeökning som enbart beror på befolkningstillväxt skulle fördelas efter olika lägenhetskvaliteter. I detta fall kommer den nya efterfrågan, om per capita-inkomsten är konstant, att vara helt proportionell mot fördelningen i det tidigare beståndet. Den medeltjocka heldragna linjen visar hur efterfrågan förändras om både inkomster och befolkning fördubblas. P.g.a. inkomstökningen sker det här en tydlig förskjutning i efterfrågan mot högre lägenhetskvaliteter. Befolkningstillväxten gör emellertid att även relativt många lägenheter av enklare kvalitet efterfrågas. I stor sett alla lägenheter i det gamla beståndet kommer därför fortfarande att efterfrågas. När endast inkomsterna fördubblas blir emellertid utvecklingen en annan. Detta visas i den tjocka heldragna linjen. Nu sker det en stark efterfrågeökning för lägenheter av högre kvali-

tet men en lika stor minskning av efterfrågan av enklare kvalitet. Resultatet kan bli omfattande vakansproblem i de minst attraktiva delarna av beståndet.



Figur 6. Förändring i efterfrågan.

Ur bostadspolitisk synpunkt kan en inkomstdriven utveckling tyckas problematisk eftersom den innebär att huvuddelen av nyproduktionen kommer att ske till förmån för de starkaste grupperna på bostadsmarknaden. Inte minst kan det komma att sticka i ögonen att antalet lägenheter i de allra finaste segmenten kan komma att två-, tre-, eller fyrdubblas. Nybyggnation för de välbeställda innebär emellertid att det skapas vakanser i de mer attraktiva delarna av det tidigare beståndet vilket gör att hushåll med mer måttliga inkomster kan byta upp sig. En möjlig utveckling är t ex att det sker en nybyggnation av stora villor och exklusiva lägenheter som fylls på med hushåll som flyttar från standardvillor. Dessa villor fylls i sin tur av tidigare radhusägare som med ökande inkomster nu fått råd med ett fristående småhus. Radhusen blir då i ökad utsträckning tillgängliga för t ex invandrarfamiljer som tidigare bott i lägenhet. I slutändan kan därför en till synes orättvis fördelning av nybyggnationen leda till att alla hushåll får en förbättrad boendesituation.

Samtidigt är det naturligtvis problematiskt att många lägenheter i de mindre attraktiva delarna av beståndet kan bli omöjliga att hyra ut till anständiga hyror. Om den inkomsttillväxt som vi utgått ifrån kommer till stånd kan det därför komma att behövas insatser som ser till att utslagningen av de mindre attraktiva delarna av dagens byggnadsbestånd kan ske i socialt och ekonomiskt acceptabla former. Det bör också beaktas att kommuner som ägare av allmännyttiga bostadsföretag kan vilja bromsa nybyggnation av rädsla för ökade problem med outhyrda lägenheter.

Politiska framtidsutsikter

Förutom den ekonomiska utvecklingen kommer det naturligtvis att ha stor betydelse vilka politiska förutsättningar som kommer att ges för bostadsmarknadens aktörer. Som Bengt Turner och Per Åsberg visar i sitt bidrag har 1990-talet inneburit dramatiska förändringar i svensk bostadspolitik. En stor del av bostadssubventionerna avskaffats och det finns en pågående diskussion om både fastighetsskatten och bruksvärdessystemets framtid. Det är idag inte möjligt att förutsäga hur debatten om bostadspolitiken kommer att utvecklas under de närmaste åren, eller vilken politisk vindriktning som kommer att präglade svensk bostadspolitik. Vad vi kan göra är dock att peka på vilka ekonomiska och demografiska trender, som kan bli aktuella på den bostadspolitiska scenen, och vilken typ av reaktioner som dessa trender kan tänkas väcka.

Vår grundläggande prognos är att bostadsefterfrågan under de närmaste tio åren kommer att bli inkomstdriven. Ett möjligt resultat av detta är att den nuvarande *laissez-faire* -politiken på bostadsmarknaden består. Om behovet av bostäder framförallt drivs av att människors inkomster ökar så finns det goda utsikter för att dessa behov kan tillfredsställas genom en i stor sett helt marknadsstyrd process. Ett behov av ingrepp kan visserligen, som vi tidigare påpekat, uppstå för att reglera utslagningen i delar av beståndet där efterfrågan kan komma att svikta, men för stora grupper kommer boendesubventioner inte att upplevas som nödvändiga.

Det finns dock faktorer som talar emot en utveckling mot en i det närmaste total statlig reträtt på bostadsområdet. En sådan faktor är att det tidiga 2000-talets ekonomiska uppsving inte kommer att vara för evigt. Den fördelaktiga demografiska situation som Sverige förväntas ha under de närmaste tio åren kommer att börja urholkas efter år 2010, för att framemot år 2020 vändas i sin motsats. Orsaken är den snabba ökning i pensionärsbefolkningen som inträffar när de talrika 40-talisterna och 50-talisterna går i pension. Samma prognos som utlovar 5 procents tillväxt under de närmaste åren, pekar på att den svenska ekonomi kan börja krympa från ungefär år 2020.

Inför hotet om en åldrande befolkning och en stagnerande ekonomi, är det möjligt att statsinterventionistiska strömningar åter kan komma att göra sig gällande, bl. a. på det bostadspolitiska området. Den negativa ekonomiska utvecklingen några decennier in på 2000-talet är ju inte ödesbestämd utan kommer att påverkas bl a av hur födelsetalen och invandringen utvecklas. Och både födelsetal och invandring påverkas i hög grad av bostadspolitikens omfattning och inriktning.

Bostadspolitik och befolkningsutveckling

Om inte Sveriges åldersstruktur på sikt ska bli helt dominerad av de äldsta åldersgrupperna, krävs det födelsetal som ligger i närheten av dem vi hade i slutet av 1980-talet. En kompletterande möjlighet är att vi liksom på 1950- och 1960-talen tillåter en relativt omfattande arbetskraftsinvandring. En poäng med en sådan invandring är att den skulle kunna bidra till att jämna ut de obalanser som idag finns

i den svenska åldersstrukturen. T.ex. så skulle en invandring i åldersgrupperna 20-29 år under den närmaste tio åren kunna kompensera de låga födelsetalen under slutet av 1970- och början av 1980-talet. Och för att kompensera de låga födelsetalen i under 1990-talets krisår så skulle det behövas en ny påfyllning i arbetskraften efter 2015.

När det gäller dessa frågor står Sverige under de närmaste åren inför ett viktigt vägval. Ska vi försöka att med olika åtgärder påverka den framtida åldersstrukturen eller ska vi med jämnmood konstatera att ”den dagen den sorgen”?

Helt självklart är det inte att Sverige kommer att välja en *laissez-faire* -politik. Och om man väljer att försöka agera är det mycket sannolikt att detta kommer att ha betydelse för statens politik vis-a-vis bostadssektorn. Framförallt är det på två punkter som bostadspolitikerna kommer in:

- (1) 1990-talets låga bostadsfödande är nära förknippat med stora svårigheter för unga vuxna att finansiera ett bra familjeboende. Hög arbetslöshet, höga hyror och en koncentration av arbetstillfällena till orter med höga bostadskostnader har tvingat en hel generation att avstå från familjebildning. När arbetslösheten går ned kommer en av dessa faktorer att falla bort, men om inte sysselsättningsuppgången sprids till orter där småhus och större lägenheter är mer överkomliga är det sannolikt att fertiliteten ligger kvar på en nivå som på sikt leder till en skev åldersfördelning. Ett sätt att åtgärda detta problem är att staten går in med stödåtgärder för att underlätta familjebildning. Detta behöver inte nödvändigtvis ske genom direkta subventioner utan kan istället ta formen av kreditgarantier som minskar behovet av stora egeninsatser eller andra former av stimulanser till nybyggnation. En annan åtgärd är att staten kan stimulera kommunerna till att ta fram lämplig tomtmark för nybyggnation genom att använda skatteutjämningsystemet. Idag kan det ju i vissa fall vara så att skatteutjämningsystemet missgynnar kommuner som expanderar befolkningsmässigt.
- (2) Om man för att jämna ut obalanser i åldersstrukturen bestämmer sig för en relativt omfattande arbetskraftsinvandring, så kommer detta att betyda att vi får in en grupp som kan ha problem att klara sig på en helt fri bostadsmarknad. Från en situation med helt och hållet inkomstdriven bostadsefterfrågan kommer vi då att röra oss mot ett läge där även en demografisk expansion spelar in. Detta kan ställa krav på en tillväxt även i de delar av beståndet som är svårare att finansiera på marknadens villkor.

Är det då verkligen sannolikt att vi kan få en omsvängning i bostadspolitikerna, i riktning mot en mer traditionell socialt inriktad politik? På detta har vi inget säkert svar men det som talar för en sådan omsvängning är att det i Sverige av tradition har funnits en betydande handlingskraft när det gäller socialt inriktade åtgärder som ger långsiktig goda ekonomiska effekter.

Regionala mönster i bostadsefterfrågan

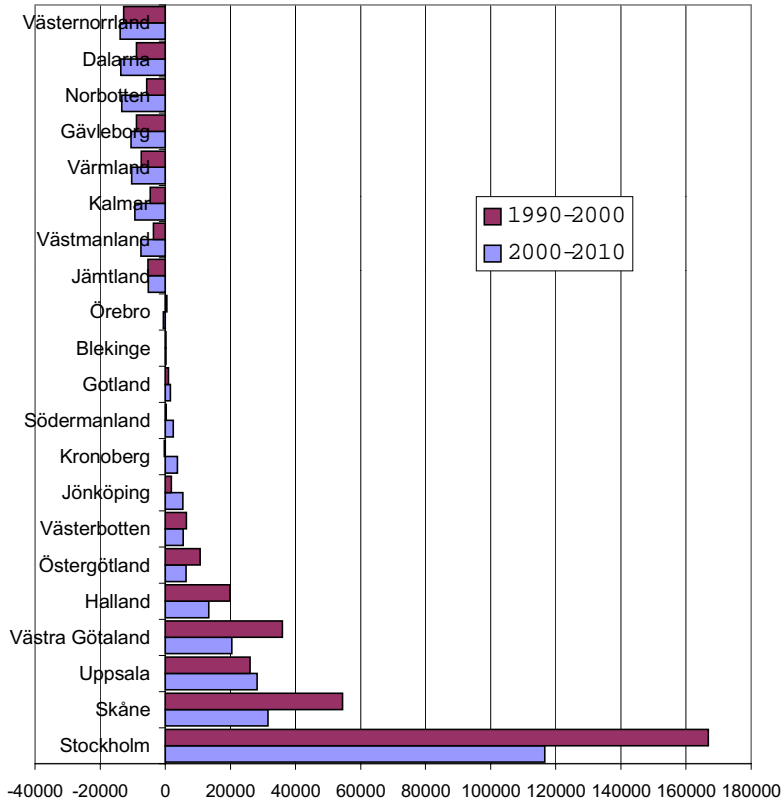
Denna låga befolkningstillväxten i SCB:s prognos innebär om den realiseras att man knappast ska räkna med någon tillväxt alls i antalet hushåll sett till riket som helhet. Ser man däremot till enskilda regioner så kan man i vissa fall förvänta sig även en demografiskt genererad bostadsefterfrågan. Med en i stort sett konstant befolkning i riket innebär emellertid befolkningstillväxt på en ort att det blir befolkningsminskning någon annanstans.

En bild av hur den regionala befolkningsutvecklingen kan bli under de närmaste tio åren ges i den prognos som på Landstingsförbundets uppdrag har tagits fram av Inregia AB. Enligt denna prognos kommer den regionala befolkningsutvecklingen under de kommande tio åren att likna 1990-talets utveckling. Detta innebär att ett antal län i norra Sverige kommer att gå tillbaka befolkningsmässigt medan befolkningen i storstadslänen, framförallt Stockholm, Uppsala, Halland och Östergötlands län, kommer att öka, se figur 7.

Om denna befolkningsutveckling realiseras så kommer det naturligtvis att få långtgående konsekvenser för de län där befolkningen går tillbaka. Som Bengt Turner visar i sitt kapitel så finns det ett mycket starkt samband mellan befolkningsutveckling och prisutvecklingen på småhus. Nybyggnationen i de län där befolkningen går tillbaka kommer därför att ligga på en mycket låg nivå.

Kommer denna regionala prognos att slå in? Mycket talar för det. För det första drivs en betydelsefull del av den regionala utvecklingen av födelseöverskottets fördelning. De län som förväntas få en minskande befolkning har en oförmånlig åldersstruktur som gör att antalet döda är fler än antalet födda. För att detta mönster ska ändras så krävs det antingen en kraftig uppgång i fertiliteten eller en omfattande utflyttning av människor i fertil ålder från storstadsområdena.

En annan viktig komponent är den utrikes nettoflyttningen. Här räknar Inregia med att alla län kommer att få ett tillskott, men att tillskottet kommer att vara störst i storstadslänen. Det finns inte mycket som talar för någon omkastning i detta mönster, eftersom det är en mycket stabil trend att utrikes inflyttare söker sig till större orter.



Figur 7. Folkökning länsvis 1990-2010.

Den komponent som man kan diskutera är istället de inrikes nettoflyttningarna. Här innebär Inregias prognos att trenden från 1980 och 1990-talet med inflyttning till storstäderna fortsätter. Helt säker på detta kan man dock inte vara. Åtminstone en gång—under 1970-talet—har nämligen prognosmakarna tagit miste när det gäller trenden i de inrikes flyttningarna. Kan den inrikes nettoutflyttning som då drabbade både Stockholms län och Göteborg kanske upprepas? Möjligheten kan inte fullständigt uteslutas. Det finns flera faktorer som skulle kunna leda till ett trendskifte under tjugohundratalets första decennium.

För det första har storstadsområdena under lång tid haft en omfattande inflyttning. Detta betyder att det byggts upp en betydande stock av potentiella återvändare. Att det under de närmaste åren sker en expansion i de grupper som har högst benägenhet att bo i småhus skulle också kunna bidra till att en utflyttning från storstäderna blir mer lockande.

För det andra har inkomstutvecklingen och produktivitetutvecklingen utanför storstadsområdena varit god under den senaste 5-6 åren. Frågan är om denna ökade

betalningsförmåga för arbetskraft också kan leda till en kvantitativ ökning av efterfrågan.

För det tredje har hus- och bostadsrättspriser återigen stigit i storstäderna vilket kan göra en utflyttning attraktiv för den som önskar ett mer rymligt boende.

För det fjärde kan ökad konkurrens om arbetskraften i Stockholm leda till att vissa företag börjar intressera sig för att flytta verksamhet till orter med ledig arbetskraft.

För det femte innebär en ökad utrikes inflyttning under de närmaste åren med stor sannolikhet att trycket på storstädernas bostadsmarknad kommer att öka. Resultatet kan bli att en ökad utrikes nettoinflyttning till en del kommer att kompenseras av en negativ inrikes nettoflyttning.

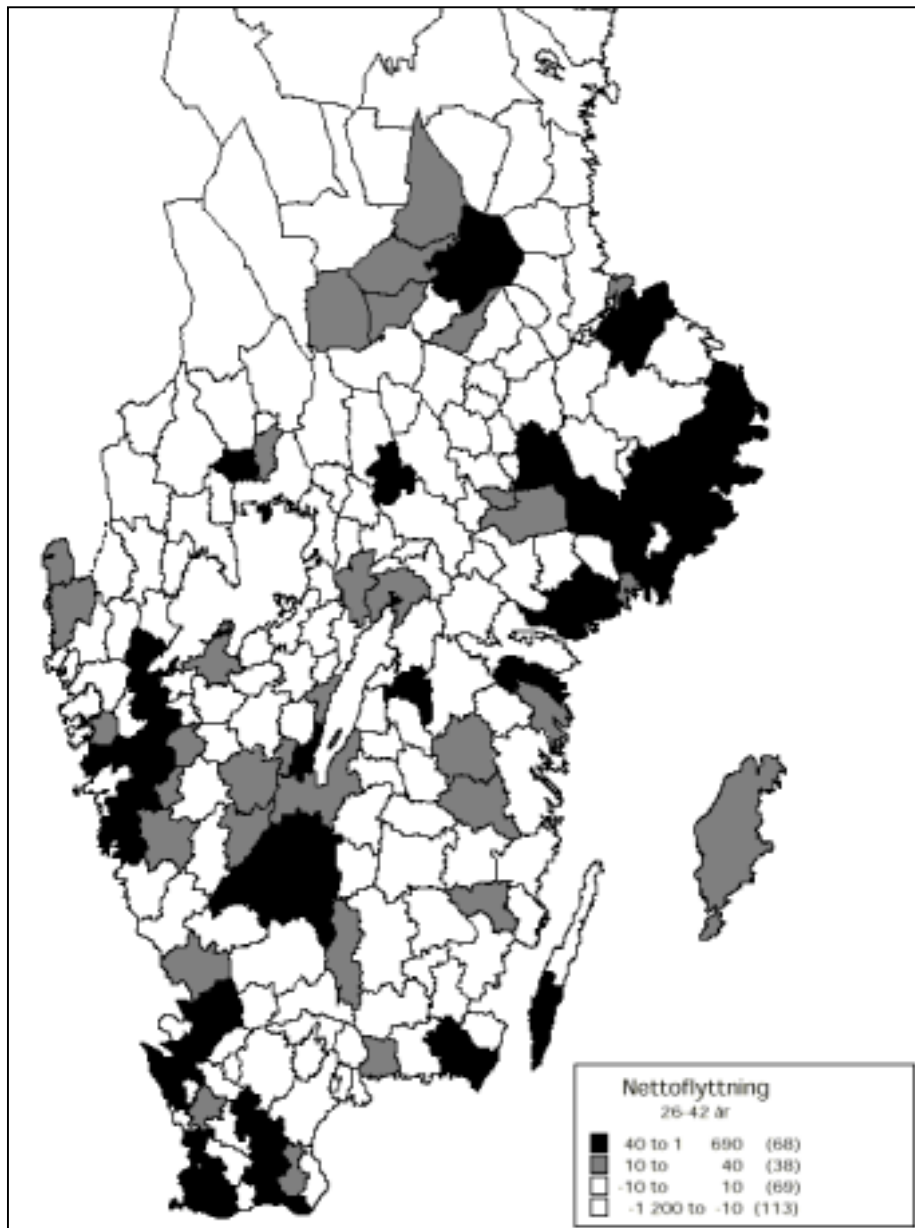
Mot ett scenario med negativ inrikes nettoflyttning talar emellertid de förändringar i riktning mot högre utbildningsnivåer i befolkningen som skett under senare år. Ett generellt mönster är nämligen att högutbildade människor är mer beroende av tillgång till en stor och väl differentierad arbetsmarknad än människor med kortare utbildning. En annan faktor är att många av de som flyttat till storstäderna är utrikes födda och de har sannolikt en mindre utflyttningsbenägenhet än svenskfödda som har sitt ursprung utanför storstäderna.

Ett möjligt scenario är att storstäderna under de närmaste tio åren får dela med sig en del av sitt inrikes flyttningsöverskott till orter som med hjälp av attraktiva boendemiljöer lyckas locka till sig både inflyttare och företag som är intresserade av den kompetens som inflyttarna för med sig. Resultatet blir inte en grön våg som under 1970-talet med en allmän utflyttning från storstäder utan mer likt ett lotteri där vissa orter utanför storstäderna drar en vinstlott medan andra får dras med en fortsatt svag befolkningsutveckling. Exempel på orter som kan dra sådana vinstlotter finns i figur 8a och 8b. Här visas ett antal kommuner som år 1998 hade en positiv nettoinflyttning i familjebildande åldrar, 26-42 år. Som framgår av figuren är dessa kommuner med vissa undantag koncentrerade till storstadsöarna.

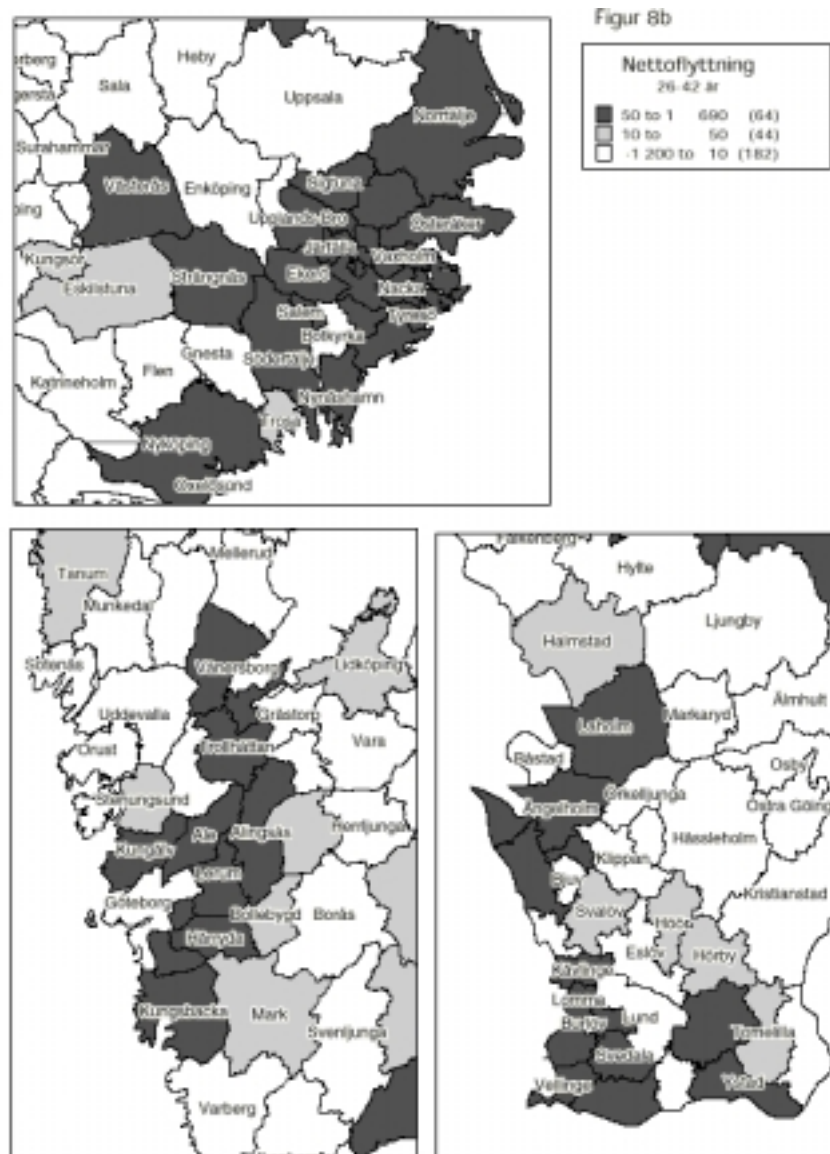
En annan bild av nettoinflyttningen 1998 visas i figur 9, men här är det gruppen unga pensionärer som står i fokus. Som framgår av kartan finns det här en klar preferens för kommuner längs väst- syd- och ostkusten. Ser man istället till gruppen medelålders (figur 10a och 10b) är tendensen att nettoflyttning sker antingen till storstadsområdets själva centrum eller till kommuner strax utanför storstadsområdena. Däremot undviks själva kranskommunerna. Liksom de yngre pensionärerna uppskattar de medelålders kustkommuner, särskilt längs västkusten och i östra Skåne. Dessutom uppvisar ett antal kommuner i nedre Norrland nettoinflyttning i dessa grupper. Denna åldersgrupp är intressant eftersom här återfinns de många fyrtiotalister vars flyttningsmönster under de närmaste åren kan komma att få ett stort genomslag på bostadsmarknaden.

Om detta är mönster som avspeglar hur fyrtiotalisterna kommer att flytta i fortsättningen så betyder det att en grupp köpstarka konsumenter kan dyka upp på bostadsmarknader även utanför själva storstadsområdena. Det är i och för sig möjligt

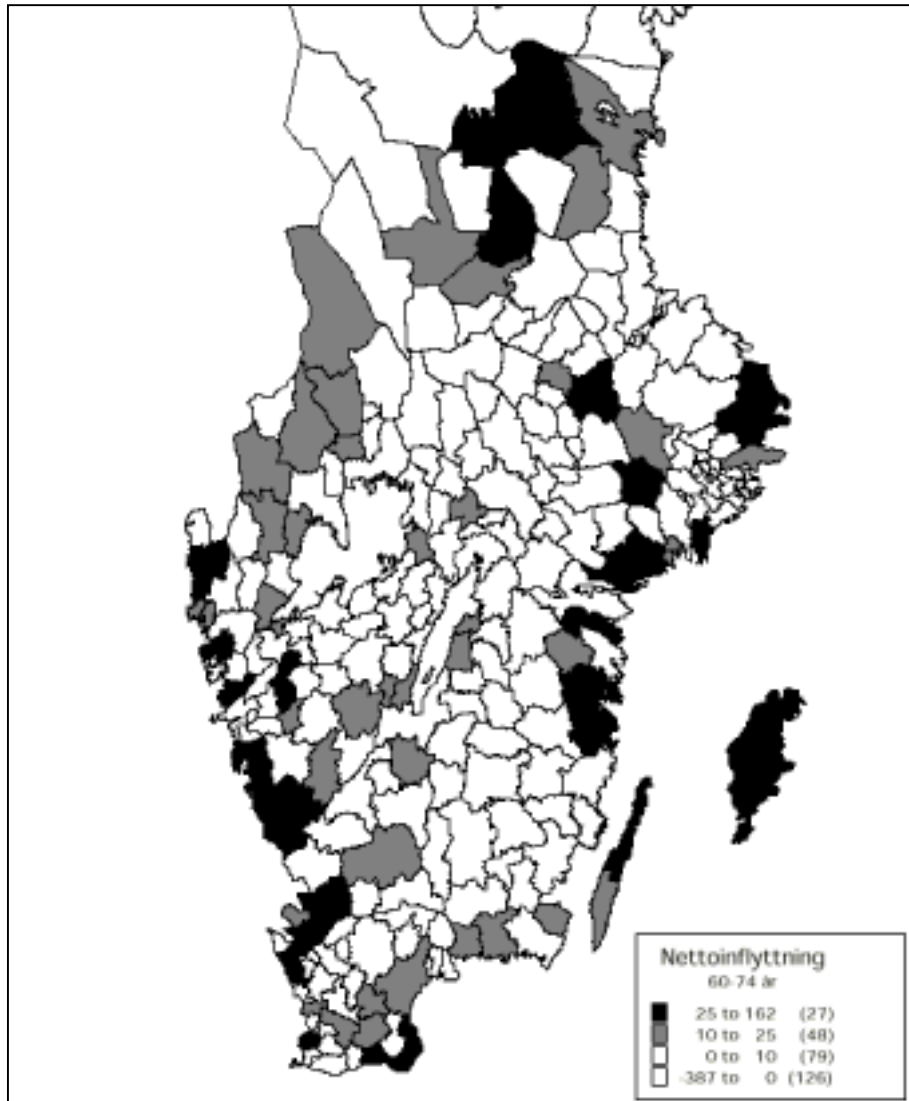
att många i denna grupp flyttar till permanentade fritidshus men detta är svårt att uttala sig om utan en mer detaljerad studie.



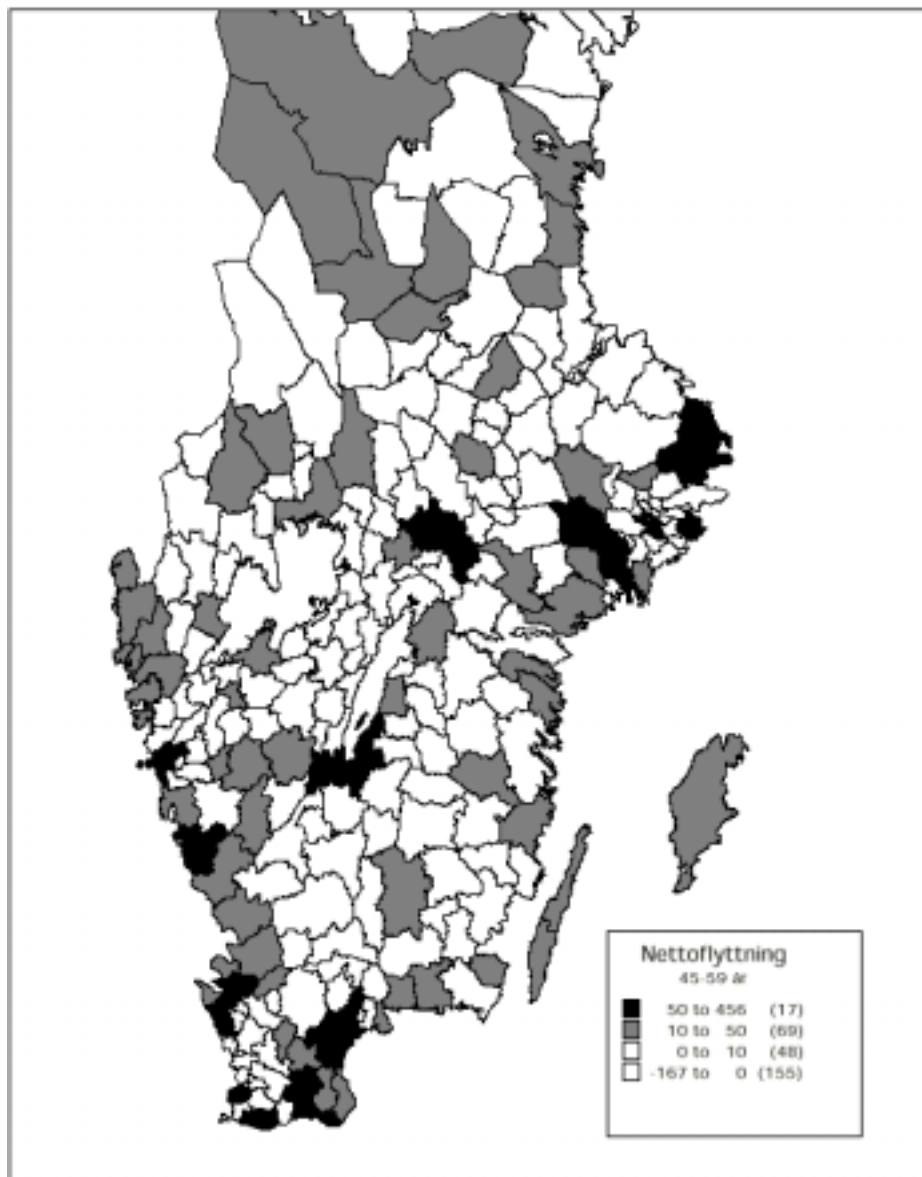
Figur 8a. Nettoflyttning 26-42 år.



Figur 8b. Nettoflyttning 26-42 år.



Figur 9. Nettoflyttning 60-74 år.



Figur 10a. Nettoflytning 45-59 år.



Figur 10b. Nettoflyttning 45-59 år.

Genomgången av nettoflyttningen mellan svenska kommuner visar att det finns en potential för bostadsefterfrågan även utanför de rena storstadsområdena. Inte minst gäller detta storstadsnära lägen för de i familjebildande ålder och kommuner på längre avstånd med attraktiva boendemiljöer för de medelålders och de yngre pensionärerna. Kommuner som söker expansionsmöjligheter bör därför undersöka om

man har tillgång till mark som skulle kunna tillfredsställa bostadskonsumenter med högt ställda krav. Eftersom efterfrågan på nybyggda bostäder under de närmaste tio åren kan förväntas riktas mot de mest attraktiva segmenten skulle det här kunna finnas en chans även för kommuner som ligger lite sämre till kommunikationsmässigt.

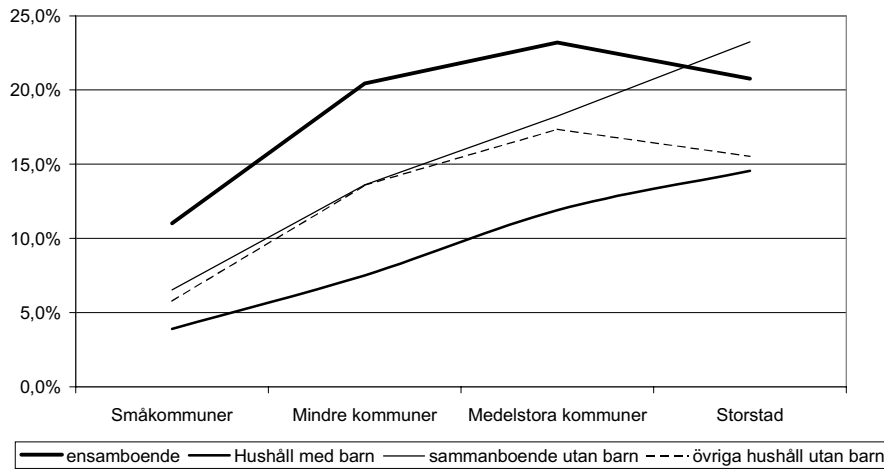
Bostadsrättens framtid

Vilka slutsatser kan man då dra med utgångspunkt från de olika delstudier som gjorts om bostadsrättens framtid? Här råder det naturligtvis en stor osäkerhet, men inte desto mindre finns det några olika tydliga trender som man kan peka på.

1. Bostadsrätten kommer att gynnas av att befolkningsexpansionen väntas ske i storstadsområden. Som visas i figur 11 så är bostadsrätten för alla typer hushåll mest konkurrenskraftig i storstäder och större kommuner. Den största skillnaden hittar vi emellertid för kategorierna hushåll med barn respektive sammanboende utan barn. I små kommuner är det bara runt 5% av hushåll i dessa kategorier som bor i bostadsrätt medan i storstadskommuner är bostadsrättens andel mellan 15 % och 20 %.
2. Åldersutvecklingen under de närmaste fem åren kommer inte att gynna bostadsrätterna eftersom gruppen 20-29 år respektive 65-74 år, som ofta bor i bostadsrätt, kommer att utvecklas svagt. Efter 2005 ändras emellertid denna bild då det sker en snabb expansion i de åldersgrupper, för vilka bostadsrätter är attraktiva, nämligen ungdomar och pensionärer.
3. En stark inkomstutveckling under de kommande tio åren kan leda till en betydande omflyttning inom bostadsbeståndet. Grupper som idag bor i allmännyttan kan imorgon komma att efterfråga bostadsrätter medan de som idag har bostadsrättsradhus kan komma att flytta in småhus med äganderätt.
4. Fyrtioåringar som säljer sina småhus och flyttar in till städernas centrum kan bli i en stor och köpkraftig grupp på bostadsrättsmarknaden. Längre fram när fyrtioåringarna åldras kan bostadsrätter på mindre orter bli ett attraktivt alternativ för skräpliga fyrtioåringar som måste flytta ifrån sina småhus och permanenta fritidshus.
5. Bostadsrätter kan också behövas som komplement på mindre orter där småhusen expanderar.
6. Den yngre vuxna befolkningen koncentreras idag i hög grad till storstadsområden och till områden i nära anslutning till dessa. Denna koncentration av de i familjebildande åldrar till tätbefolkade områden gör att bostadsrätten kan komma att bli ett viktigt alternativ till småhuset för unga familjer. Att kunna förse dessa hushåll med attraktiva och tillräckligt stora bostäder till ett överkomligt pris blir kanske den största utmaningen för kooperativa bostadsföretag under den närmaste decenniet. En väg kan vara att i samarbete med olika stor-

stadskommuner söka få tillstånd större nybyggnadsprojekt i attraktiva lägen där utbyggnaden kombineras med omfattande investeringar kollektiva trafiklösningar.

7. Om statsmakterna under den närmaste tioårsperioden bestämmer sig för att försöka undvika avigsidorna av en allt skevare åldersstruktur genom att satsa resurser på att underlätta familjebildande och att tillåta arbetskraftsinvandring så kan bostadsrättsrörelsen spela en viktig roll när det gäller att förverkliga en sådan politik. Det kan ske t ex genom deltagande i större projekt som syftar till att förbättra möjligheterna för familjebildning i storstadsområden, eller genom att bostadsrättsföretagen bidrar till att sprida bostadsrättens idé bland nyanlända svenskar.



Figur 11. Bostadsrättens marknadsandelar.

Slutord

För bostadsrättsrörelsen har de sista tio åren av 1900-talet inneburit en radikal scenförändring. Det intensiva föreningsbildandet i slutet av 1980-talet förbyttes under 1990-talet i ett tillstånd av nära nog stiltje. Men som vi lärt oss av historien så präglas bostadsmarknaden av starka cykler och mycket talar idag för att vi befinner oss i slutet av en nedgångsfas och i början av en uppgång. Och detta gäller inte enbart bostadsmarknaden. Även den svenska ekonomin i stort har i viktiga avseenden tillfrisknat efter 1990-talets svåra kris. Det närmaste decenniet kan därför bli en spännande tid för bostadsrätten. Nya möjligheter för bostadsbyggande kommer med stor säkerhet att öppna sig och för bostadsrättsföretagen handlar det om att ha bra alternativ att erbjuda. Det bild som framkommit i denna framtidsstudie visar, som vi ser det, att bostadsrätten kommer att ha en viktig plats att fylla även i det nya millenniet.

2. Boendekarriär – att välja bostad

Marianne Abramsson¹, Lars-Erik Borgegård & Urban Fransson²

Inledning

Bostaden utgör en central del av människors liv och vilken bostad vi efterfrågar hänger till stor del samman med olika händelser under livets gång. Den individ som flyttar ut från föräldrahemmet söker ofta en annan bostad än den barnfamilj i vilken individen är förälder ett antal år senare. Likaså ställer medelålders och äldre andra krav på sitt boende än vad unga och barnfamiljer gör. Hur hushåll flyttar mellan olika typer av boende, det vill säga vilken boendekarriär de gör, hur de bor och vilken typ av bostad de efterfrågar hänger förmodligen inte bara samman med hushålls- och familjebildning utan även med händelser i andra parallella karriärer, såsom utbildnings- och yrkeskarriärer.

Att göra en boendekarriär innebär traditionellt att förändra sitt boende till det bättre. Det behöver dock inte nödvändigtvis innebära att flytta till en större eller modernare bostad. Istället kan det vara att anpassa boendet till sina behov och det kan därmed förknippas med livskvalitet om den typ av boendekarriär man gör ger individen möjlighet att förverkliga andra mål i livet. Boendekarriärer behöver inte heller vara uppåtgående utan kan också vara nedåtgående eller stagnerande.

Livsförlopp, val och restriktioner

Då ett bostadsbyte är aktuellt vad avgör huruvida ett beslut att byta bostad verkligen fattas? Enligt Mulder (Mulder, 1993) handlar det om de mål individen vill uppnå och förhållandet mellan vad vi gör och vad vi har för preferenser. Att flytta blir då resultatet av ett rationellt beslut sett i ett socialt sammanhang. Det handlar också om flyttningar i ett livsförlopp där individens tidigare agerande bestämmer medel och handlingsutrymme för framtida handlande.

Begreppet **livscykel** introducerades av Rossi i hans studier av hushållsomflyttningar i mitten av 1950-talet (Rossi, 1955). Rossis livscykelmodell har haft stor betydelse i studierna av varför hushållen flyttar. Modellen visade att hushållen flyttade för att anpassa boendet till sina förändrade behov. Efterföljande forskning har visat ett samband mellan olika stadier i livscykeln och flyttning. Antalet flyttningar avtar med åldern. Som mest flyttar individer mellan 20–30 år. I samband

¹ Kulturgeografiska institutionen, Umeå universitet.

² Institutet för bostadsforskning, Uppsala universitet, Gävle.

med familjebildning och barnafödande förändras bostadsbehovet och ju högre ålder hushållet har desto mer fast förankrat är det i sitt boende. Boendeformen förändras i många fall från hyresrätt till äganderätt, från flerfamiljshus till småhus och när hushållet minskar i storlek äger eventuellt en flyttning till en mindre bostad rum (Clark och Dieleman, 1996; Clark och Onaka, 1983). Vad livscykelmodellen inte tar hänsyn till är de mer strukturella förändringar som kan påverka hushållens bostadsval. Situationen på bostadsmarknaden med olika möjligheter och begränsningar samt de boendepreferenser individerna har är av betydelse. Likaså påverkar hushållens ekonomiska situation flyttningsbenägenheten och denna kan således inte begränsas endast till händelser i livscykeln (Clark och Dieleman, 1996; Gober, 1992).

Ett senare begrepp, **livsförlopp** (*life course*), definieras som det sätt på vilket individer förflyttar sig från olika nivåer eller positioner i livets olika karriärer. Livsförloppet är inte förutbestämt på samma sätt som livscykeln utan lämnar mera utrymme åt individens valmöjligheter (Cadwallader, 1992). Livsförloppsbegreppet används för att beteckna de olika vägar individen följer samt de erfarenheter individen samlar på sig i form av utbildning, arbete, familjeförhållanden, bostad och samhällsliv (Cadwallader, 1992). Boendekarriären är en av flera sammanvävda karriärer. Individerna gör ett flertal olika karriärer samtidigt eller i olika skeden av livet. Inom alla dessa kan individen förändra sin position. Den karriär som i störst utsträckning hänger samman med flyttning är boendekarriären. Ibland utgörs visserligen ett steg i boendekarriären av en förbättring av kvaliteten på den bostad man redan har men oftast innebär en förflyttning mellan olika steg i boendekarriären ett faktiskt bostadsbyte i samband med en flyttning. Det handlar om förändringar i bostadstyp, bostadsstorlek, bostadsområden etc. Boendekarriären hänger samman med krav på bekvämlighet (dvs den bostad man har), status (bostad och omgivning) moral och stimulering (från omgivningen). Den karriär som leder till det mål man vill uppnå genom att flytta benämner Mulder "*the triggering career*" (Mulder, 1993), efter begreppet "*trigger effect*", dvs den utlösande faktorn i ett flyttningsbeslut.

För individen är vissa mål i livet överordnade andra. Man tenderar att förbättra sin situation då man inser att den nuvarande situationen inte ger utrymme att uppnå dessa mål. Att flytta, i det här fallet att byta bostad, är därför ett rationellt beslut fattat utifrån de preferenser individen har samt utifrån upplevda möjligheter, resurser och restriktioner.

Att flytta är således oftast inte ett mål i sig, utan målet är händelser i parallella karriärer i livsförloppet, i hushållet, boendet, utbildning eller yrkeskarriär. En förändring i någon av dessa karriärer kan således "utlösa" en flyttning. I vilken utsträckning en flyttning verkligen äger rum beror på individens preferenser, resurser och restriktioner. Man kan antaga, vilket också visas i en undersökning från Nederländerna (Mulder, 1993), att det finns ett samband mellan den karriär som leder till en flyttning och vart man flyttar samt hur långt. Under den tid man bor på en plats investerar man ett "plats specifikt kapital" i platsen, till exempel så investerar

man i en bostad, skaffar sig en position på arbetsmarknaden och en mängd lokala kontakter. Det är därför troligt att man endast flyttar utom dagpendlingsavstånd om det leder till en förbättring av olika förhållanden. Det handlar då oftast om att göra en utbildnings- eller yrkeskarriär snarare än om en hushålls- eller boendekarriär (Cadwallader, 1992).

Samhällelig påverkan på flyttningsbeslut handlar dels om möjligheter och restriktioner på makronivå, till exempel tillgången på lediga bostäder, dels om individens resurser, restriktioner och preferenser. Individens resurser påverkas av ekonomiska omständigheter och sådant som välfärdssystemet medan individens preferenser präglas av det som anses som socialt acceptabelt i samhället. Ett exempel på en sådan förändring är individualiseringen, det sätt på vilket individens fri- och rättigheter att forma sina egna mål och de medel som krävs för att uppnå dem förändras. Förändringar påverkas också av befolkningssammansättningen. Är gruppen mobil, till exempel ensamstående, eller stor är det fler som flyttar än om de mindre mobila grupperna, till exempel barnfamiljer, utgör en stor del av befolkningen. En annan typ av förändring handlar om benägenheten att flytta; till exempel så flyttar de ensamstående i än större utsträckning om utbudet av bostäder för denna grupp är stort. Förändringar över tiden skulle därmed ta sig uttryck i periodiska förändringar snarare än förändringar mellan generationer eller födelsekohorter (Mulder, 1993).

Under 1900-talet och särskilt under dess senare del har hushållsstorleken förändrats så att enpersonshushållen har ökat kraftigt (SCB, 1992). Det hänger bland annat samman med att andelen ensamstående äldre i eget boende har ökat. Dessutom har andelen ungdomar som flyttar hemifrån till en egen bostad ökat då hemifrånflyttningen inte längre sker i samband med familjebildning och inte heller i någon större utsträckning till tidigare former av inneboende³. Vårt behov av en privat sfär har också ökat vilket ställer krav på större bostäder. Detta återspeglas också i en rad boendepreferensundersökningar där många förordar det egna huset, eftersom man här har självbestämmande och sitt eget privata område (Fransson, 1991; Sandstedt, 1990; Sandstedt, 1991).

Preferenser har definierats som de mål människor har. Dessa är inte desamma för alla individer och varierar också över livscykeln (Johnston, 1971; Michelson, 1977; Zelinsky, 1971). **Möjligheter** i sin tur är de val individen har möjlighet att göra. Det kan handla om det urval av bostäder som finns tillgängligt. Har man bestämt sig för att flytta söker man efter olika möjligheter vilka accepteras eller förkastas. Möjligheterna skapas i individens omgivning. Vad som utgör en möjlighet för individen eller hushållet beror på individuella preferenser, resurser och restriktioner. Man kan här skilja mellan upplevda och reella möjligheter där de upplevda möjligheterna är de som överhuvudtaget övervägs. De reella möjligheterna är alla de möjligheter som individen har, men som man till exempel på grund av social bakgrund eller brist på erfarenhet inte upplever som en möjlighet (Gordon och

³ Se Sandstedt i föreliggande rapport.

Vickerman, 1982). Zelinsky in sin tur skriver om *intervening opportunities* (Zelinsky, 1971). Det vill säga möjligheter som dyker upp under tidens gång och som man inte var medveten om från början. Dessa kan helt ändra eller tillfälligt försena den ursprungliga planen. Vad gäller boende kan det till exempel innebära att man istället för att köpa en äganderätt flyttar in i en bostadsrätt, tillfälligt eller permanent. **Resurser** är de individuella möjligheterna såsom ekonomiska resurser (hur mycket individen har råd att betala för sitt boende) samt den rörelsefrihet en individ har. Denna begränsas ofta av andra parallella karriärer.

Restriktionerna är möjligheternas och resursernas motsats (Mulder, 1993). Det är restriktionerna som gör att vissa delar av bostadsmarknaden inte är tillgänglig för alla och i vissa fall till och med kan förhindra individer att överhuvudtaget flytta. Restriktionerna formar även attityder och preferenser. Exempel på restriktioner är bostadsbrist, en ogynnsam ekonomisk utveckling eller brist på individuella resurser, platsbundenhet eller en personlig motvilja mot förändring.

Boendekarriärer, en modell

Under livsförloppet varierar graden av valmöjligheter och restriktioner som påverkar boendesituationen. Som barn har man ringa inflytande över sin boendesituation. De flesta är beroende av föräldrarna och följer dem i deras boendekarriär. Efter utflyttningen från hemmet ökar individens valmöjligheter. Till en början är restriktionerna något högre än senare då inkomsten ofta ökar successivt liksom kunskaperna om bostadsmarknaden. Störst valmöjligheter har man oftast mitt i livet, i medelåldern, varefter restriktionerna ånyo ökar då man åldras. Restriktionernas betydelse varierar för olika grupper som agerar på bostadsmarknaden där förutsättningar är olika för olika demografiska grupper (äldre gentemot yngre och medelålders), socioekonomisk tillhörighet och etnicitet.

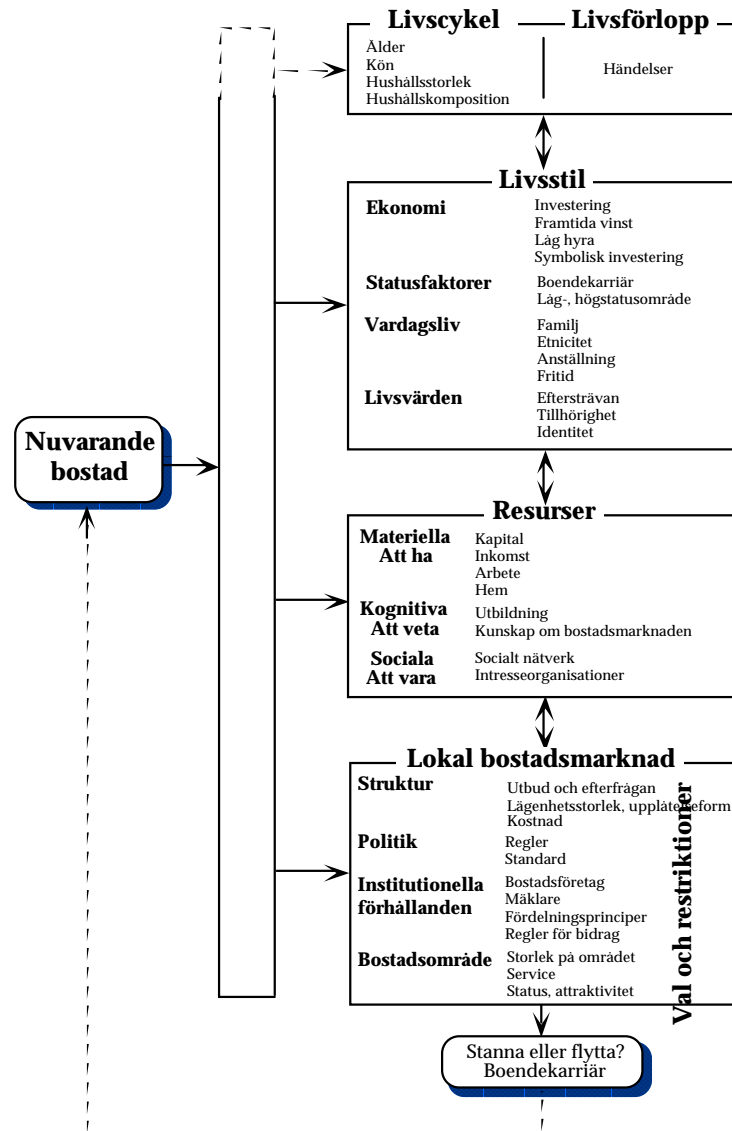
Variablerna som förklarar variationerna i boendekarriären för olika individer, hushåll eller grupper av individer kan utifrån ovanstående diskussion presenteras i form av en aktörsorienterad modell (Fig 1). Utgångspunkten i modellen är den nuvarande bostaden och den beslutssituation individen befinner sig i, dvs å ena sidan att flytta, å andra sidan att stanna, dvs att bo kvar⁴. De förklarande variablerna kan delas in i fyra grupper, vilka i olika utsträckning samverkar. Varje variabels betydelse beror på var i livsförloppet individen eller hushållet befinner sig, vilken livsstil samt vilka resurser individen eller hushållet har. Den lokala bostadsmarknaden erbjuder olika möjligheter eller omöjliggör vissa val. Den faktiska boendekarriären, att bo kvar eller att flytta, är sedan ett resultat av förhållandet mellan dessa val

⁴ I de flesta fall har individen en bostad att utgå ifrån även om några kommer från ”gatan” (ohållbara boendesituationer), flyktinförläggningar eller andra typer av boende varifrån man måste flytta.

och restriktioner, det vill säga i vilken utsträckning variablerna begränsar eller möjliggör ett visst agerande för individen eller hushållet.

Hushållen har möjlighet att agera på bostadsmarknaden utifrån sina materiella (att ha), kunskapsmässiga (att veta) eller sociala (att vara) resurser⁵. Hur de väljer att agera beror på deras livsstil. Det boende hushållen föredrar, kan ses inte bara som en god plats att bo på, utan även som en bra investering, ett boende i väntan på att hushållet finner en bättre bostad, en symbolisk investering till exempel i ett fritidshus (Lelievre och Bonvalet, 1994) eller ett billigt boende. Boendet kan också ha betydelse i form av den status området har, att flytta till ett område med hög status är då ett sätt att göra en boendekarriär. Familj och etnicitet är andra betydelsefulla variabler som i stor utsträckning påverkar vårt val av bostad, arbete och fritid. Såsom påpekats av Siksiö och Borgegård (Siksiö och Borgegård, 1990) är givetvis vissa faktorer av större betydelse än andra. Utan tillgång till finansiella resurser kan ett bostadsbyte enligt hushållets preferenser visa sig vara omöjligt. Utöver individuella preferenser och resurser måste även institutionella och strukturella faktorer, såsom de presenteras i figur 1, beaktas; bostadsmarknadens struktur, förhållandet mellan utbud och efterfrågan, bostadspolitik, regler, standard, institutioner som agerar på bostadsmarknaden, organisationer och mäklare. Andra faktorer av betydelse är bostadsområdets popularitet och rykte.

⁵ Se (Allardt, 1975).



Figur 1. Boendekarriärer. En modell av förklarande variabler som interagerar beroende på förhållandet mellan val och restriktioner⁶.

⁶Modellen är en utveckling av tidigare modeller i en studie om tillgång till bostäder (Siksiö och Borgegård, 1990), i en studie om turkiska invandrare i Sverige (Özüekren, 1992) och i en studie om olika invandrargrupper i Kanada av Murdie m.fl. (kommande).

Boendekarriär – ett kontroversiellt begrepp

I diskussionen ovan använder vi oss av begreppet boendekarriär i syfte att beskriva de bostadsbyten som hushållen gör. Begreppet är dock flerdimensionellt. Å ena sidan ger det ett direkt intryck av något uppåtgående, en progression, å andra sidan faller begreppet ut i en mängd frågor kring innehållet. Vid första påseende förefaller begreppet enkelt, vid en närmare eftertanke visar det sig vara ett komplext begrepp. Det finns därför anledning att något källkritiskt diskutera innehållet i begreppet.

Den svenska diskussionen kring boendekarriärer är något problematisk. Det beror på att staten mycket tydligt har givit utgångspunkterna för boendet – en boendekarriär är en standardhöjning av boendet och forskningen har inte givit något ”motbud” till denna enkla uppfattning.

Bostadspolitiken sågs under 1940-talet och därefter som en del i den allmänna välfärdspolitiken. Med en god bostad menades en bostad med hög materiell standard, med moderna bekvämligheter, rymlig och funktionell, samt en överkomlig hyra för den helt övervägande delen av befolkningen. Det senare skulle åstadkommas genom konkurrens mellan olika upplåtelseformer och därvid kom de allmännyttiga bostadsbolagen att spela en avgörande roll, inte bara för standard, hyra utan också för möjligheterna att välja bostad. Det var emellertid i första hand de materiella sidorna av bostaden som poängterades. Senare kom även den yttre miljön att få en allt större betydelse, när grannskapsidéer infördes, trafikseparering osv. En gradvis förändring från bostadspolitik till boendepolitik kan märkas. Detta innebar dock att ”boendet” kom att bli mer sammansatt än vad själva bostaden var. I sin tur innebär detta att individer som är födda vid olika tidpunkter under denna förändring av den förda politiken, vilken för övrigt speglar värderingsförändringar i samhället, har olika ”boendeerfarenheter”. Äldre människor har kanske bostaden, mätt i termer av standard, modernitet, som ett ideal, medan yngre personer har andra krav och föreställningar om vad bostaden är – som en del i boendet. Sammanfattningsvis speglar denna förändring av synen på bostad och boende en svårighet att mäta boendekarriär. Dels finns en kvantitativ, dels en kvalitativ dimension. Olika metoder behövs för att komma åt dessa dimensioner.

Att vi har valt att använda just begreppet boendekarriär har sin förklaring i att i såväl svensk som internationell litteratur diskuteras boendekarriären som en av andra karriärer, hushålls- och familjekarriär (*household and family career*), utbildningskarriär (*educational career*), yrkeskarriär (*occupational career*) osv. Begreppet boendekarriär används då för att beskriva hushålls respektive individers bostadsbyten eller förändringar i bostadskonsumtion utan att det därmed nödvändigtvis ligger någon värdering i begreppet. Begreppet fyller därmed sitt syfte i detta sammanhang och, menar vi, underlättar förståelsen av varför olika hushåll söker sig till olika typer av boende. Däremot finns det, enligt nedan, andra värderingar att diskutera kring till exempel olika upplåtelseformer och bostadsområden.

Subjektiv och objektiv boendekarriär

Att tala om boendekarriärer kan uppfattas som en värdering av människors boendeform, att en form av boende skulle anses som ett steg högre eller lägre på någon form av karriärstege. Vad som uppfattas som en karriär i boendet beror på vilken utgångspunkt man har. Att göra karriär i sitt boende behöver inte förknippas med en förbättring av den materiella standarden eller en ökning i bostadsytan. Det kan handla om en flyttning till en form av boende som passar en individs livsstil. Hur en individ vill bo kan bero av vilken form av hushållskonstellation man lever i, vilken typ av arbete man har, vilken ålder individen uppnått etc. De tidigare erfarenheter vi har av boende i olika upplåtelseformer kan också påverka vilken typ av boende vi överhuvudtaget ser som en möjlig boendeform. Att äga ett hus med de ekonomiska åtaganden det innebär kan ses som ett oöverstigligt hinder för vissa medan att bo hela sitt liv i en lägenhet med hyresrätt överhuvudtaget inte är ett tänkbart alternativ för andra. Det finns således **subjektiva** värderingar av det som utgör det bästa boendet, vilken bostadsyta individen föredrar, vilket läge, vilken upplåtelseform, vilken syn man har på bostaden och vilket syfte denna tjänar.

I den förda bostadspolitiken under efterkrigstiden finns en underliggande diskussion kring standard, storlek och hyreskostnad vilket kan sägas vara ett mer **objektivt** kriterium på hushållens möjligheter till boendekarriär. Sverige kännetecknas i sammanhanget av utvecklingen av en normativ modell vad gäller bostadsförsörjning (Björkman, 1985; Hedman, 1993; Holmdahl-Andersson, 1985). Genom bostadspolitiska direktiv diskuterar staten vilken bostadsstorlek ett hushåll med ett visst antal familjemedlemmar bör ha, vilken standard som kan anses skälig i ett modernt samhälle, det vill säga en höjning av standarden i bostäder över tiden⁷. Några juridiskt bindande lagar och regler om att individer och hushåll ska ha råd att skaffa sig den bostad de skulle vara i behov av finns dock inte i Sverige (Bengtsson, 1995). Den typ av bostäder som, huvudsakligen som en konsekvens av bostadspolitiska direktiv, erbjuds på bostadsmarknaden påverkar i hög grad vårt val av bostäder. För den som i Sverige önskar ett småhus för sitt hushåll har i stort inga andra alternativ än att köpa detta, då denna bostadstyp inte återfinns på hyresmarknaden utom i undantagsfall. Däremot är det tänkbart att om det var möjligt att hyra småhus så skulle en del hushåll välja en hyresbostad framför de ekonomiska åtaganden som ett regelrätt husköp innebär. Ett hyrt småhus skulle också kunna innebära ett alternativ till en stor hyreslägenhet i markplan eller ett radhus med hyresrätt i synnerhet för hushåll som inte har de ekonomiska resurser som krävs för att köpa en villa.

Det finns således subjektiva önskemål om boendet, kvantitativa rekommendationer om hur vi ska bo samt begränsningar av vilken typ av boende vi kan välja i olika upplåtelseformer. För en del individer är det möjligt att flytta som man vill, till den typ av bostad man föredrar. För andra handlar det fortfarande om preferenser som inte överensstämmer med de möjligheter individen har. Dessa individer

⁷ Jämför diskussionen kring trångboddhet och normer (Eriksson och Lindquist, 1985).

har därmed inte samma möjligheter att välja sitt boende, att göra den karriär i boendet som de önskar.

Flyttningsrörelse – ett led i karriären

Flyttningarna över kommungräns svarar för ungefär en tredjedel av samtliga flyttningar. I och med att en flyttning görs över kommungräns, kan antas att flera händelser ingår i beslutet att flytta. Det kan till exempel vara utbildning, byte av arbete, önskan att flytta hemifrån och så vidare. Det finns därför anledning att något diskutera de regionala flyttningarna och några tänkbara utfall för möjligheterna att göra boendekarriär.

På den övergripande regionala nivån har det skett stora förändringar av befolkningen i form av flyttningar under de senaste årtiondena. Under 1960-talet karakteriserades flyttningsrörelserna mellan kommuner av den starka urbaniseringen, där framför allt mellansverige och sydsverige fick ett nettotillskott av flyttare. 1970-talets flyttningsrörelse var en moturbanisering, en kontraurbanisering, i vilken glesbygdsområden och även stadsnära områden vann i nettotermer. Pendeln svängde åter under 1980-talet, men då är mönstret inte entydigt, såväl urbanisering som moturbanisering förekom. Efter 1993 har utvecklingen däremot åter gått mot en kraftig urbanisering, men inte en generell sådan, som under 1960-talet, utan en selektiv. Det är storstadsområdena som vunnit tillika med högskoleorterna. Detta mönster är välkänt och beskrivet relativt ofta i litteraturen. Det finns emellertid ett par förhållanden som förtjänar att lyftas fram och det gäller frågan om det finns någon generalitet i befolkningsrörelsen.

Den ena frågan gäller vilken typ av kommuner som vinner eller förlorar, i ett långt tidsperspektiv i nettotermer. Den andra frågan gäller om mönstret av flyttare efter åldersgrupp är stabilt över tiden.

Vad gäller kommutyp har dessa delats in i följande grupper:

- storstadsområden, vilka är de områden som per definition benäms storstadsområden (se till exempel (SOU, 1990); denna grupp delas upp i Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionen;
- högskolekommuner är de kommuner som har en högskola med minst 2000 studenter, dvs i praktiken samtliga högskoleorter i dag;
- industrikommuner är de kommuner där den traditionella industrisektorn uppgår till minst 20 procent av de yrkesverksamma;
- inre Norrland är samtliga kommuner i Norrland som inte är kustkommuner eller täcks av något av de ovan nämnda kriterierna (Östersund, Boden och Kiruna);
- övriga kommuner, är de kommuner som inte ingår i någon av dessa grupper.

Den åldersmässiga indelningen har gjorts enligt följande traditionella indelning: 0-15, 16-24, 25-44, 45-64, 65+.

Slutligen har periodindelningen gjorts efter de trendbrott som finns i flyttningsrörelsen: 1974-81, 82-88, 89-92.

Därvid kan en generaliserad tabell (Tabell 1) över nettomigrationen visas efter den regionala indelningen, åldersindelningen samt nettoförändringar (i form av minus (-), plus (+) och relativt lika (0)).

Tabell 1. *Nettoflyttning under tre perioder 1974-1992 samt för olika kommuntyper och efter flyttarnas ålder.*

Kommuntyp	0-15	16-24	25-44	45-64	65-w
Stockholmsregionen	---	+++	-+-	---	---
Göteborgsregionen	---	+++	---	---	---
Malmöregionen	---	+++	---	---	0 0 -
Universitets/Högskoleregioner	---	+++	---	0 --	++ 0
Industri	+++	---	+ - 0	0 - 0	0 0 0
Inre Norrland	+++	---	+++	+++	0 0 +
Övriga	+++	---	+++	+++	+++

Källa: Borgegård och Håkansson 1995.

Det är några mönster som framträder tydligt:

- grupperna barn och grupperna 25-44 och 45-64 är starkt länkade till varandra och dessa har i princip samma mönster. Unga föräldrar och medelålders personer flyttar från storstadsområdena och universitets- och högskolekommunerna.
- Unga personer, 16-24 år är de som i första hand attraheras av storstads- och universitets/högskoleorterna.
- Äldre har en nettoflyttning från storstadsregionerna, med undantag från Malmöregionen, men har också ett flyttningsöverskott till övriga kommuner.
- Kommungruppen, övriga kommuner har ett nettotillskott under hela perioden fram till 1992 från alla grupper utom i gruppen unga.
- Industrikommunerna har en relativt stor utflyttning, vilken i första hand är koncentrerad till gruppen unga.

En del av dessa resultat är kanske förväntade, medan andra är relativt oförväntade. Det vi vet från alla migrationsstudier är att unga har den högsta flyttningsbenägenheten. Vi vet också att det finns en 'cirkulation' i flyttningsmönstret så att unga flyttar ut från mindre orter, söker sig till storstads- och universitetsorter för utbildning, arbete och familjebildning. Många av dessa tidigare utflyttare från mindre kommuner flyttar åter efter utbildning och familjebildning. Man fortsätter sin karriär på en ny plats, och då samspelar arbets- yrkes, familje- och boendekarriär. Bättre jobb, lugnare för barnen, bättre och billigare bostad är några av motiven till flyttning.

Sammanfattningsvis innebär den regionala omflyttningen att ett stort antal bostäder byter ägare. Dessa vakanskedjor innebär i sin tur att många hushåll gör en boendekarriär och de flesta gör dessutom en uppåtgående karriär⁸. Det som emellertid skett under senare år (1990-talets andra hälft) är att många kommuner i Norrlands inland samt de som benämns industrikommuner, vilka bl a karakteriseras av en stor utflyttning av unga personer, har fått vidkännas en minskad inflyttning av de grupper som traditionellt har flyttat in i dessa kommuner, det vill säga de familjebildande hushållen. Gapet mellan utflyttning och inflyttning har sålunda ökat, vilket också inneburit att bostadsmarknaden kommit i obalans. Detta är en dubbel obalans – i kommuner med vikande befolkningsunderlag finns ett överskott av bostäder, i många fall har dessa varit ”karriärbostäder” för inflyttare; i kommuner med ökande befolkning finns i stället ett underskott på bostäder, vilket i sin tur försvårar möjligheterna att göra en uppåtgående boendekarriär.

Den omflyttning som har skett i riket under de senaste åren har skärpt skillnaden mellan orter med överskott respektive underskott på bostäder – och därmed påverkat hushållens möjligheter att göra en uppåtgående boendekarriär. På marknader med stor efterfrågan på bostäder, innebär detta att det i första hand är de hushåll som har få valmöjligheter eller dålig kunskap om bostadsmarknaden (många invandrargrupper, fattiga, marginaliserade och unga hushåll) som får ökade svårigheter att göra en uppåtgående boendekarriär. På bostadsmarknader med svag efterfrågan finns emellertid stora möjligheter att göra en uppåtgående boendekarriär, men däremot är problemen större att finna jobb och förena olika karriärer. För den grupp som är oberoende av arbete, i första hand pensionärer, så skulle möjligheterna att finna bostad i dessa områden vara stor. Ett problem kan emellertid vara att upplåtelseformen och hustypen inte alltid passar hushållets behov. På industriorter är andelen hyresrätter i det kommunalt ägda beståndet relativt stort (och det är också här vi ser problem med överskott, rivning och så vidare), medan i kommuner i Norrlands inland det dessutom finns en stor privat sektor av småhus, vilket kanske inte är den livsform de äldre hushållen önskar⁹.

Bostadsbyten

Merparten av flyttningarna under livet sker på korta avstånd – inom samma kommun. Förutom detta mest karakteristiska drag är att dessa flyttningar är knutna till förändringar i hushållssammansättningen. Hushållet ökar eller minskar i storlek – det vill säga behoven förändras och därmed anpassas bostaden till dessa förändringar. Teoretiskt kan sålunda bostadsbyten knytas till en avståndsfaktor och förändringar i hushållets behov, men också till kännedomen om området ifråga, dvs

⁸ För en begreppsdiskussion se (Magnusson, 1994).

⁹ Detta resonemang leder till en forskningsfråga: vilken typ av bostad och vilken upplåtelseform önskar äldre personer som flyttar, eller önskar flytta? Vilka kommuner kan svara mot dessa behov?

en rumslig-kognitiv aspekt på tillvaron. Det finns en tydlig benägenhet att flytta till områden man känner till, och dessa ligger ofta i närheten av den nuvarande bostaden. Det senare är inte minst viktigt för äldre personer, att känna till omgivningarna. Även för hushåll med flera personer spelar kännedomen om omgivningen stor roll, eftersom det finns många knytningar (*attachement*) till platser i närområdet. Exempel på sådana knytningar är skola, fritidshem, serviceverksamhet, sociala relationer – och allmänt en invand miljö.

Bostäder och hushållsstorlek låter sig emellertid inte alltid passas ihop inom samma område. Flyttningsrörelse, boende och boendekarriär tar sig olika rumsliga uttryck under en livscykel. Ett klassiskt mönster är att unga hushåll flyttar ut från centrum, vid den naturliga flyttningen från föräldrahemmet till stadens utkant och villaboende. När i sin tur barnen vuxit upp och flyttat hemifrån sker en flyttning in till stadscentrum igen. Denna bild har emellertid några år på nacken och den skulle kunna kompletteras med en bild där många unga växer upp i stadens ytterområden i villakvarter, flyttar till en hyresrätt eller bostadsrätt i relativt centralt läge, åter flyttar ut till villaområden och så småningom gör ännu en flyttning till stadens centrala delar. Detta betyder att flyttningsrörelsens startpunkt för en kohort måste analyseras utifrån de socio-ekonomiska förutsättningarna, kombinerade med olika faser i livscykeln och livshändelser som påverkar hushållet i dess flyttningsbeslut.

Några mått på boendekarriär

Att välja kriterier för en boendekarriär innebär komplikationer. De kriterier vi har valt skall alla vara viktiga och därtill representativa för tillståndet på den svenska bostadsmarknaden, Kriterierna måste också vara enkelt mätbara och någorlunda entydiga.

Upplåtelseformen är ett kriterium, vilket är av stor betydelse i Sverige. Här spelar den långa tradition ”den svenska modellen” har in för att bryta denna uppdelning mellan å ena sidan privata värddar i hyresbostäder, å andra sidan ägandet, i första hand i småhus, men också till viss del i bostadsrätt. Denna skiljelinje sökte socialdemokraterna överbrygga under 1940-talet i och med att de allmännyttiga bostäderna uppmuntrades, och dessa skulle ge nödvändig konkurrens till den privata hyresmarknaden liksom till privat ägande. Därmed gavs i princip tre upplåtelseformer, hyresrätt (privat och allmännyttig) helt dominerande i flerfamiljshus, bostadsrätter, såväl i flerbostadshus som i småhus (ofta radhus, kedjehus) samt äganderätt i småhus. Även om målsättningen har varit att blanda hushållen demografiskt, socio-ekonomiskt och etniskt i olika upplåtelseformer, är ändå en kraftig segmentering efter upplåtelseform det som karakteriserar svensk bostadsmarknad (se Lindberg & Lindén, 1989; Murdie & Borgegård, 1998).

Ett annat kriterium är standard, vilket också har en lång välfärdspolitisk tradition. Ända tillbaka till begynnelsen av den svenska modellen på 1940-talet har standard mätt i modernitet, antal rum och yta varit betydelsefulla. Diskussionen om

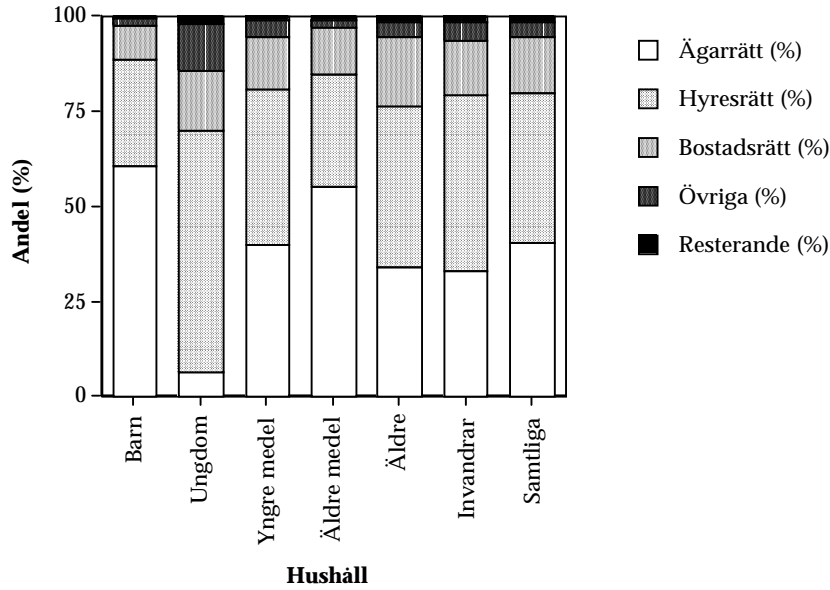
trångboddhet och normer att mäta denna är exempel på den vikt de politiska partierna har lagt vid standardfrågorna. Att öka antalet rum har en folklig förankring i frågan hur många rum och kök bostaden består av. Därefter kommer yta och teknisk standard¹⁰.

Upplåtelseform som boendekarriär

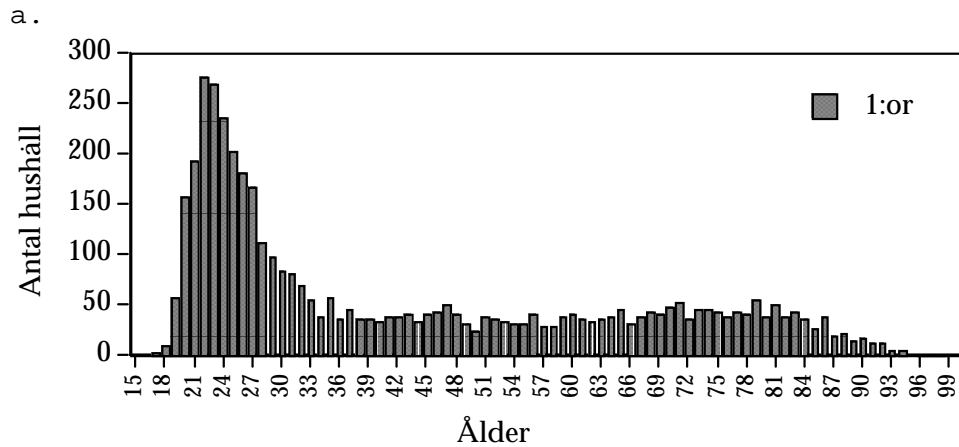
Det finns en hierarki bland upplåtelseformerna – hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt, där den senare utgör den ”högsta” klassen. Värderingarna bakom denna hierarki kan diskuteras, men likväl visar flyttningsmönstret och bostadspreferensundersökningar ett sådant mönster (Dahlgren, et al, 1987; Vogel, 1993)¹¹. Den åldersgrupp som dominerar i villaboendet är hushåll i åldern 35–54, medan bland dem i åldersintervallen 16–34 respektive 55–85 är andelen som bor i villa färre och andelen i flerfamiljshus större, skillnader som till stor del kan förklaras av livscykeleffekter, enligt ovan (Pettersson, 1997). En del av de problem som särskilt de kommunala bostadsföretagen idag står inför kan på så sätt förklaras. Det tomma lägenhetsbeståndet består till stora delar av stora lägenheter medan de hushåll som dessa lägenheter är avsedda för, barnfamiljer, söker sig till småhus eller bostadsrättsradhus (Rhodes, 1985). De som bor i hyresrätter är unga samt äldre hushåll med önskemål om en mindre bostad. Detta illustreras i figur 2 och för Gävle kommun i figur 3a–e där det tydligt framgår vilka hushåll som söker sig till olika bostadsstorlekar. På så sätt blir, på de orter där det finns ett lägenhetsöverskott, de stora lägenheterna ett problem för bostadsföretagen.

¹⁰ Läge som mått på boendekarriär tas upp i kapitel sex. Lägets betydelse diskuteras även av Amcoff & Stenbacka i föreliggande rapport.

¹¹ Se även Almqvist i föreliggande rapport.

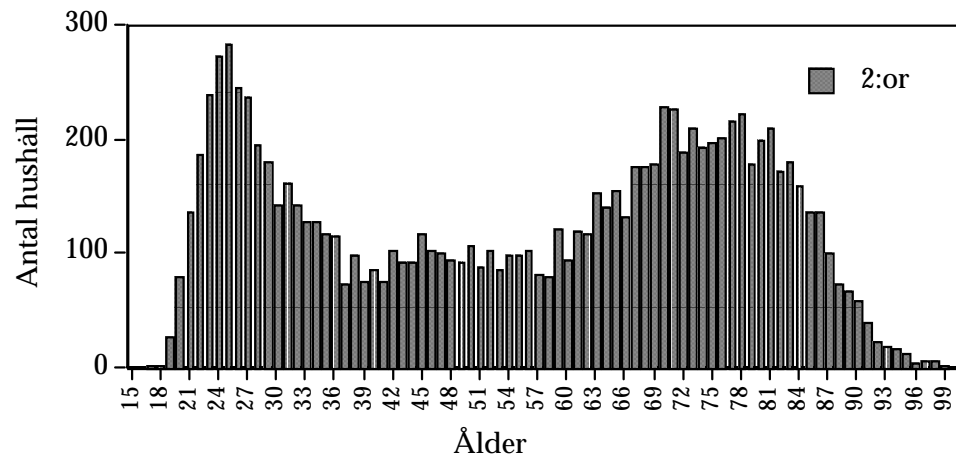


Figur 2. Olika hushållstyper efter upplåtelseform 1990. Andel av totala antalet hushåll i respektive grupp¹². Källa: SCB, FoB 90, del 4 Hushåll s 31, tab 12.

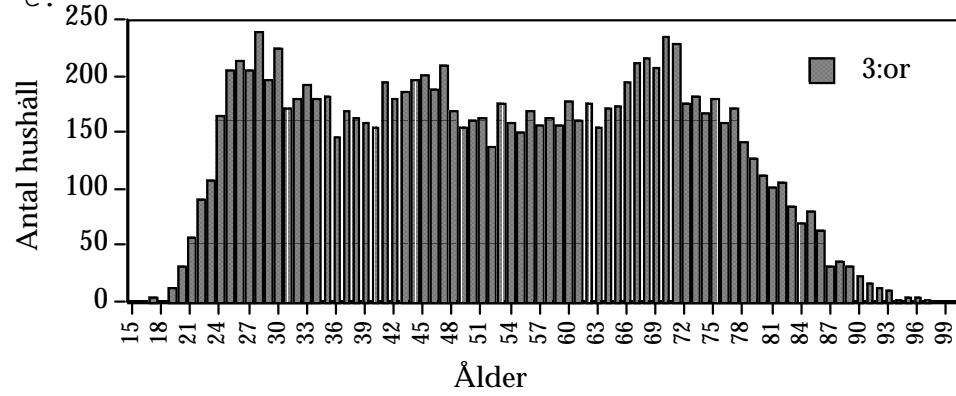


¹² Barnhushåll: Hushåll med minst ett barn 0–15 år; Ungdomshushåll: Referenspersonen 16–24 år; Yngre medelålders hushåll: Referenspersonen 25–44 år; Äldre medelåldershushåll; Referenspersonen 46–64 år; Äldre hushåll: Referenspersonen 65 år eller äldre; Invandrarhushåll: Hushåll med minst en person 16 år eller äldre född utomlands (SCB, FoB 90, del 4 Hushåll s 28)

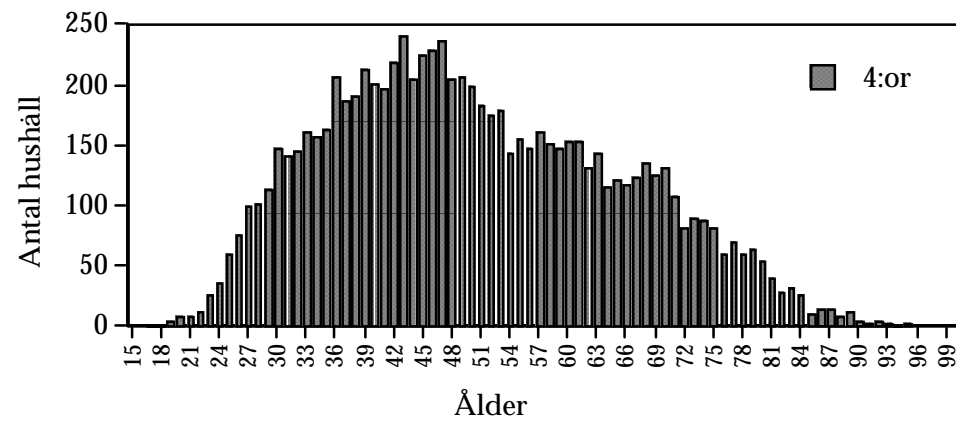
b.

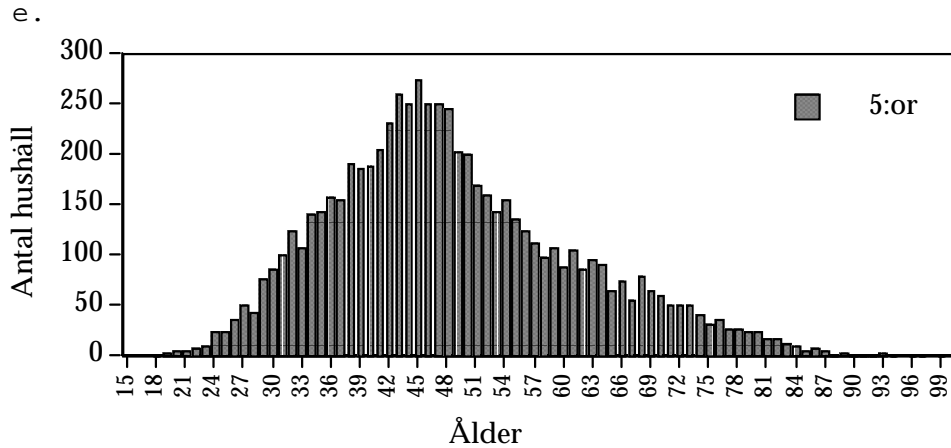


c.



d.





Figur 3a–e. Bostadsstorlek efter hushållsföreståndarens ålder i Gävle kommun 1990 omfattande alla upplåtelseformer.

I de flesta stadsdelar är olika upplåtelseformer geografiskt lokaliserade för sig och blandas inte i någon större utsträckning. Försök har gjorts att integrera olika upplåtelseformer inom ett bostadsområde men det tycks ändå uppstå barriärer mellan dem som bor i hyresrätt och dem som bor i äganderätt utifrån principen ”lika barn leka bäst” (Dahlgren, et al, 1985; Hjärne, 1984). I ett blandat område blir gränserna dock mera flytande än i renodlade villa- respektive hyreshusområden. Upplevelserna bland de boende av just integreringen av olika upplåtelseformer i dessa områden varierar. Några ser det som en fördel då det ger området en speciell karaktär medan andra upplever det som en nackdel bland annat då det leder till en viss instabilitet i området. Omsättningen i hyresbostäder är markant högre än i bostads- respektive äganderätter bland annat då de grupper som står för huvuddelen av flyttningarna, de yngre hushållen, återfinns i denna boendekategori. Likaså är den sociala problembelastningen högre i hyresrätterna. En rad hushåll flyttar eller önskar att flytta till bostads- respektive äganderätt just för att undkomma dessa fenomen (Dahlgren, et al, 1985; Hjärne, 1984; Pettersson, 1997)¹³.

En studie av omflyttningen i bostadsområdet Stenby i Eskilstuna gjordes under 1980-talet. Detta område hade olika upplåtelseformer, såväl hyresrätt som bostadsrätt och äganderätt. Den stora strömmen till områdets hyresrätter skedde från andra hyresrätter. De hushåll som sedan flyttade från hyresrätterna i Stenby valde till ca 60 procent hyresrätt, medan äganderätterna svarade för ca 35 procent. Endast 5 procent av dem som flyttade från hyresrätten valde därefter bostadsrätt. Rekryte-

¹³ En stor del av segregationsdebatten under senare år behandlar detta problem (se t ex (Andersson, 1997; Biterman, 1994; Borgegård och Andersson, 1998; Molina, 1997; Murdie och Borgegård, 1998).

ringen till bostadsrätter i Stenby kom inte oväntat från hushåll vilka tidigare bodde i hyresrätt. För dem som senare flyttade från bostadsrätten gick ca 2/3 till hyresrätt. Bostadsrätten fungerade i detta bostadsområde som en genomgångsbostad (Dahlgren, et al, 1985).

I en omfattande studie över in- och utflödet av hushåll i Riksbyggens lägenheter i förhållandet till HSB, privata fastighetsägare, de dåvarande allmännyttiga bostadsbolagen samt småhus i äganderätt visar det sig att Riksbyggen har något av en mellanställning mellan HSB:s bostadsrätter och hyresrätterna. Det generella mönstret är dock att man vid flyttning håller sig till den upplåtelseform varifrån man flyttade (Roos, 1981).

Upplåtelseformerna spelar givetvis en roll för valet av bostad, i vilket val och restriktioner ingår i beslutsprocessen. Det räcker inte enbart med att se beslutet att flytta till en viss upplåtelseform i ekonomiska eller demografiska termer. Det finns också andra variabler vilka spelar stor roll för valet. Ett sådant exempel kan hämtas från Stockholms innerstad och en intervjustudie i vilket ett representativt urval av dem som bodde i de privata fastighetsägarnas bestånd, ombads att ge sin preferens på boendet (Siksiö och Borgegård, 1989). Det visade sig att de som hade ”boendeerfarenhet” från Stockholms innerstad önskade bo kvar i sin bostad, eller om man skulle flytta, så skulle detta ske inom den stadsdel där man bodde. Platsbundenheten var sålunda mycket tydlig, något som för övrigt stämmer väl överens med teorier kring bostadsflyttningar. Ett annat resultat var att läget var mer avgörande än upplåtelseformen i sig. Det var sålunda av underordnad betydelse om man bodde i en hyresrätt (privat eller allmännyttig) eller en bostadsrätt. Läget var den överordnade preferensen.

Bostadsstorlek som mått på boendekarriär

Utifrån rådande trångboddhetsnormer kan man studera boendekarriärer såsom varande uppåtgående, nedåtgående eller stagnerande. Det man mäter är då antalet rum bostaden har och det finns normer för hur många rum ett hushåll ska ha baserat på antalet personer som finns i hushållet liksom på deras relationer (Eriksson och Lindquist, 1985). Utifrån detta bedöms huruvida ett hushåll ska räknas som trångbott eller inte. På liknande sätt kan man även mäta överkonsumtion av bostäder, det vill säga de hushåll som har större bostad än vad normen anger. Under lång tid ökade bostadsytan för hushållen då bostäderna som byggdes under särskilt 1960- och 1970-talen var större än dem som byggts tidigare. Barnfamiljer återfanns i lägenheter med tre eller fyra rum istället för i tvårumslägenheter och även villor som byggdes var större än tidigare. Bostadsbyggandet, i synnerhet vad gäller flerfamiljshus, minskade från år 1973 och har bortsett från en kraftig uppgång i slutet av 1980- och början av 1990-talet varit rekordlångt under 1990-talet. Under 1999 har bostadsbyggandet ökat igen men det är fortfarande koncentrerat till de tre storstäderna och dessas förorter samt till universitets- och högskoleorter. Särskilt gäller ökningen också bostäder för vissa grupper såsom studenter och äldre (Boverket,

1991; Colleen och Lindgren, 1993; Hägred, 1999). De som i störst utsträckning har en låg utrymmesstandard är flerbarnsfamiljer i den tidigare allmännyttan medan hushåll med hög utrymmesstandard är medelålders och äldre som bor kvar i sin tidigare bostad efter det att barnen har flyttat ut (Engström-Henecke, 1989; SCB, 1997).

I diskussionen kring förändringar av välfärdsinstitutionerna hyses farhågor om att bostadskonsumtionen minskar, det vill säga att hushållen får minska sin bostadskonsumtion då boendekostnaderna ökar och bidragsreglerna förändras (SOU, 1996:156; Wigren, 1997). Risken är då att fler hushåll blir trångbodda. Att efterfrågan på mindre bostäder har ökat vet vi och en hel del av den ökningen kan tillskrivas förändringar i hushållsstorleken; då andelen mindre hushåll ökar, ökar också efterfrågan på mindre bostäder. Den huvudsakliga anledningen till att hushåll gör en nedåtgående boendekarriär mätt i bostadsstorlek, är förändringar i hushållsstorlek. Denna typ av förändring sker i samband med skilsmässor, någon hushållsmedlems frånfalle eller att barnen flyttar ut från föräldrahemmet. Det visar sig att i samband med skilsmässor flyttar ofta båda parterna till ett mindre boende. Detta sker trots att det oftast bara är en vuxen som lämnar hushållet och en vuxen beräknas ta lika stor plats som två. Här ligger inte enbart demografiska förändringar bakom bostadsbytet utan även förändringar i hushållets ekonomi (Pleiborn, 1984). I samband med att barnen flyttar hemifrån går det ofta lång tid innan hushållet anpassar sin bostadskonsumtion efter hushållsstorleken. Det finns flera anledningar till att man ofta bor kvar i den tidigare bostaden trots att bostaden egentligen är för stor (Engström-Henecke, 1989; Lundin, 1989)¹⁴. Andra tänkbara anledningar till att hushåll byter till en mindre bostad kan vara att bostadsområdet betyder mer än lägenhetsstorleken. Att bo i något specifikt bostadsområde är viktigt trots att det inte finns någon bostad i passande storlek i området eller att en större bostad i just det här området blir för dyr. Andra livsvärden kan göra att man inte anser sig trångbodd eller att man värderar andra saker högre än bostadskonsumtion. Trångboddheten kan också anses som tillfällig till exempel medan barnen växer upp.

En jämförelse av bostadsstocken och hushållsstorlekar visar att trångboddhet inte behövde förekomma i landet. Fördelningen av bostäder är dock inte jämt fördelad utan det finns hushåll som är trångbodda, medan andra har en överkonsumtion av bostäder (Engström-Henecke, 1989). Det finns dock anledning att hålla i minnet att få hushåll i Sverige är trångbodda enligt gällande normer. I ett internationellt perspektiv är utrymmesstandarden i Sverige god samt i jämförelse med andra länder jämnt fördelad (Hedman, 1993). Vanligtvis är det också så att utrymmesstandarden ökar i takt med att hushållet blir större.

¹⁴ Påståendet utvecklas i kapitel sex om äldre i föreliggande rapport.

Att göra boendekarriär genom att inte flytta

Vi har tidigare sagt att boendekarriär kan vara uppåtgående, nedåtgående eller stagnerande. Nedan tas några exempel upp på dessa olika typer av karriärer.

Normalt förknippas man boendekarriären med en flyttning, men detta behöver inte alltid vara fallet. Många kommuner har problem med omsättning i bostadsstocken så att unga människor kan bilda familj och flytta till en större bostad. En grupp som sitter i stora bostäder är de par som byggde hus under 1960- och 1970-talen och vars barn har flyttat hemifrån. De har en hög boendestandard – en överstandard. Om det var möjligt att få en del av dessa hushåll att flytta skulle flera hushåll kunna göra en boendekarriär. Problemet är att bostadsutgifterna ofta är låga, varför alternativen inte är så attraktiva. Dessa hushåll har genom barnens utflyttning gjort en boendekarriär eftersom bostadsytan per person har ökat och bostadskostnaderna sannolikt har minskat då större delen av bostadslånen är återbetalda (Engström-Henecke, 1989; Lundin, 1989).

Det finns även andra sätt att göra en boendekarriär utan att hushållet med nödvändighet flyttar. En befintlig bostad kan byggas om, renoveras eller byggas till. Bostadens standard liksom utrymmesstandarden förändras därmed. Likaså kan en bostad med hyresrätt omvandlas till en bostadsrätt eller omvänt, en bostadsrätt omvandlas till hyresrätt. En boendekarriär har därmed ägt rum trots att den inte har involverat ett regelrätt bostadsbyte (Mulder, 1993).

En stagnerande boendekarriär kan innebära att hushållen saknar resurser för att flytta, eller också är man nöjd med det boende man har. Det visar sig från flera studier av flyttningar att många hushåll flyttar till samma upplåtelseform man har och till samma storlek på bostaden. Detta indikerar en stagnerande boendekarriär, i alla fall mätt i kvantitativa kriterier. Däremot kan flyttningen innebära såväl en kvalitetshöjning som –sänkning, om andra kriterier av mer subjektivt slag tas med i beräkningen.

En stor välfärdsfråga är emellertid hur många och vilka hushåll som inte har valmöjligheten, att flytta, dvs de som bor kvar i sin bostad, eller i det bostadsområde, eller typ av bostadsområde där de bott sedan länge. I första hand gäller detta de hushåll som på olika sätt är underprivilegierade (SOU, 1990).

Boendekarriären kan sällan ses som en oberoende karriär. Migration är ett medel snarare än ett mål (Mulder, 1993). I en individs livsförlopp är själva migrationen underordnad parallella karriärer av vilka boendekarriären är en. Man migrerar, flyttar, för att uppnå något, till exempel tillgång till en utbildningsplats, ett bättre arbete, att bo med sin familj eller få tillgång till en bättre eller mer passande bostad. Att flytta är således ett sätt att möta behovet från dessa andra karriärer, hushåll och familj, utbildning, yrke och boende. Det är heller inte alltid som ett bostadsbyte faktiskt har föregåtts av en uttalad valprocess. Man väljer inte bostad, ”det bara blir så”, till exempel i samband med sjukdom då behovet av en ny bostad dyker upp hastigt. Då finns det inte tid till några regelrätta val utan man flyttar till första bästa bostad som erbjuds.

Sammanfattning

Boendekarriär används ofta i dagligt språkbruk. Det brukar innebära att individer och hushåll förbättrar sitt boende. Men begreppet boendekarriär är inte så enkelt. Det finns förutom en uppåtgående karriär också som en nedåtgående eller stagnerande karriär. Skälet till att använda detta begrepp är att det används mycket flitigt i den internationella litteraturen, där det är ett vedertaget begrepp.

Boendekarriär är sålunda ett mångtydigt begrepp. För att teoretiskt analysera boendekarriärer använder vi oss av ett antal begrepp. Vilken fas i livscykeln befinner sig individen sig i? Det innebär att tillvaron delas upp i olika demografiska faser, efter ålder och hushållssammansättning. Hur hänger olika viktiga händelser för individen och hushållet samman? Detta analyseras utifrån ett livsförloppsperspektiv, i vilket förändringar i yrkesliv, utbildningsstatus, hushållsförändringar, kan ses som punkter eller noter i ett livspartitur. Vilka resurser har individen och vilka restriktioner möter denne när det gäller att till exempel välja bostad? Det är inte bara individens resurser, valmöjligheter och restriktioner som är avgörande, utan också hur samhället, lokalsamhället och de institutionella förutsättningarna påverkar möjligheterna för individen att välja. Dessa begrepp finns sammanfogade till en modell, mot vilken de empiriska resultaten kan diskuteras och analyseras.

I detta kapitel lägger vi en del av grunden för fortsatta resonemang om hur olika grupper av hushåll får tag på bostäder, var och hur detta sker samt vad man kan förvänta sig i framtiden.

Referenser

- Allardt, E. (1975), Att ha Att älska Att vara, Argos Förlag AB, Lund.
- Andersson, R. (1997), Svenskglea bostadsområden. *Invandrare och minoriteter* 1997:2 ff 19–24.
- Bengtsson, B. (1995), Bostaden – välfärdsstatens marknadsvara. Comprehensive summaries of Uppsala dissertations from the Faculty of Social Sciences 20, University of Uppsala.
- Biterman, D. (1994), Boendeseigrationsutveckling i Stockholms län 1970–1990. Inregia AB.
- Björkman, T. (1985), Statliga bostadsregler. I *Bostadsboken*, (red Thiberg, S), Byggnadsnämnden, Stockholm, ff 84–94.
- Borgegård, L-E. & Andersson, E. (1998), Boendesegregation i nordiska huvudstadsregioner. Department of Social and Economic Geography, University of Umeå.
- Borgegård, L-E. & Håkansson, J. (1995), Spridning och koncentration av befolkningen i Sveriges kommuner 1973-1992. Kapitel i minnesbok till Ingvar Jonsson (red Layton, I.), GERUM, Kulturgeografiska institutionen, Umeå.
- Boverket (1991), Vem bor hur? Boendet 1972–1987: standard, utgifter, inkomster. Boverket Media 1991:31, Karlskrona.

- Cadwallader, M. (1992), Migration and residential mobility. Macro and micro approaches, The University of Wisconsin Press, Wisconsin.
- Clark, W.A.V. & Dieleman, F.M. (1996), Households and housing. Choice and outcomes in the housing market, CUPR Press, New Brunswick.
- Clark, W.A.V. & Onaka, J.L. (1983), Life cycle and housing adjustment as explanations of residential mobility. *Urban Studies* 20 ff 47–57.
- Colleen, L. & Lindgren, P. (1993), Hur många bostäder byggs och hur många finns i beståndet? I *Svensk bostadsmarknad i internationell belysning*, (red Hedman, E.), Boverket, Årsbok 1993, Karlskrona.
- Dahlgren, S., Eriksson, B. & Siksiö, O. (1985), Flyttare från Stenby. Utvärdering av ett bostadsområde i Eskilstuna. Etapp III. Statens institut för byggnadsforskning, Gävle.
- Dahlgren, S., Lundgren, N-G. & Siksiö, O. (1987), Forskning om boendepreferenser – två kunskapsöversikter. SB:4, Statens institut för byggnadsforskning.
- Engström-Henecke, B. (1989), Småhusboende och kvarboende i ”tomma redan”. SB:23, Statens institut för byggnadsforskning, Gävle.
- Eriksson, J. & Lindquist, M. (1985), Hushållen och bostäderna. I *Bostadsboken*, (red Thiberg, S.), Byggnadsforskningsrådet, Stockholm.
- Fransson, U. (1991), Hushållsbildning och bostadsmarknad. Statens institut för byggnadsforskning. Avdelningen för bebyggelse och bosättning, Gävle.
- Gober, P. (1992), Urban housing demography. *Progress in Human Geography* 16 ff 171–189.
- Gordon, I. & Vickerman, R. (1982). Opportunity, preference and constraint: an approach to the analysis of metropolitan migration. *Urban Studies* 19 (3) ff 247–261.
- Hedman, E. red. (1993), Svensk bostadsmarknad i internationell belysning. *Boende, Rapport 1993:2* Boverket, Karlskrona.
- Hjärne, L. (1984), Stenbyborna om Stenby. Redovisning av en enkätundersökning. Utvärdering av ett bostadsområde i Eskilstuna. Etapp II. Statens institut för byggnadsforskning, Gävle.
- Holmdahl-Andersson, B. (1985), Bostadshistoriska anteckningar. I *Bostadsboken*, (red Thiberg, S.), Byggnadsforskningsrådet, Stockholm, ff 71–83.
- Hägred, U. (1999), Bostadsmarknadsläge och förväntat bostadsbyggande 1999–2000. Boverket, Karlskrona.
- Johnston, R.J. (1971), Urban residential patterns, Bell and Sons Ltd, London.
- Lelievre, E. & Bonvalet, C. (1994), A compared cohort history of residential mobility, social change and home-ownership in Paris and the rest of France. *Urban Studies* 31 (10) ff 1647–1665.
- Lindberg, G. & Lindén, A-L. (1989), Social segmentation på den svenska bostadsmarknaden. Sociologiska institutionen, Lunds Universitet, Lund.
- Lundin, L. (1989), När flyttar de äldre medelålders från villan? I *Flyttningar på gott och ont*, (red Borgegård, L-E.), Statens institut för byggnadsforskning, Gävle.

- Magnusson, L. (1994), Omflyttning på den svenska bostadsmarknaden. En studie av vakanskedjemodeller. Doktorsavhandling, Uppsala Universitet.
- Michelson, W. (1977), Environmental choice, human behavior, and residential satisfaction, Oxford University Press, New York.
- Molina, I. (1997), Stadens rasifiering. Etnisk boendesegregation i folkhemmet. Doktorsavhandling, Uppsala Universitet.
- Mulder, C. (1993), Migration dynamics. A life course approach, Thesis Publishers, Amsterdam.
- Murdie, R.A. & Borgegård, L-E. (1998), Immigration, spatial segregation and housing segmentation of immigrants in metropolitan Stockholm, 1960-95. *Urban Studies* 35 (10) ff 1869–1888.
- Pettersson, T. (1997), Drömmen om villa – om bostadsmarknad och bostadspreferenser. I *Bostadsmarknaden på 2000-talet*, (red Andersson, Å.E.), SNS Förlag, Stockholm.
- Pleiborn, M. (1984), Att flytta till mindre lägenhet – En studie om flyttmotiv i Gävle kommun 1983. Statens institut för byggnadsforskning, Avd 3, Bebyggelse och bosättning, Gävle.
- Rhodes, E. (1985), Flyttningar och kvarboende i Gavlegårdarnas bestånd i Sättra – en förstudie. Statens institut för byggnadsforskning, avd 3, Bebyggelse och bosättning, Gävle.
- Roos, H-E. (1981), Flyttningsströmmar mellan boendeformer. Riksbyggens förvaltningsprojekt.
- Rossi, P.H. (1955), Why families move. A study in the social psychology of urban residential mobility, The Free Press, Glencoe, Illinois.
- Sandstedt, E. (1990), Hushållsstrukturens förändring och enboendets betydelse. En välfärdsanalys. 14, Levnadsnivåprojektet, Institutet för social forskning, Stockholm.
- Sandstedt, E. (1991), Att bo ensam. Om enboendet i Sverige, Byggnadsforskningsrådet, Stockholm.
- SCB (1992), Folk- och Bostadsräkningen 1990, del 4 Hushåll.
- SCB (1997), Välfärd och ojämlikhet i 20-års perspektiv 1975–1995, SCB Stockholm, Örebro.
- Siksiö, O. & Borgegård, L-E. (1989), Privat hyresrätt i storstad. Att skaffa lägenhet i Stockholms innerstad. R36:1989, Byggnadsforskningsrådet.
- Siksiö, O. & Borgegård, L-E. (1990), Markets in distress – on access to housing in local housing markets. I *Housing sociology in times of change. Proceedings from 7th meeting CIB working commission W69 Housing Sociology*, (red Siksiö, O.), The National Swedish Institute for Building Research, Gävle, ff 149–175.
- SOU (1990), Storstadsutredningen. Välfärd och segregation i storstadsregionerna. 1990:20, Stockholm.
- SOU (1996:156), Bostadspolitik 2000 – från produktions- till boendepolitik. Slutbetänkande av bostadspolitiska utredningen + särtryck + bilaga.
- Vogel, J. (1993), Boendeform. I *Boende 1975-1991. Rapport 84. SCB*, Stockholm.

- Wigren, R. (1997), Bygg- och bokostnader – historisk utveckling och framtidsutblick. I *Bostadsmarknaden på 2000-talet*, (red Andersson, Å E), SNS Förlag, Stockholm, ff 206–243.
- Zelinsky, W. (1971), The hypothesis of the mobility transition. *Geographical Review* 61 ff 219–249.
- Öziekren, S.A. (1992), Turkish immigrant housing in Sweden. SB:47, The National Swedish Institute for Building Research.

3. Stress, återhämtning och framtida boende

Terry Hartig¹

Sammanfattning

Detta kapitel bygger på vad vi vet idag om psykologisk stress, stresshantering och återhämtning och diskuterar bostädernas funktion och framtida bostadsbehov. Utgångspunkten är att människor lever i en ekologi som präglas av både stress och återhämtning. I denna ekologi—som är både fysisk och social—har bostaden en nyckelroll.

Diskussionen är uppdelad i två avsnitt. I det första beskrivs bostadens och hemmets roll när det gäller stress, stresshantering och återhämtning. Här används fallet med arbetande mödrar för att illustrera:

- Hur sociala, kulturella och ekonomiska processer påverkar på fördelningen av behov av, och möjligheter till återhämtning över olika miljöer, inklusive hemmet
- Hur den stress som tillförs hemmet vid en viss tidpunkt är beroende dels av den stressbelastning och de möjligheter till återhämtning som hushållsmedlemmarna totalt sett upplever på andra håll, dels av den stressbelastning och de möjligheter till återhämtning som hushållsmedlemmarna upplevt just innan de kommer hem .

I den andra avsnittet ligger tyngdpunkten på olika sätt som framtida boende kan stödja de boendes försök att hantera stresskällor och förbättra sina möjligheter till återhämtning. Först diskuteras hur IT-baserad omlokalisering av arbetet påverkar stress och återhämtning i hemmet. Om distansarbete kan minska stress och stödja fritiden och familjeaktiviteter är en viktig fråga för både dess förespråkare och dess kritiker. För att distansarbete ska fungera måste hushållen på olika sätt anpassa sig utrymmesmässigt, tidsmässigt och socialt. I planeringen av det framtida

¹ Institutet för bostadsforskning, Uppsala universitet, Gävle. Detta kapitel är baserat på *The Role of Housing in the Social Ecology of Stress and Restoration*, publicerad som en arbetsrapport (Nr. 28) av Institutet för bostadsforskning, Uppsala universitet. Arbetsrapporten ger ytterligare teoretisk bakgrund för detta kapitel och en analys av vissa bostadsfrågor när det gäller ekologiskt bevarande. Korrespondens till författaren riktas till Institutet för bostadsforskning, Uppsala universitet, Box 785, S-801 29 Gävle, Sweden (e-post: Terry.Hartig@ibf.uu.se)

boendet är det därför viktigt att ta hänsyn till detta behov av anpassning till distansarbete.

Därefter diskuteras vissa aspekter av stress, stresshantering och återhämtning i de bostadssammanhang som länge har varit och kommer att fortsätta att vara av praktiskt intresse för människor som är inblandade i stadsplanering, hälsovårdsfrågor och bostadspolitik. Bland annat exponering för stresskällor, sociala resurser, den boendes kontroll och estetiska och återhämtande bekvämligheter. I kommentarerna nämns några problem som man möter vid design och planering som har baserats på synpunkter på dessa aspekter av boende. Dessutom nämns några framtidsutsikter.

Stress, återhämtning, bostaden och hemmet

När människor under det att de utför sina vanliga aktiviteter rör sig mellan olika miljöer genomgår de cykler av stress och återhämtning. I denna *sociala ekologi* av stress och återhämtning utgör bostaden en kritisk plats för stress, stresshanteringsresurser och återhämtningsmöjligheter. Bostadens roll i en sociala ekologi av stress och återhämtning kan variera mellan olika personer och beroende på vilken typ av hushåll som personen tillhör.

Stress, stresshantering och återhämtning

I viss utsträckning avgör bostadens lokalisering sannolikheten för att en person (1) upplever ofta förekommande och allvarliga dagliga problem, (2) måste tolerera stresskällor i omgivningen, såsom luftförorening och ljud och (3) kommer att vara offer för en katastrofhändelse såsom en översvämning eller en jordbävning.

Vissa stresskällor kan vara särskilt kraftfulla i själva bostaden. En del katastrofala händelser orsakar stress just därför att de skadar fysiska, psykiska och sociala värden som människor förekniplar med hemmet och som de förlitar sig till för sin stresshantering. Här ökar behovet av anpassning plötsligt och dramatiskt just när viktiga resurser som behövs för anpassning undermineras (jmf. Brown & Perkins, 1992; Edelstein, 1988). Detsamma gäller för stressframkallande händelser i livet. Vissa stressframkallande händelser i livet – att ett barn flyttar hemifrån, att ens livskamrat avlider, att flytta till ny bostad – inbegriper människor som man kan vara beroende av för emotionellt och materiellt stöd. Att flytta till en ny bostad kan betyda att man lämnar både en bostad som man har blivit fäst vid och grannar som man fått socialt stöd av. Separering och skilsmässa kan inbegripa både byte av bostad och en förlust av socialt stöd från medlemmar i hushållet (se t.ex. Anthony, 1997).

Här måste man särskilja primära och sekundära miljöer (Stokols 1976). Primära miljöer är miljöer där ”en person tillbringar mycket tid, möter andra på ett personligt plan och ägnar sig åt ett stort antal aktiviteter som är viktiga för honom per-

sonligen” (sid. 73). Boendemiljöer tillhör denna kategori. Sekundära miljöer är miljöer ”där ens möten med andra är relativt flyktiga, anonyma och obetydliga” (sid. 73). Stokols menar att i de primära miljöerna kan människor lättare tillfredsställa sina grundläggande mänskliga behov (d.v.s. fysisk bekvämlighet, oberoende, beroende av skydd, erkännande, kärlek och tillgivenhet samt dominans; enligt Rotter, Chance, & Phares, 1972) än de kan i sekundära miljöer. Hans analys, som fokuseras på trängsel, utgår från att stressreaktionerna är starkare i primärmiljöer. Den förlust av kontroll som Stokols ser som utlösaren av stress skapad av trängsel (1) borde normalt sett inte inträffa i en primär miljö och (2) har negativa konsekvenser för uppfyllandet av en jämförelsevis stor mängd behov.

Som Stokols (1976) analys påvisar upprätthåller människor i hemmet en relativt hög kontroll över stresskällorna. Att ha kontroll är grundläggande för ett instrumentalt eller problemfokuserat närmande till stresshantering. Några former av problemfokuserad stresshantering som är relevant i hemmiljön är flyttning, modifiering av bostaden för att minska en exponering och ett deltagande i lokala aktiviteter. Flyttning är speciellt intressant här eftersom försöket att utöva kontroll över exponeringen för stresskällor kan vara både reaktiv och preventiv. Flyttning är inte alltid en negativ händelse i livet och en oförmåga att flytta kan till viss del försämra välbefinnandet eftersom de boende inte kan fly från vissa stresskällor (jmf. Stokols & Shumaker, 1982). Vare sig en önskan att fly från stresskällorna spelar en roll i beslutet att flytta eller inte kommer folk normalt att tänka på faktorer som stresskällor i omgivningen och liknande när de bedömer olika bostadsalternativ. Ligger bostaden nära trafik eller några andra källor till buller eller oljud? Kommer det att finnas ”störande” grannar? Finns det en källa till ohälsosamma lukter i närheten? Är det nära till arbete och skolor eller kommer det att finnas flera transportproblem? Genom att överväga dessa faktorer vid valet av de olika alternativen utövar människor viss kontroll över att förhindra en exponering för stresskällor.

Bostaden är relevant vid stresshantering på flera andra sätt. Från att ha börjat som ett medel att skaffa skydd mot kyla, dåligt väder och farliga rovdjur har människors ansträngningar att hantera stress drivit bostadsutvecklingen. Att sakna bostad – det vill säga att vara hemlös – är vanligtvis förenat med en sårbarhet mot flera olika hot. Men en lämplig bostad är mer än en uppsättning stresshanteringsresurser –tak över huvudet, omgivande väggar, en spis, rinnande vatten, osv. Bostaden ger också möjlighet till psykologisk stresshantering. Den åtskillnad som ofta görs mellan ”hus” och ”hem” lyfter fram den här psykologiska dimensionen i boendet. I en granskning av forskning om hemmets betydelse identifierade Després (1991) flera empiriskt härledda kategorier av betydelse för det psykologiska välbefinnandet i allmänhet. Däribland kan nämnas säkerhet och kontroll, identitet, beständighet och kontinuitet samt tillflykt från yttervärlden (se också Case, 1996; Cooper Marcus, 1995; Dovey, 1985; Pennartz, 1986; Somerville, 1997; Tognoli, 1987). Som Saegert (1985) påvisar är tanken på hemmet som en tillflyktsort eller fristad i sig ambivalent, eftersom det antyder att man måste fly från yttervärlden. Utifrån detta perspektiv är då hemmet en stödjande plats för känslofokuserad han-

tering av stresskällor. Det vill säga, det är en plats att dra sig tillbaka till från saker som man inte kan göra mycket mer åt. Slutligen kan bostaden också erbjuda en plats för sociala stresshanteringsresurser och den typ av sociala aktiviteter som gör en lägenhet eller ett hus till ett hem. Utbytet mellan människor som inräknas i begreppet socialt stöd inbegriper inte bara medlemmar i hushållet utan även grannarna.

När man studerar effekterna av socialt stöd i hemmiljön kommer man ganska snart i kontakt med begreppet återhämtning. Hur och till vilken grad hjälper medlemmar i hushållet och grannar varandra att gå ner i varv efter arbetet, att slappna av och att på annat sätt återhämta sig från stress? Denna mellanmänniskliga och sociala aspekt av återhämtning illustreras i Repettis (1989) studie av det äktenskapliga samspelet mellan manliga flygledare och deras fruar efter arbetets slut. Repetti intresserade sig för om flygledarnas försök att socialt dra sig tillbaka i hemmet var mer ofta förekommande efter tunga arbetsdagar och hur dessa försök påverkades av det sociala stöd som de fick från sina fruar. Hon upptäckte att flygledarnas egna rapporter om svåra väder- och trafikförhållanden definitivt kunde sammankopplas med både deras egna rapporter och deras fruars rapporter om deras sociala tillbakadragande. Det vill säga, flygledarna var mer socialt tillbakadragna efter tunga arbetsdagar.

Repetti upptäckte också att fruarnas stöd hade en effekt på förhållandet mellan arbetsbörda och deras mäns tillbakadragande. Ett större stöd sammankopplades med en starkare positiv relation mellan den dagliga arbetsbördan och tillbakadragandet. Det vill säga, när stödet från hustrun var högt var det mer sannolikt att flygledaren drog sig tillbaka efter en mycket arbetsam dag. Graden av stöd uppskattades på grundval av hustruns uppgifter om hur ofta hon tröstade eller uttryckte sympati, uttryckte uppskattning, försökte uppmuntra sin partner, osv.

Även om socialt tillbakadragande som ett sätt att hantera stress till slut kan undergräva socialt stöd från andra i bostaden (Evans & Lepore, 1993; Lepore, Evans, & Schneider, 1991), ansåg Repetti (1989) också att det var ett effektivt sätt att minska påverkan av stresskällor från arbetet. Det hjälpte flygledarna att återhämta sig. Genom tillbakadragande kunde flygledarna mer fritt ägna sig åt aktiviteter som drog uppmärksamheten från det krävande jobbet (se även Repetti, 1992). Denna synpunkt ligger i linje med andra idéer om återhämtande miljöer, speciellt tanken att vara borta, som beskrevs av Kaplan och Kaplan (1989), och tanken att fly bort, som är så vanligt förekommande i litteraturen om rekreativ motivation (se t.ex. Knopf, 1983, 1987).

Bostaden är uppenbarligen en viktig miljö för återhämtning. Det stora flertalet människor får den största delen av sin sömn i hemmet. Det är den plats där man vanligtvis tillbringar den största andelen av fritiden (se t.ex. Glyptis & Chambers, 1982) och fritidsaktiviteter i hemmet är en viktig situation där stress återhämtning och andra former av psykologisk återhämtning kan ske (jmf. Kelly & Kelly, 1994). När människor förbereder för en flyttning kommer de vanligtvis att ta hänsyn till saker som har att göra med återhämtningsmöjligheter i deras bedömning av olika

bostadsalternativ. Är bostaden i ett lugnt område? Är det nära till naturen? Är det möjligt att ha en trädgård eller att sitta utomhus på en balkong eller i en trädgård? Återhämtning kan underlättas av de boendes ansträngningar att förbättra det estetiska värdet på sina hem, både genom själva aktiviteten (se t.ex. trädgårdsskötsel, anlägga en trädgård, inredning) och genom den resulterande förbättringen i bostadens återhämtningsegenskaper (jmf. Cooper Marcus & Sarkissian, 1986).

Bostad och hem i den sociala ekologin av stress och återhämtning

Även om hemmet kan vara en mycket viktig plats för återhämtning, visar Repettis studie (1989) hur en persons försök att återhämta sig kan vara beroende av stödet från andra medlemmar i hushållet. Annan forskning påvisar hur återhämtningsförsök kan undermineras av fordringar från andra medlemmar i hushållet och hushållets ekonomi i stort. Arbetande kvinnor i familjer med två inkomster och barn, kan till exempel, ha svårt att återhämta sig i hemmet (se t.ex. Ahrentzen, Levine, & Michelson, 1989; Frankenhaeuser m.fl., 1989; Hartig, Lindblom, & Ovefelt, 1998; Lundberg, 1996).

Fallet med mödrar i familjer med två inkomster belyser några allmänna punkter om hemmets roll i den sociala ekologi av stress och återhämtning. En punkt berör den verkan som sociala, kulturella och ekonomiska processer har på det sätt som behovet av och möjligheter till återhämtning distribueras över flera miljöer. Sådana processer, som ligger över individnivå, påverkar den uppsättning av aktiviteter som sannolikt utförs av vissa medlemmar i hushållet när de ägnar sig åt vissa aktiviteter i livet tillsammans. Därmed påverkar de också, bland annat, den konstellation av miljöer i vilka de aktiviteterna äger rum, var dessa miljöer är belägna och vanliga attityder mot deltagandet av olika medlemmar i hushållet i de miljöerna.

Mer konkret har sociala, kulturella och ekonomiska processer lett till att ett stort antal kvinnor nu har betalt arbete utanför hemmet. Dessutom pendlar män och kvinnor vanligtvis varje dag mellan arbetet och hemmet. Betydelsen av pendlingen som en miljö växer med dess avstånd och den tid och de problem som det innebär att tillryggalägga det avståndet. Avståndet, valet av transportmiljö och de problem som detta för med sig, reflekterar också den inverkan som processer som ligger över individnivå har. Under arbetsdagarna lämnas barnen ofta att tas om hand av personer utanför familjen på andra platser än i hemmet, vilket kräver ytterligare resor som koordineras med den ena eller båda föräldrarnas pendlingar. Daghem som en lösning för arbetande föräldrar är en annan manifestation av processer över individnivå. Daghem, pendlande och kvinnor på arbetsplatserna är aspekter av vårt moderna liv som ibland skapar en hetsig debatt och står i centrum i alla debatter om könsroller, familj, arbete och stadslivet.

Genom att ändra de typiska aktivitetscyklerna för vissa medlemmar i hushållet kommer processer som ligger över individnivå också att ändra det sätt på vilket dessa sammanfaller i hemmet. I synnerhet har förändring av det sätt som hus-

hållsmedlemmarnas aktiviteter på arbetet sammanstrålar i hemmet ändrat mottagligheten för stress hos arbetande mödrar. Trots en annorlunda syn på vilket ansvar som män och kvinnor borde ta för vård av barn och för skötseln av hemmet tar kvinnor fortfarande ett större ansvar för arbetet inom hemmet, inklusive vården av barn (se t.ex. Frankenhaeuser, 1993; Lundberg, 1996). Konflikter mellan föräldrarnas arbete och ansvarstagandet inom familjen kan översättas till ytterligare stress för modern utanför hemmet. En annan lärdom, som påvisats av fallet med arbetande mödrar, är sålunda att fördelningen av behoven av och möjligheterna till återhämtning över flera olika miljöer har konsekvenser för den nivå av stress som människor tar med sig till en viss miljö, t.ex. hemmet.

Låt oss ta en djupare titt på hur allt sammanstrålar i hemmet för arbetande föräldrar och deras barn. Studier av överspillingseffekter visar på vilket psykologiskt tillstånd som olika medlemmar i hushållet för med sig till när de samlas. Som Repettis (1989) studie av flygledare visade var likaväl fäder som mödrar offer för sidoeffekter (se också Repetti, 1994; Repetti & Wood, 1994). Men arten av sidoeffekten kan skilja sig eftersom män vanligtvis är inställda på att slappna av hemma efter arbetsdagen, medan arbetande mödrar förbereder sig för nästa skift.

En välkänd empirisk studie belyser de stressreaktioner som äger rum när en kvinna gör övergången från arbetet till hemmet i slutet på dagen. Frankenhaeuser m.fl. (1989) studerade effekterna av könsroller och yrkesstatus på psykofysiologisk stress och förmågan att gå ner i varv hos svenska tjänstemän. De rapporterade att kvinnor i chefspositioner upplevde en större konflikt mellan fordringar från deras arbeten och fordringar från andra plikter än deras manliga motsvarigheter och kontorspersonal av båda könen. De kvinnliga cheferna hade också ett karakteristiskt mönster för hur de stressade av. Det systoliska blodtrycket hos kvinnliga chefer efter arbetet var samma som under arbetsdagen medan manliga chefs systoliska blodtryck minskade efter arbetet. I motsats till de andra grupperna visade det sig att hos de kvinnliga cheferna steg även nivåerna av norepinefrin (ett hormon som bland annat stimulerar den kardiovaskulära aktiviteten) efter arbetsdagen, vilket visade att de förberedde sig för att ta itu med andra fordringar. Rapporter om trötthet och kliniska intervjuer påvisar också att kvinnliga chefer kämpar för att lösa konflikter mellan arbetet och familjelivet. Mätningar som utförts hemma under en arbetsfri dag visar att de hade en lägre vakenhetsnivå, var mer avslappnade och var på bättre humör, även om de kvinnliga cheferna även här utmärktes av relativt höga nivåer av norepinefrin.

De olika hushållsmedlemmarna kommer alltså hem och känner sig mer eller mindre stressade och är då till större eller mindre grad i behov av återhämtning.¹ Vad arbetande mödrar sedan gör i hemmet illustrerar åsikten att de behov av, och möjligheter till återhämtning som människor upplever utanför en viss miljö, såsom hemmet, påverkar deras sociala relationer, effektivitet och välbefinnande i den miljön. I detta avseende har olika studier dokumenterat olika mönster av dagligt arbete och fritidsaktiviteter som hänger samman med könsskillnader i arbetsbörda och återhämtningsaktiviteter i hemmet.

I en tidsanvändningsstudie av 3 943 arbetande svenska män och kvinnor undersöktes hur de använde sin tid under två slumpartat valda dagar under året, inte på sommaren (Rydenstam, 1992). Även om det totala antalet arbetstimmar per vecka var i genomsnitt samma för båda könen, lade män ner mer tid på betalt arbete och kvinnor mer tid på obetalt arbete hemma. Dessa skillnader blev större om hushållet inkluderade barn och speciellt om barnet var under sju år. Männen hade mer fritid (d.v.s. tid som inte tillbringades på vare sig betalt eller obetalt arbete, personliga behov eller studier) och kvinnorna använde mer tid för att tillfredsställa personliga behov (d.v.s. sömn, mat, personlig hygien).

Könsskillnader visade sig också i hur tiden var strukturerad och i typen av fritidsaktivitet. När de delade ansvaret för hushållet med en man hade kvinnor mindre fritid under arbetsveckan. Kvinnornas fritid var uppdelad i kortare perioder än männens fritid och deras tid för fritidsaktiviteter hade oftare avbrott för att utföra arbete i hemmet. Tittar man på typen av fritidsaktiviteter lade män ner tre timmar mer per vecka på att titta på TV än kvinnor och mer tid på sporter och utomhusaktiviteter. Kvinnorna däremot lade ner mer tid på sociala aktiviteter som att besöka vänner och familj, samt telefonsamtal och fester.

Att män och kvinnor hade jämförbart antal totala arbetstimmar per vecka (betald + obetald) i Rydenstams (1992) studie har tagits som en indikation på att kvinnor "minskar sina yrkesaktiviteter, t.ex. genom deltidarbete, för att balansera fordringarna från hemmet och vård av barn" (Lundberg, Mårdberg, & Frankenhaeuser, 1994, sid. 316). För att undersöka kvinnors totala arbetsbörda och konflikter mellan arbete och familj när denna form av balansering inte förekom intervjuade Lundberg m.fl. heltidsanställda (≥ 35 timmar/vecka) svenska män ($n = 501$) och kvinnor ($n = 679$), i åldrarna 32-58 som hade ungefär samma utbildning och samma tjänstemannanivå. Kvinnorna i undersökningen rapporterade att de hade huvudansvar för ett större antal hushållsplikter, inklusive vård av barn. Även om kvinnorna hade ett något lägre genomsnittligt antal betalda arbetstimmar per vecka (ca. 43 jämfört med ca. 45) var deras totala arbetsbörda större. Könsskillnaden i den totala arbetsbördan överensstämde med antalet barn hemma. Män och kvinnor utan barn hemma hade båda mellan 60 och 65 arbetstimmar totalt (betald + obetald) per vecka i genomsnitt. Kvinnor med tre barn hemma arbetade i stort sett 20 timmar mer per vecka än män med tre barn hemma. Skillnaden låg i en ökning av hushållsplikter och inte i en ökning av betalda arbetstimmar. Om man tittar på data från kvinnor och män med bara ett barn hemma visade sig den totala arbetsbördan avta ju äldre barnet blir, både för män och kvinnor. I allmänhet rapporterade kvinnor fler konflikter mellan arbete och familjeåtaganden och, intressant nog, en större kontroll över hushållet.

Ahrentzen, Levine och Michelson (1989) genomförde tidstudier för att studera var olika aktiviteter inom hemmet ägde rum och vilka som ägnade sig åt aktiviteterna. De undersökte den tid som vuxna i 538 kanadensiska hushåll tillbringade i köket, i badrummet, i sovrummet och i vardagsrummet, både ensamma och med andra familjemedlemmar, under ett dygn under en arbetsvecka. Aktiviteterna

grupperades in i kategorier av hushållsarbete, vård av barn, personliga behov, aktiv fritid och passiv fritid. De upptäckte att aktivitetsmönstret och samvaron inom rummen i huset varierade mellan könen för de par där båda arbetade heltid. Heltidsanställda gifta kvinnor i undersökningen ($n = 152$) tillbringade dubbelt så mycket tid ensamma i köket och betydligt mer tid med barn i sovrum och badrum än heltidsarbetande gifta män ($n = 135$). Sett utifrån kombinationen av plats och aktivitet tillbringade männen mer tid för passiv fritid i vardagsrummet än kvinnorna gjorde. Kvinnorna å andra sidan lade ner mer tid på hushållsarbete i köket och mer tid på att ta hand om barn i sängkammaren och i badrummet.

Tidanvändningsstudier belyser i synnerhet olika medlemmars aktiviteter i hushållet inom hemmet. De visar däremot inte direkt stress- eller återhämningsvärdet för de olika aktiviteterna. Hushållsuppgifter som t.ex. att diska eller stryka kläder kan vara tidskrävande men oundvikliga uppgifter för vissa människor. För andra kan de vara en möjlighet för avkoppling. Tidstudier säger oss heller inget om ögonblicksaktiviteter, som t.ex. ett par minuters tittande ut genom ett fönster, som eftersom de saknade en speciell karaktär inte ansågs vara värda att nämnas av deltagarna, även om de skulle kunna ha varit en återhämtning (jmf. Michelson, 1987). Här behövs det därför mera forskning (Hartig m.fl., 1998).

Sammanfattningsvis illustrerar fallet med arbetande mödrar följande tre punkter: (1) sociala, kulturella och ekonomiska processer påverkar distributionen av behovet av och möjligheter till återhämtning över flera miljöer (2) distributionen av behovet av och möjligheter till återhämtning över flera miljöer (inklusive rörelse bland miljöer) har konsekvenser för den stress som människor för med sig till en miljö (3) de fordringar som upplevs utanför en miljö påverkar personliga och mellanmänskliga stress- och återhämningsrelaterade erfarenheter inom miljön. De visar också att hemmets roll i den sociala ekologin av stress och återhämtning kommer att variera med personens egenskaper och med typen av hushåll som den personen tillhör.

Stress, återhämtning och framtida boende

Processer som ligger över individnivå påverkar distributionen av behov av, och möjligheter till återhämtning över olika miljöer och påverkar på så vis upplevelsen för individer och grupper inom en viss miljö. I den första delen av avsnitt behandlas några av de sätt på vilka informationsteknologin ändrar distributionen av betalt arbete över olika miljöer. I den andra delen återges vissa aspekter av stress, stresshantering och återhämtning i bostadsmiljöer som har varit och kommer att fortsätta att vara viktiga för människor.

Påverkan av IT-baserad omlokalisering av arbetet på stress och återhämtning i hemmet

Stress och återhämtning i bostaden reflekterar hur samhället är organiserat, inte minst med avseende på system för produktion och organisation av arbetskraften. Omvandlingen från en industriell ekonomi till en serviceekonomi och tillkomsten av elektronisk informationsteknologi skapar nya möjligheter för att flytta arbete från arbetsplatser till arbetarnas hem. Dessa stora förändringar har följder för arbetarnas upplevelse av stress och deras återhämtning i hemmet.

Forskning har fokuserats på de faktorer som ligger bakom en arbetares beslut att distansarbete och de strategier som används av hushållen för att anpassa sig till distansarbetets inträde i hemmet. I Mokhtarian och Salomons (1994) modell formuleras arbetarens beslut att distansarbete som resultatet av en växelverkan av hinder, underlättande faktorer och drivkrafter. Hinder – både externa och interna – är faktorer som hindrar ett beslut att distansarbete. Externa hinder som en arbetare kan stöta på inkluderar bristande medvetenhet om eller förståelse av distansarbete som ett alternativ, missförståelse om dess användning, brist på stöd från arbetsgivaren, ogillande av distansarbete från arbetarens omedelbara chef, jobbets olämplighet för distansarbete, avsaknad av den teknologi som behövs för att utföra jobbet hemifrån och höga kostnader. Interna hinder inkluderar behov av social och/eller professionell samverkan på arbetsplatsen, önskan att vara synlig för ledningen, potentiella problem med samverkan i hushållet, brist på disciplin eller den personliga etik som krävs för att arbeta självständigt utanför arbetsplatsen och förlusten av bidrag som är kopplade till pendlingen. Samma faktorer kan vara underlättande faktorer – de kan möjliggöra distansarbete eller göra det lättare – när de har en positiv verkan. Om arbetsgivaren till exempel är positivt inställd till distansarbete vore det en underlättande faktor för beslutet att distansarbete.

Några av drivkrafterna som nämns i Mokhtarian och Salomons (1994) modell är önskan att kunna få mer arbete gjort, att minska den stress som är förenad med den sociala miljön på huvudkontoret, att få större kontroll över den fysiska arbetsmiljön, att tillfredsställa en personlig inriktning mot oberoende eller ett tillbakadragande från andra människor, att ha mer tid med familjen eller mer flexibilitet i familjelivet, att ha mer flexibilitet när det gäller att arrangera sin tid så man enklare kan få plats för vissa fritidsaktiviteter, att minska bilkörningen och att undvika en lång eller stressig eller kostsam pendlning. Tankarna om stress och återhämtning är väl uttalade bland dessa motivationer.

Olika människor kommer fram till beslutet att distansarbete av olika anledningar. Anledningarna till distansarbete varierar mellan olika människor och likaså varierar hemmets och hushållets roll i beslutsprocessen. Mokhtarian, Bagley och Salomon (1998) rapporterar till exempel data som påvisar variationer i hinder, underlättande faktorer och drivkrafter mellan könen, yrkeskategorier och hushållstypen (d.v.s. barnfamiljer eller ej). Bland de 583 kommunalanställda i San Diego som ingick i undersökningen hade kvinnor sannolikt mer stress- och familjerelate-

rade fördelar som motivation för distansarbete. För alla yrkeskategorierna (kontorister, högre tjänstemän) fanns en oro för minskad samverkan med medarbetarna. Däremot lade kontorister större betoning på familjen och stressminskningsfördelarna medan cheferna angav större effektivitet som den primära fördelen med distansarbete (en sammanblandning av yrkes- och könseffekter kan dock inte utslutas här). De med barn ansåg stressminskning och familjefördelar viktigare än vad de utan barn gjorde.

Annan forskning, däremot, visar att den större flexibiliteten som distansarbete ger gör att gränserna mellan arbete och hem suddas ut för vissa familjer (Hill, Hawkins, & Miller, 1996). Detta är också relevant sett med utgångspunkt från stress återhämtning. Detta leder till att man bör överväga de strategier som hushållen använder för att få distansarbete att fungera. Behoven för distansarbete i hemmet varierar med symboliska, utrymmes- och tidsmässiga aspekter. Att ha en plats som är symboliskt lämplig för möten med kunder kan vara viktigt för en del. Vanligare är att behovet av att inte bli avbruten och att ha en passande plats att utföra arbetet på ligger till grund för de justeringar som familjer gör. Dessa justeringar inbegriper kombinationer av schemaläggning, ombyggnationer i bostaden, ändring av normer för den mellanmänskliga kontakten och begränsat tillträde. En undersökning utförd på hemarbetare av Ahrentzen (1989; 1990; se också Gurstein, 1991) illustrerar användandet av sådana justeringar och går vidare till att ta upp följderna av designaspekter i boendemiljön, både inom själva bostaden och i omgivningarna. Några av dessa justeringar – hur man upprätthåller en avskild arbetsplats och hur man inskränker tillträdet för medlemmar i hushållet till vissa rum och/eller vid vissa tidpunkter – kan vara viktigt att ta hänsyn till när det gäller framtida bostadsbyggnad.

Distansarbete är bara en aspekt av den komplexa dynamik som gör att informationsteknologier förändrar den plats som bostaden har i större sociala organisationer. Både positiva och negativa följder av distansarbete kan identifieras, åtminstone abstrakt, även om de ännu inte säkert kan fastställas. På plussidan kan distansarbete ha vissa positiva ekologiska effekter genom minskningen av hushållets resor och därmed en minskning av fordonens utsläpp (se t.ex. Henderson & Mokhtarian, 1996). Dessutom kan ansträngningar att skaffa nya informationsteknologier i bostaden leda till ytterligare genombrott (se t.ex. Venkatesh & Mazumdar, 1999). Stokols (1999) observerade att människor, i och med den explosiva ökningen av internetanvändning har tillgång till en bred uppsättning av estetiskt material i sina hem. Han är däremot även orolig för att detta kan undergräva allmänhetens stöd för ansträngningar att upprätthålla eller förbättra det estetiska värdet hos den allmänna miljön som helhet. Detta anser han skulle kunna leda till en urholkning av det sociala kapitalet.

Att ta hänsyn till stress, stresshantering och återhämtning vid bostadsplanering

Den tidigare översikten över stress, stresshantering och återhämtning i bostaden berörde ett antal aspekter – stresskällor i omgivningen, sociala resurser, kontroll, estetik och återhämtning – som länge har varit av praktiskt intresse för människor som arbetar med stadsplanering, hälsovård och bostadspolitik. Dessa aspekter på bostaden kommer även i fortsättningen att vara viktiga. Nedan följer en kort kommentar till var och en av dem. Några av de problem som har övervägts vid design och planering och som har baserats på vissa synpunkter på dessa fenomen berörs.

Arbetet med att förhindra att de boende utsätts för stresskällor i omgivningen har pågått länge (se t.ex. Rosen, 1958). Däremot har försök att eliminera skadliga stresskällor i omgivningen genom att höja bostadsstandarden i vissa fall också lett till oväntade, oönskade konsekvenser. Sandstedt (1998) beskriver en sådan konsekvens i den svenska bostadens historia. Hon skriver att det stora bostadsbygandet på 1930-talet resulterade i hem som var mindre fuktiga, mindre trånga, bättre uppvärmda och mindre dragiga. Däremot har efterföljande problem med ventilation och utsläpp från moderna material i sin tur givit upphov till ”sjukahusjukan”.

Ansträngningar att främja sociala stresshanteringsresurser genom bostadsdesign har också en historia med blandad framgång. Problematiska följder av bostadsbyggande för sociala stödresurser har visat sig i olika sammanhang: när stadsförnyelseansträngningar förstörde sociala nätverk (se t.ex. Fried & Gleicher, 1961), när designen av flerfamiljsbostäder misslyckades att underlätta informella sociala relationer bland de boende (se t.ex. Yancey, 1981) och när designstrategier som var avsedda att underlätta för sociala relationer bland de boende i bostadsområdena inte tillgodosåg de boendes behov av privatliv (se t.ex. Hjärne, 1986). Henning och Lieberg (1996) förespråkar en åtskillnad mellan starka och svaga band (”anspråklösa vardagliga kontakter”) eftersom utformningen på grannskapet är utmärkande för antalet svaga band. Andra designbegrepp har antagit en mer nyanserad syn på främjande av socialt stöd genom planering och tillgodoseende av bostäder. En sådan syn ges i Nyström-Gaunts (1991) diskussion av en ”familjecirkel” som gör det lättare för vuxna att hjälpa åldrande föräldrar som bor i samma stad.

Vissa ansträngningar att främja samarbete mellan de boende kan ha som mål att förbättra de boendes faktiska och uppfattade säkerhet i deras bostadsområde. I USA fortsätter tekniken med *defensible space* att utvecklas som ett sätt att förbättra säkerheten bland de boende i brottshärjade bostadsområden. Tillvägagångssättet sammanlänkar fysiska planeringsstrategier med ett antagande om samarbete mellan de boende (se t.ex. Cisneros, 1995; Newman, 1996). Där det saknas säkerhet kan förbättringar ge flera positiva verkningar, som t.ex. ökade möjligheter att använda områdets fritidsresurser. I en telefonintervju med ett nationellt representativt urval av 12 300 kanadensiska kvinnor i åldrarna 18 år eller äldre upptäckte Keane (1998) att av dem som var mycket oroad för sin personliga säkerhet när de

kom in sitt område ensamma efter mörkrets inbrott, sade 82% att de skulle "tillbringa mer tid i området" om de kände sig säkrare. Av dem som rapporterade att de bara var lite oroliga sade 63% att de skulle tillbringa mer tid i området om de kände sig säkrare (se även Wandersman & Nation, 1998; Hartig m.fl., 1998). Därmed kan säkerhetsfrämjande ansträngningar möjligen ha en trippleffekt: minskad exponering för en stresskälla (rädsla för brott), bidrag till sociala resurser förenade med hemmet och en förbättrad tillgång till återhämtande miljöer i anslutning till hemmet.

Säkerhetsfrågor är knutna till kontroll. Faktisk och uppfattad kontroll är viktig för stresshantering (Shapiro m.fl., 1996) och för att uppleva bostaden som ett hem (se t.ex. Després, 1991). Förbättrad kontroll för den boende har länge varit ett viktigt mål för ett flertal bostadsåtgärder. Utöandet av kontroll är till exempel grundläggande för några av riktlinjerna vid utformningen av familjebostäder av mediumdensitet som utvecklades av Cooper Marcus och Sarkissian (1986), som till exempel de som är avsedda att möjliggöra för de boende att ha en personlig stil på sin bostad. Bland de riktlinjer som de ger är följande: "Territoriell markering – Ge möjlighet för de boende att uppleva eller uttrycka en känsla av territorium omkring deras bostäder" (sid. 66); "Ytterligare ostördhet – Ge de boende alternativet att öka känslan av ostördhet omkring deras hem" (sid. 67); "Ha en personlig stil på ytterdörren – Tillåt att de boende har en personlig stil på ytterdörren" (sid. 72). Somerville (1998) beskriver en mängd åtgärder inom social bostadsskötsel som ger sken av att vara "bemyndigande" men som är avsedda att öka människors kontroll över sin bostadssituation.

Erkännandet av potentialen för försämrad funktion p.g.a. dålig kontroll (Evans, Shapiro, & Lewis, 1993) uppmärksammar oss på ett behov av en nyanserad uppfattning av kontroll i bostaden. Målet är överensstämmelse mellan vad bostadens miljö faktiskt kan klara när det gäller kontroll, vad de boende kan kontrollera, vad de tror sig kunna kontrollera och vad de vill kontrollera. De boende kan vilja ha mer kontroll över vissa aspekter av bostadens miljö och de kan vilja ha mindre kontroll över andra aspekter. Myndigheternas antaganden om hur mycket kontroll de boende vill ha har inte alltid verklighetsbakgrund. Brennan, Moos och Lemke (1989; citerad av Evans m.fl., 1993) upptäckte till exempel att i jämförelse med gerontologers expertutlåtanden hade äldre personer i gruppboende och äldre personer i eget boende betydligt lägre preferens för att komma med åsikter och utöva kontroll över boendet. Experterna "förespråkade institutioner som gav de äldre mer kontroll och engagemang i beslutsfattandet" (citatet från Evans m.fl., 1993, sid. 260).

Avslutningsvis, estetik och möjligheter för återhämtning har länge varit viktiga frågor i bostadspolitiken och kommer att fortsätta att vara så. De kan också anses vara närbesläktade.² Människor söker sig ofta till estetiskt tillfredsställande landskap och miljöer när de vill slappna av och återhämta sig, vare sig det gäller en kort period eller en längre semester, vare sig de är ensamma eller i grupp. I synnerhet är uppskattningen av naturmiljöer relevant här. Det finns goda skäl att anta

att det framförallt är av estetiska skäl och återhämtningsskäl som tillgång till natur nära hemmet är en viktig bidragande faktor för tillfredsställelse i boendet (se t.ex. Bender, Din, Favarger, Hoesli, & Laakso, 1997; Fried, 1982; Kaplan, 1985).³ Människor placerar ofta, i så stor utsträckning som möjligt, nya bostäder på fördelaktiga platser nära ett naturområde. Alternativt kan de uppskatta bostadsalternativ som kan erbjuda det. Annonsering och prissättning av fastigheter berörs av dessa preferenser (se t.ex. Smardon, 1988).

Visuell tillgång till naturen genom hemmets fönster är för många människor en högt värderad form av tillgång. Visuell ”användning” av ett naturområde kan både vara mer utnyttjat och uppskattat än de rekreativaktiviteter som kan utföras i det området (se t.ex. Kaplan, 1983). Dessutom kan designen av vissa saker i ett hem också vara känsliga för önskan av denna visuella tillgänglighet. Det finns resultat från experiment som visar att dimensionen på fönstren som folk föredrar ökar i takt med att den estetiska lockelsen av utsikten växer. Men detta är resultat från en laboratoriestudie som använde skalmodeller av arbetsmiljöer snarare än faktiska boendemiljöer (Butler & Steuerwald, 1991).

Avslutningsvis är det värt att notera att lockelsen av estetiskt tilltalande naturomgivningar i hemmiljön och längtan efter möjligheter till återhämtning kommer att växa i många områden i världen allteftersom befolkningskoncentrationerna och därmed behäftad exponering för stresskällor ökar. En stor utmaning för framtida bostadspolitik kommer att vara att undvika att skapa en återkopplingscykel där ekologiskt varaktiga mål undermineras av ansträngningar att möta sådana krav för återhämtning.

Anmärkningar

1. Pendlingen är för många en signifikant – och stressande – miljö som finns mellan arbetet och hemmet (se t.ex. Lundberg, 1976; Stokols & Novaco, 1981). Viss forskning om pendling mellan arbetet och hemmet har dokumenterat könseffekter som också reflekteras på det motstridiga arbete/familj-ansvaret hos kvinnor (se t.ex. Novaco & Collier, 1994; Novaco, Kliewer, & Broquet, 1991; Novaco & Sandeen, 1994).
2. Begreppen stress och återhämtning är förenliga med ett psykologiskt funktionalistiskt perspektiv, och från ett funktionalistiskt perspektiv är estetiskt gensvar lätt förknippat med återhämtning. Estetisk respons – den snabba uppkomsten av positiva känslor – anses ha utvecklats i människan som en del av processen att bedöma lämpligheten av en miljö för vissa överlevnadsrelaterade funktioner. Återhämtning är en sådan funktion. Funktionalistiska teorier har utvecklats för att redogöra för estetiskt gensvar på aspekter i miljön såsom måttligt visuellt djup, öppenhet och flata ytor för promenader, innehåll som till exempel vegetation och vatten, möjlighet att se ut över ett landskap och vissa träformationer eller landskapstyper. Sådana teorier utesluter inte kulturens roll när det gäller att forma den estetiska känsligheten, utan ser biologiskt förberett

estetiskt gensvar som möjligheter som kan modifieras i viss utsträckning av en viss persons kultur (för en granskning, se Hartig & Evans, 1993; Knopf, 1987).

3. Intressant i detta avseende är experimentella studier som har upptäckt bättre psykologisk och fysiologisk återhämtning från mentalt krävande fordringar och stress i naturmiljö jämfört med i stadsmiljö (se t.ex. Hartig, Böök, Garvill, Olsson, & Gärling, 1996; Hartig, Mang, & Evans, 1991).

Referenser

- Ahrentzen, S. (1989), A place of peace, prospect, and ... a P.C.: The home as of-
fice. *Journal of Architectural and Planning Research*, 6, 271-288.
- Ahrentzen, S. (1990), Managing conflict by managing boundaries: How profes-
sional homeworkers cope with multiple roles at home. *Environment and Be-
havior*, 22, 723-752.
- Ahrentzen, S., Levine, D.W. & Michelson, W. (1989), Space, time, and activity in
the home: A gender analysis. *Journal of Environmental Psychology*, 9, 89-101.
- Anthony, K.H. (1997), Bitter homes and gardens: The meanings of home to fami-
lies of divorce. *Journal of Architectural and Planning Research*, 14, 1-19.
- Bender, A., Din, A., Favarger, P., Hoesli, M. & Laakso, J. (1997), An analysis of
perceptions concerning the environmental quality of housing in Geneva. *Urban
Studies*, 34, 503-513.
- Brennan, P., Moos, R.H. & Lemke, S. (1989), Preferences of older adults and ex-
perts for policies and services in group living facilities. *Psychology and Aging*,
4, 48-49.
- Brown, B.B. & Perkins, D.D. (1992), Disruptions in place attachment. In I. Altman
& S.M. Low (Ed.), *Place attachment* (pp. 279-304). New York: Plenum Press.
- Butler, D.L. & Steuerwald, B.L. (1991), Effects of view and room size on win-
dows size preferences made in models. *Environment and Behavior*, 23, 334-358.
- Case, D. (1996), Contributions of journeys away to the definition of home: An
empirical study of a dialectical process. *Journal of Environmental Psychology*,
16, 1-15.
- Cisneros, H.G. (1995), *Defensible space: Deterring crime and building commu-
nity*. Washington, DC: U.S. Department of Housing and Urban Development.
- Cooper Marcus, C. (1995). *House as a mirror of self: Exploring the deeper mean-
ing of home*. Berkeley: Conari Press.
- Cooper Marcus, C. & Sarkissian, W. (1986), *Housing as if people mattered: Site
design guidelines for medium-density family housing*. Berkeley: University of
California Press.
- Després, C. (1991), The meaning of home: Literature review and directions for
future research and theoretical development. *Journal of Architectural and Plan-
ning Research*, 8, 96-115.

- Dovey, K. (1985), Home and homelessness. In I. Altman & C.M. Werner (Ed.), *Home environments* (pp. 33-64). New York: Plenum Press.
- Edelstein, M.R. (1988), *Contaminated communities: The social and psychological impacts of residential toxic exposure*. Boulder, CO: Westview Press.
- Evans, G. W. & Lepore, S.J. (1993), Household crowding and social support: A quasiexperimental analysis. *Journal of Personality and Social Psychology*, 65, 308-316.
- Evans, G.W., Shapiro, D.H. & Lewis, M.A. (1993), Specifying dysfunctional mismatches between different control dimensions. *British Journal of Psychology*, 84, 255-273.
- Frankenhaeuser, M., Lundberg, U., Fredrikson, M., Melin, B., Tuomisto, M., Myrsten, A-L., Hedman, M., Bergman-Losman, B. & Wallin, L. (1989), Stress on and off the job as related to sex and occupational status in white-collar workers. *Journal of Organizational Behavior*, 10, 321-346.
- Frankenhaeuser, M. (1993), *Kvinnligt, manligt, stressigt*. Höganäs: Bra Böcker/Wiken.
- Fried, M. (1982), Residential attachment: Sources of residential and community satisfaction. *Journal of Social Issues*, 38, 107-119.
- Fried, M. & Gleicher, P. (1961), Some sources of residential satisfaction in an urban slum. *Journal of the American Institute of Planners*, 27, 305-315.
- Gurstein, P. (1991), Working at home and living at home: Emerging scenarios. *Journal of Architectural and Planning Research*, 8, 164-180.
- Glyptis, S. A. & Chambers, D.A. (1982), No place like home. *Leisure Studies*, 1, 247-262.
- Hartig, T., Böök, A., Garvill, J., Olsson, T. & Gärling, T. (1996), Environmental influences on psychological restoration. *Scandinavian Journal of Psychology*, 37, 378-393.
- Hartig, T. & Evans, G.W. (1993), Psychological foundations of nature experience. In T. Gärling & R.G. Golledge (Eds.), *Behavior and environment: Psychological and geographical approaches* (pp. 427-457). Amsterdam: North-Holland.
- Hartig, T., Lindblom, K. & Ovefelt, K. (1998), The home and near-home area offer restoration opportunities differentiated by gender. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 15 (Supplement), 283-296.
- Hartig, T., Mang, M. & Evans, G.W. (1991), Restorative effects of natural environment experiences. *Environment and Behavior*, 23, 3-26.
- Henderson, D.K. & Mokhtarian, P.L. (1996), Impacts of center-based telecommuting on travel and emissions: Analysis of the Puget Sound Demonstration Project. *Transportation Research D – Transport and Environment*, 1, 29-45.
- Henning, C. & Lieberg, M. (1996), Strong ties or weak ties? Neighbourhood networks in a new perspective. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 13, 3-26.
- Hill, E.J., Hawkins, A.J. & Miller, B.C. (1996), Work and family in the virtual office – Perceived influences of mobile telework. *Family Relations*, 45, 293-301.

- Hjärne, L. (1986), Planning for community in Swedish housing: A survey of research on social networks in the residential environment. *Scandinavian Journal of Housing and Planning Research*, 3, 193-215.
- Kaplan, R. (1983), The role of nature in the urban context. In I. Altman & J.F. Wohlwill (Ed.), *Behavior and the Natural Environment* (pp. 127-161). New York: Plenum Press.
- Kaplan, R. (1985), Nature at the doorstep: Residential satisfaction and the nearby environment. *Journal of Architectural Planning Research*, 2, 115-127.
- Kaplan, R. & Kaplan, S. (1989), *The Experience of Nature: A Psychological Perspective*. New York: Cambridge University Press.
- Keane, C. (1998), Evaluating the influence of fear of crime as an environmental mobility restrictor on women's routine activities. *Environment and Behavior*, 30, 60-74.
- Kelly, J.R. & Kelly, J.R. (1994), Multiple dimensions of meaning in the domains of work, family, and leisure. *Journal of Leisure Research*, 26, 250-274.
- Knopf, R.C. (1983), Recreational needs and behavior in natural settings. In I. Altman & J.F. Wohlwill (Eds.), *Behavior and the natural environment* (pp. 205-240). New York: Plenum Press.
- Knopf, R.C. (1987), Human behavior, cognition, and affect in the natural environment. In D. Stokols & I. Altman (Eds.), *Handbook of environmental psychology: Vol. 1* (pp. 783-825). New York: Wiley.
- Lepore, S.J., Evans, G.W. & Schneider, M.L. (1991), Dynamic role of social support in the link between chronic stress and psychological distress. *Journal of Personality and Social Psychology*, 61, 899-909.
- Lundberg, U. (1976), Urban commuting: Crowdedness and catecholamine excretion. *Journal of Human Stress*, 2(3), 26-32.
- Lundberg, U. (1996), Influence of paid and unpaid work on psychophysiological stress responses of men and women. *Journal of Occupational Health Psychology*, 1, 117-130.
- Lundberg, U., Mårdberg, B. & Frankenhaeuser, M. (1994), The total workload of male and female white collar workers as related to age, occupational level, and number of children. *Scandinavian Journal of Psychology*, 35, 315-327.
- Michelson, W. (1987), Measuring macroenvironment and behavior: The time budget and time geography. In R.B. Bechtel, R. W. Marans, & W. Michelson (ed.), *Methods in Environment and Behavior Research* (pp. 216-243). New York: Van Nostrand-Reinhold.
- Mokhtarian, P.L., Bagley, M.N. & Salomon, I. (1998), The impact of gender, occupation, and presence of children on telecommunicating motivations and constraints. *Journal of the American Society for Information Science*, 49, 1115-1134.
- Mokhtarian, P.L. & Salomon, I. (1994), Modeling the choice of telecommuting: Setting the context. *Environment and Planning A*, 26, 749-766.

- Newman, O. (1996), Defensible space, a new physical planning tool for urban revitalization. In J.L. Nasar & B.B. Brown (Eds.), *Public and private places* (pp. 18-25). Edmond, OK: Environmental Design Research Association.
- Novaco, R.W. & Collier, C. (1994), Commuting stress, ridesharing, and gender: Analyses from 1993 State of the Commute Study in Southern California. *Transportation Research Record*, 1433, 170-176.
- Novaco, R.W., Kliwer, W. & Broquet, A. (1991), Home environmental consequences of commute travel impedance. *American Journal of Community Psychology*, 19, 881-909.
- Novaco, R.W. & Sandeen, B.A. (1994), The commute: Connecting home and work domains. *The Community Psychologist*, 27, 31-33.
- Nyström-Gaunt, L. (1991), The family circle: A challenge for planning and design. *Journal of Architectural and Planning Research*, 8, 147-163.
- Pennartz, P.J.J. (1986), Atmosphere at home: A qualitative approach. *Journal of Environmental Psychology*, 6, 135-153.
- Repetti, R. L. (1989), Effects of daily workload on subsequent behavior during marital interaction. *Journal of Personality and Social Psychology*, 57, 651-659.
- Repetti, R. L. (1994), Short-term and long-term processes linking job stressors to father-child interaction. *Social Development*, 3, 1-15.
- Repetti, R. L. (1992), Social withdrawal as a short-term coping response to daily stressors. In H.S. Friedman (Ed.), *Hostility, Coping, and Health* (pp. 151-165). Washington, DC: American Psychological Association.
- Repetti, R. L. & Wood, J. (1989), Effects of daily stress at work on mother's interactions with preschoolers. *Journal of Family Psychology*, 11, 90-108.
- Rosen, G. (1958), A history of public health. New York: MD Publications. [Expanded edition issued in 1993, Johns Hopkins University Press, Baltimore, MD.]
- Rotter, J., Chance, J. & Phares, E. (1972), *Applications of a social learning theory of personality*. New York: Holt, Rinehart, and Winston.
- Rydenstam, K. (1992), *I tid och otid: En undersökning om kvinnors och mäns tidsanvändning 1990/91*. Stockholm: Statistiska centralbyrån, Rapport no. 79.
- Saegert, S. (1985), The role of housing in the experience of dwelling. In I. Altman & C.M. Werner (Ed.), *Home environments* (pp. 287-309). New York: Plenum Press.
- Sandstedt, E. (1998), Environmental health problems indoors: A comparison between the 1930's and 1990's. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 15 (Supplement), 297-312.
- Shapiro, D.H., Jr., Schwartz, C.E. & Astin, J.A. (1996), Controlling ourselves, controlling our world: Psychology's role in understanding positive and negative consequences of seeking and gaining control. *American Psychologist*, 51, 1213-1230.
- Smardon, R.C. (1988), Perception and aesthetics of the urban environment: Review of the role of vegetation. *Landscape and Urban Planning*, 15, 85-106.

- Somerville, P. (1997), The social construction of home. *Journal of Architectural and Planning Research*, 14, 226-245.
- Somerville, P. (1998), Empowerment through residence. *Housing Studies*, 13, 233-257.
- Stokols, D. (1976), The experience of crowding in primary and secondary environments. *Environment and Behavior*, 8, 49-86.
- Stokols, D. (1999), Environmental aesthetics and well-being: Implications for a digital world. In B. Cold (Ed.), *Aesthetics, well-being, and health*. Aldershot: Avebury.
- Stokols, D. & Novaco, (1981), Transportation and well-being. In I. Altman, J.F. Wohlwill, & P. Everett (Eds.), *Transportation and behavior* (pp. 85-130). New York: Plenum Press.
- Stokols, D. & Shumaker, S.A. (1981), People in places: A transactional view of settings. In J.H. Harvey (Ed.), *Cognition, social behavior, and the environment* (pp. 441-488). Hillsdale, NJ: Lawrence Erlbaum.
- Tognoli, J. (1987), Residential environments. In Stokols, D. & I. Altman (ed.), *Handbook of Environmental Psychology: Vol. 1* (pp. 655-690). New York: Wiley.
- Venkatesh, A. & Mazumdar, S. (1999), New information technologies in the home: A study of uses, impacts, and design strategies. In T. Mann (Ed.), *The power of imagination: Proceedings of the 30th Annual Conference of the Environmental Design Research Association* (pp. 216-220). Edmond, OK: EDRA.
- Wandersman, A. & Nation, M. (1998), Urban neighborhoods and mental health: Psychological contributions to understanding toxicity, resilience, and interventions. *American Psychologist*, 53, 647-656.
- Yancey, W. (1971), Architecture, interaction, and social control: The case of a large-scale housing project. *Environment and Behavior*, 3, 3-22.

4. Kommer småhusdrömmen att överleva?

Annika Almqvist¹

I det offentliga samtalet har människors val av bostad alltmer blivit en rent ekonomisk fråga. När media rapporterar från bostadsfronten är det för det mesta huspriserna eller fastighetsskatten det handlar om. I samband med de regelbundet återkommande bostadsmässorna skrivs det om spektakulära och dyra lägenheter i tju-siga lägen. "Bostadsfrågan" för dagen är dock utförsäljningen av allmännyttan. Att de ekonomiska aspekterna har blivit så centrala är i och för sig inte oväntat mot bakgrund av att bostadskostnaderna utgör en stor del av många hushålls utgifter idag, särskilt bland de ensamstående. Men det är sällan detta belyses, snarare återspeglar ekonomins dominans i debatten marknadens tolkningsföreträdare. Men valet av bostad sker för de flesta inte med utgångspunkt i ekonomiska aspekter, även om det är dem man talar om i det offentliga samtalet. Ekonomin ger framför allt möjligheter eller begränsningar att bo som man önskar. Sociala och kulturella aspekter är och har alltid varit viktiga i människors val av bostad. Men liksom de ekonomiska möjligheterna förändras också boendets sociala och kulturella innebörder. Boendets förändrade betydelse i människors liv bör relateras till de förändringar av samhället som äger rum. Jag ska i denna artikel ta upp frågan om bostaden/hemmets betydelse i människors liv idag, här konkretiserat i barnfamiljernas liv, med utgångspunkt från några urskiljbara samhällsförändringar. Jag pekar på två tendenser som har betydelse för barnfamiljerna: boendet som uttryck för människors möjlighet till skapande verksamhet och hemmet som ett familjesammanhållande kärleksprojekt.

Svensk bostadspolitik: barnfamiljerna och lägenheten

I Sverige har vi under välfärdsstaten i ovanligt hög utsträckning byggt lägenheter i flerbostadshus för barnfamiljer. Den rationellt planerade lägenheten är nära förknippad med och symboliserar moderniseringen av Sverige. Den var kärnan i den sociala bostadspolitik som kom att känneteckna den svenska välfärdsstaten och som fick sin avstamp i den bostadssociala utredningen som lade fram sitt slutbetänkande 1945. Den sociala bostadspolitikens innebar att samhället tog ett stort ansvar för bostadsbyggandet och ställde genom normer krav på hur barnfamiljers bostäder skulle vara beskaffade, krav som skulle vara uppfyllda för att byggherren skulle få statliga bostadslån. Det var bl. a. krav på användbarhet och möblerbarhet.

¹ Högskolan i Gävle.

Bostaden analyserades funktionellt. Mycket empirisk forskning utfördes för att underbygga kraven. Det var främst arkitekter, inspirerade av funktionalismen, och sociologer, skolade i den nya positivistiska forskningstraditionen, som utförde forskningen. Den etnologiskt inriktade kulturforskningen, som tidigare varit stark, passade inte in i huvudfåran. Det fanns i uppgörelsen med det gamla klassboendet inte utrymme för kulturella aspekter. Bostadspolitiken stod i centrum för folkhemmets socialpolitik och de nya bostäderna formades utifrån vetenskapliga kriterier. Den moderna, rationellt planerade lägenheten blev symbolen för det nya, moderna livet. Ett liv som tog vetenskapen i sin tjänst.

Tidigare, från sekelskiftet fram till 1930-talet, hade staten understött egnahemsrörelsen. Människors dröm om ett eget hem i ett snabbt föränderligt Sverige vid sekelskiftet hade setts som en passande lösning på en rad olika samhällsproblem, framför allt försörjningsmöjligheterna på landsbygden och arbetskraftsförsörjningen i städerna. 'Egnahemsfrågan' handlade i början av seklet om att ge människor tak överhuvudet, men också om att stärka familjen och hejda utvandringen för att försäkra sig om pålitlig arbetskraft till den växande industrin och att skapa försörjningsmöjligheter på landsbygden. Egnahemmet som boendeform understöddes mot bakgrund av dessa motiv dels som en lösning på de lägre klassernas bostadsfråga, men också som botemedel mot en rad missförhållanden i samhället och i hemmet (Edling 1996).

Egnahemspolitikens övergripande ideal hade varit att omskapa samhället efter det goda hemmet, att göra samhället hemlikt. Under 1930-talet började i stället hemmet att församhälleligas, bli ett objekt för planerare och experters normering och intervention i avsikt att skapa rationella bostäder och umgängesvanor.

Att drömmen om det egna huset dock levde kvar också under välfärdsstaten framkommer i en rad olika preferensstudier från 1940-talet och framåt. Men den var länge osynlig i det politiska samtalet. Varken i bostadspolitiken eller i bostadsforskningen intresserade man sig för denna dröm. Drömmen var inte modern. Den passade inte i programmet för hur Sverige skulle moderniseras (trots att många politiker och forskare själva så småningom kom att bo i eget hus).

Sveriges ekonomiska framgång på 1960-talet ledde till stor arbetskraftsefterfrågan i många städer och en stark inflyttning. För att råda bot på den bostadsbrist som uppkom fattades det politiska beslutet att bygga en miljon bostäder på 10 år. Miljonprogrammet bestod till största delen av lägenheter i flerbostadshus utlagda i stora områden i avskalad terräng i städernas ytterområden. Vi fick därmed moderna förorter även i Sverige.

Behovet av arbetskraft ledde inte bara till inflyttning till städerna, utan också till att kvinnorna lämnade hemmen och i allt högre grad blev förvärvsarbetande. Med tvåförsörjarfamiljens genombrott runt 1970 blev det möjligt för allt fler att bygga eget hus. Drömmen om det egna huset blev för många familjer verklighet under byggandet av miljonprogrammet. Vi fick en småhusvåg. I stället för bostadsbrist uppstod ett nytt problem: tomma lägenheter.

Småhusdrömmen

71 % av alla barnfamiljer i Sverige bor idag i eget hus (Boverket 1996). Men småhusvågen ska inte bara tolkas som en gammal dröm som äntligen gick i uppfyllelse. Den ska också ses i relation till att den moderna lägenheten höll på att förlora sin glans och allt mindre framstod som symbol för den moderna människan (se t ex Ristilammi 1994). Den moderna familjen flyttade till villa. Bodde man kvar i lägenhet i förort var man inte längre modern.

Förortens problem har diskuterats ur många aspekter såväl arkitektoniska som sociala. Jag ska inte här gå in i den diskussionen. Jag frågar mig i stället: Hur kan man förstå småhusdrömmen i ett modernt perspektiv? Det har efter småhusvågen gjorts många mer eller mindre underbyggda tolkningar av människors önskan att bo i småhus, t.ex. som ett uttryck för ökade krav på yta, som en fråga om ekonomi (man bor bra till en låg kostnad och betalar till sig själv), som ett historiskt kvarlevande arv från egnahemsrörelsen, som borgerlig propaganda eller som uttryck för en stadsplanering med utgångspunkt i familjen med hemmafru.

Efter småhusvågen började forskare intressera sig för småhuslivet i ett socialt och kulturellt perspektiv. Bland de mer omfattande studierna kan Linnea Gillwiks avhandling i sociologi samt Karla Werners och Anette Rosengrens avhandlingar i etnologi nämnas. Linnea Gillwik gjorde en jämförande studie av livet i moderna förortsområden med enfamiljshus och flerfamiljshus (Gillwik 1979). Karla Werner intervjuade kvinnor i småhusområden utanför Stockholm (Werner 1981). Anette Rosengren levde med familjer på en mindre ort: Asketorp (Rosengren 1991). Eget hus är ett ideal som man på en mindre ort tar för givet att alla barnfamiljer har, menar Rosengren. Det ingår i den allmänna föreställningen om under vilka materiella former en barnfamilj skall leva, men hänger inte bara ihop med 1970-talets svenska småhusboom utan också med landsbygdens traditionella boendeform (Rosengren s 145).

Själv gjorde jag i början av 1980-talet tillsammans med arkitekten Mia Björk intervjuer med kvinnor och män i ett bostadsområde med olika bostadstyper och upplåtelseformer i en mindre mellansvensk stad. I vår studie fann vi att drömmen om att bo i ett eget hus omfattades mer eller mindre av alla de intervjuade familjerna. Däremot var motiven och möjligheterna att realisera drömmen olika. Arbetare respektive tjänstemän med olika utbildning anförde delvis olika motiv, men det fanns också skillnader mellan kvinnor och män. En slutsats av den empiriska studien var att det egna huset var ett övergripande ideal, men hade olika innebörd för olika människor. Skillnaderna beskrev jag med hjälp av begreppen "livsform" och "livsprojekt" (Almqvist 1993). Människor med olika livsformer hade olika livsprojekt och därför olika motiv. Det egna huset visade sig således inrymma olika sorters liv, men drömmen var gemensam. Det egna huset framstod som ett livsforms- och könsövergripande boendeideal. Resultatet stämmer väl med Rosengrens studie i Asketorp.

Inför denna artikel har jag som uppföljning till den tidigare studien gjort intervjuer med barnfamiljer som valt att bo i lägenhet i en medelstor stad. Jag har frågat dem vad som varit viktigt vid valet av bostad, men också hur de förhåller sig till småhusdrömmen. Resultatet av dessa intervjuer visar på ett alternativ till det egna huset: den gamla stadsvåningen. Jag kommer i denna artikel också att vidga perspektivet och försöka tolka drömmen om det egna huset respektive den gamla stadsvåningen i relation till samhällsutvecklingen.

Det egna huset: en plats för den skapande människan

Vad är det då man får i eget hus? Exempel på kvaliteter som människor uppskattar är: en stor bostad till en ofta rimlig kostnad, icke helt färdigplanerade ytor, garage, källare, markkontakt, uteplats och trädgård, ett avstånd till grannarna som både ger möjlighet till kontakt och distans, en bra social miljö, närhet till naturen, kompisar till barnen.

Men såväl ett hus som en trädgård måste skötas, kräver arbete. Man måste lägga ner både tid och pengar i skötsel och underhåll. Man blir bunden i tid och rum. Något som i egnahemsrörelsens tid sågs som en fördel av arbetsgivarna. Då skulle man få pålitlig arbetskraft. Detta arbete upplevs av många dock inte i första hand som betungande, utan tvärtom som en möjlighet till skapande verksamhet och att därigenom kunna forma det hem man vill ha.

Det är alltså inte bara så att människor för att få eget hus och egen trädgård är beredda att lägga ned en hel del arbete. För många är det arbetet man är ute efter. Man eftersträvar att få bygga, att få odla, att få använda sig själva, testa vad man klarar, visa vad man åstadkommit. Många män vill antingen bygga nytt eller rusta ett gammalt hus. Det handlar dock inte i första hand om att sänka levnadskostnaderna genom att bygga/odla själv som under egnahemsrörelsens tid, utan om att ha något meningsfullt att göra på fritiden.

En man:

”Det är inte mycket du kan göra i en hyreslägenhet, det blir ju mer eller mindre att sitta och se på TV eller rulla tummarna. Har du en villa så kan du säga att nu djävlar ska jag tapetsera om det och det rummet. En hyreslägenhet kan man ju inte gärna tilläggsisolera själv och måla och byta spis i, utan ska man komplettera lägenheten då blir det en sommarstuga. För en sommarstuga är ju nånting man ska hålla på och pyssla och greja med. Men ett eget hus väger tyngre för då har man ju nånting att pyssla med nästan jämt. Man skulle velat haft en fastighet som är 20 år eller så. Som det är dags att börja snickra på och göra någonting med.” (Almqvist s 47).

Tidigare nödvändigt arbete har blivit fritidssysselsättning och skapandet har blivit allt viktigare för bostadsvalet. Genom att skapa sitt hus och sin trädgård skapar man också sig själv, sin identitet och sitt värde i andras ögon. Man skapar också hemmet som ett gemensamt kärleksprojekt som symboliserar familjen.

En kvinna:

”Ett stort hus så att man kunde göra ett stort allrum av hela övervåningen och ha fyra rum och kök nere. I allrummet skulle det finnas plats för TV och pingisbord. Nere vill jag ha kök och vardagsrum och sovrum och rum till två barn. Jag planerar ett barn till. Och så vill jag ha ett rum för strykbräda och andra grejer.” (Almqvist s 48).

Idag har man inte nyttoträdgårdar i så stor utsträckning, trädgårdarna präglas mer av blommor än av köksväxter och för en del är det inte odlingsmöjligheten som är viktig utan snarare tomten som ett eget utrymme utomhus:

”Ja, i och för sig så är ju tomterna ganska små, men det är dom ju till alla nya hus .Det räcker, det är inte frågan om annat, det beror ju alldeles på vad man vill göra av det, men vi ville inte ha någon stor tomt som krävde mycket skötsel, så vi har sparat skogsmarken här bakom.” (Almqvist s 116).

”Ja, det är ju dels bekvämlighetsskäl naturligtvis, och så för att jag tyckte att det är trevligt med det här, det är lingonris och det är blåbärsris och det är lite avskavt och det är, ja som det var, sten och...”(Almqvist s 117).

Att bostaden skulle vara en plats för arbete, att människor skulle vilja använda sin fritid till att arbeta, var inte något som funktionalisterna räknade med när de planerade de moderna lägenheterna. I funktionalisternas vision av framtiden skulle bostaden innehålla plats för vila, husligt arbete (i minskande grad) och samvaro. Bostadsplanen skulle differentieras med hänsyn till dessa tre grundfunktioner. Umgängeslivet skulle i större utsträckning ske utanför hemmet (Redvall 1987:189). Inte heller ingick det i bilden att människor skulle vilja utforma sin bostad efter egna behov. Att behoven i boendet betraktades som generella var en av grundstenarna i den moderna svenska bostadspolitik. Varken behoven av skapande eller inflytande var centrala aspekter för funktionalisterna. Bostäderna planerades i rationalistisk anda. I funktionalismens människosyn finns, menar Jarlöv (Jarlöv 1982), en outtalad förutsättning att människors behov av skapande verksamheter ska tillgodoses i arbetslivet. Boendet ska vara en plats för rekreation, för återhämtning. Där ska finnas kommersiell, social och kulturell service och mänskliga kontakter, där ska vara bekvämt och lättskött (Jarlöv s 169).

Hur ska man då förstå att småbarnsföräldrar idag är beredda att, eller rent av längtar efter att få lägga ned så mycket arbete på ett hus och en trädgård? Hur ska man förstå att detta av många ses som det viktigaste sättet att få inflytande över sitt liv? Om de bodde i en modern lägenhet skulle de i stället kunna tillbringa mer tid gemensamt i naturen, i kulturlivet eller bara ta sig tid att vara tillsammans hemma. Inga är så stressade som förvärvsarbetande småbarnsföräldrar och inga familjer är så ojämställda (se t.ex. SOU 1997:139). Ett liv i en modern lägenhet stämmer bättre med funktionalisternas tankar om det arbetsbefriade hemmet, med den föreställning om barnfamiljers liv som legat till grund för utformningen av flerbostadshus och familjebostäder i och med moderna jämställdhetsideal. Hur ska man

förstå att drömmen om det egna huset hållit sig kvar och blivit så central för familjer i Sverige där funktionalismen haft ett så stort inflytande över bostadspolitiken och där lägenheter i flerbostadshus byggts för alla? Hur ska man förstå att denna dröm kommit att symbolisera ”den lyckliga familjen” också i Sverige?

Jag menar att människors syn på bostaden måste relateras till deras livsprojekt. Framför allt till deras utbildning, arbete och arbetsvillkor. Men också till deras syn på framtiden, och deras värderingar, som ofta präglats av den livsform de är uppvuxna med och den plats de är uppvuxna på. Graden av utbildning och möjligheterna till ”självförverkligande” i arbetet påverkar hur man vill använda sin fritid, som komplement eller alternativ till arbetet. Livsprojektet kan vara mer eller mindre förankrat i arbetet respektive på fritiden och i hemmet. Personer med kortare utbildning och mer enahanda arbeten har oftare ett livsprojekt som är starkare förankrat på fritiden och i hemmet. Hemmet blir då inte bara en plats för vila och avkoppling, som funktionalisterna såg det, utan centrum för den egna verksamheten, det egna aktiva livet. I vår studie var dock skillnaderna större mellan män i olika livsformer och med olika livsprojekt än mellan kvinnor.

De lokalt förankrade arbetarfamiljerna visade sig således i vår studie vara beroende av det egna huset för att kunna realisera sitt livsprojekt. För de välutbildade familjerna, som ofta var inflyttade och arbetade inom den offentliga sektorn, liksom för ”familjerna på väg”, där mannen hade gjort karriär inom företaget eller branschen, hade yrkesarbetet en större plats i livsprojektet. De valde att bo i småhus av delvis andra skäl, och de var inte beredda att ägna all sin fritid åt huset och trädgården. De köpte gärna hus i ett villaområde, men det var inte arbetet med hus och trädgård de var ute efter. De valde istället nybyggda hus som inte krävde mycket underhåll. Skapandet var viktigt även för dem, men det tog sig andra uttryck, det handlade om att genom val av hus och inredning forma ett personligt hem. Det hör dock till bilden att männen i de två typerna av tjänstemannafamiljer också hade små byggnadsprojekt på gång i källaren.

En man:

”Vi har inte inrett källaren, men vi ser gärna fram emot att få en bastu med dusch och liten sittgrupp utanför osv. Det börjar på att ta form till en bastu, så småningom, det är väl det enda som har börjat på att ta form. I det andra rummet har jag förråd av skidor och en massa jox. Det skulle man ju också mycket väl kunna göra nånting av om man ville. Hade jag tid så skulle jag tycka att det var roligt att göra det själv, men det är klart tar man sig tid så får man tid också.” (Almqvist s 57).

Skapandet handlar således inte bara om att bygga och odla, utan också om att iordningställa ett hem där människor kan mötas och trivas. Medan männen i arbetarfamiljerna byggde eller byggde om huset skapade kvinnorna ett hem av det. Även om de bodde i en lägenhet inredde kvinnorna visserligen ett hem, men det var då inte männen som hade skapat möjligheterna för detta genom att bygga eller rusta. Hemmet blev då inte ett gemensamt projekt på samma sätt. Variations-

möjligheterna i utformandet av hemmet var mindre eftersom lägenhetens form var given. De män som bodde i lägenhet hade i vår studie dock inrett cykelboden till snickarverkstad.

Människors behov av att skapa i boendet har behandlats av Lena Jarlöv i avhandlingen "Boende och skaparglädje" (Jarlöv 1982) där hon undersöker människors längtan efter ett fritidshus. Hon tar framför allt upp arbetarklassens förhållanden och hävdar att människors behov av skapande är en försummad dimension i samhällsplaneringen. I sin studie pekar hon på de små möjligheter som de flesta flerbostadshusområden ger människor att vara skapande. Jarlöv förhåller sig kritisk till förorten och planeringen av den. Hon pekar på att många människor t.o.m. är beredda att avstå från det välplanerade boendet för att kunna forma sin miljö efter eget sinne, att arbeta åt sig själva och förena hjärnans och handens arbete (s 169). Idag flyttar allt fler människor ut till sina vinterbonade sommarhus efter pensioneringen, något som kan ses i detta perspektiv.

Behovet av skapande blir i Jarlövs studie tydligast hos männen eftersom det är de som bygger på huset. För de intervjuade männen innebar detta arbete frihet. Men kvinnorna var lika lyriska som männen över friheten på landet och de fina grannkontakterna där. För kvinnorna innebar den dubbla bosättningen dock merarbete i form av planering, inköp, packning, dubbel städning. Detta förblir ofta osynligt när rekreativmotivet definieras ur ett manligt perspektiv menar Jarlöv. Men kvinnorna klagade inte. Jarlöv tolkar detta som att bilden av den lyckliga familjen är värd stora uppoffringar (s 163).

Behovet av skapande i fritidsboendet anknyter till livet på landet. De intervjuade lämnade staden för att få ägna sig åt detta skapande. Behovet av att bygga är således inget som försvinner när svenska män flyttar till staden. Tvärtom visar olika studier att detta utgör ett mycket viktigt motiv för många män att bo i eget hus i staden. Det egna huset innebär en möjlighet till skapande som saknas i flerbostadshus. I en lägenhet saknas dessutom biutrymmen och alla ytor i hemmet lyder under kvinnornas ordning och prydighet. Där finns ingen plats för att snickra, svarva eller reparera. Till ett hus hör däremot garage, källare, uthus eller förråd och dessa blir mannens domäner (Rosengren s 146).

Också Linnea Gillwik (Gillwik 1979) och Karla Werner (Werner 1981) uppmärksammar i sina småhusstudier i storstadsområden skapandets betydelse. De intervjuade i Werners studie kände sig mindre motiverade att lämna bostadsområdet på fritiden sedan de flyttat till småhus (s 182). Gillwiks studie visar att just män i flerbostadshus anser att bostaden dåligt fyller de krav som hobbyverksamhet ställer (s 274). Kvinnor i flerbostadshus och småhus och män i småhus är inte lika missnöjda. Småhuset främjar således mäns hobbyverksamhet. Samtidigt påpekar Gillwik att skötseln av hus och hem i småhusen går ut över såväl mäns som kvinnors fritid i hemmet. Gränsen mellan hobbyverksamhet och nödvändig skötsel av huset är dock flytande. I Asketorp, skriver Rosengren, har den som har eget hus aldrig fritidsproblem. Huset garanterar en säker framtida sysselsättning, vilket eftersträvas av männen (s 145).

Att skapa ett hem kan således kräva olika typer av arbete, t.ex. snickeri- eller trädgårdsarbete, att åka på auktioner och ropa in antika möbler, att inreda hemmet med tapeter, färger, möbler och detaljer. Innebörden av att skapa ett hem förändras också med tiden. För den första generationen i Utby småstugeområde var skapandet av hemmet ett tecken på hantverksmässig duglighet, förmåga att ta till vara naturens produkter, en kunskap som hade sina rötter i bondesamhället skriver Gittan Ekwall och Anna Kahn (Ekwall och Kahn 1996). Arbetet med hus och trädgård tog stort utrymme och upplevdes för det mesta positivt, eftersom det utfördes av individen själv på hennes egna villkor och eget initiativ (s 165). Skötsamhet och ordning var viktigt för den första och även den andra generationen egnehemsägare, som kände stor tillfredsställelse över vad de själva kunde åstadkomma. För den tredje generationen i Utby, födda mellan 1958-70 och inflyttade i egnahem efter 1980, var upplevelsemässiga värden vid sidan av de praktiska viktiga för att förklara valet av hus och område. Uttryck som ”mysigt område”, ”mysigt våningsplan”, ”trappor som ger atmosfär” och ”andan i huset” användes. Den tredje generationen hade krav på hög standard i kök och hygienrum, men samtliga satsade redan från början mycket arbete på att med nya ytskikt få ett hus som passade dem och deras smak. Däremot prioriterade man i den tredje generationen inte trädgårdarna (s 133).

Behovet av skapande arbete kvarstår således, men skapandets innebörd skiljer sig mellan olika generationer. Behovet av att ge hemmet/huset ett personligt uttryck tycks ha ökat bland dem som är unga idag. Även i norska studier gjorda på 1980 och 90-talet framkommer att det är viktigt att huset kan uppfattas som personligt. Variation och komplexitet ses som kvaliteter, så länge de håller sig inom vissa gränser. Huset skall vara personligt, men fortfarande se ut som ett hus. Estetiken ses som en fråga om personlig smak och något som läggs på sist. Även när det handlar om bundna hustyper anses möjligheterna att ändra utformning inom vissa gränser vara viktigt. Det gällde att skapa en personlig prägel utan att skilja ut sig för mycket (Stöa 1995 s 225).

Rutiniseringen och behovet av skapande verksamhet

Hur ska man då förstå skapandets stora betydelse idag? Jag ska här peka på två tendenser i moderniteten som har betydelse för boendets förändrade roll i våra liv: rutiniseringen och individualiseringen.

Jarlöv tolkar fritidsboendet som en individuell lösning på ett samhällsproblem. I fritidshuset får människan möjlighet att tillägna sig ett rum och boendet blir en aktiv form av konsumtion menar hon. Också Werner är inne på att längtan efter något eget kan ses som en kompensation för människors situation i arbetslivet, ett teknokratiskt och reglerat samhälle (Werner s 206 – 207). Har man små möjligheter att påverka sin arbetssituation, och små möjligheter att i arbetet ge uttryck för skapande är det på fritiden som detta behov kan komma till uttryck. Mycket tyder

på att det finns ett sådant samband. För att kunna förstå varför hemmet blivit en frizon under moderniteten bör man dock se på samhällsutvecklingen i sin helhet, inte bara på situationen i arbetslivet.

Industrialiseringen har inneburit att vi avlägsnat oss från naturen. Vi är inte längre beroende av att iaktta naturen och dess kretslopp för att leva och överleva. Vi använder inte längre våra sinnen och vår kropp på det sätt som tidigare var nödvändigt. Vardagen består allt mer av projekt som ska administreras och samordnas. Det kontextuellt baserade kunnandet – det med den egna handen erfarna – har alltmer ersatts av generellt abstrakt vetande och av expertkunskap även inom hemarbetet (Björk 1997). Drömmen om det egna huset härbärgera menar jag, ett motstånd mot denna utveckling. Skapandet, antingen det handlar om att bygga, odla eller forma uttrycker detta motstånd. I IT-samhället torde denna tendens komma att förstärkas än mer. Skapandet är viktigt för alla, men tar sig olika uttryck. Och boendet är en viktig del av skapandet för många.

För att förstå drömmen om det egna huset som en frizon där skapandet kan komma till uttryck ska jag ta min utgångspunkt i begreppet ”rutinisering”. Detta begrepp har utvecklats av den franske sociologen och filosofen Henri Lefebvre som tidigt fäste uppmärksamheten på den nya vardagen i efterkrigstidens välfärdssamhälle. Han såg hemmet och det privata i relation till arbetslivet men också till staden (Lefebvre 1971, 1982, 1991).

Lefebvre uppmärksammar människors tendens att fly staden och offentligheten för hemmet och privatlivet. Han ser bostaden som en frizon i relation till en samhällsutveckling där rutiniseringen står i centrum. Med rutinisering avser Lefebvre den omvandling av vardagslivet som den industriella kapitalismen och avgränsningen från naturen inneburit. Vi kan i det urbaniserade industrisamhället i hög grad leva våra liv utan att ta våra sinnen i anspråk menar Lefebvre. Vardagen blir då en upprepning av andra tidigare vardagar och kräver inte längre att vi är uppmärksamma på förändringar i miljön eller att vi lägger ner vår själ i det vi sysslar med. Detta är särskilt uttalat i arbetslivet som präglas av teknifiering och mekanisering. Arbetet styckas upp så att den enskilde inte längre ser den helhet hans/hennes arbete ingår i och inte känner ansvar för den färdiga produkten. Den enskilde blir utbytbar. Den arbetande människan blir därmed främmande för sig själv: alienerad.

Lefebvre menar att det massiva och koncentrerade samhälls- och bostadsbyggandet har gjort människor till främlingar också inför de platser och den arkitektur till vilka de blivit hänvisade. Och att utvecklingen undandragit grunden för den rumsliga existensen i förhållande till det byggda och till den gemensamma historien. Skapandet av den moderna produktionens rum skapar därmed samtidigt behov av frizoner.

I Lefebvres perspektiv har kapitalismen förvandlat staden till en plats för rationell cirkulation av varor och människor. Det är då med utgångspunkt i bostaden som meningen i vardagslivet kan skapas. Bostaden kan ses som en frizon i relation till arbetslivet och staden. Människor får ett behov att på sin fritid syssla med ska-

pande verksamhet som kontrast till det rutiniserade lönetarbetet och den plats som är tillgänglig för detta är bostaden.

”Bostadsfrågan” har i industrisamhället kommit att dölja stadens problem menar Lefebvre. Under beteckningen ”sambhällsplanering” har boendet underordnats industrins allmänna organisation. Den statliga rationaliteten har upprättat bostadsområdet genom att där bygga flesta möjliga bostäder till lägsta möjliga kostnad. Boendet har därigenom reducerats till ”boplats”.

Hemmet framstår i ett sådant perspektiv som en motståndsarena för individen, oberoende av om han/hon lever ensam eller i familj. Endast i hemmet finns det en möjlighet för individen/familjen att skapa en känsla av närvaro och delaktighet i ett helhetssammanhang. I hemmet hoppas individen kunna skapa sig själv och realisera sina potentiella möjligheter. Och hemmet bör helst vara ett eget hus som ger större möjligheter till skapande.

Individualiseringen och hemmet som kärleksprojekt

Vid sidan av rutiniseringen kan skapandets betydelse idag också ses mot bakgrund av en annan i moderniteten inneboende tendens: ”individualiseringen”.

De kulturella studierna visar inte bara att skapandet är centralt för människor idag, utan också att hemmet kan ses som en manifestation av den lyckliga familjen (se t ex Jarlov s 163, Rosengren s 145, Stöa s 159).

Den norska kulturanthropologen Marianne Gullestad menar att hemmet alltmer blir ett kärleksprojekt i det västerländska samhället idag. Hon ser arbetet med och intresset för hemmet som ett gemensamt familjeprojekt som ett uttryck för en ökande tendens till intimisering (Gullestad 1989). I beskrivningen av hemmet som kärleksprojekt visar hon hur en traditionell bild av kvinnligt och manligt som komplementära könsidentiteter inom familjen kan förstärkas, även om kvinnorna mycket väl kan vara förvärvsarbetande. Arbetet med att skapa ett hem ser hon som ett gemensamt projekt som ofta bygger på att mannen får vara man och kvinnan kvinna i traditionell bemärkelse. Samtidigt som det är ett gemensamt projekt visar mannen genom detta att han prioriterar kvinnan och familjen framför andra aktiviteter utanför familjen.

Också Gullestad ser den ökade tid och det ökade engagemang som läggs ner på hemmet framför allt som uttryck för skapande verksamhet. Heminredning har blivit modern folkkultur, inte minst är det kombinerandet av olika element som är viktigt menar hon. Det handlar både om bruksvärde och symbolvärde, men hemmet har enligt henne i allt högre utsträckning blivit ett expressivt uttryck, en del av livsstilen. Eftersom detta står i strid med den norska kulturen som är praktisk och nyttoinriktad kamoufleras skapandet gärna bakom andra motiv, menar hon, t.ex. praktiska och ekonomiska. Detta torde också kunna gälla Sverige. Självständighetens höga värde i den norska kulturen är ytterligare en förklaring till varför man vill bo i eget hus eller, om man bor i lägenhet, i kooperativ hellre än i kommunens

bostäder enligt Gullestad. Hon påpekar dock att det föreligger skillnader i vad som menas med ett fint hem och hur hemmet används i olika grupper och miljöer.

Hemmet står, menar Gullestad, för identitet, integration och mening. Människor skapar värden genom att ge hemmet en ram som symboliserar dessa värden. Där knyts de olika roller vi spelar samman till upplevelsen av en hel person och till känslan av att vara en familj. Ju sårbarare familjesammanhållningen är, desto viktigare blir det att skapa en symbolisk enhet. Hemmet har, menar hon, i det sekulariserade samhället blivit något 'heligt'.

Den tendens till intimisering som Gullestad beskriver kan ses som ett motstånd till den i moderniteten inneboende tendensen till individualisering. Denna har beskrivits av bl. a. den tyske sociologen Beck (Beck 1992) som menar att de traditionella könsrollerna varit funktionella för industrisamhället och att deras upplösning kan ses i relation till industrisamhällets nedgång. Någon återgång till den traditionella familjen är enligt honom inte möjlig, lika litet som kvinnornas befrielse genom att bli likställda med männen på marknaden. Föreställningen om de kompletterande könsrollerna passade, menar Beck, in i industrisamhället. Med kvinnornas ökade förvärvsarbete och samhällets övertagande av delar av familjens tidigare funktioner ifrågasätts den traditionella familjen, en ny familj etableras.

Idealtypen i den fullt utvecklade moderniteten är enligt honom den fristående individen. Marknaden ignorerar familjens, äktenskapets, föräldraskapets och partnerskapets behov. Kravet på rörlighet på arbetsmarknaden upplöser familjen. Denna motsättning mellan arbetsmarknaden och äktenskapet kunde förbli osynlig så länge som äktenskap för kvinnor var synonymt med familjeansvar och de avstod från yrkesambitioner och rörlighet menar Beck. Med kraven på jämlikhet på marknaden tenderar individualiseringens spiral dock att mer och mer upplösa den personliga relationen mellan män och kvinnor. Den engelske sociologen Anthony Giddens talar om utvecklingen av "den rena relationen", d.v.s. att en relation kännetecknad av sexuell och känslomässig jämställdhet blir viktigare än en person (Giddens 1982).

Att intimeringen kan ses som uttryck för ett motstånd mot individualiseringen stärks av studier som visar på familjens starka ställning i den västerländska kulturen. Religionssociologen Thorleif Petersson konstaterar t.ex. att det finns en betydande tvärkulturell åsiktsgemenskap om att familjen är en mycket viktig del i människors liv (Pettersson 1997). De värderingsförändringar som ägde rum i en rad västländer mellan 1981 och 1990 visar, menar han, att uppslutningen kring traditionella familjevärden ökade. Han refererar till 1996 års World Value Study där det framgår att så gott som alla intervjuade i åtta länder betraktar familjen som en mycket viktig del av livet. Från olika inhemska undersökningar vet man också att "familj och familjeliv har bevarat en i stort sett lika central ställning i livet under åtminstone de senaste 45 åren" påpekar Pettersson. Han drar slutsatsen att ett traditionellt familjeliv tycks bli en allt viktigare angelägenhet för allt fler.

I takt med ökade skilsmässor och upplösta förhållanden tycks familjens värde således öka. När familjen inte längre självklart är en livslång förening blir den i

stället ett projekt som måste säkras. Hemmet blir då en sammanhållande faktor, ett kärleksprojekt. Att skapa ett hem är då inte bara att skapa sig själv, utan också att skapa en familj. Drömmen om det egna huset kan ses också i detta perspektiv.

Den gamla våningen: en plats för den obundna människan

Men alla barnfamiljer väljer inte att bo i eget hus, även om de har möjlighet. Vilka väljer något annat och varför? I vilken mån kan en lägenhet fylla behovet av skapande? I vilken mån kan lägenheten vara ett kärleksprojekt?

Varför umgås inte alla barnfamiljer med drömmen om det egna huset? Etnologen Magnus Mörck har undersökt boendet i relation till livsstilar i storstaden i en studie i Göteborg på 1980-talet (Mörck 1991). Han valde ut människor med olika typer av utbildning och arbete för att undersöka vilken roll boendet hade i deras liv. En jämförelse mellan olika yrkesgrupper blev då möjlig att göra. Han visar att trots att det styckebyggda egna huset utgjorde det gemensamma och övergripande idealet på 1980-talet, fanns det ändå andra bostadstyper som uppfattades som möjliga alternativ. Medan såväl arbetare som ingenjörer och ekonomer i Göteborg föredrog småhuset så höll sig de som Mörck kallar "vårdfolket" (socialsekreterare, sjuksköterskor, förskollärare) med den centralt belägna lägenheten som boendeideal.

Arbetarfamiljerna i Mörcks studie bodde i förort, i flerbostadshus från 1960-talet och drömde om att kunna skaffa eget hus. De strävade inte efter att bo centralt, de hade ett begränsat intresse av storstadens utbildnings- och kulturresurser. Däremot var de intresserade av nöjesliv och idrott. (Detta stämmer även med den studie vi gjorde i en mindre stad.) Såväl ingenjörer och ekonomer som vårdanställda hade däremot starka band till innerstaden. Mörck fann dock ingen lokal identitet hos ekonomer och ingenjörer, som räknade med att flytta vidare. För näringslivets högre tjänstemän var familjebostaden ett radhus. De såg detta som ett steg på vägen i bostadskarriären. Alla familjer som ingick i denna grupp hade kunnat skaffa hus när de fick barn, vilket inte arbetarfamiljerna kunnat. Vårdfolkets livsstil var däremot relaterad till innerstaden med dess utbud av utbildning, kultur och konst. Bland dessa fanns exempel på familjer som accepterade att vara trångbodda för att kunna bo kvar centralt. Några familjer hade som Mörck skriver "tummat på det annars heliga vardagsrummet" för att kunna bo kvar. Att man valde denna lösning på sitt bostadsproblem menar Mörck kan ha att göra med att kvinnorna alla var förskollärare. Dessa familjer framförde också att de stora gårdarna, i de sist byggda kvarteren av landshövdingehus, kompenserade bristen på lägenhetsyta. I dessa grannskap odlades en kollektiv livsstil som kom till uttryck i gårdsgemenskap, matlag och föräldrakooperativa daghem.

I de intervjuer jag gjort för den här artikeln i en medelstor stad bekräftas denna bild, bortsett från att det saknas kvarter med motsvarighet till landshövdingehusen i Göteborg som skulle kunna medge odlandet av en kollektiv livsstil. Det närmaste

man kommer detta är det kollektivhus i halvcentralt läge som byggdes i denna stad, liksom i många andra medelstora städer i Sverige på 1980-talet. En av familjerna har provat på att bo i detta hus för att ta del av gemenskapen där, men lägenheterna är dels relativt små, dels typiskt moderna. De valde därför att flytta till en stor, gammal lägenhet i stället. Den gemenskap som ingår i deras bild av ett bra boende har de i stället fått genom att bo nära släktingar.

Det visar sig även i mina intervjuer i hög grad vara familjer där antingen kvinnan eller båda makarna har längre utbildning och/eller ett arbete som lärare eller inom vård eller kultursektorn som föredrar att bo i en centralt belägen lägenhet. Att arbetarfamiljer föredrar att bo i eget hus bekräftas också, de arbetarfamiljer som bor i lägenhet gör det av två skäl: att de inte har haft råd att skaffa eget hus eller att de är inflyttade till orten och inte vill binda sig i ett hus.

Varför har då dessa barnfamiljer valt att bo i lägenhet? Har de inte samma behov av att skapa? Tar sig detta behov andra uttryck? Jag har funnit att de som väljer att bo i en lägenhet i innerstaden inte har samma intresse som många egnahemsägare av att arbeta på fritiden, av att snickra och odla. De har inte heller tid att lägga ned på hemmet i samma utsträckning. De vill inte heller vara bundna av hus och trädgård, utan ha frihet att röra sig i rummet, i staden och i världen. De har också en mer utåtriktad attityd till den offentliga miljön. De vill ha nära till daghem och till skolor med bra pedagogik. De utnyttjar stadens parker, restauranger och kulturliv i den mån de har tid och praktiska möjligheter. De ser, med Lefebvres ord, stadskärnan inte bara som en plats för konsumtion, utan också som en möjlighet till konsumtionen av en plats. Deras bekanta är utspridda i staden, men bor även på andra platser.

Att stadskärnan inte utgör något sammanhållet bostadsområde och att man där förblir relativt anonym är inget som de intervjuade som bor där påtalar som något problem. Den inflyttade familj som bott 30 år i samma lägenhet i en modern förort har å andra sidan trivts bra där och menar att i stort sett allt de behövt funnits där. Mannen har visserligen arbetat i en annan del av staden. Det de saknat är tyg- och klädfaffärer. Det är först när barnen börjat gymnasiet som de haft anledning att lämna stadsdelen. Under en period hade de dock en del problem med störande grannar.

Istället för drömmen om det egna huset håller sig dessa barnfamiljer med drömmen om den gamla våningen. Det man uppskattar är stora rum och öppna rums-samband, men också utrymmen som pigkammare och serveringsgång, hög takhöjd, djupa fönsternischer, öppen spis eller kakelugn, gedigna material såsom kakel och parkett, ofta sammanfattat under beteckningen "charm". Det är viktigt att lägenheten ger möjlighet att skapa ett personligt hem, vilket inte en modern, färdigplanerad lägenhet uppfattas ge. Liksom egnahemsägarna uppskattar icke färdigplanerade utrymmen gör de som valt den centrala, gärna gamla lägenheten det. Detta kan ses i relation till den moderna inplastade lägenhet som man tror sig veta hur den ser ut innan man har sett den.

En kvinna:

”Vi föll för den här lägenheten på grund av pigkammaren och kakelugnarna och köket och hela lägenheten... Jag kände på en gång att här skulle jag hitta hem. Här kommer jag att känna mig lugn. Jag har alltid känt i andra lägenheter att jag velat bort, att jag längtat efter något annat. Men här kände jag att jag skulle kunna hitta friden och jag har nog inte klagat en enda gång. Jag skulle aldrig betala så mycket om det var en modernare lägenhet. Det känns som om jag bor i ett hus, känslan av frihet.”

Centralt belägna lägenheter är ofta upplåtna med bostadsrätt och relativt dyra att köpa, men med låga hyror, vilket garanterar en viss social stabilitet. De intervjuade som bodde i bostadsrätti innerstaden hade ofta äldre personer som grannar och dessa var sällan störande. De familjer som tidigare bott i orustade hyreslägenheter hade bott relativt billigt, men ibland haft problem med störande grannar. De som nu bodde i rustade hyresrätter hade betydligt högre hyra, men i stället sällan problem med störande grannar.² De nackdelar med de gamla våningarna som nämndes av de intervjuade är att de stora rummen kan innebära att barnen måste dela rum och att vissa rum kan vara svärmöblerbara. Ibland finns det inte heller kompisar till barnen i närheten. För att barnen ska få träffa kompisar får man planera, följa, skjutsa tills de är stora nog att gå eller cykla själva. Man får också avstå från markkontakt och trädgård och det går inte att bygga ut/bygga om lägenheten särskilt mycket.

Att småhusdrömmen är något man idag som barnfamilj måste förhålla sig till är tydligt även i denna grupp. Några av de familjer jag intervjuat har haft en dröm om eget hus och provat på att bo i eget hus med småbarn, men har valt bort det eller tvingats välja bort det av olika anledningar. En familj blev som ägare av huset ansvariga för att rätta till problem som uppkom p.g.a. yttre faktorer och kan idag inte tänka sig att äga ett hus igen. De har i stället valt att flytta till ett radhus i en äldre stadsdel på förortsavstånd. En familj köpte ett äldre hus med flera lägenheter och bodde där själva men hyrde också ut. Det var dock inte arbetet i sig de var ute efter och det blev till slut för mycket ansvar och arbete. Också de har nu hittat ett bra alternativ, en central våning upplåten med hyresrätt som erbjuder tillgång till uteplats och de trivs bra med att inte vara ansvariga för hus och trädgård. En annan familj var tvungen att sälja sitt radhus i förort av ekonomiska skäl och bor nu i lägenhet centralt, men saknar markkontakten. En annan familj tvingades lämna sitt land och därmed också sitt hus. Att särskilt unga barnfamiljer måste förhålla sig till småhusdrömmen åskadliggörs av en familj som hittat sin drömlägen-

² Det är svårt att se något mönster i valet av hyres- eller bostadsrätt. Att man vill vara fri och därför inte köper hus betyder inte att man inte kan tänka sig att köpa en lägenhet. Det anses som mer ekonomiskt att köpa en bostadsrätt med låg hyra som man kan sälja än att betala en hög hyra. Det kan också vara lättare att hitta en lämplig lägenhet om man är beredd att köpa och kan leta på marknaden än att få tag på en hyresrätt genom att stå i kö eller genom kontakter. Allt fler av de billiga hyresrätterna rustas också och blir därmed dyrare.

het, men som ändå räknar med att i likhet med sina jämnåriga vänner flytta till eget hus om några år. Dock inte till ett radhus eller ett nybyggt fristående hus, utan ”till ett gammalt hus med en uppvuxen trädgård där det inte ser likadant ut som hos grannarna”.

För några familjer tillhör drömmen om det egna huset en annan plats och de väljer att bo i lägenhet för att senare kunna återvända hem till denna andra plats. En familj har ett hus kvar på mannens uppväxtort och en tomt på kvinnans, och tillbringar sina semestrar och längre helger på dessa platser. En annan familj återvänder varje sommar till hennes föräldrahem som syskonen äger tillsammans. Ytterligare en annan familj har ett hus i sitt hemland som väntar på dem den dag de eventuellt återvänder. Ingen av dessa familjer vill binda sig till nuvarande bostadsort genom att skaffa hus där. För familjen som kommer från ett annat land ter sig systemet att låna pengar till ett hus främmande, men det finns också svenska familjer som drar sig för detta. För invandrarfamiljen är bostadsvalet också en fråga om trygghet, de vill inte flytta till en ny stadsdel och särskilt inte till någon förort.

Det finns också de som varken har eller har haft någon dröm om eget hus, men som ändå funderat på saken av praktiska skäl t.ex. för att barnen haft långt till kompisar eller för att de gärna skulle ha velat ha markkontakt, om än inte trädgård. Ett centralt beläget radhus skulle eventuellt ha kunnat vara ett alternativ för dem. Men sådana finns det inte många av. Valet står för de flesta mellan lägenhet i stan eller småhus i förort. Lägenhet i förort framstår för få som något alternativ.

I vår studie på en mindre ort i början av 1980-talet bodde de välutbildade i radhus eller i eget hus, säkert bor många välutbildade i radhus eller eget hus även i denna större stad. Men det är samtidigt bland de välutbildade som det finns ett uppenbart intresse för att bo i en lägenhet i centrum. Den gamla våningen framstår för en del av dem som ett alternativ till det egna huset, vilket inte radhuset gör för alla. Det jämförs av några av de intervjuade snarare med den moderna alltför likformigt planerade lägenheten, och associeras dessutom med ett krav på att man ska umgås med grannarna. Det finns familjer där männen inte är så praktiska och därför skulle kunna tänka sig radhus, medan kvinnornas bild av hemmet är en våning eller ett gammalt hus. Det finns också familjer där männen inte kan tänka sig radhus, men där kvinnorna skulle kunna det för att få lite markkontakt. En familj tycks ha hittat det optimala boendet: en stor lägenhet med markkontakt mitt i stan, men utan någon trädgård som behöver skötas. Dessutom har de en stuga vid havet där de vistas mycket sommartid. Att komplettera lägenheten med en sommarstuga eller kolonilott är dock problematiskt för dessa familjer eftersom de då blir bundna till platsen. Ett par familjer har husvagn, flera andra delar en stuga med den ena partens syskon.

På 1980-talet talades det mycket om bostadskarriär. Många par började med att bo i hyreslägenhet och köpte sedan radhus och senare eget hus. Bland dem vi intervjuade i början på 1980-talet fanns det exempel på familjer som hade realiserat bostadskarriären genom att köpa radhus och senare sälja när priserna hade stigit. Det fanns också exempel på arbetarfamiljer som realiserade drömmen om det egna

huset genom att sälja till ett högre pris efter att med eget arbete ha rustat upp en äldre bostad. Bland de intervjuade som bott några år i lägenhet och där barnen nu är i skolåldern har jag inte funnit några tendenser till att man tänker i termer av bostadskarriär idag. Tvärtom bor man kvar i samma bostad som i början kanske upplevdes som onödigt stor, men sedan egentligen har blivit för liten. Flyttningar försakas främst av att man får barn, vilket kan göra det omöjligt att bo kvar i samma lägenhet för att den ligger flera trappor upp eller är för liten. Då söker man en bekvämare eller större lägenhet i centrum.

Olika livsprojekt – olika drömmar

Att drömmen om det egna huset kommer att fortsätta att vara stark bland de lokalt förankrade på små orter torde stå klart. De som har ett lokalt baserat livsprojekt och inte tror sig vinna på att flytta försöker stanna kvar och försörja sig på orten. De har då ofta möjligheter att förverkliga drömmen om det egna huset. På många platser är det betydligt billigare att köpa hus än i storstadsregionerna, samtidigt innebär det ett risktagande att skaffa sig hus på en avfolkningsort. Också i storstäderna var småhusvågen på 1970-talet tydlig. De stigande huspriserna i storstadsregionerna tyder på att småhusdrömmen är stark bland barnfamiljer där också idag. Inte minst torde det vara inflyttade från mindre och mellanstora städer som håller denna dröm vid liv. Många vill ge sina barn den uppväxt de själva fick, om än på en annan plats.

Jag har i den här artikeln framfört tesen att med den samhällsutveckling som pågår där rutinisering och individualisering är starka tendenser symboliserar drömmen om det egna huset ett motstånd som kan tolkas som ett uttryck för intimiseringen. I det egna huset kan skapandet komma till uttryck och människor därigenom forma den bostad de önskar sig. För arbetarfamiljer handlar det om att förverkliga drömmen med eget arbete. För de som jag kallat ”familjer på väg” mer om att välja hustyp och inredning. Välutbildade familjer ser det ofta som mest ekonomiskt och praktiskt att skaffa eget hus på den nya orten, men de drömmer inte om att skapa sig själva med utgångspunkt i detta hus, det är inte centrum i deras liv på samma sätt som för arbetarfamiljerna. Förvärvsarbetet har en centralare plats i deras livsprojekt.

Samtidigt finns det också barnfamiljer som värderar friheten högt och därför väljer att bo i en centralt belägen lägenhet med närhet till bra kommunikationer, till utbildning och kultur, till parker och lekplatser när barnen är små och till en bra skola. Det är bland de välutbildade och ofta inflyttade som man finner dessa familjer. Men de vill inte bo i vilken lägenhet som helst, det ska helst vara en gammal våning med ”själ”. Även för dem är den estetiska/skapande dimensionen viktig vid val av bostad och för skapandet av hemmet som ett gemensamt projekt.

Drömmen om det egna huset tycks leva starkt bland arbetarfamiljer på såväl små orter som i storstäder. ”Familjer på väg” med mer ekonomiskt kapital bor också

gärna i eget hus, medan välutbildade familjer med mer av kulturellt kapital oftare föredrar stadsvåningen, men eventuellt kan tänka sig radhus, åtminstone medan barnen är små.

Referenser

- Almqvist, A. (1993), *Han och hon och huset. Drömmen om ett eget liv*. Gävle: Statens institut för byggnadsforskning.
- Björk, M. (1997), *Hemarbetets modernitet – en fråga om kön, kunskap, tid och rum*. Stockholm. Institutionen för Arkitektur och Stadsbyggnad, Kungliga Tekniska Högskolan.
- Beck, U. (1992, 1986), *Risk Society. Towards a New Modernity*. London. Newbury Park New Delhi. SAGE Publications.
- Edling, N. (1996), *Det fosterländska hemmet. Egnahemspolitik, småbruk och hemideologi kring sekelskiftet 1900* Stockholm: Carlssons.
- Ekvall, G. & Kahn, A. (1996), *En modern boendehistoria. Byggande och vardagsliv i Utby egnahem 1937-94*. Byggnadsforskningsrådet i samarbete med Institutionen för arkitektur vid Chalmers och Etnologiska institutionen vid Göteborgs universitet.
- Giddens, A. (1992, 1995), *Intimitetens omvandling. Sexualitet, kärlek och erotik i det moderna samhället*. Nya Doxa.
- Gillwik, L. (1979), *Småhuslyckan – finns den? En jämförande studie av livet i moderna förortsområden med enfamiljshus och flerfamiljshus*. Stockholm: Statens råd för byggnadsforskning T 31.
- Gullestad, M. (1989), *Kultur og hverdagsliv. På sporet av det moderne Norge*. Oslo: Det Blå Bibliotek. Universitetsforlaget.
- Jarlöv, L. (1982), *Boende och skaparglädje. Människors behov av skapande verksamhet – en försummad dimension i samhällsplaneringen*. Göteborg: Chalmers tekniska högskola.
- Petersson, T. (1997), *Drömmen om villa – om bostadsmarknad och bostadspreferenser i Andersson, Åke E.(red.) Bostadsmarknaden på 2000-talet*. Kristianstad: SNS förlag.
- Lefebvre, H. (1968,1971), *Everyday life in the Modern World*. London: Allen Lane The Penguin Press.
- Lefebvre, H. (1968, 1982), *Staden som rättighet*. Stockholm: Bokomotivs Förlags AB.
- Lefebvre, H. (1991), *Critique of Everyday Life*. London:Verso.
- Mörck, M. (1991), *Storstadens livsstilar och boendekarriärer. En etnologisk intervjuundersökning från 80-talets Göteborg*. Göteborg: Etnologiska föreningen i Västsverige och Statens råd för byggnadsforskning.
- Redvall, C. (1987), *Bostadens estetik. Om relationen mellan människa och bostad*. Arkitektur. Chalmers tekniska högskola

- Ristilampi, P-M. (1994), *Rosengård och den svarta poesin*. Stockholm/Stehag: Symposion.
- Rosengren, A. (1991), *Två barn och eget hus. Om kvinnor och mäns världar i småsamhället. En etnologisk studie*. Malmö: Carlssons.
- Stöa, E. (1995), *Boliger og kultur. Norske boligfelt på åtti-tallet sett i lys av beboernes boligidealer*. Institutt for byggekunst. Universitetet i Trondheim. Norges tekniske høgskole.
- Werner, K. (1981), *Egen härd. Om kvinnoliv i småhusområden*. Stockholm: Gidlunds.
- SOU 1997:139, *Hemmet, barnen och makten*. Förhandlingar om arbete och pengar i familjen.

5. Enboende och småhushåll i dag och i morgon – samlevnad i bostadsrätt

Eva Sandstedt¹

Inledning

I julas träffades vi 10 personer inom familjen för att fira julafton tillsammans. Till vardags bor vi i 7 olika hushåll i ett par av landets största städer. Familjekonstellationen bestod av en man, hans hustru och hans syster samt systemens svägerska. Dessutom ingick 6 barn. Hälften av dessa tillhör mannen och hustrun medan den andra hälften tillhör systemen. Hushållsbilden såg ut på nedanstående sätt:

Familjeenhet A (2 hushåll):

Man + hustru + 2 barn (14år och 18år) = *kärnfamilj*

Son 25 år = enboende (studentlägenhet)²

Familjeenhet B (4 hushåll):

Mannens syster (änka) = *enboende*

Dotter 25 år = enboende (studentlägenhet)

Son 28 = *enboende*

Son 30 = *sambo* (par)

Familjeenhet C (1 hushåll):

Systemens svägerska = *enboende*

Av de 7 hushållen var sålunda 5 enboende, 1 samboende och 1 kärnfamilj denna jul men hade vi träffats åtta år tidigare hade det bara varit 3 hushåll med 1 enboende och 2 kärnfamiljer.

Hur bodde vi då? Som så många andra kärnfamiljer så bodde den här aktuella i ett eget *enfamiljshus*. Paret i det nämnda samboförhållandet bodde i en *hyreslägenhet* medan de enboende antingen bodde i *bostadsrättslägenhet* eller studentlägenhet. De båda enboende kvinnorna som var i medelåldern samt en av sönerna hade skaffat sig en varsin bostadsrätt vid olika tillfällen. En son och en dotter i de båda större familjeenheterna studerade och bodde i studentlägenhet.

¹ Institutet för bostadsforskning, Uppsala universitet, Gävle.

² Boende i studentlägenhet räknas ej som ensamboende i folk- och bostadsstatistiken. De räknas in i det hushåll där de är mantalsskrivna och om de är mantalsskrivna på studieorten räknas de till kategorin ”övrigt boende”. Detta statistiska förhållande markeras här genom att inte kursivera enboende i studentlägenhet. Enboendesiffrorna avser i uppsatsen de som i statistisk mening är ensamboende.

Med detta exempel vill jag illustrera hur jag använder begreppen familj, kärnfamilj och enboende i denna framställning. Familj används här i betydelsen ”slakten”. Begreppet kärnfamilj används för konstellationen mamma-pappa-barn i ett och samma hushåll. Enboende betyder att personen ifråga bor för sig själv medan samboende anger att ett par lever tillsammans under familjelika förhållanden. Med detta vill jag också visa hur den som bor för sig själv också ingår i en familj utan att för den skull bo tillsammans med någon annan.

Ideologiskt är familjen och kärnfamiljen mycket viktig trots allt tal om dess försvagade ställning. Det finns en utbredd uppfattning om att det är naturligt att bilda familj och att kärnfamiljen med mamma-pappa-barn är den vanligaste boendeformen i samhället i dag såväl som i går. Kärnfamiljen har varit den absolut oomstridda modulen i all efterkrigstida bostadsplanering. Att familjen också omfattar vuxna söner och döttrar, ogifta svägerskor, relativt unga änkor och änklingar har också funnits i åtanke men då har de betecknats som ungdomar eller åldringar. Däremot har man knappast talat om enboende eller planerat för ”ensamboende”, vilket givit negativa associationer.

Min tes i den här framställningen är att det är gammaldags att tänka begreppet familj i enbart betydelsen kärnfamilj. Likaså är det otidsenligt att inför framtiden planera enbart med kärnfamiljen i åtanke. Det finns idag en stor grupp av enboende – människor som bor i 1-personshushåll – och det finns många andra som lever i småhushåll om bara ett par personer. De enboende är inte bara ungdomar eller åldringar utan lika många som dessa sammanlagt, är i åldrarna däremellan. De som lever i ett småhushåll är mycket ofta makar eller samboende men också ensamstående föräldrar med barn eller goda vänner som tillfälligt bor i gemensam bostad.

Inför framtidens byggande och planering gäller det att uppmärksamma *mångfalden i boendet*, både vad gäller sammansättningen hos hushållet och vad gäller hushållens livsstil. Enboende och småhushåll är ingen historisk tillfällighet utan en följd av en ökad välfärd. Välfärden ökade under hela efterkrigstiden men bromsades upp under 1990-talet. Detsamma gällde för enboendet som hela tiden tilltog men som stagnerade på 1990-talet. Med 40 procent av alla hushåll i landet som enboende 1990 kan vi idag konstatera att en historiskt kulturell förändring skett – ett helt nytt boendemönster har utvecklats sedan 1930- och 40-talen.

Inför framtiden kan vi räkna med fler enboende på grund av ökad tillväxt men också beroende på en förändrad åldersstruktur. Andelen åldringar och unga kommer att öka efter 2005 visar Bo Malmbergs framtidsscenario. Förmodligen kan vi räkna med uppåt 50 procent enboendehushåll i framtiden.

Redan idag är bostadsrätten en upplåtelseform som tilltalar framförallt dem som *inte* lever i kärnfamilj. Närmare 90 procent av lägenheterna i bostadsrätten består av 1- eller 2-personshushåll, medan de enboende utgör 50 procent. Småhushållet och en-persons-hushållet är sålunda de som förutom kärnfamiljen måste finnas med i fantasin hos bostadsrättens huvudaktörer när det ska planeras för framtidens

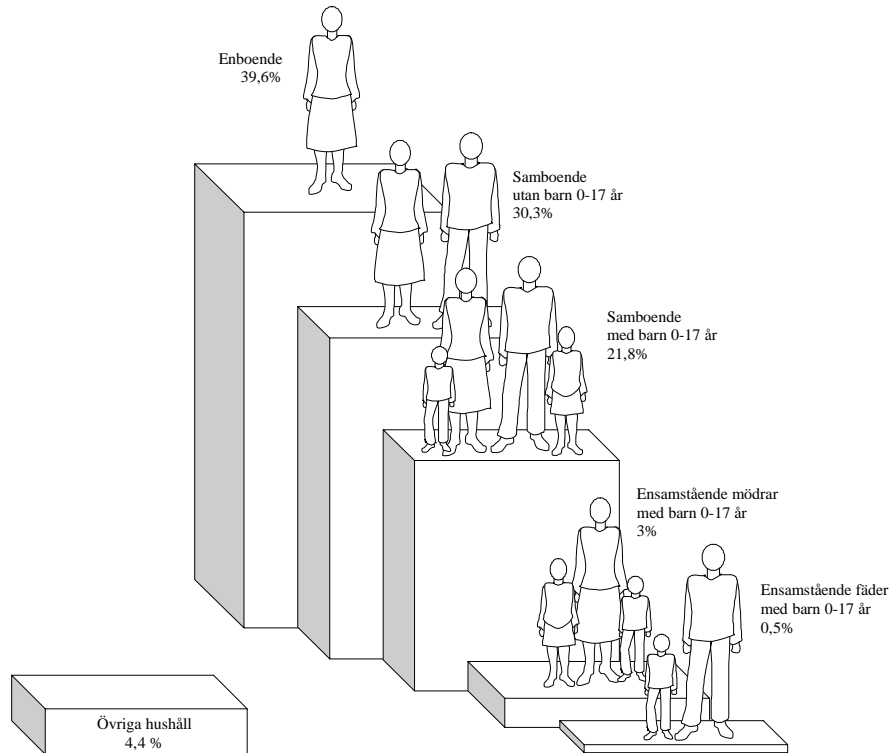
boende. Redan idag kan man också se detta intresse för småhushållet när man söker bygga för en köpstark grupp av parhushåll i den övre medelåldern.

Här ska jag underbygga denna bild av ett modernt hushålls- och samlevnadsmonster som förutsätter välfärdssamhället. Denna bild ska baseras på statistisk information och intervjuer om boende- och samlevnadsmonster tidigare insamlad inför boken "Att bo ensam. Om enboendeliv i Sverige" (1991) samt forskningsrapporten "Hushållsstrukturs förändring och enboendets betydelse. En välfärdsanalys" (1990). Dessutom kommer perspektivet att vidgas med ytterligare statistiska uppgifter och diskussioner om framtiden

Olika samlevnadsmonster

Undersöker man boendestatistiken så framgår det att det inte finns några säkra uppgifter om i vilka konstellationer människor lever idag. Det beror på att Folk- och bostadsräkningarna, som är en totalundersökning av Sveriges befolkning och bostadsbestånd, har ifrågasatts och fördröjts. Den genomförs inte längre vart femte år som tidigare utan de senast inhämtade uppgifterna härrör från år 1990. Men ser vi till 1990 års siffror så visar de följande:

1. I de flesta hushåll bor det endast en person. Det gäller för inte mindre än 40 procent av alla hushållen.
2. Kärnfamiljhushållet – mamma pappa med minderåriga barn (under 18 år) – förekommer endast i 22 procent av alla hushåll.
3. Två vuxna som är gifta eller samboende utgör uppåt 30 procent av hushållen, en del av dessa kan dock ha ett äldre barn (över 18 år) boende hos sig.
4. Ensamstående föräldrar med barn utgör 3,5 procent. Det är dock flera gånger så vanligt att det är en kvinna än att det är en man som har barnet eller barnen boende hos sig. (Se figur 1)



Figur 1. Hushållstyper i olika andelar av totala antalet bostadshushåll i Sverige 1990, procent. Källa: FoB 1990.

Hushåll kontra individ

Hittills har vi endast talat om hushåll och funnit att de flesta är **en-personshushåll**. Det betyder att bakom 40 procent av alla bostadsdörrar bor det en enda person. Det kan vara en ung eller gammal eller medelålders, iranier, turk eller svensk. Vederbörande kan ha en käresta och vara särbo, delsbo eller helgsbo. Dessutom kan vederbörande ha ett eller flera barn, men dessa bor inte i samma bostad utan barnen är vuxna och utflugna eller små och omhändertagen av någon annan. Det kan också vara så att vederbörande inte har några barn och inte heller någon käresta. Däremot kan det finnas föräldrar och syskon som bor någon annanstans.

Förhållandena kan således vara helt olika för de enboende, men gemensamt är ändå att de är folkbokförda som **enda boende** i en bostadslägenhet. För att vi ska kunna tala om en bostad förutsätter det att den är klart avskild från andra bostäder. Så är fallet i en- och flerfamiljshus, kollektiv- och servicehus, men däremot inte i studentkorridor, ungarshotell eller lägenhetskollektiv. Så är man student, inneboende eller kollektivboende så hänförs man i det här statistiska sammanhanget till

övrigt boende. Det betyder att de båda ungdomar som i det inledande exemplet bodde i studentlägenhet statistiskt inte räknas till enboende som de tre övriga i bostadsrättslägenhet.

När man gifter sig och flyttar ihop eller flyttar ihop utan att gifta sig så kommer man att räknas som **samboende**. Då ingår man i ett hushåll med två vuxna med eller utan barn. I folk- och bostadsräkningarna framgår det att kärnfamiljen med mamma-pappa-barn är relativt sällsynt som bostadshushåll i dag. Däremot torde mamma-pappa-barn förhållandet (familjen som släkt) vara meningsbärande i varje människas liv och en konstellation omöjlig att komma ifrån – en aspekt som vi inte går djupare in på i det här sammanhanget. Här koncentreras uppmärksamheten i stället på bostadshushållet och dess medlemsuppsättning eftersom det är detta det byggs för.

Lever man tillsammans enbart med barnet eller barnen och inte med någon vuxen partner räknas man inte till de enboende eller enpersonshushållen utan till **de ensamstående med barn**. Den hushållstypen utgör dock den relativt minsta.

När hushållsindelningen görs på detta sätt blir sålunda en-personshushållet, de enboende som jag här väljer att kalla det eller de ensamboende som folk- och bostadsräkningarna kallar det, i majoritet nämligen 40 procent av alla hushåll. Det betyder dock **inte** att 40 procent av alla vuxna individer är enboende.

Eftersom det bor dubbelt så många vuxna i hushåll med kärnfamilj och samboende betyder det att andelen individer som bor för sig själva är en helt annan än andelen en-personshushåll. För att inse detta kan man tänka sig ett stort hus med 10 lägenheter. I detta bor 4 hushåll med endast enboende, 3 hushåll med två vuxna utan barn och 2 hushåll med ett par med minderåriga barn. I en av lägenheterna bor en ensamstående vuxen med barn. I detta hus bor sålunda 4 enboende på totalt 15 vuxna och de utgör 4 hushåll av 10. Individ- och hushållsstatistiken blir därmed helt olika.

Om vi ser till den nationella statistiken från 1990 så är andelen vuxna *individer* som bor för sig själva 22 procent av totala antalet vuxna medan hushållssiffran för enboende är 40 procent. Det betyder att de flesta vuxna individer lever i någon form av samboendeförhållande antingen med eller utan hemmavarande barn. Äktenskapet och samboskapet dominerar sålunda om vi ser i förhållande till andelen individer.

Ur byggnadssynpunkt är det dock viktigt att iaktta hushålls- framför individstatistiken. Det är hushållsstrukturen och förändringarna inom denna som bör ligga till grund för de bostäder man bygger. Bostaden är ju rummet för hushållet och dess medlemmar och det är dessa rum det gäller att forma. Det är dock inte fråga om en enkel process utan byggandet av bostäder bidrar också till hushållsstrukturens karaktär. Ett rikt utbud av nya bostäder kan leda till ett lägenhetsöverskott men kan framförallt underlätta en hushållssplittring så att det blir fler små i stället för ett fåtal stora hushåll. En sådan hushållssplittring har ägt rum i historien men de historiska betingelserna härför lämnar jag här.

Det enskilda hushållets storlek och karaktär förändras över tid men det gör också hushållsstrukturen i ett samhälle. Under hela efterkrigstiden har hushållet identifierats med kärnfamiljen, pappa, mamma, barn. Kärnfamiljen har stått i planeringens fokus och varit rättesnöret för arkitekter och planerare. Enfamiljshus och flerfamiljshus har byggts samtidigt som service- och omgivningsplanering har haft kärnfamiljen som riktlinje. Idag kan vi dock notera att andra hushållstyper blivit allt mer framträdande nämligen de enboende och de ensamstående med barn. Dessutom kan man notera en stor andel parhushåll. Överhuvudtaget är de flesta hushåll (cirka 3/4) idag mycket små och omfattar 1-2 möjligen 3 vuxna personer.

Sverige i topp

I inget annat land finns det så stor andel enboendehushåll som i Sverige. Men det är tätt följt av Västtyskland, Danmark och Schweiz samt de övriga nordiska länderna. Beaktar man andelen *individer* som bor för sig själva så har den kurvan stadigt ökat från 1960 till 1990. Den har den mer än fördubblats från 9 procent till 22 procent.

En fråga som omedelbart inställer sig är: Vad beror detta på? Är det uttryck för problem i samhället? Är det resultatet av en ofärd?

Ett ingående studium av enboendefrågan visar att den snarare är uttryck för en välfärdsutveckling än en ofärd. Moderniseringen i samhället har inneburit en rad förhållanden som gynnat uppkomsten av små hushåll och enboende:

1. En individuering av levnadsmönstret har skett. Det innebär att hushållen tidigare var stora och innefattade inte bara kärnfamiljen utan också ensamstående personer. Ensamstående levde sålunda fysiskt nära kärnfamiljen. I dag är det annorlunda eftersom de ensamstående lever rumsligt åtskilda från denna. De lever som enboende eller ensamstående föräldrar i egna lägenheter. Den fysiska avskildheten betonas inte bara av att man lever i egna lägenheter utan också att dessa ofta ligger i andra bostadsområden med annan lägenhetsstruktur än de villa- och småhusområden de flesta barnfamiljer bor i .
2. Allt fler och mindre hushåll dvs. en hushållssplittring har kunna ske på grund av ett omfattande bostadsbyggande och en subventionerad bostadspolitik. Stödet till både produktion och konsumtion av byggandet har under efterkrigstiden givit en stor mängd bostäder och kulminerade med det s.k. miljonprogrammet 1966-72.
3. Unga och äldre har idag större möjligheter att bo för sig själva på grund av högre reallöner och ett utbyggt pensionssystem. Familjebildning har underlättats genom den förda familjepolitiken men familjelivet har också underminerats genom skilsmässor och avbrutna samboförhållanden.
4. Kvinnofrigörelsen som är en del av kvinnornas uttåg på arbetsmarknaden har förändrat villkoren och samlivet inom hemmets fyra väggar. Tvåsamheten är

idag ständigt hotad av förändrade möjligheter till och förändrade attityder till skilsmässa. Kärlek och ägandeskap men också rädsla för ensamhet binder makarna till varandra. Barnens omsorg binder också men uppbrott ur äktenskapet har underlättats sedan den offentliga omsorgen blivit utbyggd.

5. I dag hinner också fler unga bo för sig själva innan och mellan samboskap eftersom äktenskaps- och parbildning har skjutits upp i åldrarna.
6. Avvecklingen av institutionsvården torde även ge fler enboende även om den samtidigt har medfört en ökad hemlöshet.
7. En grundläggande orsak till det ökade enboendet hävdas av etnologen Åke Daun sammanhånga med det svenska kynnet. Svenskar vill vara mer oberoende, klara sig själva och inte ligga andra till last. De anses vara mer konfliktundvikande och söker oftare ensamhet jämfört med många andra folkslag.

Ett ökat enboende kan alltså ses som ett uttryck för modernitet och välfärd. Därmed torde det även bli ett framtida fenomen i mer traditionella länders utveckling beroende av vilken typ av välfärdsstat som förverkligas.

Under hela efterkrigstiden har sålunda en ökning av enboendet ägt rum. Hur ska dessa denna kvantitativa tillväxt tolkas? Avspeglar den några som helst kulturella förändringar? Ja det gör den. Den stora kulturella förändringen kan härledas till ungdomarna. Svenska ungdomar bor för sig själva i mycket högre utsträckning i dag än tidigare. Fler har fått möjlighet till egen bostad och ungdomstiden har sträckts ut. Att flytta hemifrån vid 19 års ålder och sedan inte flytta hem igen förrän till en egenfamilj vid 30 års ålder är inte ovanligt. Ett sådant boendemönster torde inte vara lika vanligt i alla länder. Även bland dem i vuxen ålder har det skett en kulturell förändring eftersom möjligheten till samboskap och skilsmässa har ökat. Bland de gamla har det däremot inte skett någon större förändring.

Dessa kulturella förändringar kan avläsas i statistiken. En jämförelse över en 25 års period (mellan 1960 och 1985) visar att ökningen av andelen enboende bland ungdomar varit störst. De ökade sin andel med 5 gånger. De i mellanålder ökade 3-4 gånger medan de äldre ökade sitt enboende med bara 1/3 (Sandstedt 1991: 60-61).

Variationer i ålder, kön, social tillhörighet och ort.

Enboendet återfinns sålunda i alla åldrar. Även om de äldre blivit alltfler i absoluta tal så har inte andelen enboende bland åldringarna ökat nämnvärt. I stället är det de unga och de vuxna i förvärvsarbetande ålder som uppvisar en beteendeförändring. Bland äldre kvinnor är dock enboendet ovanligt stort. Statistik visar att för kvinnor över 75 år var andelen enboende så stor som 60 procent i mitten av 90-talet. Motsvarande siffra bland män i samma ålder var hälften så stor. Det råder överhuvudtaget en relativ brist på enboende äldre män och i intervjuer jag utfört har många kvinnor i övre medelåldern beklagat detta. Bland männen är det de yngre i 20-34 års ålder som är överrepresenterade.

Överhuvudtaget är det idag något fler män än kvinnor som är enboende (SCB 1997). Traditionellt har dock kvinnorna bott för sig själva i betydligt större utsträckning än män. Män har då bott hemma en längre tid eller oftare varit enboende, men under den senaste femton års perioden har detta mönster förändrats.

Socialt är enboendet ganska jämnt fördelat mellan de traditionella socialgrupperna I, II och III, men det är dock något vanligare bland arbetarna eller m.a.o. i socialgrupp III. I en välfärdsstudie har dock Vogel m.fl. (1987) studerat samhällets mest utsatta grupper å ena sidan och de mest välbärgade å andra sidan. Han fann då att i de utsatta grupperna med socialbidragstagare, förtidspensionerade, lågavlönade, arbetslösa, personer med nedsatt arbetsförmåga var andelen enboende så hög som 30 procent. Däremot var den endast 10 procent bland de mest välbärgade som de i direktionen, högre tjänstemän i privata näringslivet och i politiken. Det finns sålunda något av fattigdomsstämpel över begreppet "ensamboende" och en viss realitet ligger bakom detta. Samtidigt finns en trend mot att häva denna stämpel och ge enboendet en motsatt association. Med hjälp av singelbegreppet söker man ge enboendet en aura av frihet, styrka och skönhet. Idealtypen för enboendet hämtar man då bland unga storstadsbor.

Singlarna finns framförallt i storstäderna och dess centrala delar där vi har flest enboende. I Stockholms innerstad är andelen enboendehushåll inte mindre än 66 procent. Bakom två tredjedelar av stadens lägenhetsdörrar bor sålunda en person för sig själv med sitt större eller mindre kontaktnät utåt. För Stockholms stad är motsvarande siffra 50 procent. I övriga större städer var andelarna följande enligt SCB:s bostads- och hushållsundersökning från 1995:

Göteborg	45 procent enboende av alla hushåll
Malmö	50 procent enboende av alla hushåll
Uppsala	38 procent enboende av alla hushåll
Linköping	36 procent enboende av alla hushåll
Norrköping	47 procent enboende av alla hushåll

(källa: BHU 1995, SCB)³

Har en stagnation inträtt?

Under hela efterkrigstiden har enboendet sålunda ökat. Är det fortfarande så och hur kommer det att bli i framtiden?

Att besvara den frågan i slutet av 90-talet är vanskligt eftersom inga helt tillförlitliga data av den typ som gavs i den heltäckande folk- och bostadsräkningen är tillgängliga. De siffror som finns att tillgå i dag är grundade på stickprov från olika populationer och varierar därför från undersökning till undersökning. Trots det kommer jag här att göra en kvalificerad gissning: För första gången under efter-

³ Bearbetningarna av BHU (bostads- och hushållsundersökningarna) 1995 är alla gjorda av Tommy Berger, IBF, Uppsala Universitet.

krigstiden har tillväxten av andelen enboende bland landets hushåll avtagit under 90-talet och en stagnation inträtt.

Intressant är att vi finner tecken på en stagnation av dessa en-persons-hushåll samtidigt som vi fått erfara en kraftig konjunktursvacka och välfärden sjunkit för vissa grupper. Med konjunkturuppgång och allmänt ökad välfärd i framtiden torde andelen enboende öka. Siffran kan komma att öka från 40 procent upp till 50 procent av hushållen – ett förverkligande av 80-talets prognoser skulle då ske. Denna hypotes stöds också av Bo Malmbergs framtidsprognos.

Att en stagnation inträtt hävdar jag med hänvisning till statistiska centralbyråns (SCB:s) bostads- och hushållsundersökningar från 1993 och 1995. Båda är urvalundersökningar men de torde vara relativt tillförlitliga. De sifferuppgifter bostads- och hushållsundersökningarna kommer fram till kombineras med Folk- och bostadsräkningarna från 1985 och 1990 (se tabell 1).

Tabell 1. *Hushållstyper i olika andelar av totala antalet bostadshushåll i Sverige 1985-1995, procent. Olika undersökningar olika år.*

Hushållstyp	FoB 1985	FoB 1990	BHU 1993 ⁴	BHU 1995
Enboende	36	40	43	39
Samboende utan barn	33	30	30	29
Samboende med barn	22	22	21	18
Ensamstående mödrar med barn	3	3	(6) ⁵	4
Ensamstående fäder med barn	0,4	0,5	-	1
Övriga hushåll	6	4	-	11

Totala andelen hushåll 100%

Tabell 1 anger att andelen enboende ökar till i början av 1990-talet för att sedan avta år 1995. Det här är ett resultat som knappast kan anses säkerställt. Det antyder dock att *den ökning av andelen enboende som pågått sedan 1960 under 1990-talet kan ha stannat av*. Här antyds också en ökning av ”övriga hushåll” även om siffran 11 procent måste som mycket osäker. Det låter ana att nya typer av hushåll kommer att utvecklas bortom den gängse uppdelningen en- och samboende. Vänboendet (bo tillsammans med en vän) kan ha ökat såväl som mambo (bo kvar hos föräldrarna) och gambo (bo tillsammans med far- morförälder) o.s.v. Huruvida så skett torde dock få sin slutliga tolkning först på 2000-talet med mer tillförlitliga studier.

Hur ska man då förstå en sådan stagnation? Är den ett resultat av åldersförändringar i befolkningen som helhet? Den frågan kommer inte att besvaras här. Ett annat sätt att förstå stagnationen är att rikta uppmärksamheten mot vad som hänt un-

⁴ Källa Turner 1997. ”Övriga hushåll” har ej urskiljts som egen kategori i denna undersökning. Detta kan ha fått konsekvenser för procentsiffran för enboende.

⁵ Anger sammanlagd andel ensamstående fäder och mödrar.

der 1990-talet med ökad arbetslöshet, högre hyror och en krympande välfärdsstat. Man kan anta att det har bidragit till en förändring i boende- och samlevnadsmoderna. När stat och hushåll har blivit fattigare har förmodligen också enboendets möjligheter minskat. Det blir relativt sett så mycket dyrare eftersom enpersonshushållen har mindre medel att röra sig jämfört med tidigare. Dessutom har byggandet minskat avsevärt och antalet lägenheter minskat. Samtidigt har dock skilsmässorna ökat under samma period vilket snarare borde spåda på enboendet.

En återkommande tillfällighet eller en stadigvarande situation?

När man talar om en enboende person är det kanske lätt att tänka sig en person som bott för sig själv hela sitt vuxna liv. Dessutom ger beteckningen enboende i motsats till samboende en bild av de båda grupperna som homogena och stabila. Så är dock inte fallet.

För det första är många ungdomar idag enboende kortare eller längre perioder, tiden de lever mellan föräldra- och egenfamiljen. För det andra betyder ett ökande antalet skilsmässor och avbrutna samboförhållanden att enboendet blivit en återkommande erfarenhet för flera vuxna. Det finns ett flöde mellan olika boende- och samlevnadsförhållanden. I ULF-undersökningarna från 1985 konstaterar Vogel (1987:191) att 40-85 procent av de enboende kvinnorna i åldern 25-64 år tidigare någon gång varit samboende. Bland de enboende männen (25-64 år) var motsvarande siffror något lägre. Bland dem hade 50-70 procent tidigare varit samboende. Det tyder på att "ungkarlar" skulle vara något vanligare än "ungmöar"⁶. Dessutom visar det att en majoritet varit samboende någon gång under sitt liv.

Ser man till en- och samboendet så finns den största rörelsen bland de enboende medan samboendet ändå är ett stabilare livs- och boendemönster (Sandstedt 1991: 66). Hur flyttningsrörelserna mellan olika hushållstyper närmare ser ut i slutet av 1990-talet har dock inte undersökts eftersom grundläggande befolkningsdata saknas.

Boendet i går, i dag och i framtiden.

Icke-gift av igår

Under de senaste två hundra åren har levnadssättet i Sverige förändrats avsevärt vad gäller hushållets storlek och karaktär. Aldrig har det förekommit att icke-gifta, icke-samboende kunnat skaffa sig en egen bostad i lika hög utsträckning som idag. De icke-gifta hade förr inte möjlighet att bo för sig själva utan var hänvisade till att bo tillsammans med andra, vilka kunde vara familjer eller andra icke-gifta. Enboendet existerade knappast på 1800-talet. Trots detta så var dock andelen *ensamstå-*

⁶ Denna mer utbredda familjeorientering bland kvinnorna visar sig också i historisk statistik (se Demografiska rapporter 1992:2).

ende mycket högre än den är idag. Så dagens mönster är inte något historiskt unikt även om det är historiskt annorlunda.

Det har funnits två myter om det gamla samhället när det gäller samlevnad och familjebildning. Den ena är att alla vuxna män och kvinnor förr i världen gifte sig i unga år och bildade familj. Den andra myten är att den nybildade kärnfamiljen levde tillsammans med sina föräldrar i en flergenerations- eller storfamilj.

Den första myten ifrågasätts av bl.a. historieforskaren Sten Carlsson (1977). Han visar i sin forskning på i vilken utsträckning kvinnor i olika skikt var ogifta förr i tiden och vilken situation de befann sig i. Carlsson skiljer på ett "europeiskt" giftermålsmönster och ett "icke-europeiskt". Det europeiska mönstret kännetecknas av att människor gifte sig relativt sent i livet. Dessutom fanns en hög andel varaktigt ogifta personer. Detta skiljde sig från det mer orientaliska som kännetecknades av en låg giftermålsålder och en liten andel ogifta.

Det europeiska giftermålsmönstret förekom i Sverige på 1700-talet endast i de högre samhällsskikten. Men under 1800-talet kom det att få genomslag i de breda folklagren. Sten Carlsson visar med statistik hur detta europeiska giftermålsmönster innebar en hög andel ogifta kvinnor i olika samhällsskikt. Den högsta andelen ogifta kvinnor fanns bland ståndspersonerna och de välsituerade borgarna. I detta skikt var andelen ogifta kvinnor inte mindre än 35-40 procent bland dem som var födda vid 1800-talets mitt (Carlsson 1977:109). Bland bondflickorna var andelen betydligt lägre nämligen 16 procent vid samma tid och det var den lägsta andelen. Bonddöttrarna var sålunda de som hade lättast för att bli gifta medan döttrarna till torparna hade något svårare men inte lika svårt som de mest välsituerade. Bland de obesuttna och stadsproletariatet, vilka utgjorde det bredaste skiktet, var siffran ogifta kvinnor 20 procent. Dessa kvinnor var också de som i största utsträckning blev ensamstående mödrar.

Överhuvudtaget var andelen ogifta kvinnor relativt stort ända fram till 1930 talet då en minskning inträdde. Under perioden 1900-1930 var andelen ogifta kvinnor lika stor som på 1870-talet. I åldersgrupperna 20-64 år var andelen 50 procent av alla ogifta kvinnor (Qvist 1973, diagram 2).

Utmärkande för det gamla samhället var att de ensamstående och de gifta bodde och arbetade fysiskt nära varandra. Inom ett och samma hushåll fanns dessutom ett förhållande av över- och underordning mellan de gifta (husbondefolket, herrskapet) och de ogifta (pigor, jungfrur, tvätterskor, strykerskor o.s.v.). Det är denna samtida integration och separation av gifta och ogifta som kännetecknar det gamla samhället snarare än förekomsten av flergenerationsfamiljen.

Intressant att notera i detta sammanhang är den historiska betydelseförskjutning som skett hos begreppet "hushåll". Under perioden 1860-1945 räknade man i folk- och bostadsräkningarna antalet personer i ett kosthushåll eller matlagshushåll. Ett sådant kosthushåll inbegrep de som bodde tillsammans samt de som åt åtminstone sitt huvudmål tillsammans. Det betydde att som hushållsenhet räknades familjemedlemmar, personal som tillagade maten samt inackorderingar. Däremot räknades inte inneboende och hyresgäster eftersom de kunde ha sitt kosthushåll någon

annanstans. År 1945 och därefter räknades dock antalet personer bosatta i en och samma bostadslägenhet (SCB 1969:25). Denna betydelseförändring före och efter 1945 återspeglar det förändrade förhållandet mellan gifta och icke gifta i och med industrialismens och modernitetens inträde.

Blandningen av gifta och ogifta förekom på landsbygden men också i städerna. På landsbygden rådde en social blandning inom ramen för bondens hushåll eftersom arbetet utfördes av ogifta drängar, backstugesittare och andra proletärer. Dessa förhållanden med drängar och pigor förekom framförallt på 1800-talet men också in på nästa sekel (Eriksson & Rogers 1977:64). I städerna fanns också tjänstefolk åtminstone en eller flera pigor. Dessutom fanns gesäller, lärpojkar och drängar hos hantverkarna. Köpmännen hade också drängar, bodbetjänter och bokhållare. Bland de förmögna kunde det dessutom finnas kuskar, guvernanter, köksor o.dyl. Detta innebar att hushållen kunde bli mycket stora. I det översta lilla skiktet kunde en del hushåll omfatta över 18 personer. Bland mindre välbärgade omkring 9 personer och i det lägsta samhällsskiktet 3-4 personer (Norman 1977:110).

Tjänstefolket var sålunda en kategori som bidrog till denna nära samlevnad mellan ensamstående och familjer. De förekom i praktiskt taget alla samhällsskikt utom det lägsta. En annan sådan kategori var de inneboende. Inom arbetarklassen var detta mycket vanligt – ett sätt på vilket man kunde få hjälp med hyreskostnaderna. Ännu vid sekelskiftet 1900 fanns inneboende i nästan hälften av enrumslägenheterna i Stockholm (Hellspong & Löfgren 1974:268).

Enboendet av idag

Förr fanns sålunda en större fysisk närhet mellan gifta och ogifta i arbete och boende. I dag har vi en skarpare uppdelning mellan det privata och offentliga och i det offentliga ska inte ens privata status gift/ogift vara utslagsgivande. Arbetet har blivit skilt från boendet och på arbetsplatsen uppträder man som individer med skilda funktioner. Inom boendet och det privata däremot har ens status som gift/samboende eller ogift stor betydelse. Det finns ett fysiskt avstånd mellan enboende å ena sidan och samboende med barn å den andra sidan, vilket tidigare inte fanns. Detta kommer till uttryck genom att man bor i bostäder avskilda från varandra. Dessutom bor man i olika delar av staden och också i olika typer av hus. De flesta enboende bor i flerfamiljshus medan de flesta barnfamiljer bor i enfamiljshus. Andelen enboende är också högst i stadens mer urbana och centrala delar med höghus och mindre lägenheter. Just här är också barnfamiljernas andel lägst. De absolut flesta barnfamiljer återfinns i villaområden där de enboende är få.

Den ointressanta hushållstypen

Större delen av vår nuvarande bostadsstock har byggts upp under efterkrigstiden. För vilka har man då byggt? En genomgång av efterkrigstidens bostadspolitiska ambitioner i utredningar och undersökningar visar att det är i första hand kärnfa-

miljen som man har planerat för (Franzén & Sandstedt 1994, SOU 1965, 35:395-464). Det har avspeglats sig i bostadsplaneringen och stadsplaneringen med grannskapsenheter (serviceförsedda bostadsområden) försedda med bostäder, förskolor, skolor, bibliotek. Dessutom finns det hälsovårdscentraler, affärer, ungdomsgårdar och andra samlingslokaler samt centrumbildning. I denna konstruktion av grannskapsenheter (bostadsområden) har kärnfamiljen och dess behov varit utgångspunkten för vem som bor i staden och vilka funktioner den ska fylla.

Med dagens statistiska uppgifter om att cirka 70 procent av alla hushåll utgörs av en enboende eller sammanboende utan barn och 30 procent större hushåll med barn måste vi ändra bilden av vilka som bor i våra städer och lokalsamhällen, även om majoriteten av de vuxna individerna, omkring 50 procent, tillhör ett barnhushåll (Ds 1989:39, bilaga 1:8).

Något större intresse har inte uppvisats för gruppen av enboende. Om det ändå sker så blir det i relation till kärnfamiljen. Då ses de enboende kunna vara ungdomar eller gamla. Att de enboende också kan tillhöra de vuxna i giftasålder (30-60 år) förtigs. Den officiella bilden förblir den gamla livstrappan där man är barn, ungdom, förälder och äldre.; ogift, gift, änka/änkling. Den individueringsprocess som pågår i samhället förblir dold och de nya levnadsmönstren som utvecklas parallellt med de gamla blir därmed också svåra att fånga i nya bilder.

I bostadssammanhang kan man konstatera att den ointressanta och försvunna kategorin av boende är de som bor för sig själva och befinner sig i en ålder då man borde vara gift eller sammanboende. Här finns ingen enhetlig beteckning men identifieras de som skilda så viftas de snart bort som snart gifta eller samboende igen.

Dagens bostad

Hur bor de olika hushållen av enboende? De unga? De äldre? De vuxna i förvärvsarbetande ålder?

För det första kan vi konstatera att de flesta som bor för sig själva bor i hyresrätt. I andra hand i en bostadsrätt och i sista hand i egnahem. Detta framgår tydligt i nedanstående tabell som visar att närmare två tredjedelar av de enboende lever i hyresrätt, medan 20 procent bor i en bostadsrätt. Detta kan sammanhålla med ekonomi, rörlighet men också tillgänglighet i vilken mån det återfinns lämpliga bostäder i olika upplåtelseformer.

Tabell 2. *Andelen enboendehushåll fördelade på olika upplåtelseformer i procent, BHU 1995.*

Hyresrätt	64	
Bostadsrätt	20	
Äganderätt	16	
	100%	(Källa BHU 1995, SCB,)

Av detta är det lätt att dra slutsatsen att i de privata och allmännyttiga flerfamiljs-husen återfinns vi många enboende men däremot inte inom bostadsrätten. En sådan slutsats visar sig dock vara felaktig om vi utgår från en annan utgångspunkt. Om vänder blicken från skaran av enboende och hur de fördelar sig på olika boendeformer och i stället tittar på samma företeelse men från de olika företagsformernas sida så blir bilden en annan.

Tabell 3. *Andelen hushållstyper i olika upplåtelseformer i procent, BHU 1995.*

	Upplåtelseform		
	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt
Hushållstyp			
Enboende	55	51	15
Ensamstående med barn	7	4	2
Sammanboende utan barn	20	27	39
Sammanboende med barn	9	10	31
Övriga hushåll	10	8	13
Summa	101%	100%	100%

(Källa: BHU 1995, SCB).

I tabell 3 framgår att inom hyresrätten dominerar de enboende, men även inom bostadsrätten utgör hälften av hushållen en person. Både hyres- och bostadsrätter är sålunda attraktiva för de som bor för sig själva, men däremot inte äganderätten.

Bor enpersonshushållen bra eller dåligt? Den frågan är mycket svår att besvara eftersom så många faktorer bestämmer hur man upplever en bostad. Det kan vara närheten till jobbet, lägenhetslösningen, omgivningarna, storleken på bostaden, tillgång till nära vänner, nöjes- och serviceutbud o.s.v. och olika kombinationer av dessa faktorer som bestämmer hur man uppfattar sin bostad. Det är en mängd förhållanden som subjektivt värderas på olika sätt.

I den offentliga statistiken görs inga bedömningar av dessa subjektiva aspekter. I stället finns värderingarna nerlagda i de normer och regler som vägleder byggandet. En sådan norm är bostadsnormen. Den anger riktlinjer för hur stor bostad olika hushåll bör kunna tillgodoräkna sig. Denna bostadsnorm förändras över tid beroende på den ekonomiska välfärden.

Med den bostadsnorm från 1955 och som råder idag anses det acceptabelt att utrymmesstandarden för den enboende är ett rum och kök. Trots det har detta mått ifrågasatts i olika utredningar. Myndighetspersoner har i stället föredragit en tvåa

eller en trea som lämplig för den som bor för sig själv. I det här mer generösa perspektivet anses alltså ettan vara en dålig utrymmesstandard. Tvåan betecknas då som god medan trean och större lägenheter anses vara av hög utrymmesstandard. Dessa grova beteckningar tar endast hänsyn till rumsantal och inget annat som ytstorlek, planlösning, ljusintag m.m.. Denna mer generösa bedömning har dock inte officiellt blivit etablerad som norm men jag tillämpar den ändå här.

I nedanstående tabell 4 framgår att ettorna är den vanligaste boendeformen för ungdomarna medan de i mellanålder och de äldre lever i större lägenheter. Uppenbart är ändå att det finns både äldre och vuxna i förvärvsålder som bor och lever i ettor och kan påstås ha en relativt dålig utrymmesstandard.

Tabell 4. *Bostadens utrymmesstandard för olika åldersgrupper av enboende i procent, BHU 1995.*

	Utrymmesstandard			
	Dålig	God	Hög	Summa
Enboendes ålder				
16-24 år	53	41	6	100%
25-44 år	31	50	19	100%
45-64 år	18	38	44	100%
65 år-	12	46	42	100%

(Källa: BHU 1995, SCB).

Det framstår som naturligt att ungdomar i högre utsträckning än vuxna och äldre bor i mindre bostäder och i ettor. Om vi däremot återigen vänder på perspektivet, i detta fall tar utgångspunkt i landets alla ettor, får vi en något annorlunda syn på samma fenomen. I en undersökning av folk- och bostadsräkningen från 1985 (Sandstedt 1991) visade det sig att i något mer än hälften av alla bebodda ettor levde en person i åldersgruppen 16-44 år medan i den andra knappa hälften bodde personer i åldern 45-65 år. Dessa statistiska förhållande torde ha förändrat sig något, men de belyser ändå att *föreställningen om att det bara bor ungdomar i landets ettor är fullständigt felaktig.*

Förutom frågan, om ett-rums-lägenheten (ett rum och kokvrå eller ett rum och kök) är lämplig bostad för permanent boende, kan följande ställas: Kan man tänka sig andra former för boende och byggande än de vi idag har? Svaret på den frågan ska kort beröras i följande avsnitt.

Framtidens byggande för småhushåll

Hur kommer framtidens byggande att se ut? Kommer flyttlassen att fortsätta inifrån landet till regionala centra och storstäder? De regionala skillnaderna torde tillta och beroende på styrkan i den centrifugala kraften bestäms framtidens behov av nybyggnation. Ökningen av stadsbor och storstadsbor skapar behov av bostäder.

Samtidigt växer en ny grupp av välbeställda fram inom den globala ekonomins och administrationens ramar och de kan efterfråga nya mer luxuösa bostäder. Förutom en framtida nybyggnation måste också en omfattande renovering ske av bostäder och bostadsområden från 60- och 70-talen.

Vägledande i detta förnyelsearbete bör då bli mångfalden av hushållstyper och mångfalden av livsmönster och livsorienteringar. Det är inte endast kärnfamiljer som kommer att bo i lägenheterna. Utan också andra typer av hushåll där de flesta av dem är små. Endast en fjärdedel av hushållen totalt kommer att svara mot det traditionella familjebegreppet ”föräldrar med barn”. Så mycket som tre fjärdedelar kommer att vara ett småhushåll av något slag.

Livsförhållandena för landets olika hushåll kan tänkas variera på en mängd sätt. Mångfalden kan illustreras i nedanstående figur. Där tänkes olika livsstilar formuleras av hur hushållen är sammansatta, om man bor på en större eller mindre ort samt om man är hög eller låg inkomstagare.

Tabell 5. *Olika livsstilar i olika orter och i hushåll med olika inkomster.*

Inkomst	Ortstyp			
	Stor		Liten	
	Hög ink.	Låg ink.	Hög ink.	Låg ink.
Hushållstyp				
Ung enboende	”Global singel”			
Familj med barn	”Tjusiga familjen”			”Präktiga familjen”
Ensamstående med barn		”Ensamma mamman”		
Medelålders enbo	”Stiliga damen”			
Familj utan barn	”Dinki”			
Äldre sambo				
Äldre enbo		”Min gamla faster”		

De enboende – en mångfacetterad grupp av hushåll

I ovanstående figur urskiljs tre olika typer av hushåll bland dem som bor för sig själva:

1. Unga enboende (upp till 30 år)
2. Enboende i mellanålder (giftasvuxen ålder från 30 upp till 60 år)
3. Äldre enboende (pensionsåldern)

Dessa olika grupper kan vidare skilja sig ifråga om inkomst och boendeort, men också i en mängd andra avseenden som ex.–vis ifråga om hälsa.

Enboende i mellanålder

I boken ”Att bo ensam” redovisas en djupstudie av en grupp medelålders enboende. Den visade på två förhållanden. För det första att känslan av ensamhet nödvändigtvis inte behöver vara kopplad till enboendet. Det uttrycktes av flera i följande sats: ”Jag är ensam, men jag känner mig inte ensam.” För det andra visade denna studie att de enboende inte är någon enhetlig grupp. Olika livsorienteringar råder bland de enboende och olika grupper kan urskiljas. Dessa är:

- De arbetsorienterade – all tid och intresse ägnas åt arbetet.
- De fritids- och vänorienterad – fritiden invaderar arbetstiden och umgänget med vänner blir viktigt.
- De familjeorienterade – relationen till föräldrafamiljen, den tidigare egenfamiljen eller den kommande familjen upplevs som mest väsentligt.
- De sökande – de existentiella frågornas lösning dominerar tanke och handling.
- De omsorgsberoende – andras omhändertagande av ens vardag dominerar tillvaron.
- De ensamma – ensamhetens svårigheter behärskar synfältet.

De olika livsorienteringarna visar på de enboendes olikhet sinsemellan. Samtidigt visar de också på de enboendes likhet med andra som är gifta och samboende. Livsorienteringarna återfinns i alla grupper. Olikheten blir en likhet – alla grupper är lika i så måtto att de är olika.

Framtidsvisioner

Med utgångspunkt i en analys av hushållsstrukturen av i dag är visionen av framtiden ett byggande *där småhushållet blir en lika viktig tankefigur som kärnfamiljen. En diskussion om småhushållens rätt till en god bostad bör ta vid. Dessutom bör ett experimenterande med olika bostadsformer sättas igång och mångfalden av hushållstyper, livsstilar och livsorienteringar beaktas. Här kan man tänka sig nya affärsidéer uppstår när byggherrarna får ett ökat samhällsansvar.* För bostadsrätten är det en nödvändighet med tanke på att inte mindre än 51 procent av hushållen redan idag utgörs av enboende. Bara 10 procent är kärnfamiljer med barn under 18 år. Övriga 40 procent av hushållen är ett par vuxna, ensamstående med barn eller någon annan konstellation av småhushåll.

Kommer kanske det gamla fyrfamiljshuset tillbaka för en- eller tvåpersonshushållen, med eller utan ett gemensamt utrymme inomhus, men med ett gemensamt uterum? Kan de boendes tillägnelse av rummet tänkas öka genom att flera går samman och planerar sitt gemensamma småhushålls-hus eller småhushålls område?

Idag finns exempel på hur människor i äldre medelåldern går samman och planerar och bygger bostäder som är avpassade efter deras behov. Ett sådant är exemplet ”Färdknäppen” i Stockholm. Den föreningen är avsedd för människor som

lever ”i den andra halvan av livet”. Det avser det skede i människans liv då barnen flyttat hemifrån och man söker ett nytt sätt att leva och bo. Det kan för vissa inträffa vid fyrtio eller för andra långt senare.

Bakgrunden till föreningen ”Färdknäppen” är att man vill bo i kollektivhus som är avpassat för människor i medelåldern och äldre och inte för barnfamiljer. Ensamstående eller barnlösa par ska få möjlighet att flytta in i små lägenheter (cirka 40 stycken) kompletterade med innehållsrika kollektiva utrymmen. På så sätt ska man kunna fortsätta med det hemanarbete och de fritidssysselsättningar som man tidigare sysslat med. Dessutom kan man hjälpa varandra vid sjukdom och då man börjar åldras. De kollektiva utrymmena ska också vara avpassade så att barn, barnbarn och vänner kan komma på besök.

Andra exempel på ett byggande för småhushåll är seniorboendet. Ytterligare en variant är Skanskas och Ikeas idé ”Bo Klok”. Det är ett byggprojekt med det lilla hushållet som den grundläggande modulen. I hus om sex lägenheter inryms flexibla 2 och 3 rummare med en yta om 48 och 59 kvadratmeter. Utmärkande för dessa lägenheter är att ett stort kök kombinerat med allrum finns och ger rymd åt boendet, samtidigt som den lilla ytan och standardiseringen ger låga hyror för dem som föredrar detta eller tvingas av en liten budget.

Referenser

- BHU (1993, 1995), Bostads och hushållsundersökningarna, Statistiska Centralbyrån.
- Carlsson, S. (1977), *Fröknar, mamseller, jungfrur och pigor :ogifta kvinnor i det svenska ståndssamhället*, Stockholm: Almqvist& Wiksell International.
- Demografiska rapporter (1992:2), i *Befolkningsutvecklingen under 250 år. Historisk statistik för Sverige*, Stockholm: Statistiska Centralbyrån.
- Eriksson, I. & Rogers, J. (1977), Familj och hushåll i ett svenskt storjordbruksområde under 1800-talet i *Historieforskning på nya vägar. Studier tillägnade Sten Carlsson 14.12.1977*, Lund: Studentlitteratur.
- Ds (1989:39), *Studier av bostadssektorn 1989. En rapport från boendekostnadsutredningen*, Stockholm: Bostadsdepartementet.
- FoB (1990), *Folk och Bostadsräkningar 1990, del 4, Hushåll*, Stockholm: Statistiska centralbyrån.
- Franzén, M. & Sandstedt, E. (1993), *Välfärdsstat och byggande. Om efterkrigstidens nya stadsmönster i Sverige*, Lund: Arkiv Förlag.
- Hellspong M. & Löfgren, O. (1974), *Land och stad. Svenska samhällstyper och livsformer från medeltid till nutid*, Lund: Gleerup.
- Norman, H. red. (1983), *Den utsatta familjen: liv, arbete och samlevnad i olika nordiska miljöer under de senaste tvåhundra åren: en antologi från Familjehistoriska projektet vid Historiska institutionen*, Uppsala Universitet, Stockholm: LT.

- Qvist, G. (1973), Statistik och politik. Landsorganisationen och kvinnorna på arbetsmarknaden i *Tvärsnitt*, Stockholm: LO/Prisma.
- Sandstedt, E. (1990), *Hushållsstrukturens förändring och enboendets betydelse. En välfärdsanalys*. Rapport nr 14 från levnadsnivåprojektet, Institutet för social forskning, Stockholms universitet.
- Sandstedt, E. (1991), *Att bo ensam. Om enboendeliv i Sverige*. T12:1991, Stockholm: Bygghälsningsrådet.
- SCB (1969), *Historisk statistik för Sverige. Del 1. Befolkning*. Andra upplagan 1720-1967, Statistiska Centralbyrån, Stockholm: Allmänna Förlaget.
- Vogel, J., Andersson, L., Davidsson, U. & Häll, L. (1987), *Ojämligheten i Sverige. Levnadsförhållanden 1975-1985*, Rapport 51, Stockholm:SCB.
- SCB (1997), *Välfärd och ojämlikhet i ett 20 års perspektiv*. Levnadsförhållanden 1975-1995. Rapport nr 91 med tabellbilaga, Stockholm: Statistiska Centralbyrån.
- SOU 1965:32; *Höjd bostadsstandard*. Betänkande avgivet av bostadsbyggnadsutredningen, Stockholm: Esselte AB.

6. Medelålders och äldres boende

Marianne Abramsson¹, Lars-Erik, Borgegård & Urban Fransson²

Äldre medelålders och äldre som aktörer på bostadsmarknaden

Medelålders äldre och äldre är en grupp aktörer på bostadsmarknaden som i kanske allt större utsträckning väljer att förändra sitt boende. En del av dem utgör eller kommer att utgöra en förhållandevis resursstark grupp som därmed kan ställa andra krav på sitt boende. Förbättrad hälsa ger också möjlighet att leva ett mera aktivt liv samtidigt som den allt högre medellivslängden bidrar till att man ändock, med ålderns rätt, kanske väljer bort en arbetskrävande trädgård mot en mer lättskött lägenhet med eller utan uteplats. Det förekommer en demografisk segregation på bostadsmarknaden och för gruppen äldre är det påtagligt att äldre kvinnor tenderar att vara överrepresenterade i städernas innerområden medan det finns en överrepresentation av äldre män på landsbygden.

Att bli äldre – några teoretiska utgångspunkter

På bostadsmarknaden kan man urskilja olika grupper som agerar under någon form av gemensam nämnare; det kan vara ungdomar, barnfamiljer, olika etniska grupper eller som i denna studie dem som börjar närma sig pensionsåldern och de äldre. Även om gruppen är mycket heterogen då den till exempel kan inkludera individer med nästan ett halvt sekels åldersskillnad, från 55 år och uppåt, och med stora variationer vad gäller hälsotillstånd, så kännetecknas gruppen ändå av att ha ungdomsår, familjebildning och större delen av sitt arbetsliv bakom sig. Likaså har eventuella barn brutit upp eller vad gäller de yngsta i gruppen, i alla fall börjat bryta upp från föräldrahemmet med de olika omställningar det innebär för föräldrarna. Under den period som följer avslutar de flesta sitt yrkesverksamma liv och ju äldre man blir desto större blir risken att hälsotillståndet påverkas och att en eventuell partner faller ifrån, händelser som påverkar individen såväl socialt som ekonomiskt.

Det faktum att medellivslängden under större delen av 1900-talet har ökat gör att de äldre blir äldre och även om de äldre också är friskare gör den ökande åldern ändå att hälsotillståndet successivt försämras. Förutom faktiska sjukdomstillstånd så handlar det också om att det kan ta längre tid att genomföra aktiviteter på grund av sämre rörelseförmåga, syn eller hörsel som också påverkar individens möjlig-

¹ Kulturgeografiska institutionen, Umeå universitet.

² Institutet för bostadsforskning, Uppsala universitet, Gävle.

heter att ta sig till olika ställen. Den förändring av samhället som har ägt rum har också förändrat de äldres villkor. Många bor långt ifrån sina nära släktingar och serviceutbudet har försämrats i många lokalsamhällen då man har fått vänja sig vid att behöva resa för att uträtta vissa ärenden i takt med att butiker, postkontor, banker etc har lagts ner på mindre orter och i olika stadsdelar. Förvisso kompenseras en del av detta genom en bättre samhällsomsorg av de äldre.

Att bli gammal behöver dock inte bli en belastning vare sig för samhället eller för individen själv. I västvärlden bor ändock bara 5 procent av de äldre på institutioner och de flesta lever ett oberoende och socialt aktivt liv (Herbert och Thomas, 1990). Förlusten av arbetskamrater och även det faktum att många äldre lever ensamma, i synnerhet många äldre kvinnor, kan dock påverka individen negativt liksom om hälsan begränsar rörelsefriheten. Av dem som är vid god hälsa, är det i en del länder vanligt att de flyttar till andra orter, att man s a s pensionerar sig någonstans, till exempel i USA till *the sunshine states*. Att flytta till en region med ett behagligare klimat, ofta vid kusten, är ett beteende som är vanligt även i Australien, Kanada och Storbritannien. I Sverige är en sådan trend dock inte påtaglig (Lundmark, 1995) och även om det är ett intressant fenomen kvarstår faktum att det stora flertalet åldras på den ort där de har bott under en längre tid, ofta under sina sista yrkesverksamma år.

Vad gäller ålder har en rad sociala teorier om åldrande har lagts fram (Herbert och Thomas, 1990).

- **Avståndstagarteorin** (*disengagement theory*) bygger på att gamla psykologiskt vänder sig alltmer inåt sig själva över tid, ofta i samband med att man slutar att arbeta eller förlorar en partner. Även socialt blir man en avståndstagare och förhållandet till det omgivande samhället förändras.
- Enligt **aktivitetsteorin** vill de äldre däremot förlänga medelåldern trots att de oåterkalleligen åldras. Man upprätthåller sin roll och hittar ersättningar för de roller som förlorats, till exempel som yrkesarbetande eller hemmafru. Ofta engagerar sig dessa individer i olika aktiviteter och föreningar.
- Utgångspunkten för **kontinuitetsteorin** däremot är att det egentligen inte sker någon förändring eller utveckling. Istället fortsätter individen att leva som den alltid har gjort med de möjligheter till anpassning och förändring som har präglat livet i övrigt. Det är alltså ingenting speciellt som inträffar för att man blir äldre.
- **Miljöteorin** tar upp den minskande förmågan att hantera en normal stadsmiljö och i synnerhet förändringar i den omgivande miljön. Åldrandet för med sig ett minskat livsutrymme på grund av begränsad rörelseförmåga, begränsade aktiviteter och olika stressfaktorer i miljön som inte drabbar andra demografiska grupper. De tankar som förs fram i miljöteorin styrks av en rad empiriska undersökningar som visar på att åldrandet för med sig en begränsad geografisk rörelsefrihet och intressesfär, de äldre blir med tiden *prisoners of space*

(fångar i rummet) vilket syftar på deras begränsade rörelsesfär (Herbert och Thomas, 1990).

Dessa teorier kan diskuteras i termer av livsstil och livsform, vilket i sin tur har en motsvarighet i boendet. Avståndstagandeteorin motsvaras närmast av serviceboende, eller boende med insats av service i bostaden. Aktivitetsteorin har sin motsvarighet i boende i centrum, eller att flytta till en ny ort och där ta upp kontakter och aktiviteter, i Sverige eller utomlands. Kontinuitetsteorin passar rimligtvis bäst in på ett kvarboende, att inte förändra så mycket, förrän detta sker mer tvångsmässigt. Miljöteorin slutligen innebär att man bor kvar i sin invanda miljö, vilken man är starkt beroende av. Det dagliga aktivitetsfältet krymper.

Flyttningsmönster och flyttningsbenägenhet har förändrats över tiden. Warnes (1992) redovisar i några figurer hur flyttningskurvan har förändrats över tiden, med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen i landet, ökad medellivslängd och förbättrade levnadsvillkor (Tabell 1). Det ökade intresset för högre utbildning leder också till att många unga bor kvar hemma längre och inte söker sig ut på en traditionell arbetsmarknad.

För svenska förhållanden finns inte så stora empiriska belegg för den sena flyttningen. Dock finns en uppgång i benägenheten att flytta i samband med pensionsåldern. Det som däremot vore av stort intresse att studera är om förändringar i flyttningsbenägenheten kan förväntas inträffa när en allt större andel personer över 55 år slutar i arbetslivet, och blir pensionärer, eller förtidspensionärer, eller sjukpensionärer. Inte minst är detta av intresse att studera inför den demografiska omställning av samhället som kommer att ske när 40-talistgenerationen börjar komma i pensionsålder. Man kan förvänta sig andra krav på bostad, bostadsområde osv än tidigare, till följd av de ekonomiska resurser som denna generation har.

Tabell 1. Förändring av flyttningsbenägenheten över tid och efter ålder.

Ekonomiskt utvecklingsstadium	Ålder för högsta flyttningsbenägenhet	Förväntad levnadsålder	Anmärkning
Förindustriella samhällen	14	50	Starkt avtagande flyttningsbenägenhet efter ålder
Tidiga industrisamhällen	16	60	Relativt starkt avtagande flyttningsbenägenhet efter ålder
Sena industrisamhällen	19	70	Ej avtagande flyttningsbenägenhet efter 60 år
Post-industriella samhällen	22	80	Ökad flyttningsbenägenhet efter 50 år

Källa: bearbetad efter Warnes (Warnes, 1992).

En variabel som kommit att spela en allt större roll för hushållens val på bostadsmarknaden är bostadsområdets karakteristika. Detta är ett fält som är sammansatt av flera komponenter: vilka som bor i området (dvs demografiska, socio-ekono-

miska och etniska karakteristika), vilket rykte området har, vilken servicenivå som finns, hur området är utformat och hur blandningen mellan upplåtelseformer ser ut. Av praktiska skäl måste flera av dessa variabler sammanföras till en variabel, och vi har då valt avståndet från centrum. Skälet till detta är att centrumlägen är relativt attraktiva i Sverige (eftersom det inte finns någon slum i stads kärnorna), medan perifera lägen inte har samma attraktivitet, med ett markerat undantag, nämligen barnfamiljer, vilket då hänger samman med egnahemsboendet i stadens perifera områden.

Äldre medelålders och äldres boende

Nedan diskuteras de äldre medelålders och de äldre med utgångspunkt i det som särskilt kännetecknar denna grupp som aktörer på bostadsmarknaden. Det handlar om gruppens olika karakteristika, olika boendeformer samt flyttningsrörelser på bostadsmarknaden som kan kopplas till åldrandet och en därmed förändrad livssituation.

Några karakteristika

Gruppen äldre är stor och det finns därmed en stor variation dels i den typ av bostäder i vilka vi återfinner de äldre dels i den typ av bostäder denna grupp är i behov av. Till gruppen kan vi hänföra dem som befinner sig i äldre medelålder vars barn är utflugna samt ålderspensionärer. Inte heller den senare gruppen är på något sätt homogen då skillnader i ålder samt hälsotillstånd i stor utsträckning påverkar bostadsbehovet. För flertalet är det först i 85-årsåldern som problemen med att klara sig i sitt eget boende börjar göra sig påmint (Björnsson, 1989). Av dem som är äldre än 80 år bor till exempel 40% fortfarande i småhus (Boverket, 1995).

Gruppen äldre har ökat under senare år och i denna grupp kommer de allra äldsta att öka under de kommande åren³. En sådan demografisk förändring är möjlig att förutsäga med stor säkerhet. Även äldre har ett behov av för gruppen speciella boendeformer. Flertalet i denna grupp är ensamstående kvinnor, i synnerhet bland de allra äldsta, och många har en relativt låg inkomst. Även om andelen äldre ökar så är det stora flertalet allt friskare allt högre upp i åldrarna. Större delen av de äldre kan bo kvar i eget boende utan särskilda hjälpinsatser under större delen av sin ålderdom medan en del i olika utsträckning behöver hjälp med vård i hemmet eller i institutionsboende. Det är särskilt ökningen av de allra äldsta, över 85 år, som påverkar vårdbehovet. Många äldre får så småningom en sämre rörelseförmåga, sämre syn och hörsel och svårare att klara av stressiga trafikmiljöer vilket ställer större krav på hem- och verksamhetsmiljön (Björnsson, 1989; Paulsson, 1985).

³ Se Malmberg, föreliggande rapport.

Studerar man var de äldre bor kan man ofta se att det finns kluster av äldre i olika områden. Detta beror såväl på att många i ungefär samma ålder flyttar in i ett nybyggt bostadsområde samtidigt och bor sedan kvar där även på äldre dagar som på att äldre bostäder byggs i specifika områden dit de äldre då koncentreras. En stor del av de äldre bor kvar i gamla bostäder. Andelen äldre på glesbygden är stor liksom i städernas äldre kvarter (Paulsson, 1985). Förvisso flyttar äldre inte i någon större utsträckning, men andelen äldre i olika stadsdelar förändras över tid. Det beror då inte på flyttningar utan istället just på demografiska förändringar – människor åldras i det område där de bor. Över tid kan därför en förändring av andelen äldre i olika bostadsområden skönjas. I Stockholm har till exempel andelen äldre minskat i de centrala delarna medan den har ökat i ytterområdena (Borgegård och Håkansson, 1998; Borgegård och Murdie, 1993). Ofta sker en generationsförändring, då de äldre försvinner från ett område ersätts de oftast av yngre åldersgrupper. In- och utflyttningar samt bostadsbestånd påverkar i sin tur den demografiska sammansättningen i ett område. I städerna är det de äldre bostäderna som inte är anpassade för de äldres särskilda behov. Att renovera och göra om är i många fall inte heller något de äldre önskar, de trivs bra i sin vanliga, invanda miljö särskilt som en stor del av renoveringsprojekten tvingar hyresgästerna att under en tid bo i en tillfällig bostad, något som sällan uppskattas av just de äldre. Det känns otryggt och man vet inte riktigt vad som väntar. Många av de allra äldsta som bor kvar i småhus bor i mindre hus som också kan vara besvärliga att anpassa för t.ex. rullstolsframkomlighet (Paulsson, 1985).

Allt fler äldre bor långt från sin familj (barn, barnbarn och syskon) vilket ökar behovet av kontakt med grannar och vänner. På de platser där man har bott en längre tid har man investerat i ett platsbundenhetskapital. Det gäller etablerade sociala kontakter samt en utvecklad lokalkännedom. Att bryta upp från en sådan miljö frestar på, i synnerhet då man kan gå en tid till mötes som kännetecknas av sämre minnesförmåga och begränsad rörlighet. Just det faktum att äldre ofta spenderar en större del av sin tid i hemmet och i närmiljön ställer större krav på dessa miljöer. Det måste finnas möjlighet att utträta det man vill och behöver här, vilket ställer krav på serviceutbud, trafikmiljö, tillgång till uteplatser, närhet till vänner och eventuella dagcentraler med olika verksamheter, detta för att upprätthålla känslan av oberoende, att man klarar sig själv (Boverket, 1995; Herbert och Thomas, 1990; Paulsson, 1985).

Samtidigt som gruppen äldre ökar och kostnaderna för deras vård och service inom den offentliga sektorn ökar så minskar de ekonomiska resurserna. Idag ligger en stor del av kostnaderna för äldreboendet på kommunerna och dessa vill hålla kostnaderna nere. Att i större utsträckning ge vård i hemmet, snarare än på institutioner, ses som ett sätt att minska utgifterna. Huruvida det verkligen ger minskade kostnader jämfört med servicehus är dock osäkert. Ett problem vad gäller äldreboende är att samstämmighet saknas mellan målen för äldreboendet och den ekonomiska verklighet kommunerna likaväl som de äldre lever i (Borgegård, 1991). Ett integrerat boende kan komma att stå i konflikt med ambitionen att begränsa kost-

nadsökningarna och målet om valfrihet kan komma att begränsas av att de äldres hälsostatus och ekonomiska status ger dem färre boendialternativ. För kommunerna gäller det att göra politiska avvägningar mellan olika mål som står i konflikt med varandra. Det gäller också att öka sin kunskap om hur äldre människor har ordnat sitt boende samt vilka önskemål de äldre har om sitt framtida boende.

Äldre invandrares boende

Att särskilt studera hur de som invandrat till Sverige agerar på bostadsmarknaden är intressant såtillvida att vi vet att gruppen invandrare som helhet är överrepresenterade i hyres- och bostadsrättssektorerna (se figur 2, kapitel 2 i denna rapport). Att referera till invandrare som grupp är dock vanskligt då vi också vet att det inom gruppen finns stora skillnader i hur man agerar på bostadsmarknaden⁴. De som kom till Sverige under ekonomiskt gynnsamma förhållanden har helt andra förutsättningar än dem som har kommit till exempel som flyktingar under perioder kännetecknade av ekonomisk åtstramning. Generellt har dock hyresrätten för många invandrare utgjort entrén till bostadsmarknaden. Särskilt flyktinginvandrare har, i alla fall till en början, tankar på att återvända till sitt hemland om situationen där förbättras och möjligheter ges. Om det är realistiskt eller ej är inte avgörande men denna inställning kan emellertid få till följd att många inte vill binda sig vid en ägd bostad. En sådan binder för mycket till Sverige och den visar för kamrater och personer inom den egna gruppen att man har rotat sig – dvs integrerats – i det nya landet. När beslutet att stanna och att eventuellt byta medborgarskap väl är fattat, kan antas att inställningen ändras och att intresset för att investera i en bostad i Sverige ökar. Många invandrare söker sig då från hyresrätten vidare till upplåtelseformer med ett större inslag av ägande. Det är känt sedan länge att invandrare är överrepresenterade i bostadsrätten. Denna har under relativt lång tid varit en mellanform i boendet, som det har varit ekonomiskt möjligt att komma över. Insatserna har fram till slutet av 1980-talet varit relativt måttliga, samtidigt som upplåtelseformen har haft ett visst symbolvärde att vara ett steg ”finare” än hyresrätten. Bostadsrätten har varit ett mer lämpligt alternativ till hyresrätten än vad äganderätten är då denna ofta har varit för dyr att ta sig in i, och dessutom har svårigheterna förstärkts genom problem att erhålla banklån. Detta får till följd att invandrade hushåll i större utsträckning blir kvar i bostadsrätten, medan den för svenska hushåll oftare tjänar som en genomgångsbostad på vägen till eller från en äganderätt.

Flyttningar och upplåtelseform

I flyttningslitteraturen brukar man skilja mellan stannare och flyttare (*stayers and movers*). I demografiskt hänseende karakteriseras flyttarna av att de är unga och

⁴ Se Kemeny (1985) samt Molina i föreliggande rapport.

ensamboende, medan stannarna är äldre hushåll, sammanboende eller ensamstående. Det finns många skäl som talar för att äldre önskar bo kvar i sin bostad:

- Hushållet har alltid bott i bostaden ifråga, och hushållet känner sin omgivning, såväl den fysiska som den sociala och det finns därför ingen anledning att flytta.
- En flyttning innebär en ansträngning och en kostnad; denna kostnad kan dels vara av ekonomiskt slag (transaktionskostnad), men också av mentalt slag (att ta in ny information och sätta in sitt boende i ett nytt dagligt aktivitetsfält), liksom av fysiskt slag (att flytta inredning etc till ett nytt hem).
- ”Man vet vad man har, men inte vad man får”, är ett påstående som talar för tröghet i boendet. Det är en rädsla (befogad eller ej) för det okända och där säkerheten sätts i främsta rummet.
- Det finns också en viss överdödlighet bland äldre personer som flyttar. Även om detta förhållande inte skall överdramatiseras, kan man anta att många äldre människor oroar sig för hälsan vid flyttningen, något som i sig har en återhållande kraft på tänkbara flyttningsinitiativ.

Äldre flyttar således mindre än någon annan grupp. Majoriteten av dem som flyttar gör det över korta avstånd, endast en mindre grupp flyttar längre. En del av de långväga flyttarna är dem som återvänder till sin hembygd eller som flyttar närmare sina barn. Av pensionärer flyttar de yngre mer än de äldre. De yngre flyttar i större utsträckning som oberoende individer och väljer boende som vilken annan hushållsgrupp som helst. Ju äldre pensionärerna är desto mer vårdinriktad karaktär har deras flyttningsmönster. De flyttar kanske närmare sina barn, till någon form av serviceboende eller till någon annan form av boende anpassat till deras hälso-tillstånd (Lundmark, 1995).

I äldre bostäder bor gamla människor. Bostadsrätten är en upplåtelseform med en stark överrepresentation för äldre hushåll. Förklaringar till detta är flera – i de centrurnära delarna av städerna finns relativt många äldre bostäder med bostadsrätt. Bostadsrätter, nya eller gamla, i centrala lägen är även av intresse för de medelålders och äldre personer som väljer att göra en boendekarriär in till lägenheter i centrum. Detta sker när barnen har flyttat hemifrån, villan känns för stor och intresset för att kunna utnyttja stadens utbud av olika verksamheter ökar. Denna inflyttning till stadens centrala delar kommer med största sannolikhet att öka under de kommande åren, när den stora gruppen av 40-talister börjar sälja sina villor och visa ett intresse för att bo centralt. Då många i den här gruppen bor i stora villor till en förhållandevis låg boendekostnad har de dock råd att ställa krav på sitt framtida boende.

I en intervjustudie från Västerås ställdes personer som var över 65 år och som bott i sin villa i över 15 år och som dessutom inte hade några hemmavarande barn, inför frågan om vad som skulle få dem att byta bostad. Det som prioriteras högst är lägenhetsstorlek samt kostnaden. Man vill gärna byta ner sig mer än med 1–2 rum

och boendekostnaden får heller inte vara alltför hög, en ungefärlig fördubbling av vad man betalar idag anses som rimligt (Andersson, et al, 1992). Andra faktorer som är av betydelse är det geografiska läget, den fysiska miljön, tillgång till uteplats eller balkong samt upplåtelseform. Uteplatsen är förhandlingsbar då en stor balkong i rätt läge kan ersätta denna om lägenheten i övrigt är attraktiv. Man vill gärna behålla den förmåga till inflytande över sitt boende som man åtnjuter i sitt ägda småhus. Många ser sig därför om efter ett radhus eller en lägenhet med bostadsrätt. I hyresrätten anser man sig gå miste om möjligheten till egeninflytande (Andersson, et al, 1992). Det är dock tänkbart att denna inställning kan förändras då flertalet bostadsföretag som handhar hyresrätter tenderar att bli alltmer lyhörda inför hyresgästernas önskemål, bland annat då de annars erfar svårigheter att få sina lägenheter uthyrda och företagen önskar framstå som ett rimligt boendeanternativ för olika grupper av hyresgäster.

Småhusägare och bostadsrättsinnehavare har lägre flyttningsbenägenhet än dem som hyr sin lägenhet. Om man flyttar från ett småhus är det vanligt att man flyttar till ett annat eget småhus. Bland de äldsta är flyttning till en bostadsrätt det vanligaste. I de fall man flyttar byter man endast ner sig något vad gäller storleken på bostaden (Lundin, 1989). Majoriteten av de äldre som bor kvar tycker att de trivs bäst där de är och de flesta äldre har inga planer på att flytta. Geografiskt vill de flesta äldre bo kvar i sitt nuvarande bostadsområde eller till och med kvarter. Ofta har man redan bott länge i just detta bostadsområde och den lokala förankringen är stark. Endast en liten andel vill flytta utanför kommunen, en del av dessa vill flytta "hem" till sin hembygd, de trakter de en gång kom ifrån (Lindström och Åhlund, 1982). Endast ett fåtal flyttar utomlands och någon tydlig migrationstrend bland pensionärer som är vanlig i en del andra länder (att man s a s "pensionerar sig" någonstans, flyttar ut på landet, eller till en plats där det är varmt och bekvämt att bo) kan inte skönjas, även om det förekommer. Det gäller då huvudsakligen att man flyttar till ett tidigare fritidshus eller en trakt där man har någon sorts lokal förankring eller ett fungerande socialt nätverk. Att detta fenomen förekommer i större utsträckning i en del andra länder har också sin förklaring i att inkomsten sjunker i samband med att man går i pension. Detta skapar ett behov av att finna en ny bostad till lägre kostnad men gärna med upprätthållande av den standard man har haft i sin tidigare bostad. Detta ekonomiska incitament finns inte på samma sätt i Sverige.

Trots att äldre idag har stora bostäder, väljer de flesta att bo kvar i denna efter det att barnen har flyttat ut. Boendekostnaderna för hus där inflyttning skett mellan 1968 och 1976 är fördelaktiga. Man uppskattar också det marknära boendet och friheten med att äga sin bostad. Ett annat motiv till att behålla bostaden är att man då har plats när barn och barnbarn kommer och hälsar på. I den mån man flyttar till en annan bostad så är anpassningstiden mellan hushållsstorlek och bostadsstorlek stor. Det dröjer många år efter det att det sista barnet har flyttat ut tills dess man byter till en mindre bostad, det finns således en tröghet i anpassningen (Lundin, 1989). För många sker dock ingen anpassning, förrän möjligen i ett senare skede

då man är nödd och tvungen, då arbetsbelastningen med den egna bostaden blir alltför stor. Anpassningen hänger således i högre grad samman med hushållets ålder och hälsa än med barnens utflyttning (Borgegård, 1991; Engström-Henecke, 1989). Det handlar istället om kapacitetsrestriktioner som förhindrar individen att välja det boende man egentligen föredrar.

Det faktum att äldre hushåll bor i äldre bostäder medför ett problem vad gäller generationsväxlingen och förnyelsen av hushållsbeståndet i vissa segment av bostadsmarknaden. Det betyder att anpassningen, mellan hushållsstorlek och bostadsstorlek blir sämre med hushållens ökande ålder. Det finns en tröghet i anpassningen till bostad. Kunskapen om denna obalans (sett från statens eller kommunens sida) har varit känd sedan länge. I den bostadspolitiska utredningen från 1981 påpekades detta förhållande, men några konkreta förslag eller incitament för att öka omflyttningen för de äldre hushållen har inte kommit fram, vare sig från statens, kommunens eller bostadsföretagens sida. Situationen har knappast förändrats under 1980- och 90-talen, kanske har obalansen mellan hushållsstorlek och bostadsstorlek snarast förstärkts.

Servicehusboende

Bland många äldre finns det en insikt om att de så småningom kommer att flytta till servicehusboende, ett alternativ som är vanligare ju äldre personen är (Borgegård, 1991).

Flertalet äldre som bor i servicehus uppger sig trivas bra. Detta förklaras till viss del av att det inte finns några alternativ och det är därför lika bra att anpassa sig till situationen (Björnsson och Borgegård, 1989). En flyttningen till servicehus föregås ofta av diskussioner med make/maka, barn eller hemtjänsten. Oftast sker flyttningen då förmågan att klara sig i sin egen bostad har minskat drastiskt. De som bor i villa upplever oftast de största problemen när underhåll och trädgårdsarbete blir alltför betungande. Det visar sig också att man hellre flyttar än betalar för att få en tjänst utförd, såsom snöskottning, gräsklippning etc även om det ekonomiskt hade varit mera fördelaktigt att bo kvar. Bostaden kan också upplevas som för stor. För dem som bor i flerbostadshus kan det vara faktorer som att hiss saknas, att lägenheten är obekvämlig eller att en renovering av huset planeras. Det kan också vara så att en av makarna behöver den extra hjälpen som kan fås i servicehus och därför flyttar man. De huvudsakliga skälen till att vilja flytta till servicehus är den hjälp man kan få samt en ökad känsla av trygghet, tillgång till gemensam matsal, möjligheter till sällskap samt allmänna hälsoskäl (Björnsson och Borgegård, 1989). Det förefaller svårt för många äldre att acceptera en kostnad för service, eftersom man är van att klara sig själv och inte ligga ”någon till last”, eller att inte kosta på sig något onödigt. En sådan inställning kan förväntas ändras över tiden, när idag yngre generationer kommer upp i pensionsåldern.

De problem som trots allt upplevs i servicehusboendet är ensamhet samt att många av de kringboende är relativt dåliga (vårdkrävande) och att kontakterna

därmed inte blir så täta i den mån de boende har någon kontakt alls med varandra. En viss personalbrist upplevs också. Då andelen mycket äldre har ökat kraftigt samtidigt som ålderdomshemmen har lagts ner har andelen personer med ett stort behov av vård hamnat i servicehusboende. Det blir då en stor skillnad mellan de relativt friska i området och de som inte kan röra sig utanför sin bostad alls, vilket upplevs som en nackdel av de mer kontaktsökande äldre i området. Ett stort antal av dem som har flyttat till servicehus skulle ha kunnat bo kvar i sin egen bostad med ökade hjälpinsatser såsom hjälp med städning, matlagning, inköp samt vissa enklare förändringar i hemmet för ökad framkomlighet (Björnsson och Borgegård, 1989; Boverket, 1995)

Så länge man är frisk och rask är boendet för de äldre således inte något större problem. För de äldre som får problem med nedsatt rörelseförmåga, sämre syn och hörsel är bostadsalternativen dock inte stora, det finns i princip inte ännu något alternativ till servicehusen (Borgegård, 1991). De äldre tycks dock trivas relativt väl i servicehusen, det man upplever som viktigt är att få bo kvar i sin *närmiljö* och att slippa flytta till andra delar av staden. Det är därför viktigt att identifiera var de äldre bor så att detta krav i största utsträckning kan tillgodoses.

Särskilda boendeformer och seniorboende

Som ett eventuellt alternativ för friska äldre med en önskan om ett boende i en lugn miljö har olika typer av boende för äldre byggts och planeras eller diskuteras på olika håll. Under i princip hela 1990-talet har bostadsbyggandet stått stilla med undantag för bostäder för två särskilda grupper; för studenter i samband med utbyggnaden av högskolor och universitet samt äldre, då denna grupp har ökat i antal och därmed också behovet av särskilda bostäder för denna grupp. Det gäller huvudsakligen olika typer av serviceboende för dem som inte längre kan bo kvar i sina tidigare bostäder. Bara under det senaste året har fler kommuner gjort bedömningen att det behövs en utbyggnad av olika boendeformer för äldre. Ingen kommun räknar med att det finns ett överskott på denna typ av bostäder. Ungefär 6 500 bostäder planeras idag för äldre och funktionshindrade, ofta är det tidigare institutioner och vårdhem som byggs om till eget boende. Flest bostäder byggs i Kronobergs- och Blekinge län medan relativt få, med hänsyn tagen till antalet äldre, planeras i Stockholms län (Hägred, 1999).

Även om olika boendepreferensundersökningar visar att äldre vill bo i blandade områden där olika hushållsgrupper finns representerade visar det sig att problem uppstår när ungas nattvanor och barnfamiljers aktiviteter blandas med de äldres önskan om lugn och ro. Vissa bostadsföretag har därför byggt bostäder avsedda endast för hushåll över 55 år, så kallat *seniorboende*. Det handlar om bostäder speciellt för äldre med vissa gemensamhetsutrymmen och där eventuellt även vissa servicefunktioner byggs in så att man upplever att man kan bo kvar även då krafterna sviker och närmiljön ökar i betydelse. Seniorboende är en relativt vanlig boendeform i till exempel Nordamerika och man skulle kunna tänka sig att det vore

av intresse för kommuner med till exempel attraktiva boendemiljöer till exempel, gynsamma klimatförhållanden, kustkommuner eller kommuner med en stor andel fritidsboende att locka till sig nya grupper på bostadsmarknaden. Detta kan ske särskilt med tanke på att den grupp som nu är på väg att bli äldre, 40-talisterna, antas komma att ställa högre krav på sitt boende än vad tidigare grupper har gjort.

De företag som har byggt särskilda seniorbostäder har positiva erfarenheter. Även om intresset initialt var svagt har en omfattande informationsspridning ägt rum. De boende är nöjda och bostäderna är eftersökta. Sannolikt har det geografiska läget stor betydelse liksom det faktum att dessa bostäder är relativt nya (eller nyligen renoverade i de fall de finns i äldre fastigheter) och därmed snygga och prydliga. Även satsningar på seniorboende i mindre populära områden har dock visat sig framgångsrika och där man normalt inte lyckas hyra ut alla lägenheterna är det kö till just seniorboendet. De boende tycks uppskatta att det finns en gemensam åldersvariabel och att man befinner sig i ungefär samma livssituation. I ett område, ibland bara i en fastighet, med bara äldre upplevs boendesituationen som lugnare.

Det finns exempel på några olika typer av seniorbostäder. Dels de som förutom boendet erbjuder tillgång till gemensamma lokaler såsom hobbyrum, bastu, samlingsrum och övernattningsrum dels de som också erbjuder vissa tjänster såsom hjälp med städning, fönsterputsning, personlig hygien samt matservering till självkostnadspris. Förutom dessa finns det seniorbostäder som inte skiljer sig från annat boende i mer än att inflyttning till bostäderna är begränsad till hushåll vanligen över 55 år. Här vill man skapa ett boende där de boende har just åldersvariabeln gemensam vilket gynnar känslan av boendegemenskap.

Inom kategorin seniorbostäder finns det exempel på hyresrätter och bostadsrätter i flerfamiljshus samt radhuslägenheter med viss anpassning av trädgården för att passa äldres sviktande hälsa. Här återfinns bostäder i nybyggnation samt i äldre bostäder där en anpassning görs till de äldres behov. En sådan anpassning rimmar väl med att äldre ofta återfinns i äldre delar av bostadsbeståndet samt att de ofta vill bo kvar i sin närmiljö. Det kan då röra sig om att flytta ner hissen i markplan, flytta upp tvättstugan från källaren till mark- eller våningsplan, inreda gemensamma lokaler för att förbereda boendesituationen för äldres förändrade behov. Sådana åtgärder minskar behovet av omflyttning vilket gynnar såväl de äldre som bostadsföretagen. Framför allt så ger en sådan anpassning de äldre en möjlighet att bo kvar längre i sin bostad⁵.

Trots de positiva erfarenheterna av satsningarna på seniorbostäder rör det sig enbart om punktinsatser där någon eller några fastigheter har byggts eller renoverats. Det tycks, vilket är förvånande, inte finnas något vidare intresse för att i någon större utsträckning utveckla och satsa på fler seniorbostäder från bostadsföre-

⁵ Efter samtal angående seniorboende med representanter för Helsingborgshem i Helsingborg, Stångåstaden i Linköping, Malmö Kommunala bostäder samt med en av Riksbyggens bostadsrättsföreningar som erbjuder bostäder för dem äldre än 55 år i Borås.

tagens sida. Man kan också anta att kunskapen om de äldres boendeönskemål är relativt svag.

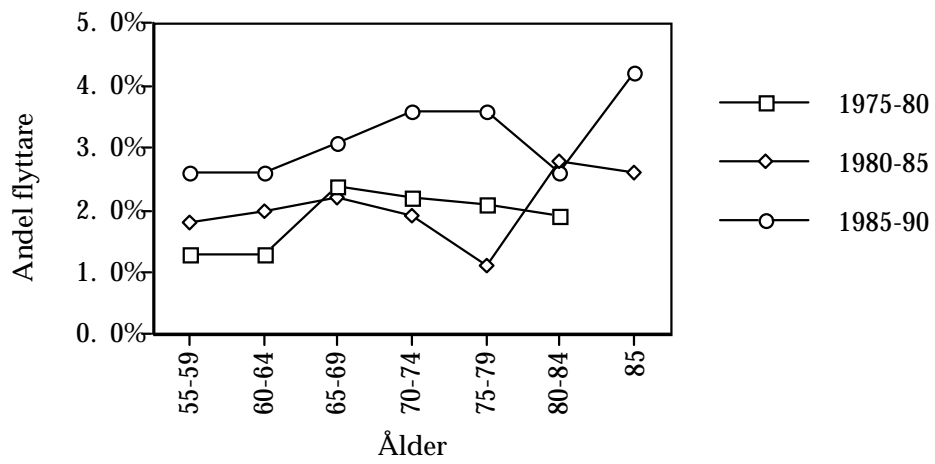
Resultat från en empirisk studie i Gävle kommun

I detta avsnitt studeras åldersgruppen 55 år och äldre i Gävle kommun under perioden 1975–1990 med avseende på förändringar i boendet. Det statistiska materialet bygger på genomförda Folk- och bostadsräkningar 1975, 1980, 1985 och 1990.

För studien ställdes en *hypotes* upp om att det möjligen skulle finnas en trend bland i synnerhet äldre medelålders att i större utsträckning än tidigare lämna sina större bostäder i städernas utkanter till fördel för ett mera centralt boende. Detta testades på materialet genom att följa 55–59 åringars flyttningar från områden utanför stadens (Gävles) centrum in till centrum för perioderna 1975–1980, 1980–1985, 1985–1990. Hänsyn togs till de olika upplåtelseformer flyttarna kom ifrån. I studien ingår endast de individer, 55–59 år, som flyttat inom Gävle kommun undantaget dem som redan från början bodde i centrum. Resultatet visar att det under perioden har skett en förändring vad gäller tidpunkten för en flyttning (Fig 4a–c). Bland dem som flyttar in till centrum sker den flytten tidigare för perioden 1985–1990 än för de tidigare perioderna. Detta gäller dem som flyttar från äganderätter in till centrum. Bland dem som bor i bostadsrätt eller hyresrätt ses inte samma förändring. Istället tenderar dessa att i mindre utsträckning flytta in till centrum vid yngre ålder.

Även förändringar i val av upplåtelseform i samband med flytten in till centrum studerades för två perioder 1975–1980 respektive 1985–1990 baserat på vilken upplåtelseform den flyttande individen kom ifrån. Av dem som 1975 bodde i äganderätt utanför centrum och som flyttade in till centrum under perioden fram till 1980 var det fler i såväl de yngre åldersgrupperna, 55–64 år, som i de äldre, 75 år och över, som valde hyresrätt, medan bostadsrätten i princip valdes i samma utsträckning som hyresrätten för åldersgruppen däremellan.

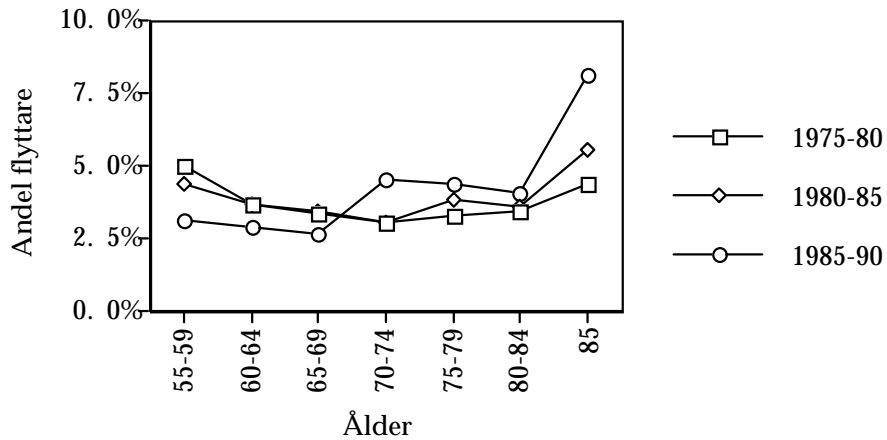
a. Från äganderätt



b. Från bostadsrätt



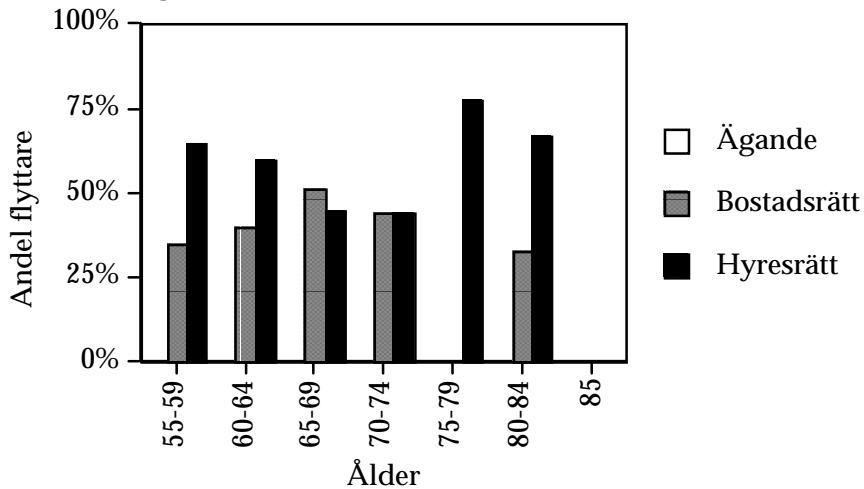
c. Från hyresrätt

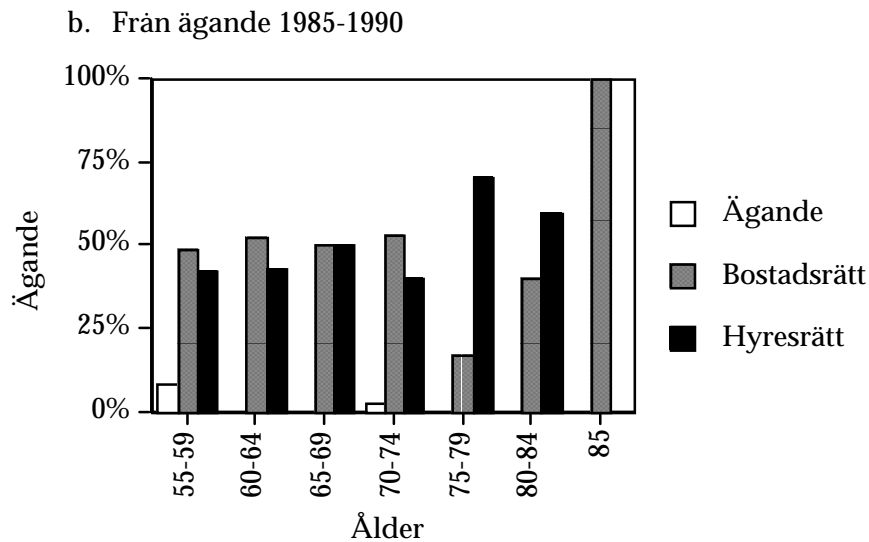


Figur 4a-c. Andel flyttare från olika upplåtelseformer till centrum inom Gävle kommun mellan 1975–1980, 1980–1985 samt 1985–1990 för olika åldersgrupper.

Resultaten från den senare perioden, dvs för dem som 1985 bodde i äganderätt och under perioden 1985–1990 flyttade till centrum visar en något annorlunda bild. I samtliga åldersgrupper, utom 65–69 år där den har varit konstant, har bostadsrätten ökat i betydelse, dvs fler än under den tidigare perioden väljer bostadsrätt (Fig 5 a-b).

a. Från ägande 1975-1980

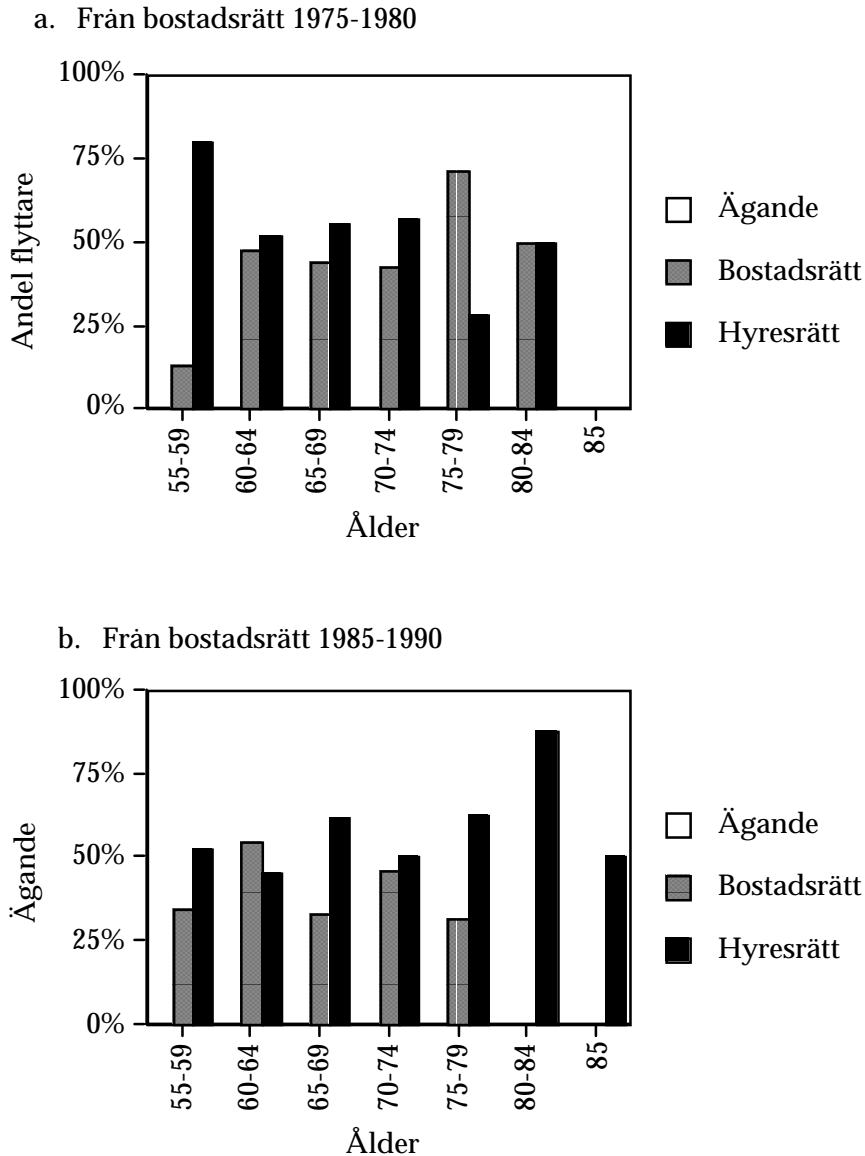




Figur 5a-b. Andel flyttare i olika åldersgrupper som bodde i äganderätt utanför centrum 1975 respektive 1985 till olika upplåtelseformer i centrum under perioden 1975-1980 respektive 1985-1990.⁶

Bland dem som under perioden 1975-1980 flyttade från en bostadsrätt utanför stadens centrum dominerade hyresrätterna utom för gruppen 75 år och äldre där bostadsrätten dominerade eller valdes i samma utsträckning. Mönstret för den senare perioden skiljer sig inte lika tydligt för denna grupp som vad gäller äganderättsinnehavarna. Förvisso har bostadsrätten ökat i betydelse för de två yngre åldersgrupperna, varit mer eller mindre konstant för 65-74-åringar men har å andra sidan minskat för de allra äldsta (Fig 6a-b).

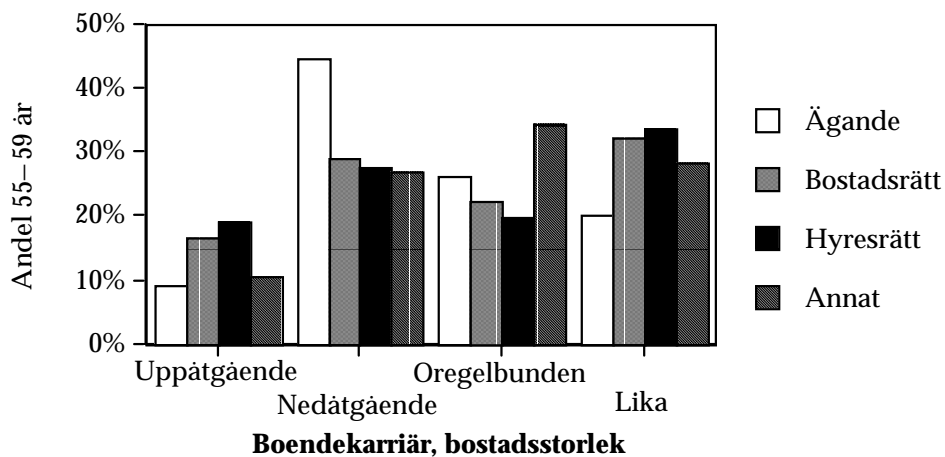
⁶ Observera att särskilt åldersgruppen ≥ 85 är mycket liten, det rör sig om enstaka individer och resultaten ska därmed inte övertolkas.



Figur 6 a-b. Andel flyttare i olika åldersgrupper som bodde i bostadsrätt 1975 respektive 1985 till olika upplåtelseformer i centrum under perioden 1975-1980 respektive 1985-1990.

Figur 7 visar de olika boendekarriärer som de som 1975 ingick i åldersgruppen 55-59 år gjorde under hela tidsperioden 1975-1990, baserat på i vilken upplåtelseform de befann sig 1975. Boendekarriären definieras som uppåtgående då bostadsstorle-

ken har ökat (mätt i antal rum), nedåtgående då den har minskat, oregelbunden då flera bostadsbyten har ägt rum och individen inte har följt en gradvis ökning eller minskning (till exempel en flyttning från 4 rum till 2 rum och sedan till 5 rum) och lika då individen trots att en flytt har ägt rum befinner sig i motsvarande lägenhetsstorlek som före flytten⁷. Resultaten visar att under perioden utgörs den minsta gruppen av dem som har gjort en uppåtgående karriär. Resultatet är väntat för den studerade åldersgruppen liksom det faktum att de som bor i äganderätt i störst utsträckning har haft en nedåtgående storlekskarriär. Det är dessa som från början hade de största bostäderna. Det som möjligen kan tyckas vara förvånande är att så många av dem som bor i bostads- eller hyresrätt efter ett bostadsbyte befinner sig samma lägenhetsstorlek. Eftersom boendekostnaderna för denna grupp förändras direkt om man byter till en mindre bostad skulle man kunna anta att det vore av större intresse för denna grupp att byta till en mindre bostad. Resultaten visar dock inte huruvida dessa hushåll redan från början bodde i en liten bostad eller ej.

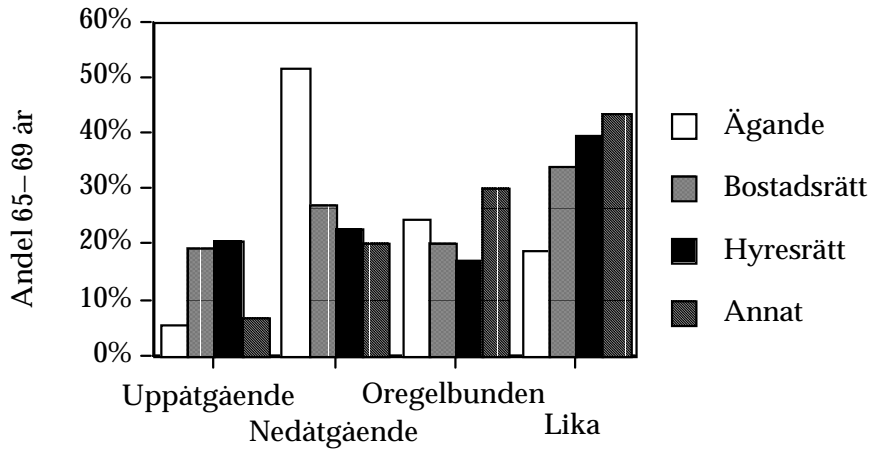


Figur 7. Andel individer som 1975 ingick i åldersgruppen 55-59 år som gör olika typer av boendekarriärer baserat på bostadsstorlek (antal rum) under hela perioden.

Samma uppgifter har studerats för åldersgruppen 65-69 år, som då är tio år äldre än den förra gruppen (Fig 8). Det visar sig att uppåtgående karriärer är mindre vanliga medan de nedåtgående utgör en något större andel för denna grupp. Utifrån dessa resultat kan man konstatera att olika åldersgrupper beter sig något annorlunda på bostadsmarknaden, men någon direkt jämförelse är svår att göra då vi inte vet vad denna åldersgrupp gjorde i motsvarande ålder. Man kan dock förvänta sig

⁷ I det här fallet ta inte hänsyn till om lägenhetsstorleken kvadratmetermässigt har ökat eller minskat eller om lägenheten till exempel ligger i ett mer attraktivt område.

att ju äldre individerna är desto vanligare är det att de minskar sin bostadskonsumtion snarare än att de ökar den.



Boendekarriär, bostadsstorlek

Figur 8. Andel individer som 1975 ingick i åldersgruppen 65–69 år som gör olika typer av boendekarriärer baserat på bostadsstorlek (antal rum) under hela perioden.

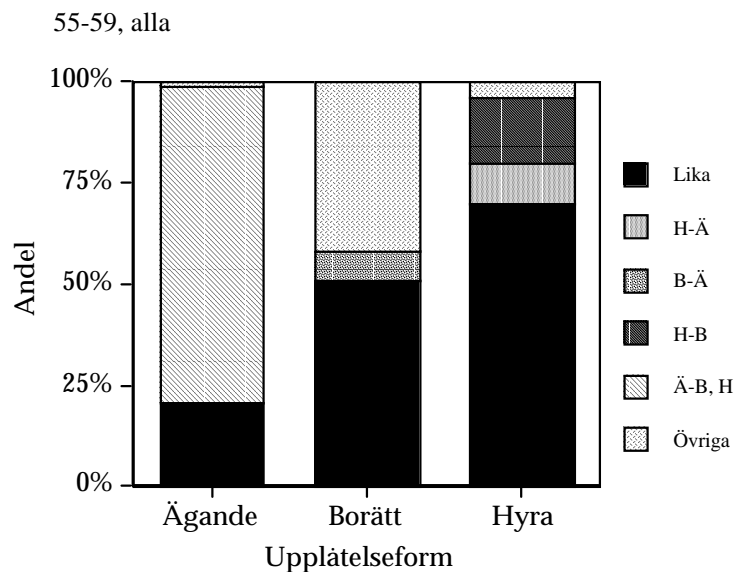
Att flytta mellan olika upplåtelseformer är, som diskuterats ovan (kapitel 2), också ett sätt att göra boendekarriär. De flesta som genomför bostadsbyten flyttar inom samma upplåtelseform. För de studerade åldersgrupperna, de som var 55–59 år 1975 respektive 65–69 år, och bytte bostad någon gång under hela perioden 1975–1990, var byten från en upplåtelseform till en annan vanligast bland dem som från början bodde i äganderätt och som flyttade till bostads- eller hyresrätt. Det framgår av figurerna 9–14⁸ att de äldre medelålders och äldre i mindre utsträckning byter upplåtelseform om de från början bor i hyresrätt. Detta stämmer med teorierna i kapitel 2, att man flyttar från bostäder som involverar ägande till fördel för hyresbostäder när man blir äldre⁹. Att flytta från sin äganderätt var här vanligare i den äldre åldersgruppen. Att flytta till bostads- eller hyresrätt är vanligast bland dem som flyttar till centrum; det gäller för båda åldersgrupperna. Detta förklaras till stor del av tillgången på bostäder; det finns helt enkelt inte någon större tillgång

⁸ Variablerna på x-axeln, dvs ägande, borätt och hyra, är den upplåtelseform i vilken individen bodde före flytten och från denna flyttar man till olika upplåtelseformer där h=hyresrätt, b=borätt och ä=ägande.

⁹ För boende i bostadsrätt inkluderar variabeln övrigt flyttningar från bostadsrätt till hyresrätt, vilka står för den större delen av dessa flyttningar.

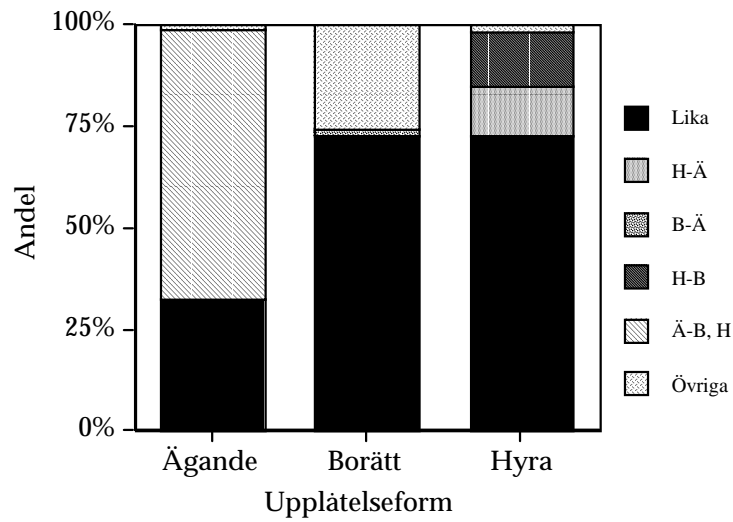
till äganderätter i centrum. Men det kan också avspegla ett intresse bland dem som flyttar in till centrum. Man är beredd att avstå ägandet till förmån för det centrala läget.

Av dem som flyttar är det de individer som bor i stadsdelarna närmast centrum som i störst utsträckning flyttar till centrum. De som bor i kommunens ytterområden tenderar att i mindre utsträckning dras in till centrum (Tabell 2 och 3). Detta gäller för båda åldersgrupperna. Av de äldre är det dock en större andel som flyttar till bostäder utanför centrum.



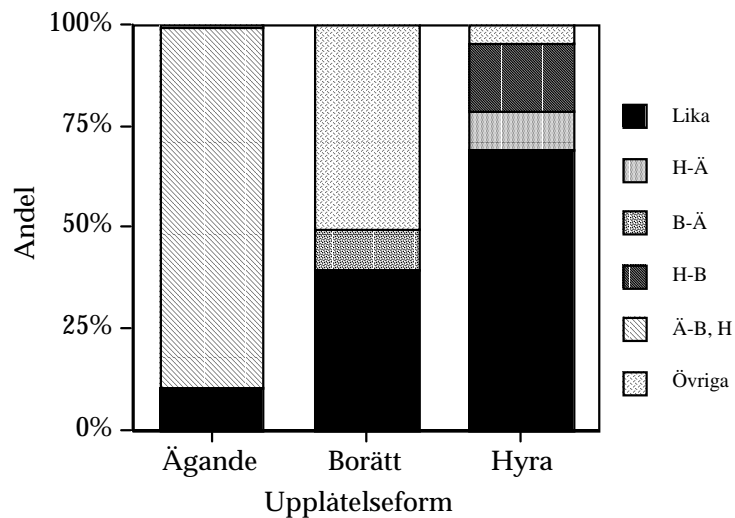
Figur 9. Den upplåtelseform till vilken alla de individer flyttar som 1975 ingick i åldersgruppen 55–59 år och under perioden bytte bostad.

55-59, ej till centrum

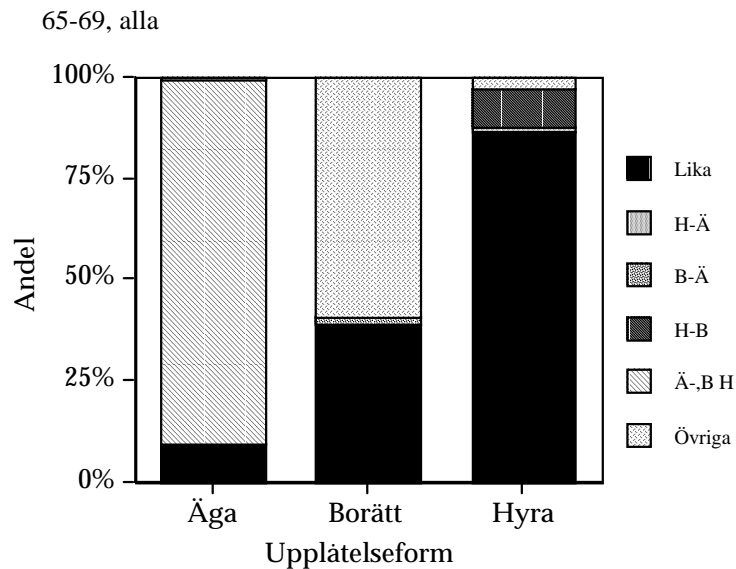


Figur 10. Den upplåtelseform till vilken de individer flyttar som 1975 ingick i åldersgruppen 55–59 år och som under perioden någon gång flyttar till ett område utanför centrum.

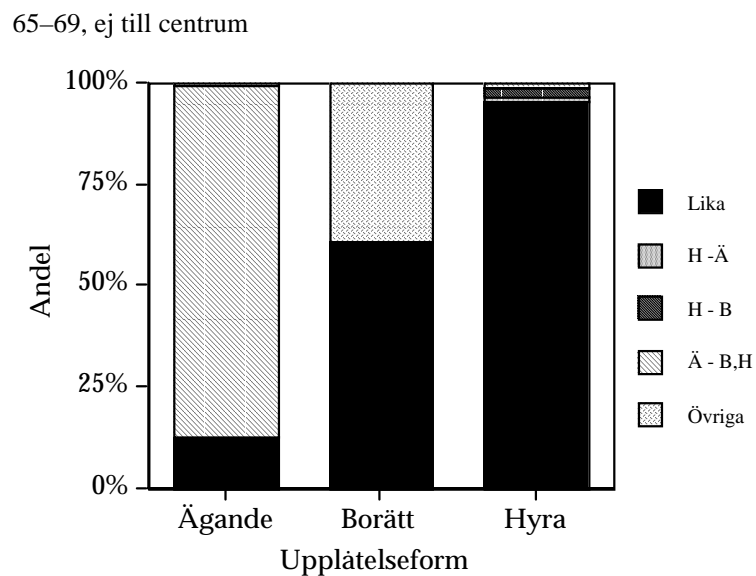
55-59, till centrum



Figur 11. Den upplåtelseform till vilken de individer flyttar som 1975 ingick i åldersgruppen 55–59 år och som flyttar till centrum någon gång under perioden 1975–1990.

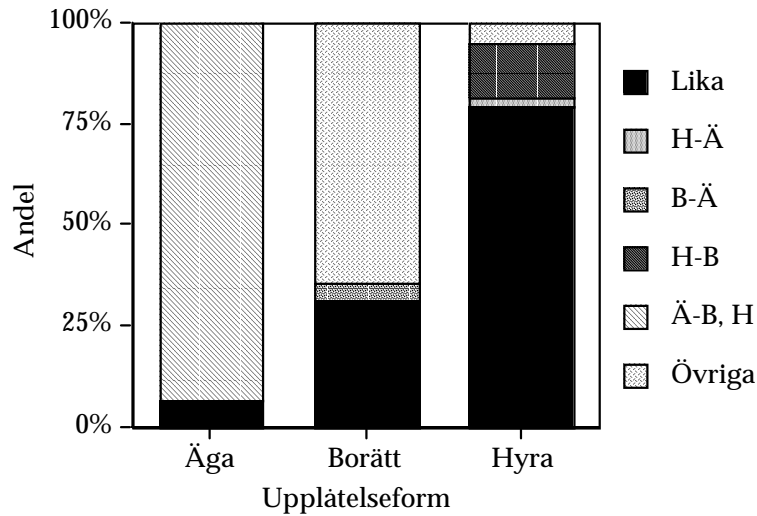


Figur 12. Den upplåtelseform till vilken alla de individer flyttar som 1975 ingick i åldersgruppen 65-69 år och under perioden bytte bostad.



Figur 13. Den upplåtelseform till vilken de individer flyttar som 1975 ingick i åldersgruppen 65-69 år och som under hela perioden någon gång flyttar till ett område utanför centrum.

65–69, till centrum



Figur 14. Den upplåtelseform till vilken de individer flyttar som 1975 ingick i åldersgruppen 65–69 år och som flyttar till centrum.

Tabell 2. Flyttare som 1975 bodde i någon av kommundelarna ovan (dvs inte i Gävle centrum) och ingick i åldersgruppen 55–59 år och som bytte till en bostad i någon annan del av Gävle kommun. Här jämförs flyttningar till områden utanför centrum med flyttningar till centrum.

Kommundel	Ej till centrum antal	Andel %	Till centrum antal	Andel %
Södertull	9	18	41	82
Villastad	94	43	127	58
Andersberg/Järvsta	55	36	97	64
Sätra-grp	16	30	38	70
ZickZack	2	10	18	90
Stigslund/Forsby	9	22	32	78
Strömsbro	5	17	24	83
Hille	5	18	23	82
Valbo	114	70	50	31
Bomhus	51	54	44	46
Brynäs	64	35	120	65
Rest	97	65	52	35
Totalt	521		666	

Tabell 3. Flyttare som 1975 bodde i någon av kommundelarna ovan (dvs inte i Gävle centrum) och ingick i åldersgruppen 65–69 år och som bytte till en bostad i någon annan del av Gävle kommun. Här jämförs flyttningar till områden utanför centrum med flyttningar till centrum.

Kommundel	Ej till centrum antal	Andel %	Till centrum antal	Andel %
Södertull	3	9	30	91
Villastad	37	33	77	68
Andersberg/Järvsta	19	31	43	69
Sätra-grp	10	35	19	66
ZickZack	1	14	6	86
Stigslund/Forsby	4	17	19	83
Strömsbro	8	44	10	56
Hille	6	55	5	46
Valbo	73	77	22	23
Bomhus	32	64	18	36
Brynäs	27	41	39	59
Rest	75	79	20	21
Totalt	295		308	

Alla dessa typer av flyttningar, till olika storlekskategorier, olika upplåtelseformer och olika kommunelar är förutom ett uttryck för individernas val också påverkade av olika institutionella och strukturella orsaker. Bostadsbidrag, pensionstillägg etc kan riktas mot särskilda boendeformer. Under en period var det till exempel mer fördelaktigt för pensionärer att bo i tvårumslägenheter då bostadsbidraget täckte hela denna kostnad. Förändringar i dessa villkor förändrar också incitamentet till att välja vissa typer av bostäder. Tillgången till bostäder påverkar också valet av bostad. Under en period fanns större delen av det äldreboende som erbjöds utanför centrum och en satsning under 1980-talet på denna typ av bostäder just i centrum får till följd att flera äldre väljer att bosätta sig här.

Diskussion

Diskussionen ovan ger dels en teoretisk bakgrund till hur just utgångspunkten i begreppet boendekarriärer kan underlätta forskning kring och därmed förståelsen av olika hushållsgruppers bostadsbyten. Att se dessa som uppåtgående, nedåtgående samt stagnerande utan att därmed lägga någon värdering i de olika karriärerna kan ge en bild av hur olika grupper rör sig på bostadsmarknaden samt om det går att skönja någon förändring över tid i hur dessa grupper betar sig. Modellen (kap 2) illustrerar en rad variabler som påverkar vilka möjligheter individer har att välja bostad och visar att förändringar av dessa därmed kommer att påverka utfallet. Exempelvis kan ökade ekonomiska resurser ge större valmöjligheter medan minskande resurser rimligtvis ger färre bostadsalternativ. För många äldre som kan vara

beroende av transfereringar i form av till exempel pension och bostadsbidrag blir förändringar av storleken eller förutsättningar för dessa påtagliga vad gäller deras möjligheter till konsumtion i allmänhet och bostadskonsumtion i synnerhet eftersom denna utgör en relativt stor andel av hushållets utgifter. Förändringar i hushållssammansättningen samt förändrade preferenser påverkar också bostadsvalet. Bostadsutbudet kan också vara avgörande i synnerhet vad gäller satsningar på äldreboende i olika områden. Där en utbyggnad av sådana bostäder görs förändras utbudet liksom de äldres flyttningsmönster. Litteraturstudien ovan ger en bild av det som ligger bakom särskilt de äldre medelålders samt äldres bostadsbyten. Resultaten från den empiriska studien av äldre medelålders och äldres bostadsbyten i Gävle kommun illustrerar en del av det som presenteras såväl i litteraturstudien samt det som ligger till grund för modellen. Det framgår att det finns individuella skillnader inom de olika grupperna samtidigt som det är möjligt att generalisera och göra antaganden om hur boendekarriärer kommer att te sig för olika grupper. Olika åldersgrupper har olika flyttningsmönster och efterfrågar olika bostäder. Nedan diskuteras några av resultaten från studien.

Villaboomens hushåll i städernas utkant

För den grupp som flyttade in i villor under 1960-och 70-talen och har barn som har flyttat hemifrån (tomma redan), är det självklart många som kommer att bo kvar i villan, eftersom den är relativt billig. Dessutom är detta boende invariant, såväl socialt som vad gäller det dagliga aktivitetsfältet. Dessa är några av de faktorer som verkar kvarhållande och flyttningshämmande. Mot detta kan ställas önskemålen om att få det mer bekvämt, en mindre skala på bostaden, ökade möjligheter att nå service och nöjen, ett ”friare” liv genom att flytta. Dessa flyttningar kan ske på olika sätt. En väg är att söka sig till det ordinarie bostadsbeståndet, oftast i centrala delarna av staden. I många fall betyder detta att bostadsrätten är det som föredras, bl.a. av det skälet att man kan realisera en del av vinsten för villan. Alternativet till detta centrala boende vad gäller upplåtelseform är oftast den privata hyresrätten, vilken bland annat har fördelen av att det är möjligt att säga upp kontraktet snabbt. Emellertid är hyreskostnaden knappast lägre än i bostadsrätten.

Det finns idag ett stort och ökande intresse från kommuners och bostadsföretags sida att bygga för åldersgruppen 55 och äldre, så kallat seniorboende. Däremot har detta intresse inte realiserats i någon större omfattning. Det innebär ofta en form av intresseorganisation, att hushåll efter vissa ålderskriterier flyttar ihop, ofta i en bostadsrätt. Olika grader av gemensamhetsanläggningar finns, men omfattningen av dessa varierar starkt. Denna boendeform, vilken är vanlig i Nordamerika, kommer troligen att öka i Sverige under kommande år. Boendet är relativt dyrt, det rör sig om attraktiva centrala lägen, antalet lägenheter är inte så stort och standarden är hög. Seniorboendet vänder sig i princip till relativt köpstarka hushåll.

De geografiska lägen som efterfrågats är städernas innerområden, ”lokala attraktiva miljöer”. Detta har visats under senare år i flera städer med byggande i

Stockholm med vattenutsikt, till exempel Hammarby Sjöstad och öst/västliga lägen från Vaxholm till Ekerö, i Göteborg med Lilla Bommen, i Malmös västra delar (Limhamn, Potatiså kern samt Västra Hamnen med Bo01-området). Det finns också andra exempel från medelstora städer, till exempel i Umeå med Öbackaområdet, i Gävle med diskussionerna kring utbyggnaden av Alderholmen och i Västerås med det gamla hamnområdet samt nu senast Norra hamnen i Helsingborg med H99-utställningen där.

En annan framtida trend kommer sannolikt att vara ”regionala attraktiva miljöer”, med relativt gynnsamma klimatförutsättningar, som t. ex. Båstad, delar av Österlen, Halland, Öland och Siljansområdet och delar av Stockholms skärgård. Idag ser vi en överrepresentation av (unga) äldre som flyttar till dessa områden¹⁰.

Äldre hushåll boende i städernas innerområden

Detta är en relativt stor grupp, vilken bor i (privata) hyreshus i städernas innerområden. Boendet är ofta attraktivt, med närhet till service och sociala kontakter, dvs ett invariant boende, vilket det inte finns anledning att ändra på annat än om så är nödvändigt. Åldrandet i sig innebär dock påfrestningar på hälsotillståndet och i många fall finns behov av hemvård. Utvecklingen har varit att öka hemvården för att undvika kostnader för institutionsboende och vård. En del av den internationella diskussionen om åldringsboende rör hur man skall undvika att de äldre måste flytta (bland annat eftersom dödligheten ökar i samband med flyttning). Det finns ett behov av flexibla lösningar, där de äldre kan bo i eget boende, och när så behövs skall service och därefter vård kunna trappas upp. Det finns ett par huvudidéer med detta, kvarboende i det egna ”kända” området samt individuella lösningar på service- och vårdbehoven. Detta ställer stora krav på planering och på bostadsanpassning (och produktion).

Äldre hushåll boende i mindre tätorter och glesbygd

Andelen hushåll i privat boende är mycket högt i små orter och på landsbygden¹¹. De äldres bostäder byggdes för länge sedan och många är idag dåligt anpassade efter hushållens hälsotillstånd. Det finns ett tryck såväl från släktingars som kommunala tjänstemäns sida att flytta äldre till den större orten i kommunen. Planeringsfilosofin varierar dock. I många fall ser kommunen en fördel för äldre att flytta från byar till den näraliggande mindre orten, där de av tradition känner sig hemma. Detta underlättar ofta för anhöriga, vilka i många mindre orter har nära till

¹⁰ Inom detta område finns en forskningspotential att studera vilka hushåll som flyttar in till dessa områden, varifrån de kommer och vilka upplåtelseformer de har före och efter flytten, dvs boendekarriären.

¹¹ Se Amcoff & Stenbacka i föreliggande rapport.

de anhöriga¹². Under 1990-talet har utflyttningen från glesbygden varit mycket kraftig, inte minst sedan 1995 då denna utveckling har accelererat (Håkansson och Borgegård, 1999). Detta betyder också att åldersbalansen har förändrats så att överrepresentationen av äldre hushåll har förstärkts ytterligare. Om denna utveckling fortsätter, vilket det idag inte finns tecken som talar emot, innebär detta att servicenivån kommer att minska än mer på landsbygden. Sannolikt kommer detta att innebära att samhällets kostnader för service till den alltmer åldrande befolkningen ökar. I sin tur kan detta innebära en starkare press på att koncentrera boendet, något som i så fall betyder att kompletterande (eller ombyggda) bostäder måste tillkomma i centralorterna (stödjepunkterna).

Fortsatt forskning samt några scenarios

Det finns anledning att studera förändringar i de preferenser olika individer och grupper har vad gäller boendet. Det kan gälla förändringar i livsstil och i synen på bostaden, förändringar som påverkar boendekarriären för såväl individen eller hushållet som andra hushåll som agerar på bostadsmarknaden. Sådana förändringar påverkar också efterfrågan på olika typer av bostäder. Nedan tas några områden kring fortsatt forskning upp.

Bostadsrätten – förändringar av institutionella förhållanden

De institutionella förhållandena ändras ständigt på bostadsmarknaden. Under senare år har bostadsbidragen minskats, såväl till hushåll som till själva bostaden eller fastigheten och därtill har fastighetsskatten ökat. Bostadssektorn har därvid förändrats från att tidigare ha varit en finansiell kostnad för staten till att ge ett nettobidrag till statskassan. Det finns dock flera områden för tänkbara förändringar, vilka kan komma att påverka bostadsmarknaden och bostadsrätten, dess ställning och attraktivitet.

I en statlig utredning (våren 2000) görs en översyn av *bruksvärdessystemet*. Detta system har under flera år ifrågasatts, och hyresvärdar har önskat att den så kallade lägesfaktorn skall tillåtas slå igenom i hyressättningen. Beroende på utfallet av denna studie och den politiska processen som därefter följer, kan olika utfall tänkas. En mer lägesanpassad hyressättning, kan förväntas pressa upp hyreskostnaderna i centrum och/eller i attraktiva lägen. Därvid kan antas att betalningsförmågan kommer att verka än mer selekterande på de hushåll som får tillgång till dessa bostäder.

En annan politisk diskussion gäller *neutralitet mellan upplåtelseformerna* (Fastighetsbeskattningskommittén). Därvid ökar pressen på att beskatta bostadsrätten,

¹² Ett exempel på detta finns i Gävle kommun, där den norra delen, Hamrånge, är ett sådant område med en liten centralort, Norrsundet, vilken fungerar som upptagningsområde för äldres boende och inflyttning från de omkringliggande byarna.

något som kan få följdverkningar på hyresnivåerna och därmed på bostadsrättens attraktivitet.

En *forskningsansats* är därvid att följa effekterna av de ändrade institutionella förhållandena i termer av kvarboende och omflyttning av hushåll i olika geografiska lägen och ålderssegment av bostadsrättens bestånd, inte enbart i storstäderna utan också i andra delar av landet. Det finns en benägenhet att fokusera på storsadsområdena, och därför bör orter på olika nivåer i ortshierarkien samt orter i olika regioner studeras.

Nya boendeformer – om seniorboende – ett framtidsalternativ?

I Sverige har seniorboendet ännu inte fått så stort gensvar. Det kan bero på flera faktorer, till exempel att kunskapen om seniorboendet ännu är liten och att det därmed uppfattas som om det finns ringa eller endast litet intresse för den här typen av boende inom hela gruppen äldre. Då intresset från kommuners och bostadsföretags sida än så länge är svalt, är utbudet av seniorbostäder fortfarande relativt litet vilket innebär att nyhets spridningen om boendets eventuella fördelar tar längre tid. En idé med seniorboende är att det kan finnas viss form av service, eller gemensamma lokaler, och detta är något som av många potentiella seniorboende uppfattas som onödigt och en kostnad man inte vill betala för. Att intresset för seniorboende är lågt kan också hänga samman med en tröghet att över huvud taget tänka på ålderdomen; det är först när man står inför avgörande förändringar som man också kan fatta dessa beslut. Även namnet seniorboende kan tillskrivas en viss betydelse då det antyder en kategorisering och kanske kan detta för en del ge något negativa associationer.

En *forskningsansats* kan vara att studera attityden till seniorboende samt hur de som bor i seniorboende faktiskt har rekryterats till detta boende. En hypotes, vilken därvid kan prövas, är att informationen om seniorboende till stor del sker genom personliga kontakter. Om detta är en rimlig hypotes, skulle en konsekvens kunna vara att seniorboendet kommer att sprida sig som ett ”innovationsförlopp” med en tidig accepterargrupp, och en allt större grupp som därefter finner detta boende attraktivt. Föreliggande studie pekar i den riktningen då det seniorboende som nu finns är efterfrågat.

Äldre invandrare – bostadsrätten som ett boendialternativ

Det är känt sedan länge att invandrare generellt och vissa grupper av invandrare i synnerhet, är överrepresenterade i såväl hyres- som bostadsrätten¹³. Gruppen äldre invandrare ökar i samhället och det är inte självklart att olika invandrargrupper i stort sett har liknande preferenser som den i Sverige födda befolkningen. En *forskningsansats* kan vara att närmare studera dessa skillnader vad gäller preferenser i

¹³ Se även Molina i föreliggande rapport.

boendet och önskemål om ett framtida boende. Detta kan gälla såväl bostädernas storlek som läge och möjligheter till samvaro och aktiviteter. Här finns lärdomar att hämta från andra länder med en lång invandrartradition (till exempel USA, Kanada, Australien och Storbritannien).

Bostaden – substituerbarhet

Traditionellt delas bostadsmarknaden upp efter upplåtelseformer och hustyp. Det finns emellertid ytterligare en indelningsgrund, vilken kan vara av intresse att närmare penetrera, nämligen permanentboende kontra fritidsboende, eller temporärt boende. Den senare kategorin innehåller många olika typer, alltifrån små, och omoderna fritidshus, till stora nybyggda bostäder, vilka standardmässigt fungerar som vilken permanentbostad som helst. Detta är en form av temporärt boende, såväl på nära avstånd från permanentbostaden som på längre avstånd, eller till och med utomlands. Den bostadspolitiska betydelsen av detta alternativa boende är att det kan ge följd effekter på permanentboendet och efterfrågan på det mer traditionella bostadsbeståndet.

En *forskningsansats* skulle kunna vara att närmare studera vilken roll fritidsboendet har som substituerbart boende på det mer traditionella boendet. Ett exempel får tjäna som illustration. Ett hushåll i övre medelåldern säljer sin villa för att det har för mycket att göra med trädgården och för stora ytor att hantera, och flyttar in en mindre bostad i centralt läge. Fritidshuset fungerar som en ersättning för fritidssysselsättningen att sköta en trädgård. Flera andra exempel på boendekarriärer i vilket fritidsboendet är ett alternativ till boende kan tänkas. Det vore av intresse att söka kvantifiera dessa övergångar mellan olika boendeformer.

Förbättrad hälsa – längre liv – om olika handlingsalternativ för boende

Genom att hälsotillståndet bland äldre människor förbättras, genom utbyggnaden av pensionsförmånerna och genom en mer flexibel pensionsålder, kan antas att förutsättningarna för en ökad bekvämlighet i boendet ökar. Det tidigare genomsnittliga antalet flyttningar under en livstid – tio – kan på sikt förväntas öka, vilket innebär relativt stora förändringar på de lokala bostadsmarknaderna. Man kan anta att dessa förändringar sker över hela landet, men att det rumsliga utfallet varierar. Detta beror inte enbart på hushållens preferenser och betalningsvilja och -förmåga, utan också på de lokala förutsättningarna. En attraktiv miljö och en politisk vilja till bostadsproduktion kommer därvid att vara ett verksamt konkurrensmedel om nya hushållsgrupper. Kommuner och bostadsföretag kommer att profilera sig för att locka till sig de resursstarka och friska hushållen, och trycket på servicebostäder kommer dessutom sannolikt att öka.

En *forskningsansats* är att få ett grepp om denna selektionsprocess, såväl vad gäller kvantitet som flyttningsriktning samt hushållens motiv och preferenser i boendet.

Sammanfattning

Av betydelse för de äldre medelålders och äldre hushållens bostadsbyten är deras flyttningsmönster, det vill säga hur de flyttar. Det finns ett samband mellan förändring i bostadsstorlek och förändring av upplåtelseform. Vad gäller de äldre hushållen handlar det oftast om ett byte från en större bostad till en mindre då med ett mindre inslag av ägande, till exempel från en villa till en bostadsrätt eller hyresrätt. Förändringen av bostadens storlek hänger således samman med individens ålder. Byter hushållet till en storleksmässigt likvärdig bostad sker detta dock oftast inom samma upplåtelseform. När det gäller var de äldre hushållen flyttar så är det mest aktuellt att byta bostad inom samma bostadsområde – där känner man sig hemma och har ofta etablerade kontakter. Huruvida det är möjligt att byta bostad inom området, till exempel om man önskar en mindre bostad, hänger till viss del samman med bostadsmarknadens struktur. Några resultat från de empiriska studierna kan framhållas:

- Det finns en tendens till att de äldre nu lämnar sin bostad något tidigare än vad dessa hushåll har gjort förut. Detta skulle innebära att man i större utsträckning lämnar sin bostad under en period då man fortfarande är aktiv och detta skulle i sin tur innebära att man ställer andra krav på den nya bostaden.
- De äldre medelålders och äldre utgör en stor grupp med olika behov och som nu är friskare och lever längre än förut. De bor i större utsträckning än någon annan grupp på bostadsmarknaden kvar i sin bostad och flyttar alltså inte. Det finns också en tröghet i anpassningen av bostaden i förhållande till den förändrade hushållsstorleken. Medan barnfamiljer är förhållandevis snabba med att utöka sin bostadsyta i samband med att familjen utökas så är de äldre hushållen betydligt långsammare med att minska sin bostadsyta när barnen flyttar ut. Vissa hushåll gör det överhuvudtaget inte, medan andra gör det först när krafterna inte räcker till för att sköta en stor bostad.
- Äldre hushåll återfinns ofta i hyreshus eller bostadsrätter i städernas innerområden eller i privat boende i små orter och på landsbygden. Detta förändras dock över tid då det ofta sker generationsskiften i bostadsområden. När de äldre flyttar ut ersätts de av yngre hushåll. Bostadsbyten eller flyttningar äger rum av huvudsakligen två olika skäl, dels påtvingat av hälsa eller ekonomi dels frivilligt då hushållet önskar en ny bostad till följd av förändrade förhållanden.
- De överväganden som görs inför ett eventuellt bostadsbyte visar att de äldre hushållen förvisso är beredda att betala mer, men inte orimligt mycket mer för en ny bostad jämfört med kostnaderna för den gamla. Många i den här gruppen har inte bråttom att lämna sin bostad, utan ger sig tid och har dessutom ofta råd att vara kräsna.

- Flyttar hushållet från en äganderätt eller en bostadsrätt vill man gärna behålla ett visst inflytande. En bostadsrätt förefaller därmed mer attraktiv än en hyresrätt.
- Storleksmässigt vill många byta till en mindre bostad, men inte till en liten bostad, det ska finnas plats för umgänge och besök av barn och barnbarn. Även om man önskar något lättskött så vill många ändå inte släppa tanken på trädgård helt och vad hushållen då funderar över är en radhusträdgård eller en uteplats. Detta är dock förhandlingsbart och en trevlig lägenhet kan ändå attrahera om det till exempel finns en stor, möjligen inglasad balkong.
- I den mån hushållet flyttar i ännu aktiv ålder är man inte i någon större utsträckning beredd att betala för utökad service. Det blir man inte förrän behovet är påtagligt. Många äldre hushåll flyttar till exempel hellre till en lägenhet än betalar någon för hjälp med snöskottning eller annan trädgårdshjälp.
- En annan typ av bostadsbyte som finns representerad bland de äldre hushållen är att flytta till en fritidsbostad som görs om till permanentbostad. Även här har man en social förankring. Det kan ofta även röra sig om att man då flyttar utanför staden eller till en ursprunglig hembygd med vilken man upprätthållit kontakten under många år.
- De förändringar som kan skönjas under de närmaste åren vad gäller just de äldre hushållen är ett ökat behov av serviceboende på grund av ökad ålder. Människor lever helt enkelt längre och även om denna grupp generellt är friskare nu än tidigare så tar åldern med tiden ut sin rätt.
- Det finns också ett ökat intresse för seniorboende, det vill säga särskilda boendeformer för äldre, inte nödvändigtvis betingat av sämre hälsa utan även av förändrade livsvärden. Ökad individualism ställer större krav på att bostäder för äldre anpassas efter dessas personliga önskemål och krav.
- Gruppen som nu blir äldre, särskilt 40-talisterna utgör en grupp med större ekonomiska resurser än tidigare grupper av äldre. Man kan alltså skönja en ökad flyttningsvilja till bostäder i centrala eller andra attraktiva lägen och det finns då ett incitament för bekvämare och dyrare bostäder där ofta bostadsrätten är ett välkommet alternativ.

Referenser

- Andersson, S., Borgegård, L-E., Eriksson, B., Siksiö, O. & Waller, E. (1992), ”Då kan jag springa ner på stan” – Om medelålders småhusägarhushålls prioriteringar i framtida boende. Statens institut för byggnadsforskning, Gävle samt Kulturgeografiska institutionen, Umeå Universitet.
- Björnsson, L. (1989), Äldre människor och deras boende. En litteraturstudie. Del I. SB:20, Statens institut för byggnadsforskning, Gävle.

- Björnsson, L. & Borgegård, L-E. (1989), Intervjustudie av äldre och deras boende i Västerås kommun. Med inriktning på de serviceboende. Del II. SB:21, Statens institut för byggnadsforskning, Gävle.
- Borgegård, L-E. (1991), Äldreboende i Västerås. Sammanfattning av ett forskningsprojekt, Statens institut för byggnadsforskning, Gävle.
- Borgegård, L-E. & Håkansson, J. (1998), Population and housing dynamics in a metropolitan region – the case of Stockholm. No 16, Institutet för bostadsforskning, Uppsala Universitet.
- Borgegård, L-E. & Murdie, R. (1993), Socio-demographic impacts of economic restructuring on Stockholm's inner city. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie* 84 (4) ff 269–280.
- Boverket (1995), Boende för äldre – om vanliga bostäder och särskilda boendeformer. Boverket, Karlskrona.
- Engström-Henecke, B. (1989), Småhusboende och kvarboende i ”tomma redan”. SB:23, Statens institut för byggnadsforskning.
- Herbert, D.T. & Thomas, C.J. (1990), *Cities in Space: City as Place*, David Fulton Publishers, London.
- Håkansson, J. & Borgegård, L-E. (1999), Concentration and dispersion of the population in Gävleborg county 1960-1997 (kommande).
- Hägred, U. (1999), Bostadsmarknadsläge och förväntat bostadsbyggande 1999–2000. Boverket, Karlskrona.
- Kemeny, J. (1985), Immigrant housing conditions in Sweden. M85:20, Statens Institut för Bostadsforskning.
- Lindström, B. & Åhlund, O. (1982), Åldrande och boende. Att bo i det ordinära bostadsbeståndet. R3:1982, Arkitektursektionen, Lunds universitet.
- Lundin, L. (1989), När flyttar de äldre medelålders från villan? I *Flyttningar på gott och ont*, (red Borgegård, L-E.), Statens institut för byggnadsforskning, Gävle.
- Lundmark, C. (1995), Pensionärernas flyttningar över kommungräns i Sverige under perioden 1972–1992. GERUM Nr 29, Kulturgeografiska Institutionen, Umeå universitet.
- Paulsson, J. (1985), De äldre. I *Bostadsboken*, (red Thiberg, S.), Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm.
- Warnes, T. (1992), Migration and the life course. In *Migration processes and patterns*, (Champion, T. & Fielding, T. red.), Belhaven Press, London, ff 175–187.

Samtal:

Samtal angående seniorboende med representanter för Helsingborgshem i Helsingborg, Stångåstaden i Linköping, Malmö Kommunala Bostäder samt med en av Riksbyggens bostadsrättsföreningar som erbjuder bostäder för hushåll äldre än 55 år i Borås.

7. Bostadsrätten och det nya Sverige – en uppsats om etniska minoriteter på bostadsrättsmarknaden

Irene Molina¹

Inledning

I denna uppsats diskuteras några aspekter kring den tänkbara roll eller de roller som bostadsrätten kan spela i det mångetniska Sverige. Det behövs kraftfulla tag på olika fronter för att bryta de tendenser till ett segregerat boende som särskilt drabbar familjer med utländsk bakgrund i svenska städer. En viktig utgångspunkt för denna uppsats är den historiska roll som bostadsrätten har spelat i efterkrigstidens svenska bostadspolitik och dess betydelse i ett samhälle som socialt och etniskt har genomgått stora förändringar sedan bostadsrätten föddes under 1920-talet. Huvudtesen är att precis som bostadsrätten i ett tidigare skede kom att fylla ett behov i ett Sverige som drabbats av en hård kris på bostadsmarknaden, kan denna upplåtelseform tänkas fylla en viktig funktion även i framtiden för att motverka tendenser till etnisk boendesegregation.

Det finns flera skäl till varför bostadsrätten i framtiden bör tänkas och planeras med andra "etniska ögon" än vad som historiskt varit fallet. För det första finns det en grupp i samhället, personer med utländsk bakgrund, som har stora svårigheter att uppnå ett boende förenligt med deras förväntningar. Denna grupp har helt och hållet saknat en bostadspolitik som tar särskild hänsyn till deras behov och de hinder de möter för att etablera sig på bostadsmarknaden. För det andra verkar möjligheten att skaffa sig en insatslägenhet, i dagens bostadspolitiska Sverige, utgöra en möjlighet för några familjer med utländsk bakgrund, att med egna medel bryta sig loss från ett segregerat boende. I en tid av ökande avreglering och marknadsanpassning av boendet, kan bostadsrätten, paradoxalt nog, bli en viktig upplåtelseform för familjer som invandrat till Sverige, samt ett utmärkt medel för en omfördelning på bostadsmarknaden. En etnisk pluralistisk bostadsrättspolitik kan åtminstone delvis motverka tendenser till etnisk boendesegregation.

En bostad för "vanliga" människor

Bostadsrätten uppfattades ursprungligen som ett bostadspolitiskt medel för att ge arbetarklassen möjlighet att spara ihop till en egen bostad. Detta bottnade i en historisk situation då arbetarklassen inte hade möjligheter att få tillgång till nyprodu-

¹ Kulturgeografiska institutionen, Uppsala universitet.

cerade bostäder. Inspirerad av egnahemsprojektet från början av 1900-talet ville den liberala arkitekten Sven Wallander driva egnahemsidén vidare; nu i samarbete med arbetarrörelsen.² Wallander väckte tanken om bostadsrättsformen som ett alternativ för "vanliga" familjer som ville bo i stadslänkande förorter. Bostadsrätten kom att utgöra en speciell "svensk" boendeform, en mellanlösning mellan hyresrätten och äganderätten. Wallander själv berättar om hur idén föddes:

"Som ung arkitekt hade jag kommit att intressera mig för något som bland den tidens arkitekter kallades buspraktik, dvs. att rita hyreshus. Det var något som en skråmedlem med självaktning helst inte sysslade med. På grund av mitt intresse kom jag i kontakt med de problem som ritandet av hyreshus gav och då föddes av många skäl den tanken att eftersom hemmet kan ge det bästa vi människor får här på jorden så är det klart att bostaden inte borde vara en handelsvara bland många andra. Den tanken gav nästa. Låt staten mot obligationer lösa in våra städers hyreshus och överlåta dem på hyresgästerna, som sedan förvaltar dem som kooperativa föreningar. Med dessa funderingar nedskrivna i, som jag själv tyckte, väl valda ordalag vandrade jag upp i kanslihuset till den minister, som då, dvs på 1920-talet hade hand om bostadsproblemen i den rätt minimala utsträckning som det ansågs vara en angelägenhet för statsmakterna".³

Det ursprungliga syftet med bostadsrätten var delvis att avskaffa hyresboendet, eller åtminstone att få hyresgästen att känna sig som en husägare.⁴ De boende själva skulle äga och förvalta sina hus och att alla vinstintressen skulle elimineras. Folk med vanliga inkomster skulle på detta sätt få ett bra och tryggt boende.⁵ Den viktigaste milstolpen i bostadsrättsens historia är uppkomsten av HSB (Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening). Den första HSB-föreningen startade i Stockholm 1923, vilket gav upphov till en rörelse som snabbt expanderade över hela landet. År 1924 bildades HSB:s riksförbund.⁶ Kampanjer sattes i gång för att sprida idén om denna nya boendeformen bland hyresgäster. Dessa kampanjer, som först och främst drevs genom att anordna lokala möten med hyresgäster, gick ut på att uppmuntra dessa att börja spara i ett kollektivt ägande. Målgruppen var alla som ville köpa ett hus eller lägenhet men saknade de nödvändiga ekonomiska resurserna. Som ett led i det landsomfattande bostadsrättsprojektet tillsattes det ombudsmän som skulle resa runt med ett antal väldefinierade uppdrag. Uppdragen kan sammanfattas i att de skulle sondera förutsättningarna för bildandet av nya bostadsrättsföreningar, och då detta var möjligt skulle ombudsmännen till och med ta

²Karlsson 1993, s 67.

³Wallander 1968, s 23.

⁴Karlsson 1993, s 68.

⁵Lundevall 1995, s 5.

⁶Nationalencyclopedin, Nionde bandet 1992, s 131.

initiativet till att starta lokala föreningar. Opinionsbildningen ansågs, bland annat av politiska skäl, av primär vikt för HSB:s omfattande bostadsprojekts framgång.⁷

I samma anda startade Riksbyggen 1940. Från att i början exklusivt varit ett byggnadsföretag kom Riksbyggen att successivt även omfatta förvaltning av bostadsrättsföreningar. Bostadsrättsboendet har under årens lopp ändrat form, samtidigt som produktionen, som från början koncentrerades till flerbostadshus, under senare tid kommit att omfatta småhus, i form av rad-, par- och även friliggande hus. Ett viktigt konstaterande är att den svenska varianten för kooperativ upplåtelseform av bostäder, bostadsrätten, saknar en riktig motsvarighet internationellt.

Den nya arbetarklassen

Bostadsrätten som projekt hade från början arbetarklassen som målbefolkning. Detta skedde i ett Sverige som kännetecknades av en enorm bostadsbrist och en låg boendestandard, vilket särskilt drabbade arbetarklassen. De bostadspolitiska insatser som har gjorts under efterkrigstiden, särskilt genom miljonprogrammet, har betytt en enorm kvalitativ förbättring av svenskarnas boendeförhållanden. En massiv produktion av bostäder tillsammans med en reglerad standard, och ett välutvecklat och högt subventionerat bygglånesystem, samt en reglerad bostadsmarknad har inneburit att i princip varenda invånare i Sverige har haft tillgång till en värdig bostad. Detta har placerat Sverige bland de första platserna ur ett internationellt perspektiv, när det gäller effektivitet i bostadsförsörjningssystemet.

Tendenserna ändrades dock dramatiskt under 1990-talet, då en ny bostadspolitik som innehöll omfattande reformer trädde i kraft. Under samma tid har sociala skillnader accentuerats, vilket när det gäller bostadsmarknaden speglar sig tydligt i de fördjupade mönster för boendesegregation som man har kunnat observera under decenniets andra hälft.⁸

En parallell process som påverkat de förändringar i den sociala strukturen i landet under de senaste decennierna, är den internationella invandringen, som varit relativt omfattande under hela perioden 1950-1999. Från en nästan renodlad arbetskraftsinvandring som präglade 50- och 60-talen, kom under 1970-talet flyktinginvandringen att dominera scenen. Arbetskraftsinvandrare fick redan från början mindre attraktiva bostäder än sina svenska arbetskamrater.⁹ När flyktingarna började komma i början av 1970-talet blev de hänvisade till miljonprogramområdets outhyrda lägenheter. Samtidigt som inflyttningen av invandrade personer till dessa mindre attraktiva områden ökade, tog utflyttningen av infödda svenskar fart. En komplicerad process, bestående av strukturella, institutionella, och individuella mekanismer har under hela 1900-talet verkat och skapat de boendesegregerade

⁷ Lundevall 1993, s 39-50.

⁸ Andersson & Molina 1996, Andersson 1997, Social Rapport 1997, Andersson 1999.

⁹ Andersson 1997.

mönster som gör sig gällande i dagens samhälle. Den etniska boendesegregationen är numera ett kännetecknande drag för i princip alla svenska mellanstora och stora städer.

Etniska minoriteter och bostadsmarknaden

De personer som under andra hälften av 1900-talet invandrat till Sverige är huvudsakligen koncentrerade till storstadsregionerna och större kommuner i landet. Vid en snabb granskning av invandrade personernas positioner på bostadsmarknaden måste vi konstatera att dessa, i förhållande till den sverigefödda befolkningens bostättningsmönster, är genomgående överrepresenterade på hyresmarknaden (figur 1). Denna koncentration bör påpekas sker oftast i lågstatusområden byggda under miljonprogrammets tid. Det finns en rik retorik för att benämna dessa platser: miljonprogramområden, fattiga områden, invandrartäta bostadsområden, områden i periferin, och bland de senaste benämningarna, ”utsatta bostadsområden”.

Figur 1 in här

Figur 1. Överrepresentation i hyresrätt efter ålder och invandringsperiod 1990 (1=värde för den sverigefödda befolkningen).

Källa: Andersson, Roger (1997) Att bo i skilda världar. I SIV, Mångfald och ursprung. Rapport från ett multietniskt Sverige, s 119.

De observerade mönster för boendesegregationen för utlandsfödda och personer med utländsk bakgrund (personer med en eller båda föräldrarna födda i utlandet) har dessutom visat sig vara högt etniskt selektiva. Det finns en hierarkisk skala för den övergående överrepresentationen av personer med utländsk bakgrund på hy-

resrättsmarknaden. Figur 2 visar att denna överrepresentation gäller, bland vissa nationalitetsgrupper, även för höginkomsttagarna. Koncentrationen i hyresrättsdominerade områden från miljonprogrammets tid, i städernas utkanter, representerar inte alla etniska minoritetsgrupper på samma sätt, utan denna tendens till koncentration ter sig väldigt olika mellan skilda grupper. Högst på listan över andelen på hyresmarknaden befinner sig enligt figuren, bakgrundsnationaliteterna Turkiet och Chile. Personer med bakgrund i nordeuropeiska länder inklusive Norden, i synnerhet från Schweiz och Norge, kan visa mera privilegierade positioner på bostadsmarknaden än den sverigefödda befolkningen i snitt. Denna etniskt hierarkiska skala i boendet ligger bakom begreppet ”rasifiering” som utgör en alternativ benämning för den företeelse som traditionellt benämns ”etnisk boendesegregation”. Processen av rasifiering på bostadsmarknaden definieras som den uppsättning mekanismer som leder individer, grupper och samhällseliga institutioner, att tänka, handla och diskriminera utifrån idén om ”ras”. Den rasifierade bostadsmarknaden differentieras på så sätt rumsligt efter föreställda rasskillnader och tillskrivna ras-tillhörigheter.¹⁰

Figur 2 in här

Figur 2. Hyresboende med högre inkomst efter födelseland (sammanboende med familjeårsinkomst > 310 000 kronor).

Källa: Andersson, Roger (1997) Att bo i skilda världar. I SIV, Mångfald och ursprung. Rapport från ett multietniskt Sverige, s 120.

¹⁰ För en vidare granskning av teorin om stadens rasifiering se Molina 1997.

Tilltagande representation på bostadsrättsmarknaden?

Familjer med utländsk bakgrund har dock under 1990-talet tillträtt bostadsrättsmarknaden i snabb takt. Figur 3 visar att i slutet av 1990, befann sig personer födda i utlandet på den svenska bostadsrättsmarknaden i större utsträckning än sverigefödda i alla analyserade inkomstkategorierna. Även om omfattningen är mindre än det som gäller för hyresrättsmarknaden, skulle man även här kunna prata om en relativ överrepresentation av personer födda i utlandet på bostadsrättsmarknaden. En av förklaringarna till detta bör hämtas, paradoxalt nog, i den ändrade låneräntepolitiken, en viktig del i den nya bostadspolitiken. Turner (1999) sammanfattar effekterna av de nedskärningar som genomfördes inom bostadspolitiken i början av 1990-talet, och den samtida lågkonjunkturen, i markant stigande boendekostnader, låg nyproduktion, hög andel lediga bostäder, och bestående prisfall på många orter. Med stöd i en genomförd regressionsanalys, hävdar Turner att hushåll i äganderätt fick efter reformen en bostadsutgiftsandel som var 2,4 procentenheter högre än hushåll i hyresrätt. Det motsatta gällde dock för hushåll i bostadsrätt, där andelen blev 3,5 procentenheter lägre än i hyresrätt (Turner 1999).

Figur 3 in här

Figur 3. Boendeförhållanden. Utlands- respektive Sverigefödda i hela landet efter inkomstläge.

Källa: Andersson, Roger (1997) Att bo i skilda världar. I SIV, Mångfald och ursprung. Rapport från ett multietniskt Sverige, s 121.

Som resultat av den bostadspolitiska reformen blev en stor del av bostadsrättsmarknaden drabbad, och särskilt de hus som hade byggts efter 1980. För att klara

av de dyrare räntekostnaderna blev de drabbade bostadsrättsföreningarna tvungna att höja månadsavgifterna till nivåer som ofta överstigit motsvarande hyresrätts månadskostnader. Dessa hade också blivit högre som resultat av de lägre räntesubventionerna. De höga månadsavgifterna gjorde dessa bostadsrättslägenheter mindre attraktiva och priserna för bostadsrättsinsatserna sjönk, i vissa fall till det extrema värdet av "en krona". I vissa orter i Sverige gick till och med några bostadsrättsföreningar i konkurs. Men det som blev förlust för några öppnade portar för andra. En särskild grupp i samhället såg i bostadsrättsmarknadens ändrade förhållanden en möjlighet att tillgå en bostad, vilket tidigare praktiskt taget varit omöjligt. Dessa var familjer med utländsk bakgrund vars missgynnade positioner på bostadsmarknaden, beroende av både strukturella och institutionella faktorer, samt attityder från majoritetssamhället, kan i stora drag uppfattas som en effekt av deras:

- lägre inkomster än sverigefödda
- liten eller obefintlig förmögenhet i form av arv och kapital
- svårigheter att få bostadslån
- diskriminering från bostadsrättsföreningars och andra bostadsmarknadsaktörers sida

Den marknadsekvation som resulterade av de nya regler för räntesubventioner för byggnadslån kan i det avseende beskrivas som en *paradoxens ekvation* (figur 4). För de bostadsrättsföreningar som hade byggts under 1980 och 1990-talet, de mest drabbade av de successivt slojade räntesubventionerna, särskilt de som låg i mindre attraktiva områden i städerna, blev relationen mellan bostadsrättsens pris och månadsavgiften omvänd jämfört med de tidigare förhållandena. De högre månadsavgifterna sänkte lägenheternas marknadsvärde och därmed blev dessa "billigare" och mer tillgängliga för hushåll som tidigare hade haft svårt att samla ihop till en bostadsrättsinsats och som till synes, som vi kommer att se i följande avsnitt, saknade intresse för bostadsrätten som upplåtelseform.

a) före reformen	
<u>hög insats</u>	
låg månadsavgift	= boendekostnad \leq hyresnivåer
b) efter reformen	
<u>Låg insats</u>	
hög månadsavgift	= boendekostnad \geq hyresnivåer

Figur 4a. Relation mellan bostadsrätts- och hyresrättskostnader för bostäder byggda 1980- och 1990-talet före (a) och efter reformen (b).

Tendenserna att flytta in i bostadsrätterna kan ha ökat under de senaste åren. När det gäller ett mera långsiktigt intresse bland familjer med utländsk bakgrund för att införskaffa bostadsrätt finns det – för bosparare på Riksbyggen – ingen statistik om födelseländer för att kunna uppskatta detta. I telefonkontakt med Riksbyggens sparkassa kunde det dock konstateras att det inte är ovanligt att personer med utländsk bakgrund ringer och anmäler intresse att börja spara för sig själva och/eller sina barn. Hur personer med utländsk bakgrund förhåller sig till bostadsrätten finns det ingen samlad information om. I följande avsnitt ges det emellertid några exempel på hur dessa attityder kan väntas te sig.

Hur värderas bostadsrätten av människor med rötter i andra länder?

Det finns inget som tyder på att invandrade personers bostadsprefereenser skulle skiljas ifrån de traditionellt kända preferenser för gruppen infödda svenskar. I studien Stadens rasifiering från 1997, redogörs för en intervjuundersökning som visar att värderingarna och förväntningarna bland personer med utländsk bakgrund i Uppsalas förort Gottsunda, när det gäller boende, i stora drag är de samma som gäller för befolkningen i övrigt. Intervjuundersökningen visade att skillnader i åsikter och värderingar kring boendet var större inom den egna etniska gruppen än skillnaderna längs variablerna kön, klasstillhörighet och ålder. Med andra ord hade varken iranier, chilensare eller svenskar något etniskt unikt att säga om sitt boende. Den ideala boendeformen var genomgående, för närmast alla intervjuade, ”ett hus med trädgård”.¹¹

För flera av de intervjuade var dock tanken på att köpa en bostadsrättslägenhet i flerbostadshus främmande. Det uppfattades som något ologiskt att köpa en lägenhet, ofta för en hög summa pengar, för att sedan fortsätta betala ”hyra“, vilken dessutom ofta var högre än vanliga hyror. Så tyckte bland andra Sima från Iran, där hennes familj tillhörde medelklassen. En bostadsrättslägenhet ingick inte i hennes planer om framtidsbostad. Hon förklarar varför.

(...) För att jag tycker att det är konstigt att betala en hyra som oftast är högre än den som man betalar för en vanlig hyresrätt, samtidigt som man måste betala en stor summa i förväg. Jag förstår inte vad som är meningen med bostadsrätt. Om man kan köpa ett radhus eller en villa som bostadsrätt, då tycker jag att det är okej. Men att köpa en lägenhet tycker jag är konstigt.

Det måste, enligt Sima, finnas andra fördelar än ”bara att inneha” en bostadsrätt för att man ska vara beredd att acceptera högre boendekostnader än vad man gör för närvarande. En sådan fördel är till exempel att få möjligheten att flytta till

¹¹ Molina 1997.

småhus. Sima bekräftar detta genom att berätta att hon kunde tänka sig att bo i ett radhus i en bostadsrättsförening,

Ja det är min dröm att kunna köpa en bostadsrätt i framtiden. Den skall vara i form av villa eller ett radhus med en liten trädgård där barnen kan leka. (...) Om det skulle vara en villa skulle den inte vara så himla stor, med tre sovrum och ett extra rum som man kan använda som gästrum och kunna sitta där på kvällarna och titta på tv. Gärna en stor trädgård med fina träd och gärna ett litet äldre hus, inte så modernt.

Andra upplevda fördelar än att byta hustyp kan vara möjligheten att få en bättre social miljö genom att flytta till ett bostadsrättsområde. Parvaneh bodde vid intervjutillfället i ett bostadsrättsparhus. För henne spelade boendet en viktig roll för det sociala umgänget och reproduktionen av klasskillnader. Hon tyckte att den boendeform hon och hennes familj hade var den ideala just med tanke på ett högt kvalitativt socialt liv:

Från början när vi flyttade till Sverige hade vi hela tiden hört att det inte fanns några klasskillnader i det svenska samhället. Men så var det inte. Var man bor bestämmer ens klassnivå, man tenderar att umgås med vissa personer, barnen umgås med vissa barn, barn som bor på Stenhammarsvägen [ett höghusområde från miljonprogrammet] går i samma skola och samma simhall som våra barn på Malmabacke [en bostadsrättsförening med blandade hustyper]. Barn som bor på Norbyvägen [ett villaområde] har andra resurser som andra barn på Malmabacke och Stenhammarsvägen inte har. Så jag tycker att bostad är avgörande för livskvalitet.

För henne var språkinläring och träning via socialt umgänge med infödda personer en mycket viktig faktor i integrationsprocessen. Detta kunde man, enligt Parvaneh, inte få i ett område där den stora majoriteten av befolkningen hade sina rötter i andra länder än i Sverige. Brister i språkkunskaper bland personer som invandrat från andra länder skulle bero på ”dåliga kontakter mellan svenskar och invandrare” menade Parvaneh.

Men framför allt handlar det om ett demokratiskt problem. Möjligheten att välja ett boende i linje med de egna preferenserna och behoven kan inte reserveras för de som har råd och ännu mindre för de som har ”rätt etnicitet”. Anita, en annan intervjuperson, hade också medelklassbakgrund men bodde i en stor bostadsrätt i Södra Gottsunda. Vid intervjutillfället hade Anita bott i Sverige i 14 år, hade en bra ekonomisk situation, och i Iran hade hon tillhört övre medelklassen. De kunde ”välja” ansåg hon, och köpte en bostadsrätt. Det var för henne ett bra sätt att stanna kvar i det område hon ville bo i. Genom att köpa en bostadsrättslägenhet kunde hon med andra ord välja läge och storlek på lägenheten.

Slutord

Om tendenserna när det gäller bostads- eller invandringspolitiken inte förändras dramatiskt, kan vi räkna med att inom loppet av tolv år, kommer var tredje person i arbetsför ålder i Sverige att ha utländsk bakgrund.¹² Mönstren för boendet bland personer med utländsk bakgrund i dag visar en markant koncentration av grupper som kommit från icke europeiska länder till städernas lägsta status bostadsområden. Boendet är en nyckelfaktor i integrationen i samhället i övrigt. Ett samhälle som stänger en eller flera delar av bostadsmarknaden för vissa grupper människor på basis av deras etnicitet och ursprung är ett samhälle som utestänger dessa människor från alla resurser som boendet innebär. Det verkar finnas konsensus om att något måste göras för att bryta den etniska segregationen.

Emellertid diskuteras ofta olika lösningar till segregations-problematiken inom ramen för det lokala utvecklingsarbetet. Det har satsats både statliga och kommunala resurser på de så kallade utsatta bostadsområdena i stora och mellanstora städer i landet. Detta i syfte att bryta ner tendenser till försämrande levnadsvillkor bland dessa bostadsområdens invånare. Naturligtvis är detta positivt. Det finns dock ett visst mått av uppgivenhet i de valda strategierna, på grund av att insatser, som kan påverka de mekanismer, som leder till ett geografiskt separerat boende mellan den sverigefödda och stora delar av den utlandsfödda befolkningen, närmast är obefintliga. Å andra sidan verkar inte bostadsmarknaden erbjuda några lätta vägar att gå, för att vända den utvecklingen mot ett alltmer segregerat boende, som gäller för personer med utländsk bakgrund. En aspekt, som inte har uppmärksammats i diskussionerna om tänkbara strategier för att motverka den tilltagande etniska segregationen, är upplåtelseformens roll i segregationsprocesserna. Det finns, som vi här har sett, tecken på att bostadsrätten som upplåtelse- och boendeform kan bidra till en positiv förändring mot ett etniskt blandat boende. Denna fråga borde ägnas en närmare granskning i de framtidsvisioner för svenskarnas boende, som formuleras i samband med det kommande millenniumskiftet. Personer med utländsk bakgrund verkar – så fort möjligheterna öppnar sig – vara benägna att använda sig av bostadsrätten, som ett sätt att påverka sin egen boendesituation. Det behövs mer kunskap om de mekanismer som sätter spärr respektive öppnar möjligheter för de människor som vill träda in denna del av bostadsmarknaden. Detta gäller såväl bostads- och bolånesidan som attityder från majoritetssamhället. Det finns inget som tyder på att denna boendeform skulle vara mindre attraktiv för invandrade familjer än för övriga svenskar. I det nya Sverige kan bostadsrätten, på ett förnyat sätt, återigen bli en effektiv väg för vanliga människor att skaffa sig ett eget boende.

¹² Andersson 1998.

Referenser

- Andersson, R. (1997), Att bo i skilda världar. I SIV, Mångfald och ursprung. Rapport från ett multietniskt Sverige.
- Andersson, R. (1998), Segregering, segmentering och socioekonomisk polarisering. Stockholmsregionen och sysselsättningskrisen 1990-95. *PfMI rapport nr 2/98*.
- Andersson, R. (1999), Segregationens Sverige. I SOU 1999:8 *Invandrarskap och medborgarskap*.
- Andersson, R. & Molina, I. (1996), Etnisk boendesegregation i teori och praktik. I SOU 1996:55, *Vägar in i Sverige*, Bilaga till Invandrapolitiska kommitténs slutbetänkande.
- Karlsson, S.O. (1993), *Arbetarfamiljen och det nya hemmet. Om bostadshygienism och klasskultur i mellankrigstidens Göteborg*. Stockholm/Stehag: Symposion Graduale.
- Lundevall, O. (1993), HSB och Bostadspolitiken. 1930-talet. HSBs Riksförbund.
- Lundevall, O. (1995), HSB genom sju decennier. HSBs Riksförbund.
- Molina, I. (1997), Stadens rasifiering. Etnisk boendesegregation i folkhemmet. Doktorsavhandling, Kulturgeografiska institutionen, Uppsala universitet, *Geografiska regionstudier nr 32*.
- Socialstyrelsen (1997), *Social Rapport 1997*. SOS-rapport 1997:14.
- Turner, B. (1999), Bostadspolitikens blinda fläckar – om de fördelningspolitiska verkningarna av den förda politiken. I Boinstitutets årsbok 1999. Systemskifte i bostadspolitiken? Bengtsson, Bo & Sandstedt, Eva (red). Boinstitutet.
- Wallander, S. (1968), Vad har vi gjort? HSB:s Riksförbund, Svenska Riksbyggen, Bostadspolitik och samhällsplanering. Stockholm: Tiden.

8. Framtidens boendemiljöer på landsbygden

Susanne Stenbacka & Jan Amcoff¹

Under 1980- och 1990-talen väljer allt fler människor att bosätta sig på landsbygden. Det är en verklighet som oftast glöms bort när landsbygdens framtid diskuteras i termer av utarmning och avfolkning. Syftet med föreliggande arbete är att föra en underbyggd diskussion om tänkbara utvecklingsvägar för landsbygdsboendet. En bild av de gångna årens förändringar och nuläget presenteras utifrån aktuell litteratur och analyser av både kvalitativa och kvantitativa dataset. Mot denna bakgrund diskuteras framtiden för de olika typer av boende som tillsammans existerar på landsbygden, med särskild betoning på bostadsrätter.

Den nya landsbygden

Landsbygd och stad har traditionellt setts som varandras motpoler snarare än som integrerade delar. Medan staden symboliserat det växande och framåtblickande har landsbygden fått stå för bakåtsträvande och gammalmodighet. Tjuriga bönder som vägrar sälja sin mark för att möjliggöra utbyggnaden av vattenkraften eller en ny väg har förekommit som teman i litteraturen och gestaltats på film. Men bilden av landsbygden har förändrats. Det är svårt att avgöra när förändringen fick ett genomslag, men vi kan i alla fall konstatera att 1970-talets ”gröna våg” gav landsbygden en ny roll. Nu var den inte bara ett utrymme för försörjning, en plats där bönder fick sin utkomst, utan också en alternativ boendemiljö som ansågs frisk och hälsosam och som tillät en annorlunda livsstil. Den miljöfarliga och stressframkallande staden hade fått en motpol i den röda stugan med möjlighet till odling och djurhållning i varierande skala.

Under 1980- och -90-talen har media producerat reportage om människor som antingen hittat drömhuset eller sitter vid datorn i skärgården och arbetar på distans. Den positiva bilden av landsbygden reflekteras i opinionsundersökningar. I uppslagsboken *Vad svenska folket tycker -95* redovisas en undersökning av över 600 åsikter och värderingar. Resultaten bygger på mätningar som FSI/Forskningsgruppen för Samhälls- och Informationsstudier genomfört under 1994. De tillfrågade fick ta del av två påståenden om landsbygden. Det första handlade om den framtida utvecklingen, om landsbygden under 2000-talets första 15 år kommer att leva upp bl.a. som en följd av ny teknik. Omkring 55% instämde medan drygt 40% inte höll med om detta. Det andra påståendet handlade om vad man hoppades vad

¹ Kulturgeografiska institutionen, Uppsala universitet.

gällde en sådan utveckling (att landsbygden lever upp bl.a. som en följd av ny teknik). Då tyckte 66% att det vore positivt medan drygt 30% inte tyckte att det vore positivt.

Trots distansarbete och framtidsoptimism har vi även fortsättningsvis fått höra talas om landsbygdens utarmning. Parallellt med bilden av ”den goda landsbygden” myntades begreppet ”grå våg” som avsåg att flyttlassen åter vänt mot storstäderna. Det finns således egentligen två bilder av den svenska landsbygden. Den ena andas framtidsoptimism och den andra poängterar snarare storstädernas tillväxt på landsbygdens bekostnad. En snabb titt i vår officiella befolkningsstatistik ger emellertid ett intryck som motsäger bilden av en blödande landsbygd. Visst har landsbygden förlorat befolkning genom den urbaniseringsprocess som präglad större delen av vårt sekel. Denna utveckling kulminerade under 1960-talet (Borgegård m.fl. 1995). Som framgår av tabellen nedan fortgick landsbygdens befolkningsminskning under 1970-talet för att därefter ta en motsatt riktning under 1980-talet. Ökningen accelererade fram till och med år 1995 då den senaste mätningen genomfördes. Statistiken står i bjärt kontrast till medias budskap om grå och gröna vågor.

Tabell 1. *Befolkning utanför tätorter med minst 1000 invånare år 1995^a*

År	1970	1980	1990	1995
Invånare	1 937 549	1 912 375	1 946 725	1 976 514
förändring		-25 174	+34 350	+29 789 (5 år)

Källa: Bearbetning av tätortsstatistik från Statistiska centralbyrån.

^a För en diskussion om problem med och tillvägagångssättet att jämföra tätortsstatistik över tid, se Amcoff (kommande).

Vår tids positiva bild av landsbygden har sin motsvarighet också i den fysiska verkligheten. Nya hus har byggts och är därmed kanske det mest konkreta inslaget i omvandlingen. I t.ex. Uppsala län har 25% av bostadsbebyggelsen på landsbygden uppförts efter år 1970 (Amcoff 1997a). Landsbygden har moderniserats. Där finns samma boendestandard som i staden men med andra kvaliteter som närhet till naturen och möjligheter att utöva natur- och markkrävande fritidssysselsättningar.

Huvudförklaringen till denna diskrepans mellan den allmänna bilden av landsbygdens befolkningsutveckling och statistikens budskap om densamma vill vi placera i språkets tvetydighet. Det kritiska begreppet här är landsbygd (eller glesbygd som tenderar användas synonymt). Det refererar nämligen inte bara till de delar av vårt land som breder ut sig mellan städerna utan ibland också till hela landsändar. Ofta talas om t.ex. Norrlands inland som en glesbygd.

Med en sådan regional innebörd i begreppet ser förvisso landsbygdens utveckling avsevärt dystrare ut än Tabell 1 ger sken av. Storstadsområdenas (inkluderande såväl innerstadskvarter med tiövåningshus som avlägsna skärgårdsöar) befolkningstillväxt på bekostnad av övriga riket var t.ex. relativt måttlig under 1970-

talet, men har sedan dess accelererat (Amcoff, kommande). Men en geografisk indelning av landet i län eller funktionella urbana regioner ger dåliga förutsättningar för att undersöka människors val av boendemiljöer. De särskiljer snarare arbetsmarknader. De allra flesta regioner i vårt land rymmer *både* tätorter med flervåningshus och glesare bebyggda/befolkade områden. Landarealen i Stockholms län består t.ex. till 90% av glesbygd enligt Statistiska centralbyråns officiella definition. Och i Burträsk, en liten tätort i Västerbotten med drygt 1500 invånare, finns 284 lägenheter i flerbostadshus enligt Folk- och bostadsräkningen 1990.

Det pågår flera parallella flyttströmmar på olika geografiska nivåer. Samtidigt som flyttlassen går från Norrlands inland till storstadsregionerna går det andra lass från storstäderna och de större tätorterna till i första hand den näraliggande landsbygden. Som en följd av detta får naturligtvis de lantliga boendemiljöer som är belägna i gynnade regioner en extra skjuts i sin befolkningstillväxt medan deras utveckling i mindre gynnade regioner bromsas upp.

I Sverige bor omkring en femtedel av befolkningen på landsbygden. Flertalet av dessa arbetar dock i tätorterna. Totalt sett sysselsätter de areella näringarna omkring 3% av befolkningen. Om vi bara ser till (den bosatta) landsbygdsbefolkningen arbetade drygt 11% med jord- och skogsbruk år 1990 (Forsberg m.fl. 1994). Landsbygden har således alltmer blivit en boendemiljö, en arena för konsumtion snarare än produktion.

Internationell utblick

En växande landsbygdsbefolkning mot slutet av 1900-talet är inte något unikt för Sverige. Under 1970-talets gång uppmärksammade geografer att storstädernas befolkningstillväxt avtog eller förbyttes i en minskning i flertalet länder i den s.k. västvärlden. Fenomenet blev känt som "counterurbanisation" — kontraurbanisering (se t.ex. Champion 1995 för en översikt av kontraurbaniseringsstudier från dess begynnelse fram till idag).

Studierna av kontraurbaniseringen begränsas emellertid inte till den aggregerade nivån. Dess konkreta uttryck på specifika platser i t.ex. markanvändning, maktförhållanden och befolkningssammansättning har också uppmärksammats. Markanvändningen har förändrats på så sätt att rekreations-, fritids- och turistattraktioner blir allt vanligare. "Landsbygden får symbolvärden som omsätts i varor som kan konsumeras" (se t.ex. Marsden et al 1993 och Cloke 1992). Enligt många studier har nya befolkningsgrupper intagit landsbygden. I t.ex. England betonas medelklassens roll i omvandlingen (Cloke et al 1995).

Om att bedöma framtiden

I syfte att komma ett steg längre än mekanisk framskrivning skall vi försöka grunda våra framtidsspekulationer i kunskap om vad som driver människor till (och från) landsbygden. Den kanske viktigaste källan till kunskap är inflyttarna

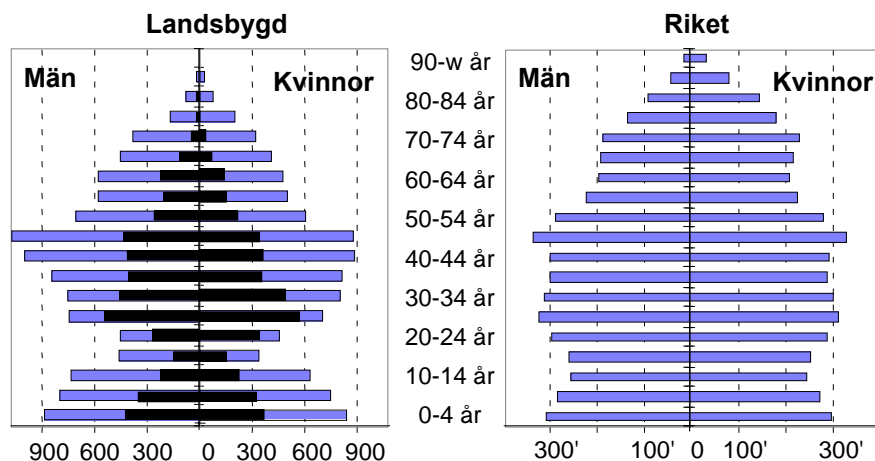
själva. Som människor är dock våra självinsikter ibland begränsade. Följaktligen kan också analyser av de nya landsbygdsbornas existensbetingelser ge kompletterande ledtrådar. Dit hör bl.a. deras demografiska karakteristika, ålder och kön. Vi kan också med hjälp av data över människors utbildning och inkomst försöka säga något om deras val av bostad. De data som ligger till grund för kommande resonemang avser dels kvantitativt material rörande 40 församlingar och dels kvalitativa data i form av intervjuer med inflyttare i fyra landsbygdsförsamlingar. Dessa landsbygdsförsamlingar finns alla i Mälardalen (Stockholms, Uppsala, Västmanlands och Södermanlands län) och det kan tyckas att det är en storstadsnära landsbygd som inte har sin motsvarighet i andra delar av landet. Det är till viss del sant, Sverige innehåller inte en slags landsbygd utan flera. Men det bör påpekas att också Mälardalens landsbygd innehåller både storstadsnära boendemiljöer med stora och små byar, skärgård med bofast befolkning och mer perifert belägna skogsbygder i t.ex. Bergslagen.

Landsbygdens inflyttare

Vilka är landsbygdens inflyttare — några utmärkande drag

Ruralforskningen har kritiserats för en tendens att endast fokusera på landsbygdens genomsnittsinvånare, genomsnittsinflyttare etc., och därmed dölja alla de marginalgrupper (i olika avseenden) som finns (Pilo 1992). Väl medvetna om denna kritik tror vi ändå att det i en studie av detta slag finns anledning att lyfta fram de numerärt sett största grupperna. Det är dessa som har inflytande på hur landsbygdens befolkning utvecklas.

Inflyttarnas ålder och kön är naturligtvis av stor vikt i detta sammanhang. Även om flyttningen till och från landsbygden knappast låter sig prognostiseras (därtill är migrationsströmmarna som vi skall se alltför svårfångade) kan en demografisk karakteristik utgöra en god grund för en mer allmän demografisk bedömning av landsbygdens framtida befolkningsutveckling. Dessutom är den en viktig pusselbit i förståelsen av inflyttningens drivkrafter. Befolkningspyramiderna (Figur 1) visar hur landsbygdens inflyttare och befolkning skiljer sig från rikets.



Figur 1. Befolkningspyramid avseende boende år 1996 respektive inflyttade (svarta staplar) sedan 1986 i 40 landsbygdsförsamlingar i Mälardalen, samt rikets befolkning.

Källa: Bearbetning av Amcoff (1997b).

Landsbygdsbefolkningen utmärker sig för det första genom en smal midja vid 20-årsåldern, d.v.s. när ungdomar tenderar flytta hemifrån för att bilda egna hushåll. Det andra utmärkande draget är en "valk" av människor i familjebildande ålder.² Inflyttningen (i svart) har samma drag. Landsbygdsbefolkningens pyramid avspeglar väl att barnfamiljerna dominerar på landsbygden (52% av inflyttarna lever med barn). En intressant iakttagelse är att i åldern 25-29 år är nästan alla inflyttade. Det är ett tecken på processen att unga som lämnat landsbygden för att studera, arbeta och träffa en partner kommer tillbaka. När man vill slå sig ner och bilda familj är det vanligt att man söker sig till landsbygden och mindre samhällen, det kan vara till den bygd man växt upp i men också till en sk ställföreträdande landsbygd.

För några decennier sedan såg landsbygdsbefolkningens åldersstruktur väsentligt annorlunda ut. År 1970 uppvisade de äldsta befolkningsgrupperna de högsta andelarna landsbygdsboende (Amcoff 1997a). Idag är de ensamstående jämförelsevis få, endast 8% av inflyttarna, att jämföra med 26% av befolkningen i riket (SCB 1994). Trots en markant mansdominans bland de ensamstående inflyttarna är könsfördelningen sammantaget nästan jämn. Det beror på att fler kvinnor flyttar till män som redan är etablerade på landsbygden än vice versa. En mer noggrann be-

²Denna åldersstruktur begränsar sig inte till Mälardalen utan gäller också riket generellt (se t.ex. Amcoff 1997a). P.g.a. församlingsindelningens varierande geografiska upplösningsnivå och tätortsstatistikens dynamiska karaktär är det dock inte möjligt att redovisa inflyttarnas åldersstruktur på riksnivå utifrån befintligt statistiskt material. Eftersom inflyttarna är av primärt intresse här väljer vi därför att illustrera med vårt mälardalsmaterial.

traktelse av figuren avslöjar också att kvinnorna dominerar i yngre åldrar och männen i de äldre.

En nedbrytning av befolkningsutvecklingen i Mälardalens landsbygd³ på dess bruttokomponenter, födda, döda, inflyttade och utflyttade, visar att den naturliga befolkningsökningen bara står för 1/5 av den totala befolkningsökningen. Restande ökning, 4/5, utgörs således av ett inflyttningsöverskott. Bruttoströmmen av inflyttare till drygt 200 landsbygdsförsamlingar⁴ i ABCDTU-län uppgår varje år till 12–15 000 personer. Det är några tusen personer fler än som flyttar därifrån (Amcoff, Forsberg och Stenbacka 1995).

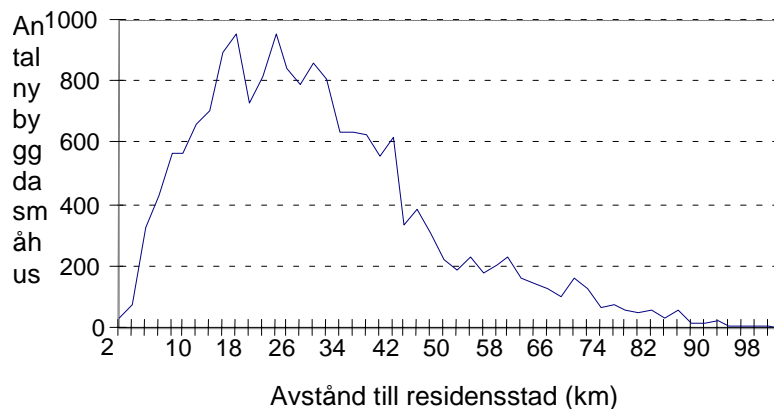
I ABCDU-län är över 10% av befolkningen av utomnordisk bakgrund. Andelen utomnordiskt födda bland landsbygdens inflyttare är emellertid avsevärt mindre, 3%. Av dessa är det endast var fjärde som inte lever samman med någon person av svensk eller nordisk bakgrund. Denna underrepresentation sammanhänger sannolikt delvis med invandrarnas underrepresentation i bostäder med äganderätt (se Molinas bidrag till denna skrift), den upplåtelseform som är helt dominerande på landsbygden.

Tidigare studier har visat att de flesta flyttningar, generellt sett, är kortväga (Persson & Wångmar 1992). Det gäller också landsbygdsinflyttarna. De har i genomsnitt flyttat fem mil, men detta medelvärde inkluderar ett antal extremer. Det innebär att 3/4 av flyttarna har närmare härkomst än genomsnittligt. Inflyttare med landsbygdsbakgrund har kortare flyttavstånd. Tre av fyra landsbygdsinflyttare (≥16 år) är av tätortshärkomst. Medianinflyttaren kommer från en tätort 2,5 mil bort. Detta skall dock inte primärt tolkas som en flyttning ut från en liten tätort. Snarare är det så att inflyttningsdestinationerna centreras kring regionens större tätorter. Merparten av inflyttarna lämnar nämligen någon av regionens residensstäder (inklusive Eskilstuna).

Den nya landsbygdsbefolkningens centrerings kring regionens större tätorter återspeglas också i de nybyggda husens geografiska mönster. Figur 2 visar på vilka avstånd från residensstäderna bebyggelsen i ABCDU-län förtätats.

³Tätortsstatistikens befolkningsdata som sammanfattades i tabell 1 kan av tekniska skäl inte brytas ned på sina bruttokomponenter. En sådan operation måste geografiskt baseras på rikets vanliga administrativa indelning. En effektiv åtskillnad av stad och land förutsätter då en hög geografisk upplösning vilket gör Mälardalen (vars församlingar är små till ytorna) lämpligt.

⁴Församlingar som inte innehåller någon tätort större än 1000 invånare.



Figur 2. *Småhus byggda 1970–93 utanför tätorter med minst 1000 invånare år 1995 i ABCDU-län efter avstånd till residsstad^a*

^a Centrum i Stockholm, Uppsala, Nyköping, Eskilstuna, Västerås.

Källa: opublicerade data från CFD

Områdena närmast stadskärnorna är tätbebyggda och omedelbart utanför stadsgränserna finns ofta restriktioner för ny bebyggelse. Huvuddelen av de nya husen finns mellan en och fyra mil från någon residsstad. Det genomsnittliga avståndet från stadskärnorna uppgår till 32 km. I själva verket finns en skillnad mellan AB-län, där det är nära 4 mil, och de övriga länen där det är under 3 mil. Tvärtemot vad som finns anledning att förvänta sig har nybebyggelsens genomsnittsavstånd till residsstad tenderat minska över tiden. År 1970 uppgick det till 35 km medan det i början av 1990-talet minskat till strax under 3 mil.

Människors förhållningssätt till sitt boende skiljer sig på fler sätt än vi hittills berört. Det är t.ex. väl känt att människors preferenser på aggregerad nivå varierar med deras sociala positioner (Bourdieu 1986). Här används utbildningsnivå och arbetsförhållanden för att indikera detta. Generellt sett har landsbygdens inflyttare kortare utbildning än stadsborna. Drygt 30% av ABCDU-läns befolkning (25–64 år) har 2-årig gymnasieutbildning som högsta utbildning. Över 16% har minst 3-årig högskoleutbildning. Motsvarande siffror bland landsbygdens inflyttare är 41% respektive 8%.

Det innebär emellertid inte att landsbygdsinflyttarna är särskilt dåligt betalda eller lite sysselsatta. Landsbygdens inflyttare har nästan lika goda inkomster som mälardalsborna generellt, d.v.s. de tjänar lite mera än i rikets andra delar. Sysselsättningsfrekvensen ligger också en god bit högre (85% bland landsbygdsinflyttarna 20–64 år). Här spelar naturligtvis åldersstrukturen in. Det finns få individer i åldersgrupper med låga inkomster och låg sysselsättningsfrekvens, förtidspensionerade och ungdomar.

De nya landsbygdsbornas perspektiv på sina flyttningar

Det är en bestämd önskan om en specifik bostad eller bostadsmiljö som ligger bakom flyttningen från stad till landsbygd. För många finns också en önskan om att få "något eget", att slippa den omedelbara närheten av grannar och att komma närmare naturmiljön. Andra framhåller fördelarna med det småskaliga samhället, att man är synlig och delaktig i något större. Dessutom finns en stark tilltro till landsbygden som en bra uppväxtmiljö för barnen och som en plats för högre livskvalitet. (Forsberg & Carlbrand 1993; Stenbacka, kommande) Naturens dragningskraft är ett tema som förenar inflyttarna.

Drivkrafterna bakom enskilda hushålls landsbygdsinflyttning visar sig i genomförda intervjuer vara beroende av bl.a. hushållets sammansättning, tidigare anknytning till landsbygden och värderingar om vad som kännetecknar en god livsmiljö och livsstil (Stenbacka, kommande). Människor har olika ambitioner och intentioner med sitt landsbygdsboende. En barnfamilj vill att barnen ska få en trygg och naturnära uppväxt. Samtidigt vill man inte flytta alltför långt bort från skola, kompisar och fritidsaktiviteter. Ett pensionärspar drar sig tillbaka till sommarstugan för att de inte kan eller vill ha både lägenhet och fritidsboende. Bäckén eller björkbacken inpå knuten betyder mer än närheten till teatern. Ett medelålders par kan finna meningen med boendet i att rusta upp ett gammalt brukshus eller bondgård. När barnen flyttat hemifrån minskar behovet av närheten till stadens utbud.

Flyttningen till landsbygden i teori och praktik

Några genomsnittsinflyttare av kött och blod finns inte. Deras existens är av samma typ som Medelvenssons. Men det går att teckna bilder av några hushåll som det är sannolikt att man träffar på om man undersöker en bostad på landet med inflyttare. Det kan vara ett yrkesutbildat par av svensk bakgrund med hyggliga inkomster, utflyttade från en näraliggande tätort som lever med barn och motiverar sitt val av boendemiljö med omsorg om barnens uppväxt, någon form av tidigare anknytning samt det positiva med närheten till naturen. I ett permanentat fritidshus kan man hitta ett medelålders eller nyligen pensionerat äldre par som insett att de lika gärna kan bosätta sig i sommarstugan som att ständigt packa och pendla. De menar att de lämnat stressen bakom sig i storstaden och värdesätter närheten till naturmiljön. Ett hushåll boende i lägenhet eller radhus kan bestå av en ensamstående kvinna med ett eller flera barn. Hon pendlar till studier eller arbete men tycker att det är värt det eftersom barnen får växa upp i ett småskaligt samhälle med liten skola och själv har hon nära till släktingar eller möjlighet att ha häst.

Innan vi uppmärksammar hur dessa hushållstyper passar i de olika teorier som finns för att förklara landsbygdsinflyttningen vill vi bara påminna om att det på landsbygden liksom i städerna finns en rad olika boendemiljöer. Bilden av landsbygden inbegriper måhända primärt en traditionell bymiljö med röda stugor bland bondgårdar och betande djur i öppet landskap. Byarna erbjuder i sig många olika boendeformer, från herrgårdar till gamla torp och backstugor. Därtill kommer mer

avskilt liggande hus, både nya och gamla, på åker eller i skogsmark. Efter andra världskriget tillkom ytterligare en boenderesurs som de senaste åren i allt högre grad nyttjas för permanentboende, nämligen fritidshusen. En studie i 40 församlingar i Mälardalen visar att över 10% av deras fritidshus inhyser kyrkobokförda personer (Amcoff, kommande). De senast gångna decennierna har också uppkomsten av helt "nya byar" (Jeryis 1993; Forsberg och Carlbrand 1993) — klungor av nybyggda villor i skogskanterna — eller "tätortsliknande agglomerationer" (Fredbäck m.fl. 1984) kunnat noteras av landsbygdsforskare.

Landsbygden, varken medelklassreservat eller tillflyktsort för "välfärdsflyktingar"

Den internationella litteraturen ger många exempel på försök att förklara landsbygdsboendets attraktionskraft i vår tid. De flesta kan ses som varianter på någon av de två huvudsakliga tankegångar som dominerar diskussionen. Den ena av dem ser intresset för landsbygdens boendemiljöer som ett uttryck för den nya medelklassens⁵ formering i ett omvälvande tidevarv. Den andra menar att landsbygden återbefolkas av människor som trängts ut ur storstäderna av ekonomiska skäl. Bägge tankegångarna har måhända gott empiriskt stöd i sina ursprungsländer. För svensk del antyder däremot såväl våra kvantitativa datamaterial som intervjuundersökningar att båda dessa inflyttningsvägar till landsbygden är sparsamt representerade (Amcoff, kommande; Stenbacka, kommande.) Som framgått är både hög utbildning och låga inkomster ovanliga attribut bland de nya landsbygdsborna. Detsamma gäller ekonomiska motiveringar till boendevalet. De två nämnda tankegångarna synes inte vara särskilt betydande för landsbygdens framtida befolkningsutveckling i Sverige och berörs inte vidare i detta sammanhang.

Återflyttningen till landsbygden

En förklaring som knappast någon svensk studie av landsbygdens nyinflyttade underlåtit att diskutera rör återflyttningen. Tankegången att människor gärna flyttar tillbaka till en plats där man har växt upp eller bott tidigare söker stöd hos de humanistiska geografer som undersökt deras djupare subjektiva relationer till speciella platser (för en svensk studie på temat, se t.ex. Brydsten 1994). I intervjuer med inflyttare framkommer det att någon form av anknytning till bygden eller samhället ofta är en bidragande orsak till flyttbeslutet. Det kan vara att man tillbringat somrarna i bygden, att man är uppvuxen där eller i närheten eller att man har släktingar där.

⁵"Den nya medelklassen" är ett bångstyrt begrepp vars betydelse varierar med olika teoretiska perspektiv. Här används det heuristiskt och avser t ex högre tjänstemän, journalister, konsulter etc. Utbildningsnivån fungerar som indikator.

Sådana kopplingar till en speciell plats eller bygd är svåra att vaska fram ur offentlig statistik. Det finns inga register över människors sommarboende och vi har heller inte tillgång till data om uppväxtorter på en sådan geografisk nivå att bygder kan skiljas ut. Däremot har vi försökt fånga återflyttarna genom att undersöka i vilken mån inflyttarnas släktnamn finns etablerat i inflyttningsförsamlingens förutvarande befolkning.

Detta slår naturligtvis fel eftersom församlingarnas storlekar varierar och många bär namn som Andersson och Pettersson. Enligt en bokstavlig tolkning av släktnamnsindikatorn skulle t.ex. 20% av dem som flyttar till fritidshusområden ha släkt i området. Eftersom de inte har någon historia av permanent boende verkar det orimligt att tala om återflyttning till sådana områden varför vi kan anta att släktnamnsindikatorn slår fel med ungefär 20%. Om detta är korrekt skulle återflyttningen sammanlagt uppgå till ungefär 10% av den totala inflyttningen. Den varierar då mellan 0% i fritidshusområdena och cirka 30% på lantgårdar och i nybyggda hus på större avstånd från residensstäderna än 3 mil.

Flyttningen till naturen

Historiskt sett har det svenska samhället karaktäriserats av små över- och underklasser, och en ovanligt stor och stark bondeklass. Det gamla bondesverige var ett naturberoende och naturnära samhälle som mycket hastigt omvandlades till ett industrisamhälle. Trots en generös tätortsdefinition (endast 200 invånare krävs) var det först under 1930-talet som vår urbana befolkning översteg den rurala. Omvandlingen innebar att bönder över en generation blev industriarbetare. Detta är något Wiklund (1995) tar fasta på när han undersöker frånvaron av en nordisk stadskultur.

Samma ansats skulle kunna användas för att förklara varför den svenska arbetarklassen⁶ börjar flytta tillbaka till landsbygden vid ungefär samma tidpunkt som bilägandet och pendlingsmöjligheterna blir allmänna (för en utförligare diskussion se Amcoff; kommande). I denna grupp finns såväl de som flyttar in i permanentade fritidshus som de som bygger en ny villa och många där emellan. Precis som man kan tro tenderar fritidshusen (som är små) dra till sig mindre hushåll medan större familjer söker sig till större hus. Implicit följer därmed också en ålderskillnad. Tankegången om att människor inte vill släppa taget om det naturnära levnadssättet trots att de inte längre är jordbrukare stämmer också väl överens med de nya landsbygdsbornas egna förklaringar till sina boendeval. Dessa bygger ofta till viss del på en betydande relation till naturen. Det kan uttryckas som att "...har man en gång bott vid havet är man fast" eller "...jag vill gå ut här på ängarna och höra koltrasten och trampa i älgskiten...".

⁶I likhet med begreppet "nya medelklassen" används också arbetarklassbegreppet här på ett övergripande sätt. Operationellt sett avser det människor med 2-årig gymnasieutbildning.

Bostadsrätter på landsbygden

Kommunens roll

Det finns åtminstone två dimensioner att beakta när vi ska se närmare på boendemiljöerna. Det är dels upplåtelseformen och dels boendeformen. Det är vanligast att man äger sin bostad på landsbygden. Kommuner tillhandahåller normalt inte några hyresbostäder utanför de större tätorterna. När det gäller tillkomsten av nya bostäder är det vanligtvis den enskilde som tar initiativet till att bygga ett nytt hus. Undantagsvis kan byggföretag stå bakom mindre projekt med ett fåtal villor, parhus eller radhus. I de fall som redovisas närmare nedan är det privata byggherrar eller konsulter som tagit initiativet.

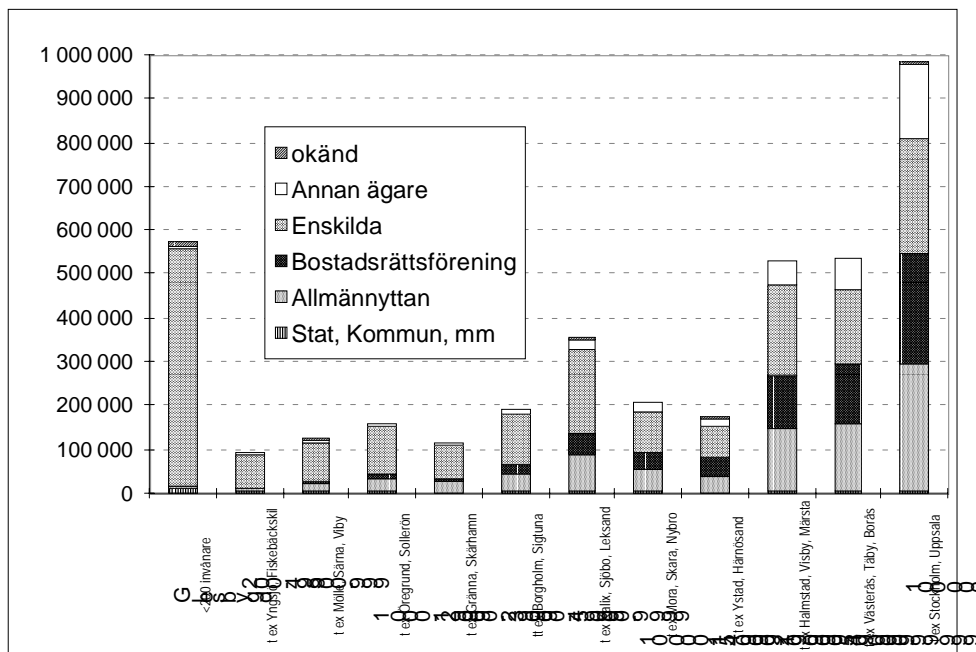
I en genomgång av 18 översiktsplaner för kommunerna i Mälardalen visar det sig att landsbygden behandlas mycket övergripande och i generella termer. Det som har skisserats vad gäller markanvändningen på landsbygden är mycket grovt. Det består fr a av formuleringar som att ”främja boende på landsbygden”, ”låta människor få bo var dom vill” och ”verka för en levande landsbygd” (Amcoff, Forsberg & Stenbacka 1995). Detta förhållningssätt reflekteras också i kommunernas agerande. Det planeras sällan aktivt för landsbygdsboende vare sig det gäller fristående villor eller flerbostadshus. Det som är mera konkret är vilka områden som skyddas i ett eller annat avseende, om de innehåller natur- eller kulturvärden samt vilka områden som lämpar sig för boende eller industrier. Kommunerna vill helst att tillkommande bebyggelse skall komplettera den befintliga, för att underlätta utövandet av service. Framför allt skolskjutsar är det som brukar tas upp men det är också en fördel om avståndet till kollektivtrafiken hålls nere. I intervjuer med planeringstjänstemän framkommer att skolskjutsar sällan blir konkreta problem eftersom barnfamiljer oftast bosätter sig i anslutning till redan befintlig bebyggelse. Kommunerna bekymrar sig mest över frågor som rör vatten och avlopp, speciellt i skärgården där vattenbrist och saltvatteninträngning förekommer. När det gäller markanvändning i tätortsnära landsbygd verkar det som om kommunen går en balansgång mellan att komplettera bebyggelsen men också spara mark för framtida, större byggprojekt eller för rekreation.

De allra flesta kommuner har enligt översiktsplanerna en övergripande positiv inställning till landsbygdsboende. Det är ovanligt att bygglovsansökningar får avslag (6% enligt en undersökning av bygglov utförd under 1994–95), vilket också beror på att bygglov söks på okontroversiella platser samt att kommunerna har begränsade juridiska möjligheter att säga nej (Amcoff, Forsberg & Stenbacka 1995).

Bostadsrätter – en ”ny” boendeform på landsbygden

Svensk landsbygd sammankopplas vanligen inte med boendeformer som bostads- eller hyresrätt i flerfamiljshus eller radhus. Bostadsrätten var en upplåtelseform som ursprungligen var avsedd för tätortsmiljöer (se Molinas bidrag till denna

skrift). Ett snabbt nedslag i Folk- och bostadsräkningen 1990⁷ ger vid handen att blott en bråkdel av glesbygdens⁸ invånare uppgav sig bo i flerbostadshus. Däremot har de allra flesta som bor i bostadsrätt kryssat i att de bor i flerbostadshus. Detta antyder alltså att andelen bostadsrätter av samtliga bostäder i en ort tenderar följa andelen flerbostadshus. Figur 3, som visar data för hela Sverige, bekräftar just denna antydan. Den visar hur många lägenheter som ägs av bostadsrättsföreningar respektive några andra ägartyper, fördelat på tätorter i olika storleksklasser samt glesbygd.



Figur 3. Antal lägenheter år 1990 i olika tätortsstorlekar fördelade på ägarekategorier.

Källa: Folk- och bostadsräkningen 1990.

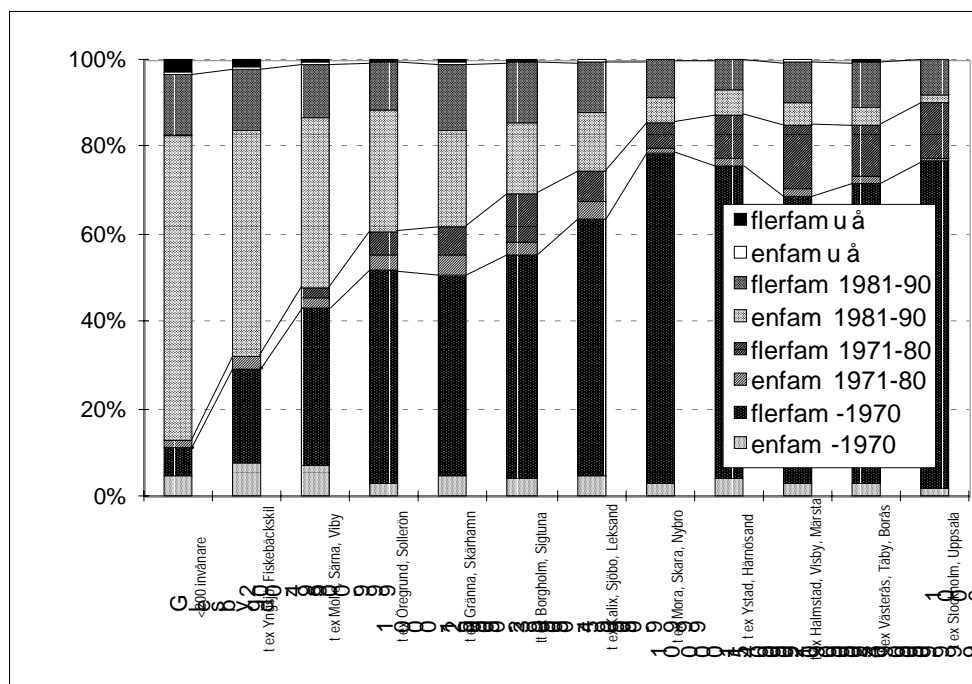
Vi skulle vilja rikta uppmärksamhet på två förhållanden som illustreras av figuren. För det första att en förhållandevis stor andel av bostäderna (20%) faktiskt finns *utanför* våra tätorter. (Den andel av befolkningen som är bosatt på landsbygden är ytterligare några procentenheter större, en skillnad som kan förklaras med att landsbygdens hushåll tenderar att ha fler medlemmar än städernas.) För det andra vill vi peka på de skillnader avseende bostädernas ägare som finns mellan glesbyg-

⁷Eftersom någon Folk- och bostadsräkning (FoB) inte genomfördes år 1995 och fastighetsdataregistret inte är anpassat till tätortsavgränsningen är FoB 90 det färskaste material som står till buds som möjliggör en nedbrytning av data på glesbygd/ortsstorlekar.

⁸Befolkning utanför samlingar av hus med högst 200 meters mellanrum som härbärgerar minst 200 invånare.

den, i ena änden av spektrat, och storstäderna i den andra. Den del av Sveriges befolkning som är bosatt utanför tätorterna uppgav vid folk- och bostadsräkningen år 1990 i mycket hög utsträckning att de bodde i enskilt ägda bostäder. Detsamma gäller de minsta tätorterna. Ju större tätorter desto större är också inslagen av bostäder ägda av juridiska personer inklusive bostadsrättsföreningar.

Förekomsten av bostadsrätter är alltså ganska sparsam utanför våra större tätorter. I glesbygden begränsar sig antalet bostadsrättslägenheter till ungefär 1 600 stycken. De minsta tätorterna (200–499 invånare) härbärgerar ungefär lika många och tätorter i storleksklassen 500–999 invånare knappt 5 000 stycken. Detta kan jämföras med storstädernas (100 000– invånare) 250 000 bostadsrättslägenheter. Låt oss trots dessa skillnader jämföra bostadsrättslägenheterna i stad och land i fråga om hustyp och byggår.



Figur 4. Antal lägenheter år 1990 ägda av bostadsrättsföreningar i olika tätortsstorlekar fördelade på hustyper* och byggår.

* ”enfam” inkluderar alla hustyper utom flerfamiljshus, t.ex. radhus och tvåfamiljshus.

Källa: Folk- och bostadsräkningen 1990.

Figur 4 visar data för hela riket och illustrerar för det första att merparten av landsbygdens (inkluderande de minsta tätorterna) bostadsrättslägenheter återfinns i hus byggda under 1980-talet. I de större tätorterna — med minst 10 000 invånare — råder en motsatt situation. Där är över 80% av bostadsrättsföreningarnas hus uppförda före år 1980. (I de fyra största tätorterna är andelen över 90%.)

Landsbygdens bostadsrätter avviker, för det andra, också i fråga om bebyggelse-
setyp. Figuren visar att medan städernas bostadsrättslägenheter nästan uteslutande
finns i flerfamiljshus, är landsbygdens bostadsrätter anpassade till denna boende-
miljös allmänna mönster. Liksom övrig bebyggelse är också bostadsrätterna in-
hysta i hus som blott härbärgerar en eller ett fåtal lägenheter. En ytterligare ned-
brytning av materialet på hustyper avslöjar att fyra bostäder av fem finns i byggnad-
er klassificerade som radhus.

Sammanfattningsvis är bostadsrätten en ny boendeform som ännu har en be-
gränsad omfattning på landsbygden. Flertalet av landsbygdens bostadsrätter är
uppförda efter år 1980 i form av småhus. Mot bakgrund av detta finns det anled-
ning att undersöka några sådana bostadsområden närmare genom de människor
som bor där.

Tre bostadsområden i tre landsbygder

Diskussioner om varför enskilda hushåll flyttar och om landsbygden som boende-
miljö har också förts med inflyttarna själva. Intervjuer har genomförts i två bo-
stadsområden som består av lägenheter och radhus. Ett av områdena utgörs av bo-
stadsrätter (Lundbo), och ett av hyresrätter (Sundsborg). Eftersom sistnämnda om-
råde vid byggnationen planerades bli bostadsrätter och eftersom dess boendemiljö
liknar bostadsrättsområdena anser vi ändå att det är intressant. Det speciella i
sammanhanget är boende i lägenhet/radhus i flerbostadsområden på landsbygden,
något som är ovanligt men som för många har visat sig vara ett uppskattat boen-
dealternativ.

Sundsborg Gräsö

Gräsö är en ö i norra Uppland, i Östhammars kommun, med tät bilfärjeförbindelse.
Färjan utgår från tätorten Öregrund som har ca 1600 invånare. Bussförbindelserna
mellan Öregrund och t.ex. Uppsala är goda, däremot trafikeras ön av endast ett par
bussturer dagligen. På Gräsö bor ca 780 personer, viss service finns på ön, såsom
matvaruaffär, dagis och skola. I anslutning till färjeläget har byggts ett helt nytt
bostadsområde, Sundsborg, som var klart för inflyttning 1991–92. Området består
av sammanlagt 44 lägenheter i parhus (16 lägenheter) och flerbostadshus (28 lä-
genheter). Husen ägs av ett privat fastighetsbolag och de boende hyr sina bostäder.
Det var från början meningen att fastigheterna skulle utgöra bostadsrätter men ef-
tersom det var en tid då nyproduktionen kostade mycket och bostadsrättsförening-
arna hade svårt att få ekonomin att gå i hop gick det inte att sälja lägenheterna utan
de fick i stället hyras ut.

Lundbo, Tortuna

Tortuna, i Västerås kommun, är en församling med en mindre tätort omkring en mil öster om centralorten. I tätorten Tortuna bor ca 440 invånare och totalt i församlingen omkring 750. Här finns en liten lanthandel, dagis och skola. De allmänna kommunikationerna begränsar sig till skolbussar. Lundbo är ett bostadsområde som byggdes i tätorten under åren 1992–93. Ambitionen var att området skulle bestå av två bostadsrättsföreningar. I den ena delen förekom byggfusik och föreningen gick i konkurs. Eftersom kommunen var borgenär blev området kommunägt och bostäderna som består av fristående villor blev hyresrätter. Den andra delen hade också ekonomiska svårigheter men kunde med bankens hjälp rekonstruera ekonomin och är nu en fungerande bostadsrättsförening, Lundbo. Föreningen består av radhus innehållande nio lägenheter, två tvåor, två treor och fem femmor.

*Risingegårdarna, Knutby*⁹

I Knutby församling bor ca 1300 personer, varav 550 i tätorten Knutby. Bussförbindelserna till Uppsala är bra. I Knutby finns en bostadsrättsförening som heter Risingegårdarna och som byggdes 1987. Föreningens bostäder består av tjugo lägenheter i radhus, åtta tvåor, åtta treor och fyra fyror. Föreningens ekonomi fungerar men är ansträngd. De sparar pengar genom att utföra merparten av fastighetsskötseln själva.

Boenderöster från Sundsborg och Lundbo¹⁰

Intervjuer som genomförts på landsbygden i olika delar av Mälardalen visar att det för många är viktigt att äga sin bostad. Betoningen är stark på att ha "något eget" men då avses inte bara upplåtelseformen utan också det territoriella egna. Det är viktigt att kunna gå ut på en egen tomt, att känna ett mått av frihet. Men sådana känslor uttrycks framför allt av människor som bor i villor eller på enskilt belägna gårdar. Bland de som bor i Sundsborg och Lundbo framhålls andra värden. Boendet anses lättskött och det är nära till dagis och skola. Om man dessutom tidigare bott i stan är man van vid närheten av grannar och det som detta för med sig i form av sociala möjligheter och restriktioner.

⁹ Uppgifterna om Knutby kommer från en intervju med en anställd på Riksbyggen som arbetat med föreningen Risingegårdarna.

¹⁰ Djupintervjuer har genomförts med tre hushåll i Sundsborg (under våren 1997 inom ramen för projektet "Mälardalens landsbygd i förändring") och tre i Lundbo (under våren 1999). Intervjuerna i Sundsborg har i viss mån bearbetats i Stenbacka 1997 och 1999 och analyseras vidare inom ovan nämnda projekt. Intervjuerna har avhandlat hela livssituationen på landsbygden. Boendesituationen och tankar kring boendet har fått utgöra den röda tråden men arbete, familj, fritid m.m. har också diskuterats.

Intervjumaterialet antyder vissa skillnader mellan de som äger sin bostadsrätt och de som hyr sin lägenhet. Boende i bostadsrättsföreningen framhåller det positiva i att kunna påverka sin omgivning och att vara en del av en fungerande gemenskap utan att därmed vara påtvingad varandras sällskap. I området med hyresrätter nämns däremot att en gemenskap saknas och att man upplever det som många av de boende inte verkar ha långsiktiga planer vad gäller att rota sig.

Anledningarna till att ett hushåll flyttar till en lägenhet eller ett radhus på landsbygden varierar. Grundläggande är en längtan ut till landet och i viss mån ett avståndstagande från det som man menar kännetecknar staden. Flera beskriver staden som en otrevlig boendemiljö med våldsbrott och trafikproblem. Landsbygden anses erbjuda en bättre livsmiljö framför allt för barnen som kan vara ute och leka i stor utsträckning. Skolorna är dessutom mindre och det sociala klimatet upplevs inte lika "hårt" som i staden. De intervjuade uttrycker inga precisa önskemål om en speciell bostad som t.ex. en bondgård eller sekelskiftesvilla. Enskilda hushålls förklaringar kan därefter utgå från att man är "medflyttare" till någon som har anknytning, att man har anknytning själv (släkt, sommarvistelse) eller att man helt enkelt bestämt sig för denna bygd utan att ha några specifika band. Då betonas istället föreningslivet, skolan och närheten till centralorten

I intervjumaterialet kan man se skillnader mellan områdena vad gäller bakgrund och orsaker till landsbygdsboendet. I Sundsborg har alla de intervjuade anknytning till trakten antingen via egen släkt eller sommarvistelse eller också har partnern det. En kvinna vars partner var den som hade anknytning valde att stanna i lägenheten efter separationen eftersom hon inte ville bryta upp från en fungerande miljö (d.v.s. boende, dagis och annan service). Hon bestämde sig för att stanna också på grund av att hon trivdes så bra i lägenheten och för att hon rotat sig i den sociala miljön.

Hos de som flyttar till en villa eller ett f.d. fritidshus på landsbygden kan urskiljas en längtan efter att få engagera sig i bostaden genom renovering eller trädgårdsarbete. Att bo i flerbostadsområden innebär att man kan bo på landsbygden, i den eftertraktade boendemiljön med naturen inpå knuten men utan det merarbete det innebär att underhålla ett hus. Ett fåtal menar att alternativet vore ett nybyggt enbostadshus men det anses riskfyllt att bygga ett nytt, man får inte tillbaka pengarna om man måste sälja, och det är få nya hus till salu. Någon tycker att ett renoveringsobjekt vore intressant men menar antingen att det inte passar in i deras nuvarande livssituation eller att tanken finns men att man inte söker aktivt.

Nackdelar med radhus- och lägenhetsboende finns också och då påtalas det stadlika i boendemiljön, att det är nära till grannen och att man inte är fri från insyn. Det handlar också om det sociala livet, att grannar klagat på t.ex. husdjur, tvättvanor eller att man helt enkelt finner sig själv vara föremål för rykten och skvaller. Det som kännetecknar boendemiljön i ett flerbostadsområde på landsbygden kan alltså upplevas helt olika beroende på förväntningar, tidigare erfarenheter och egna intentioner.

Hushållsstrukturen i bostadsområdena

Alla kategorier av hushåll finns representerade i de undersökta områdena. Det möjliggörs till viss del genom att områdena innehåller bostäder av olika storlek. Däremot kan man skönja vissa olikheter i sammansättningen mellan de studerade områdena.¹¹

Tabell 2. *Hushållsstrukturen i tre landsbygdsområden med hyresrätts- och bostadsrättsboende.*

Bostads- område	Yngre par	Medel- ålders par	Äldre par	Barn- familjer	Ensam- stående män	Ensam- stående kvinnor	Ensam- stående kvinnor m barn	Ensam- stående män m barn	Antal hushåll totalt
Lundbo	2	0	2	4	0	0	1	0	9
Sunds- borg	1	1	5	7	10	7	10	0	41
Knutby	0	1	2	2	1	10	1	1	18
Antal hus- håll totalt	3	2	9	13	11	17	12	1	68

Källa: Folkbokföringsregistret.

Lundbo är det område som ligger närmast en stor stad och det gör bygden attraktiv oavsett tidigare kontaktnät. Barnfamiljer kan söka sig till Lundbo och Tortuna för att det är landsbygd som ligger nära Västerås och för att Tortuna har ett gott rykte bl.a. i form av ett rikt föreningsliv. Här bor också äldre par som tidigare haft gård i bygden eller näraliggande landsbygd.

I Sundsborg finns ett stort antal ensamstående. Det är ett fåtal unga som flyttat hemifrån men som stannar i trakten. Det är också ensamstående som har separerat och boendeformen gör det möjligt att bo kvar, man kan till och med bo i samma område för att underlätta gemensam vårdnad om barnen. Påfallande många av de ensamstående utan barn är äldre män och kvinnor. Många hushåll utgörs av återflyttare, de har bott någon annanstans under en tid men kommit tillbaka till Gräsö. Det stora antalet ensamstående i Knutby utgörs av äldre kvinnor, företrädesvis kvinnor som bott på lantgård i bygden och som när de blivit ensamma funnit att radhusboendet är lättskött utan att vara för litet. Merparten av de boende i föreningen hade tidigare bott i trakten.

Sammantaget är det intressant att konstatera att de ensamstående är kraftigt överrepresenterade i dessa bostadsområden jämfört med andelen ensamstående på landsbygden totalt. Lägenheternas storlek, läge och att de är lättskötta är troliga orsaker till detta.

¹¹Uppgifterna bygger på hur sammansättningen av hushåll såg ut under våren respektive hösten 1997.

Framtiden

Naturlig befolkningsförändring på landsbygden

Vi kan förvänta oss en fortgående naturlig befolkningstillväxt på landsbygden. Om landsbygdsbefolkningen föder barn och dör i samma utsträckning som andra svenskar kan tillväxten beräknas till 0,13% per år. Detta illustreras av befolkningspyramiden (Figur 1) där det framgår att ålderspensionärernas andel av landsbygdsbefolkningen är liten. Den har dessutom tenderat minska under flera decennier (Amcoff 1997a). De äldre skikten av de fertila åldersgrupperna är bättre representerade. Eftersom ensamboendet är avsevärt lägre på landsbygden än annorstädes torde befolkningstillväxten i verkligheten vara större. Trots detta kan den naturliga befolkningsförändringen ändå knappast bli annat än av begränsad betydelse för att bedöma landsbygdens framtida befolkningsutveckling. I synnerhet som den stora migrationen inte bara är av betydelse i sig själv utan också påverkar storleken på de åldersgrupper som står för merparten av de födda och döda.

Utflyttning från landsbygden

Utflyttningens omfattning har givetvis också betydelse för landsbygdsboendets framtid. Vi kan vänta oss att de barn som växer upp och flyger ut i mycket hög utsträckning lämnar landsbygden. (Befolkningspyramiden visade att nästan alla landsbygdsbor i 20–30-årsåldern är inflyttade. Ytterst få är kvarboende sedan ungdomen.) Det hänger ihop med att förutsättningarna för vuxenblivandet är bättre i staden. Där finns studiemöjligheterna, de små bostäderna, ungdomskultur med musik och nöjesliv, äktenskapsmarknaden etc. Men denna flyttning från landsbygden lämnar inga tomma bostäder om inte deras föräldrar också flyttar när familjen splittras. Många av dem flyttade till landet när barnen var små och anför detta som ett viktigt skäl. Generellt sett vet vi dock att sannolikheten att flytta sjunker med stigande ålder och att det finns en fördröjning i hushållens anpassning till sitt boendebehov efter att barnen flyttat hemifrån (se Abrahamsson m.fl. i denna skrift).

I den tidigare intervjustudie som utförts på landsbygden i Mälardalen (Forsberg & Carlbrand, 1993) uppgav inflyttarna att det skall till speciella skäl för att man skall överväga att flytta tillbaka till staden. Bland kvinnorna var den vanligaste tänkbara orsaken till en eventuell flytt skilsmässa. Bland männen var sjukdom, handikapp och arbetslöshet de vanligaste svaren.

Ingen av de intervjuade i den pågående intervjuundersökningen i fyra församlingar i Mälardalen (Stenbacka, kommande) uppgav att de planerade att flytta från landsbygden. Vidare diskussioner antyder variationer i hur olika hushåll ser på att flytta. När det gäller villa- eller fritidshusboende kunde äldre par bara tänka sig att byta bostad om någon av dem skulle drabbas av sjukdom. De yngre paren var mer öppna för olika möjligheter och menar att de gärna bor kvar men om det skulle yppa sig spännande möjligheter någon annanstans är de inte främmande för att flytta. Det kan gälla från att flytta inom trakten till ett större hus, till att flytta till

ett annat land. Återflyttarna anger mer sällan att de vill röra på sig, de har i stor utsträckning ”kommit för att stanna”. Om man i stället skiljer mellan olika landsbygder är det de som bor i tätortsnära landsbygd som kan tänka sig att flytta jämfört med de som bosatt sig perifert. Detta kan naturligtvis ha att göra med att de som bosätter sig perifert oftare har anknytning.

Inflyttning till landsbygden

Återflyttningar till den bygd där man har sina rötter och sin släkt är inget nytt fenomen. Redan under den industriella urbaniseringens inledningsskede, i 1800-talets England, har den typen av flyttningar från stad till land dokumenterats (Pooley & Turnball 1996). I detta avseende finns knappast några skillnader mellan England och Sverige. Utifrån de teoretiska förklaringarna, baserade på människors materiella och immateriella kopplingar till en speciell plats, finns ingen anledning att tro på en minskad återflyttning generellt. Däremot kan det diskuteras i vilken mån den kommer att riktas mot landsbygden. De generationer som nu är i familjebildande åldrar (födda under 1960- och 70-talen) har inte sina rötter på landsbygden i lika hög grad som tidigare generationer. Det är ett faktum som måste anses tala för en minskande återflyttning. Samtidigt förtjänar det påminnas om att denna generation ändå har band till landsbygden i form av far-, morföräldrar eller annan släkt.

Naturkärleken hos den svenska bondeklassens arvtagare förefaller vara seg precis som den teoretiska förklaringsansatsen ger anledning att tro. Wiklund (1995) argumenterar för att dess rötter går ända tillbaka till förhistorisk tid. Inflyttningen till landsbygden har tilltagit under flera decennier och barnfamiljer av arbetarklass tycks utgöra dess ryggrad. Vi ser inga skäl att vänta ett trendbrott. Däremot minskar gruppens storlek i takt med industrisamhällets tillbakagång. Samtidigt växer den del av befolkningen som har invandrarbakgrund, en sällsynt grupp på landet. Å andra sidan finns en allmän tendens mot minskade hushållsstorlekar (Fransson 1992) vilket innebär att det krävs fler hus än förr för att härbärgera samma antal människor. Vår bedömning är att den sammantagna inflyttningen till landsbygden kommer att bromsas upp något samtidigt som vissa bygder möter fortsatt inflyttning.

Boende på landsbygden underlättas av att den tekniska utvecklingen tillåter arbete på distans via modem, fax osv. Men det är svårt att säga något om hur det påverkar människors boendeval. Vi vet inte hur många som utnyttjar möjligheten i dag och fortfarande finns det många yrken som kräver personliga kontakter.

Bebyggelsen

De återflyttare som attraheras av en speciell släktgård genererar självfallet inget behov av nya bostäder. Det finns emellertid också återflyttare som bygger nytt i anslutning till en släktgård eller på mark avstyckad från denna. Den delen av åter-

flyttningen omgärdas förstås av restriktioner i form av den allmänna ekonomiska utvecklingen och bostadspolitiken (något som förvisso inte är unikt för landsbygden).

I ännu högre grad gäller detta naturligtvis den flyttning till landsbygden som inte är kopplad till någon speciell plats. Nybyggda hus är attraktiva eftersom man själv, i olika utsträckning, kan påverka utformningen och läget. Men det är dyrt och det råder en osäkerhet om huruvida man kan få tillbaka de pengar som lagts ut när huset skall säljas. Ett nybyggt hus kostar ju lika mycket oavsett om det byggs i ett "lättsålt" område jämfört med mera oattraktiv bygd. Nybyggnadsfrekvensen på landsbygden har ökat de senaste decennierna (Amcoff 1997). Trots detta förtjänar det påminnas om att de allra flesta inflyttare söker sig till befintliga hus.

Eftersom en stor del av rikets landsändar — som helheter — uppvisar befolkningsminskning finns skäl att anta att deras befintliga husbestånd på landsbygden räcker till utan nybyggen, även om deras landsbygdsdelar visar sig mer attraktiva som boendemiljöer än deras tätortsdelar.

Till sist bör också det stora antalet fritidshus nämnas. Skulle man betrakta alla fritidshus som potentiella bostadshus så utgör de en enorm resurs. På landsbygden i länen kring Mälaren finns det exempelvis fler fritidshus än permanentus. Många av dem har redan den standard som krävs för att kunna utnyttjas permanent, ett förhållande som också snabbt ökar särskilt bland äldre inflyttare. De som bosätter sig i fritidshus har i vissa fall ägt huset sedan länge och med åren förbättrat husets standard för att göra en utflyttning möjlig. Man kanske tillbringar alltmer tid i fritidshuset och tycker så småningom att den andra bostaden blir överflödig. Den här utvecklingen begränsas dock av flera faktorer. Fritidshusens standard och läge påverkar potentialen för permanentning. Många gånger är det långt till service och skolor. Kommunerna har dessutom möjlighet att påverka utvecklingen t.ex. genom regler för utbyggnad eller förbud mot installation av vattentoalett. Detta gör utvecklingen svårbedömd.

Framtida flyttning till och från bostadsrätter på landsbygden

De intervjuade som bor i bostadsrätter verkar inte mer flyttbenägna än andra. Faktorer som påverkar framtida flyttning är naturligtvis också av praktisk natur. Ett yngre par med ett barn som bor i en liten bostadsrätt kommer sannolikt att flytta när man anser sig ha växt ur lägenheten. Detsamma gäller ensamstående som bildar familj. Det förekommer däremot att äldre, ensamstående eller par, som sålt sitt hus eller sin gård och flyttat till bostadsrätt anser sig "ha flyttat klart".

Om vi återgår till hushållsstrukturen i de olika områdena ser vi att där bor många ensamstående, det är intressant eftersom andelen ensamstående på landsbygden totalt sett är liten. I intervjuerna visade det sig att flera av de ensamstående kvinnorna som har barn flyttade till området i ett förhållande. Efter separationen kunde de bo kvar, det är visserligen ett dyrt boende men mindre komplicerat jämfört med att bo kvar i en äldre villa. Andelen ensamhushåll växer i landet som hel-

het. Även om de är få på landsbygden kan det vara av intresse att det finns boende att tillgå i flerbostadsområden.

En bygd har dessutom ett antal invånare som någon eller några gånger i livet byter bostad. Det är yngre personer som flyttar hemifrån, par separerar och kan eller vill inte behålla huset, äldre människor vill underlätta boendet och byta från hus till lägenhet. För dessa människor är bostadsrätten ett naturligt alternativ. Är det dessutom som de intervjuade säger, att de tänker stanna på landsbygden, kommer de att bli äldre och därmed behöva alternativa boendeformer när de inte kan eller vill förvalta en gård eller en villa.

Slutord

Sammanfattningsvis är vår bedömning att landsbygdsbefolkningen kommer att fortsätta växa långsamt i de delar av landet där befolkningen ökar, dels genom ett litet födelseöverskott och dels genom ett måttligt inflyttningsöverskott. Landsbygden härbärgerar relativt få invånare i fertil ålder, men ännu färre gamla. Eftersom båda de grupper som dominerat inflyttningen till landsbygden hittills, återflyttare och naturintresserade familjer med kort utbildning, tenderar bli mindre är det rimligt att vänta sig en minskande inflyttning. Samtidigt bör det påpekas att dessa processer är mycket långsamma och att exempelvis utbildningsnivån inte har något direkt samband utan snarare tjänar som indikator på en livsstil som stämmer överens med landsbygdsboende. Flyttpreferenserna styrs således snarare mer av andra förhållanden som t.ex. uppväxtmiljö, livsform, enskilda värderingar och familjesituation.

Merparten av de barn som finns på landsbygden idag kommer med all säkerhet att lämna den i samband med att de flyttar hemifrån. Å andra sidan finns inga skäl att vänta någon utflyttning från landsbygden av de som etablerat sig där de senaste decennierna. På sikt utgör dagens landsbygdsbarn dessutom potentiella återflyttare.

Referenser

- Amcoff, J. Kommande Avhandling.
- Amcoff, J. (1997a), Kontraurbanisering i Sverige? I: Westlund, H (red) *Lokal utveckling för regional omvandling*, S I R Rapport 100, s 13–29.
- Amcoff, J. (1997b), Folk och bostäder på landsbygden. Opubl. uppsats presenterad vid Forskarforum kring lokal och regional utveckling i Östersund.
- Amcoff, J., Forsberg, G. & Stenbacka, S. (1995), *Inflyttning och nybyggnation i Mälardalens landsbygd*. Arbetsrapporter. Kulturgeografiska institutionen. Uppsala universitet.
- Andersson, R. (1987), *Den svenska urbaniseringen*. Geografiska regionstudier 18. Kulturgeografiska institutionen. Uppsala universitet.

- Borgegård, L-E., Håkansson, J. & Malmberg, G. (1995), Population redistribution in Sweden. *Geografiska Annaler series b*, v77 n1 pp31–45.
- Bourdieu, P. (1986), *Kultursociologiska texter*, Salamander, Lidingö.
- Brydsten, M. (1994), *Att välja bostad – betydelsen av boendekarriären och uppväxtmiljön*. GERUM Nr 25. Geografiska institutionen Umeå universitet.
- Champion, T. (1995), Internal migration, counterurbanization and changing population distribution. In: Hall, Ray & Paul White (ed) *Europe's Population, Towards the next century*. UCL Press.
- Cloke, P. (1992), The countryside as commodity: new rural spaces for leisure. I: Glyptic, S. ed. *Leisure and the environment*. Belhaven. London.
- Cloke, P., Phillips, M. & Thrift, N. (1995), The new middle classes and the social constructs of rural living. I: Butler, T. & Savage, M. *Social change and the middle classes*. pp220–238. UCL Press.
- Forsberg, G. red. (1994), *Befolkningsomflyttningar på landsbygden. Kunskapsöversikt och statistisk analys*. Arbetsrapporter. Kulturgeografiska institutionen. Uppsala universitet.
- Forsberg, G. & Carlbrand, E. (1993), *Mälardalens landsbygd – en kreativ region? En studie av Mälardalens landsbygd i förändring*. Forskningsrapporter från Kulturgeografiska institutionen. Uppsala Universitet.
- Fredbäck, K., m.fl.. (1984), *Bostadsbyggande på landsbygden*. R63:1984. Bygghörsningsrådet
- Jerys, N. (1993), *Miljökonsekvensbeskrivning av ett policybeslut*. Arbetsrapporter nr 39. Kulturgeografiska institutionen. Uppsala universitet.
- Marsden, T., Murdoch, J., Lowe, P., Munton, R. & Flynn, A. (1993), *Constructing the countryside*. UCL Press Limited. London.
- Newby, H. (1979), *Green and Pleasant Land? Social Change in Rural England*. Hutchinson. London.
- Persson, L-O. & Wångmar, M. (1992), 90-talets befolkningsfrågor *Ds 1992:16*.
- Pilo, C. (1992), Neglected Rural Geographies: a Review. *Journal of Rural Studies*, 8(2) 193–207
- Pooley, C. & Turnball, J. (1996), Counterurbanization: The Nineteenth Century Origins of a Late-twentieth Century Phenomenon. *AREA* 28:4 pp514-524.
- Rogers, A. (1989), People in the countryside. I: Mingay, G.E. (ed) 1989. *The rural idyll*. Routledge. London.
- SCB. (1994).
- Stenbacka, S. (1997), Landsbygdsboende och Identitet – geografiska och sociala aspekter. Opubl. paper presenterat på Nordiska forskarkursen Sociale og Kulturelle aspekter av by- og regionaludvikling. Karlslunde.
- Stenbacka, S. (1999), Actions of Newcomers in Rural Space – a starting-point for examining countryside changes. Opubl. paper presenterat på XVIII congress of the European Society for Rural Sociology, ESRS, Lund 24–28 August 1999.
- Stenbacka, S., kommande. Avhandling.
- Wiklund, T. (1995). *Det tillgjorda landskapet*. Bokförlaget Korpen.

Intervjuer:

Andersson, Pär. Stadsarkitekt. Östhammars kommun. April 1999.

Herfindahl, Anna-Lena. Förvaltningsekonom. Riksbyggen Uppsala. Maj 1999.

Larsson, Hans. Landskapsarkitekt. Västerås stad. April 1999.

Legrell Crona, Ingrid. Planarkitekt. Västerås stad. April 1999.

9. Boendekostnader, bostadsefterfrågan och den framtida bostadsmarknaden¹

Bengt Turner²

Inledning – bostadspolitik i rörelse

Det bostadspolitiska landskapet har ändrats kraftigt under de senaste åren. Bostadssubventionerna är i färd med att avvecklas, de regionala pris- och inkomstskillnaderna har ökat, prisskillnaderna mellan de attraktiva och de mindre attraktiva delarna av städerna har ökat, samtidigt som segregationen i stadsmiljön har tilltagit.

Inom bostadspolitikens område signalerar de minskade subventionerna en radikal omläggning av politiken som medför minskade finansiella åtaganden och ett ointresse från statsmaktens sida att stödja nyproduktion och sysselsättning inom byggsektorn. Samtidigt blir de selektiva subventionerna till hushåll och svaga bostadsområden allt viktigare – inom ramen för en krympande subventionsvolym. Stödet till svaga bostadsområden har en allt mer sammansatt målsättning. Stödet skall hjälpa svaga hushåll, det skall mildra effekterna av segregation och ghettoisering och det skall ges en grön färg, dvs bidra till en hållbar utveckling.

Denna nya inriktning på politiken innebär också en decentralisering av politiken från staten med dess tradition att utdela generella subventioner till kommunerna och en mer selektiv politik. Det minskar statens möjlighet att genomdriva en önskvärd och allmänt verkande politik. I stället kommer växlande intentioner och intresse bland kommunerna att åstadkomma ett helt spektrum av bostadspolitiska åtgärder.

Det är i detta perspektiv som dilemmat med statens intentioner att påverka kommunernas planer på att sälja ut eller kommersialisera sina bostadsföretag skall ses. Det är komplicerat att å ena sidan överlåta merparten av bostadspolitiken till kommunerna, samtidigt som statsmakten ändå vill bibehålla ett visst mått av kontroll över bostadsbeståndets sammansättning.

I övrigt handlar bostadspolitiken om val av metoder för enhetlig fastighetstaxering och en fastighetsbeskattning som gör det möjligt för låginkomsttagare att bo kvar i fastigheter i attraktiva områden.

Slutsatsen av denna rapsodiska genomgång av den aktuella bostadspolitiken är att staten i allt högre grad drar sig undan från bostadsmarknaden. Det bör innebära

¹ Fil dr Per Åsberg, Finansdepartementet är medförfattare till en tidigare version av uppsatsen.

² Institutet för bostadsforskning, Uppsala universitet, Gävle.

ökade skillnader mellan kommuner och regioner. Det gäller så vitala områden som fastighetspriser, hyror, bostadsstandard och tillgången på bostäder i största allmänhet. Sverige går från att ha en generell och planmässig bostadspolitik mot en fragmenterad, selektivt subventionerad och i huvudsak marknadsstyrd bostadssektor.

Uppsatsen skall behandla ett ekonomiskt framtidsscenario grundat på dessa utgångspunkter. Uppläggningsen är denna: Först diskuteras den empiriska utgångspunkten med stigande boendekostnader som en följd av bl a minskade subventioner. Därefter beskrivs de dynamiska effekterna av de ökade boendekostnaderna. I ett påföljande avsnitt betonas de regionala aspekterna med inriktning på hushållens flyttningar och regionala prisskillnader.

I ett demografiskt avsnitt analyseras hur ungdomarnas beteende påverkas av de förändrade förutsättningarna på bostadsmarknaden. I ett avslutande avsnitt sammanfattas kapitlet.

I ett separat avsnitt diskuteras konsekvenserna för bostadsrättens framtid – sett i ett ekonomiskt perspektiv.

Boendekostnadernas utveckling

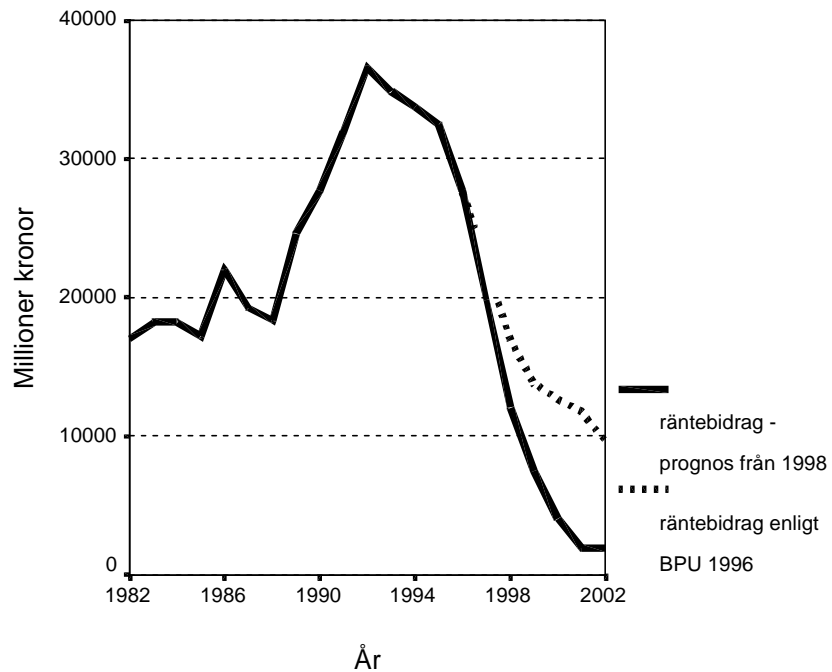
Bostadssubventionerna avvecklas, vilket leder till ökade bostadsutgifter. Det förändrar relativpriserna mellan boendekonsumtion och all annan konsumtion. Samtidigt ändras också relativpriserna mellan att hyra och att äga, i takt med att sjunkande räntor får varierande genomslag i olika upplåtelseformer, och i takt med att priserna på småhus och överlåtelsepriserna på bostadsrätter utvecklas i otakt med hyresutvecklingen.

Hur kommer småhuspriserna och överlåtelsepriserna på bostadsrätter att utvecklas? Får vi ägarlägenheter, och hur kommer de att påverka prissättningen på hela marknaden?

När har vi sett den fulla anpassningen till högre hyror och ett subventionsfritt boende? Finns det ännu hushåll som inte har anpassat sig till en högre bostadsutgift?

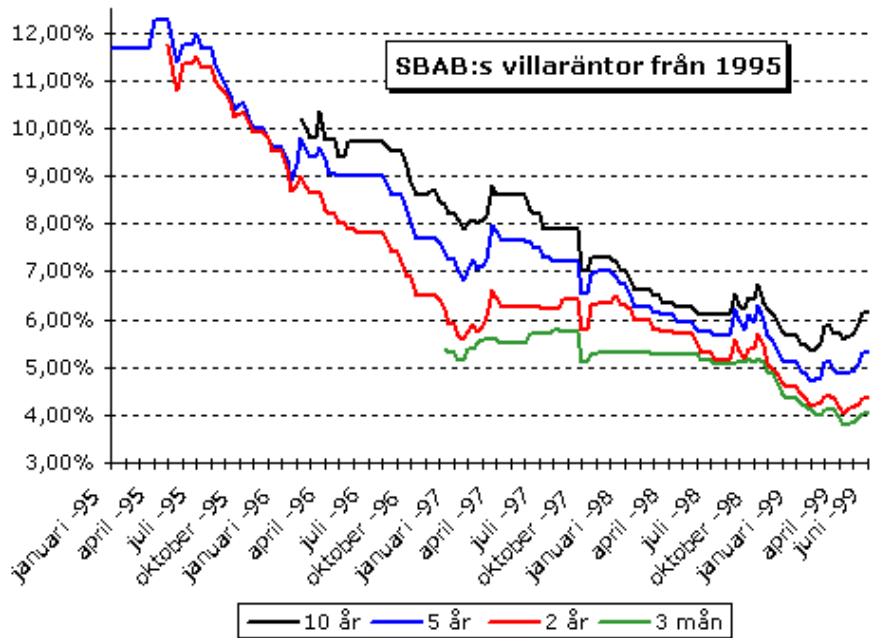
Bostadssubventionernas avveckling: den svenska skattereformen

I nedanstående figur visas den pågående avvecklingen av räntebidrag enligt den Bostadspolitiska utredningen, resp. en uppdaterad prognos två år senare. Allmänt förklaras den kraftiga nedgången med regelförändringar, räntefall och minskad nyproduktion. Det senare beror till viss del på regelförändringen i sig, vilket tenderar att förstärka subventionsavvecklingen.



Figur 1. Räntebidrag i nuvarande system med en prognos fram till 2002 samt enligt det system som förslogs av den bostadspolitiska utredningen – 1998 års priser.

Räntornas exempellösa fall under senare delen av 1990-talet visas i figuren nedan med utgångspunkt i ett exempel från SBAB. Det är en av orsakerna till räntebidragens minskning.



Figur 2. Ränteutvecklingen på SBAB:s villaräntor 1995-1999.

Regelförändringar (läs avveckling) i räntebidragssystemet är en delförklaring till de stigande hyror och de ändrade relativpriser som kan iakttagas på bostadsmarknaden. Långt större betydelse – i alla fall för beståndet av bostäder – hade det breddade (läs ökade) skatteuttaget, vilket var ett viktigt inslag i skattereformen. I tabellen nedan (tabell 1) visas uppgifter från en nyligen genomförd studie av Boverket på uppdrag av Fastighetsbeskattningskommittén där kostnadsutvecklingen i kommunägda bostadsföretag analyserats. Jag citerar uppgifter från rapporten (sid 7ff.). Av en samlad redovisning (sid 10) av intäkt- och kostnadsförändringar i företagen framgår tydligt att skatteökningar står för en betydande del av den reala hyresökningen under senare tid.

Tabell 1. *Intäkter, kostnader och skatter år 1990 jämfört med år 1989.
Kronor per kvm totalyta. Realt. Kommunägda bostadsföretag.*

	1989 kronor	1997	Förändring %	Förändring
Totala intäkter	595	709	114	19
varav				
i) vinst	18	32	14	78
varav latent skatt	0	9	9	
Nettokostnad	577	677	100	17
varav				
Kapitalkostnad, netto	230	257	27	12
Reparation & underhåll	116	122	6	5
varav				
i) material	58	61	3	5
varav				
material, exkl. mervärdesskatt	58	49	-9	-16
mervärdesskatt		0	12	12
ii) personalkostnad	58	61	3	5
varav				
lön exkl. skatt	42	37	-5	-12
arbetsgivaravgift	16	12	-4	-25
mervärdesskatt	0	12	12	
Drift	215	264	49	23
varav				
i) administration mm.	86	101	15	17
varav				
lön exkl. skatt	54	48	-6	-11
arbetsgivaravgift	32	33	1	3
mervärdesskatt		0	20	20
ii) bränslekostnader	66	82	16	24
varav				
bränsle exkl. skatt	59	61	2	3
punktskatter	7	5	-2	-29
mervärdesskatt		0	16	16
iii) taxeberoende avgifter	48	58	10	21
varav				
taxeavgifter exkl. skatt	48	46	-2	-4
mervärdesskatt		0	12	12
iv) övrigt	15	23	8	53
Fastighetsskatt	16	34	18	113
Totala intäkter	595	709	114	19
Skatter	71	165	94	132
Totala nettokostnader	577	677	100	17
Skattens andel av totala intäkter	12%	23%		
Skattens andel av totala netto kostnader	12%	24%		

Källa: Återgiven från Boverket (2000).

Boverket kommenterar tabellen på följande sätt (s. 10)

”Av ... tabell .. framgår samlat hur intäkter, kostnader och skatter har förändrats under 1990-talet. Intäkter respektive nettokostnader har för kommunägda bostadsföretag ökat med knappt 20% medan den totala skatten har ökat med 132% år 1997 jämfört med 1989.

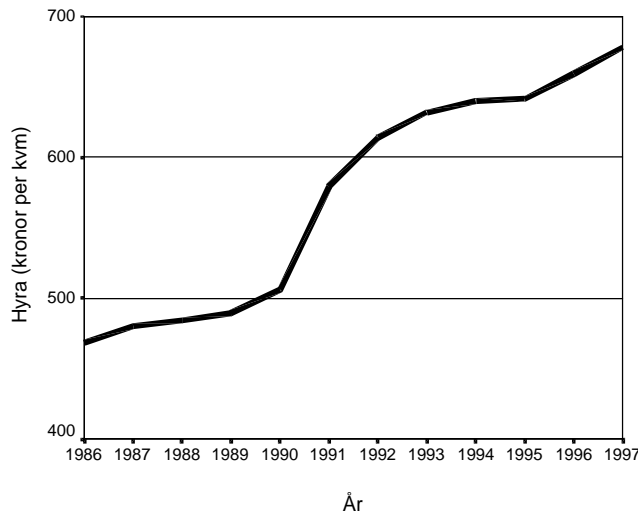
Skattens andel av totala intäkter har ökat från 12% till 23% och skattens andel av totala nettokostnader ökat från 12% till 24% år 1997 jämfört med 1989.

Vi ser också att vinsten, mätt som skillnaden mellan intäkter och kostnader har ökat reallt med 14 kronor per kvadratmeter totalyta eller med 78%.”

Av den samlade skatteökningen och minskade bidragsgivningen svarar bortfallande räntebidrag bara för cirka en fjärdedel (se Englund, Hendershott och Turner, 1995). Det kan vara viktigt att hålla i minnet att stora delar av de minskningar i räntebidrag som redovisas i figur 1 beror på minskade räntesatser och på minskad nyproduktionsvolym. Det påverkar således inte kostnadsförhållandena i beståndet.

Boendekostnadernas utveckling

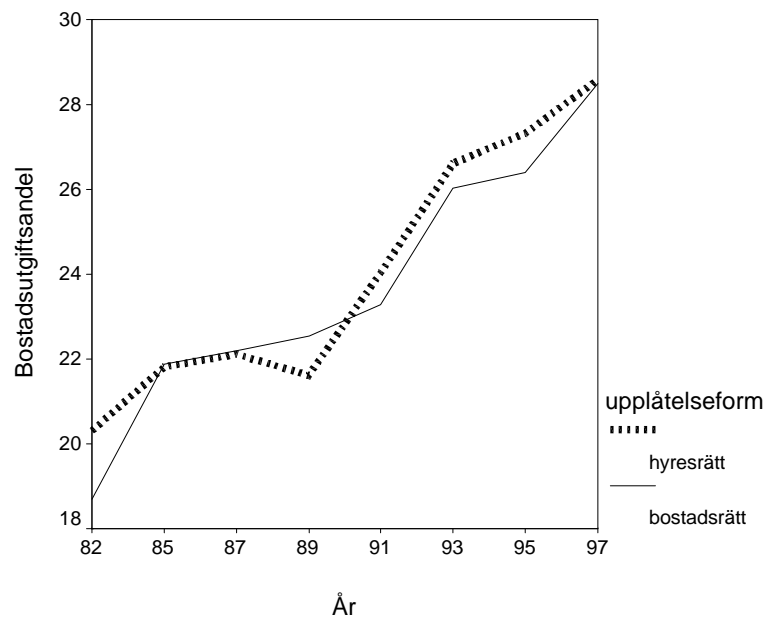
Ökade skatter och avgifter och bortfallande bidrag påverkar hyresutvecklingen (figur 3, nedan). I denna visas den reala hyresutvecklingen över tiden. Det framgår tydligt att hyrorna i reala termer ökade med 25-30 % som en följd av skattereformen 1990-1991.



Figur 3. Hyresutvecklingen 1986–1997 i kronor per kvadratmeter i kommunala bostäder – lägenheter om tre rum och kök i hela riket, i 1997 års priser.

Källa: Bostads- och hyresundersökningen 1986–1997.

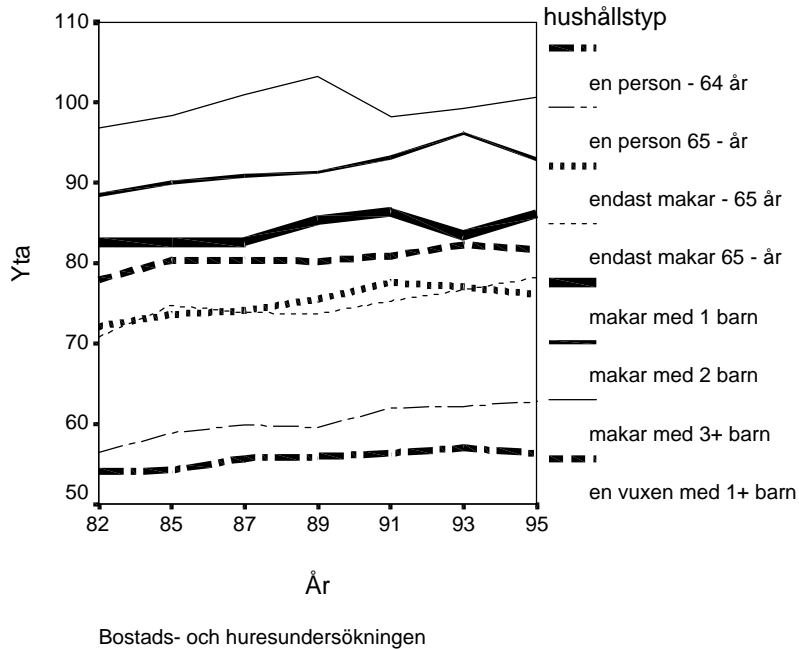
Hyresutvecklingen kan också beskrivas i termer av hyrans andel av den disponibla inkomsten (figur 4, nedan) och delas upp i hyresrätt och bostadsrätt.



Figur 4. Hyrans andel av den disponibla inkomsten 1982–1997.

Källa: Bostads- och hyresundersökningen, olika år. Egna beräkningar, med bostadsutgift beräknad netto (inklusive 4 % på överlåtelsepriser för bostadsrätt). Inkomst enligt SCB's definition 2 på disponibel inkomst.

Prischocken inträffade redan 1990 – 1991, varför man skall förvänta sig att i alla fall de hyres- och bostadsrättsboende skall ha hunnit anpassa och minskat sin bostadskonsumtion på grund av den högre bostadsutgiftsnivån.



Figur 5. Utrymmeskonsumtion 1982–1995 för ett urval hushållstyper.

Av figur 5 att döma³ är det uppenbart att någon sådan anpassning till nya prisrelationer inte har ägt rum fram till och med 1995. Det beror bland annat på att det tar tid att anpassa bostadskonsumtionen till nya förutsättningar. Samtidigt är det rimligt att tro att de ökade bostadsutgifterna främst påverkar nyetableringen av hushåll på så sätt att unga människor fördröjer bildandet av ett eget hushåll och bor kvar i föräldrahemmet när bostadskostnaderna är höga. Det är också rimligt att anta att marknadsreaktioner i form av prisfall på småhus och bostadsrätter mildrar en del av effekterna – i alla fall på kort sikt.

Hitintills har vi bara visat på utgifts- och konsumtionsförändringar i hyres- och bostadsrättssektorn på det sätt som det ofta görs vid enklare översikter. En prognos för hur den framtida bostadsmarknaden kommer att se ut fordrar dock en åtskillnad mellan kort och lång sikt, mellan olika upplåtelseformer och ägarekategorier och mellan nybildade och befintliga hushåll. Det är också viktigt att göra åtskillnad mellan svaga och starka regioner i Sverige. Av det senare skälet görs separata framställningar för den svaga och den starka delen av Sverige. En gemensam, teoretisk framställning måste dock göras först.

³ HEK för 1997, som ersätter tidigare Bostads- och huresundersökningar har inte en tillfredsställande kvalitet på denna variabel, varför data för år 1997 inte kan redovisas

Dynamiska effekter av ökade boendekostnader

En teoretisk utgångspunkt

Bostadsmarknaden har utsatts för en ekonomisk chock av aldrig tidigare skådad omfattning. Som en följd av skattereformen och efterföljande reformer inom bostadsfinansieringens område steg de reala bostadsutgifterna med 25 procent mellan 1991 och 1993, (mellan 1989 och 1994 steg den genomsnittliga reala hyresnivån med 40%). Till större delen hänförde sig förändringarna till ökad moms i samband med att skatteunderlaget breddades och momsskattesatserna harmoniserades för hela ekonomin. Även marginalskattesatserna sjönk, vilket minskade värdet av småhusägarnas avdragsrätt. Samtidigt steg också realräntorna i och med att inflationstakten sjönk snabbare än den nominella räntenivån. Det påverkar förutsättningarna för bostadsinvesteringarna genom att dessa tidigare har varit inflationsanpassade. Till sist, dessa förändringar sammanföll med en dubblerad arbetslöshetsnivå vilket bör ha minskat hushållens agregerade inkomster vilket leder till minskad agregerad konsumtion och minskad nyetablering av hushåll.

Vilka effekter får då en sådan ekonomisk chock på bostadsmarknaden, hur lång tid tar anpassningsprocessen och hur ser utvecklingen ut på lång sikt?

En första kommentar är att bostadsmarknaden är komplex och att olika delsektorer reagerar på olika sätt på en förändring av hushållens utgifter. Låt oss först beskriva de kortsiktiga effekterna av en utgiftschock på nyproduktion och ökad andel vakanta lägenheter.

Nyproduktionen

Först och främst påverkas *nyproduktionen* genom att relativpriserna ändras. Den ovan nämnda ekonomiska chocken innebar drastiskt ökade boendekostnader och när det blir dyrare att bo – relativt alla andra varor och tjänster minskar den efterfrågade bostadskvantiteten, varför bostadsbeståndet inte bör växa lika fort som tidigare. Vid en prisökning på 20 procent, och en priselasticitet på 0.2 bör beståndet minska med 4 procent, vilket motsvarar åtskilliga års nyproduktion.

I realiteten har nyproduktionen sjunkit, vilket är väl känt. Samtidigt – och som en spegelbild – har antalet vakanta lägenheter också ökat och allt fler bostäder har rivits. De regionala skillnaderna är dock mycket stora, vilket diskuteras senare i detta kapitel.

Kostnadsförändringar i olika upplåtelseformer – dynamiska effekter

Minskade subventioner till bostadssektorn och ökad moms bör som tidigare nämnts öka boendekostnaden för samtliga upplåtelseformer. Dock är det möjligt att boendekostnaden för de olika upplåtelseformerna drabbas olika mycket och att valet mellan att hyra och äga bostaden påverkas olika för olika åldersgrupper.

På hyresmarknaden slår ökade utgifter, i form av bland annat ökad förvaltningsmoms, igenom fullt ut på hyresgästernas hyror vilket generellt minskar efter-

frågan av hyresbostäder för samtliga åldersgrupper. På orter med en svag efterfrågan ger detta upphov till tomma bostäder. Det är också möjligt att genomslaget på hyrorna blir något lägre i den privata hyressektorn, eftersom hyresstelheten är mindre påtaglig i den vinstdrivande sektorn. Kommunala bostadsföretag skall ju, som bekant, sätta hyror på kostnadsgrund.

Beträffande det ägda boendet så leder de ökade boendekostnaderna till fallande huspriser. Detta missgynnar äldre ålderskategorier som redan äger sitt boende medan yngre människor kan träda in på sektorn för ägt boende vid relativt låga prisnivåer. Tillgången på ägda bostäder kommer dock eventuellt att vara starkt begränsad eftersom alternativet att hyra bostaden blivit mindre attraktiv för alla ålderskategorier samtidigt som byggandet av nya bostäder avstannat till följd av prisfallet. I realiteten innebär det på svaga orter en överströmning av hushåll från den dyra (= prisstela) kommunala hyressektorn till de billigare småhusen som därigenom – och genom den låga nyproduktionen – får något återställda priser. Situationen är dock annorlunda på starka orter.

I detta spektrum representerar bostadsrättssektorn ett mellanting mellan att äga och att hyra. Ägaren av ett eget hem exponeras ensam för all risk behäftad med ägandet av bostaden medan hyresgästen endast exponeras för osäkerhet i samband med utvecklingen av framtida hyror. En bostadsrättsinnehavare delar dock risken förknippad med innehavet med övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen. Att äga en bostadsrätt innebär att bostadsrättsinnehavaren har betalt en insats till en bostadsrättsförening som äger huset, eller ett överlåtelsepris till en tidigare innehavare. Bostadsrättsinnehavaren har möjlighet att dra av kostnader för lån tagna i syfte att finansiera insatsen eller överlåtelsepriset.

I övrigt är det bostadsrättsföreningen som betalar fastighetsskatt och har avdragsmöjligheter för lån tagna i syfte att finansiera ägandet av fastigheten. Bostadsrättsföreningens skulder är fullt avdragsgilla mot föreningens schabloninkomstskatt som uppgår till 3 % av fastighetens taxeringsvärde. Detta innebär att bostadsrättens värde kan variera högst avsevärt, beroende på bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning. Att bostadsrättsföreningens medlemmar svarar solidariskt för bostadsrättsföreningens skulder medför att pris på bostadsrätter är ytterst känsliga för förändrade ekonomiska förutsättningar som ändrad räntenivå och minskade räntesubventioner. Marknadsvärdet för en bostadsrätt i en bostadsrättsförening med stor skuldsättning kan snabbt gå ner till noll om exempelvis räntenivån stiger snabbt.

Regionala skillnader i Sverige – livet i svaga kommuner

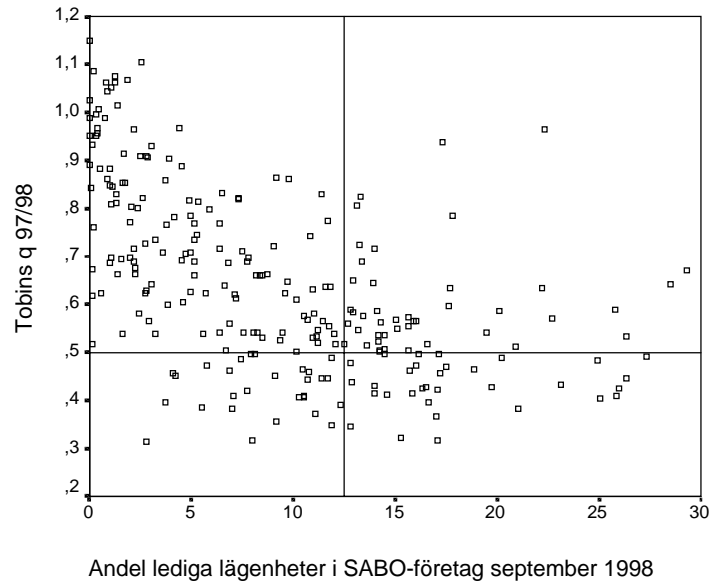
Vad händer på de *regionala marknaderna*? Kan vi räkna med att de stora regionala prisskillnaderna kommer att bestå? Kommer det fortfarande att finnas 100 svaga kommuner med mycket låg nyproduktion och låga priser inom ägarsektorn?

De regionala pris- och inkomstskillnaderna kan beskrivas på olika sätt. Småhuspriserna skiljer sig åt markant mellan olika delar av landet. Samtidigt är hyreskillnaderna betydligt mindre. Det skapar lokala spänningar i form av prisförändringar och ett nytt konsumtionsmönster.

Vad betyder en svag prisutveckling och ett lågt pris för vissa regioners möjligheter att bygga nytt? Hur påverkas strukturen på den lokala marknaden med ett kommunalt bostadsföretag med hög hyra och många tomma lägenheter? Vad händer med överlåtelsepriserna på bostadsrätt och hur kommer hushållen att anpassa sig till de låga småhuspriserna?

En definition och en prisanalys

En definition på svaga orter finns angiven i Lundström-Turner (1999). En ort eller kommun är svag om småhuspriserna är låga, samtidigt som andelen tomma lägenheter är hög. Ett figur (figur 6) ger en bakgrundsbild.



Figur 6. *Prisnivå i form av Tobins q^4 för andra halvåret 1997 och första halvåret 1998 i kombination med andelen lediga lägenheter i SABO-företagen i september 1998.*

⁴ Tobins q definieras som priset på begagnade småhus som andel av nyproduktionskostnaden för motsvarande småhus – efter hänsyn tagits till depreciering. Tumregler säger att ett q -tal på 0.9 eller däröver antyder att småhuspriserna är så uppdrivna att marknaden är i balans och en viss nyproduktion är möjlig. Basdata kommer från fastighetsprisregistret

Som normalt används Tobins q större eller mindre än 0.5 och andelen vakanser på 12.5 %, vilket i detta fall svarar mot kvartilvärdet för den fjärdedel av kommunerna som har flest lediga lägenheter i respektive kommunalt bestånd.

Urvalet är här kommuner som har kommunala bostadsföretag, dvs 251 stycken. Av dessa har flertalet kommuner, 147 stycken, en hög prisnivå och en låg andel lediga lägenheter. Det är kommunerna i övre vänstra kvadranten (A). I 44 kommuner är prisnivån hög, trots att andelen lediga lägenheter är stor. Det är övre högra kvadranten (B). Det finns också 28 kommuner med låga priser och samtidigt låg andel lediga lägenheter. Det är den nedre vänstra kvadranten (C). Slutligen har 32 kommuner både låga priser och en stor andel lediga lägenheter. Det är den nedre högra kvadranten (D).

Ur ren bostadsmarknadssynpunkt är låga priser tecken på en generellt sett svag bostadsmarknad, medan marknader med många tomma lägenheter – och höga priser – mera är tecken på strukturella problem i form av en ovanligt hög andel kommunala bostäder (ev. även privat hyresrätt, men vi har inte de basuppgifterna). Det styrks av motsatsen: det finns kommuner med en låg prisnivå, men där andelen tomma lägenheter ändå är låg. Det är också ett strukturellt problem, som består i att hyressektorn uppenbarligen är relativt liten, eftersom den har upprätthållit sin ställning, trots en vikande efterfrågan i övrigt.

Svaga kommuner – vad beror det på?

Låt oss definiera svaga kommuner genom att använda den korstabell som framställt i figur 12. De allra svagaste kommunerna är då grupp D, dvs både låga priser och hög andel lediga lägenheter. B och C bildar en mellangrupp, medan A är starka kommuner som vi bara har med i analysen som referensgrupp.

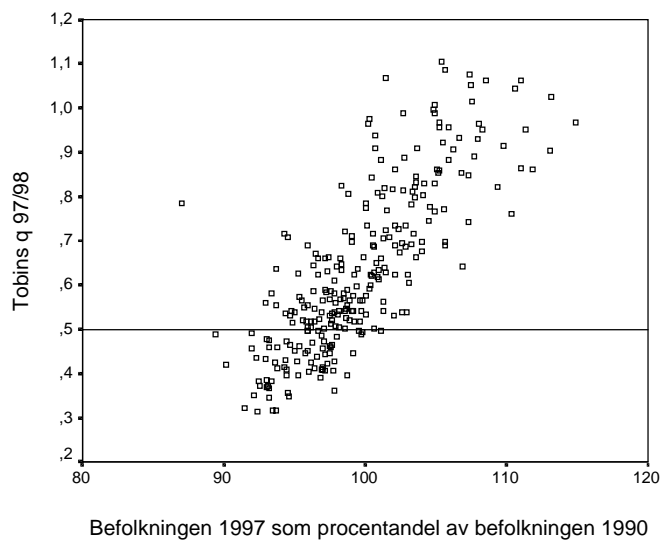
Vad beror det då på att en kommun har blivit svag, med den innebörd som vi lägger i begreppet. Den bakomliggande förklaringen är naturligtvis vikande sysselsättning med nedläggning av verksamheter och otillfredsställande tillskott av olika former av näringsfrihet.

Tabell 2. Befolkningen 1997 som procentandel av befolkningen 1990 i kommuner med olika prisnivåer och olika andel lediga lägenheter.

Tobins q 97/98	Andel lediga lägenheter i kommunala bostadsföretag	
	< 12.5%	> 12.5%
> 0.5	102.6	97.5
≤ 0.5	95.7	95.0

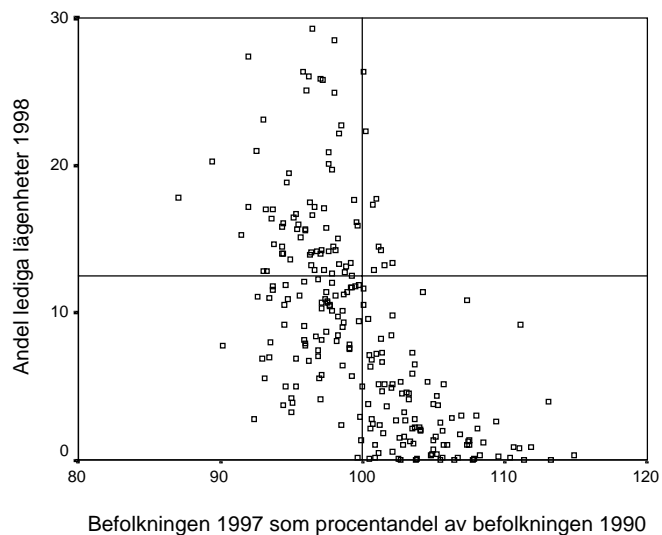
I cellerna mäts befolkningen 1997 som procentdel av befolkningen 1990. Det ger ett mått på befolkningsförändringen de senaste sju åren i kommunen. Det är uppenbart att starka kommuner har befolkningstillväxt, medan de svaga kommunerna har befolkningsminskning, vilket naturligtvis är en viktig förklaring till låga priser och tomma lägenheter.

I figur 7 och 8 beskrivs, i grafisk form, sambandet mellan befolkningsförändring å ena sidan, och prisnivå respektive andel lediga lägenheter å andra sidan.



Figur 7. *Befolkningsförändring i kombination med prisnivå – Tobins q.*

Sambandet är mycket entydigt. När befolkningen sviktat är också prisnivån låg. Motsvarande förhållanden – fast omnämnt – råder för sambandet mellan befolkningsförändring och andelen lediga lägenheter.



Figur 8. *Befolkningsförändring i kombination med andel lediga lägenheter i det kommunala bostadsföretaget.*

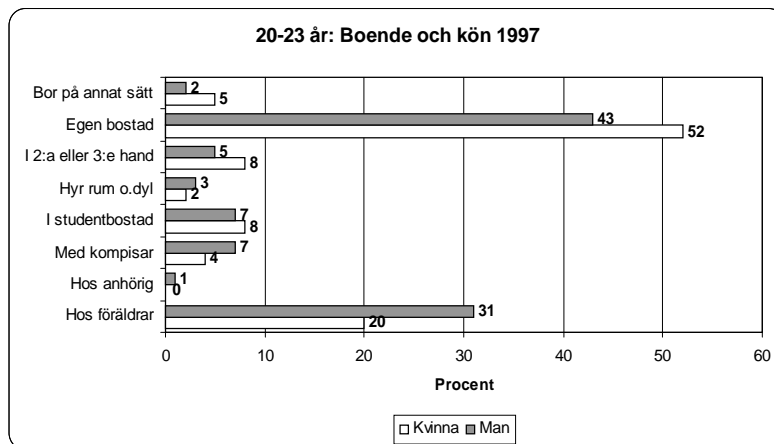
Demografi: ungdomarna

Boendemönster bland unga

Beträffande ungdomars nyetablering på bostadsmarknaden visar studier som Haurin et al. (1994), Heiborn (1998) och Åsberg (1999) att ungdomars beslut att bilda eget hushåll påverkas av såväl ekonomiska som demografiska faktorer. Med stöd av dessa studier är det inte djärvt att påstå att ökade boendekostnader, till följd av reducerade bostadssubventioner minskad avdragsrätt för låneräntor och höjd momsats, fördröjer ungdomarnas inträde på bostadsmarknaden. Det är också detta som bör vara huvudförklaringen till den minskade nyproduktionen som redovisats tidigare.

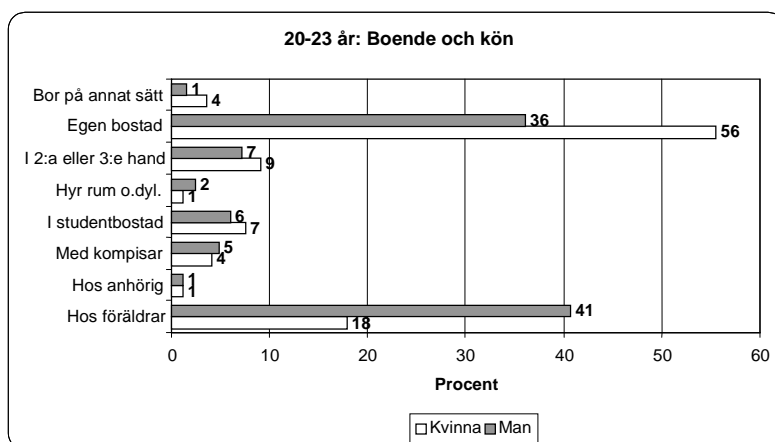
Bergensträhle (1997; 1999) undersöker hur unga i Sverige i åldrarna mellan 20 och 27 år bor och vill bo för åren 1997 och 1999. Undersökningarna antyder att kvarboendet i föräldrahemmet har ökat under senare delen av 1990 talet för både män och kvinnor. Mellan 1997 och 1999 har kvarboendet i föräldrahemmet ökat ytterligare bland 20-23 åringar. I regel lämnar män föräldrahemmet vid en högre ålder än vad kvinnor gör, se exempelvis Haurin et.al 1994, Heiborn 1998 och Åsberg 1999. Mellan åren 1992 och 1997 har dock skillnaden i kvarboende i föräldrahemmet mellan män och kvinnor minskat. I Bergensträhle 1999 antyds dock att skillnaderna i kvarboende i föräldrahemmet mellan kvinnor och män ökar igen eftersom kvarboendet bland män ökat mellan åren 1997 och 1999 samtidigt som andelen kvarboende bland kvinnor är oförändrad under samma period.

I Bergensträhle 1997 rapporteras dock att skillnaden mellan män och kvinnor i hushållsbildningen minskar mellan 1992 och 1997 genom att kvinnorna tenderar att lämna föräldrahemmet vid allt högre åldrar. Denna skillnad mellan män och kvinnor tenderar dock att öka igen mellan 1997 och 1999 genom att kvarboendet för män mellan 20 och 23 år har ökat samtidigt som andelen kvarboende kvinnor i samma ålder är oförändrad under samma period, se figur 9 och 10.



Figur 9. Boendeform uppdelat efter kön för år 1997.

Källa: Bergensträhle 1999, Hyresgästernas riksförbund.



Figur 10. Boendeform uppdelat efter kön för år 1999.

Källa: Bergensträhle 1999, Hyresgästernas riksförbund.

Till effekten av boendekostnadens inverkan på hushållsbildningen skall också ungdomarnas möjlighet att intjäna en egen arbetsinkomst läggas. I tider med höga arbetslöshetssiffror har en stor del av ungdomarna svårt att få ett eget arbete vilket minskar deras ekonomiska möjlighet att bilda ett eget hushåll och därmed ytterligare fördröjer hushållsbildningen. Sedan 1997 har arbetsmarknaden för ungdomar förbättrats varför man borde förvänta sig att kvarboendet bland unga skulle ha minskat under samma period. Möjligen kan man hävda att om arbetsmarknadsläget vore sämre så skulle kvarboendet bland unga vara ännu högre.

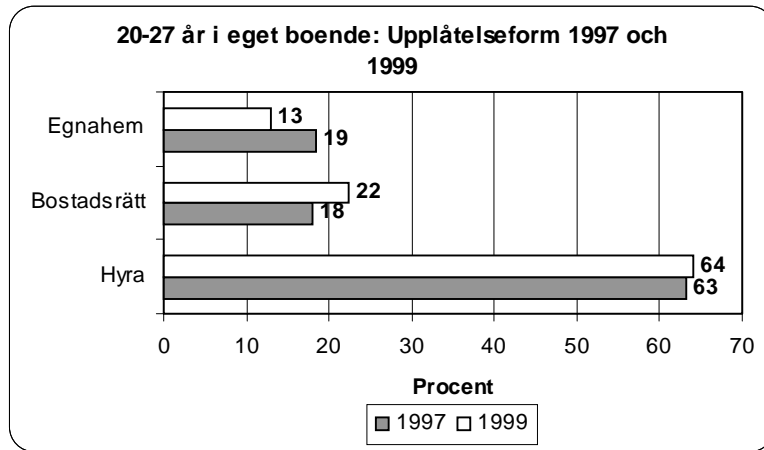
En uppdelning av hushållen efter ålder över de olika upplåtelseformerna visar att boende i egna hem ökar med stigande ålder upp till pensionsåldern då fler gamla övergår till att hyra sin bostad eller övergår till att köpa en bostadsrätt. För unga upp till 29 år gäller att hyresbostad är den vanligaste boendeformen och de unga som äger sin bostad äger framförallt bostadsrätt (tabell 3).

Tabell 3. *Andel hushåll efter hushållsföreståndarens ålder i olika upplåtelseformer under 1995 – vägda data.*

Hushållsföreståndarens ålder	Hyresbostad - %	Bostadsrätt - %	Egna hem - %
-29	20.7	13.4	3.7
30-44	22.2	21.6	29.7
45-64	23.4	28.8	43.9
65-	33.7	36.2	22.7
Summa	100	100	100

Källa BHU 1995.

Bergenstråhle 1999 presenterar fördelningen mellan upplåtelseformer för unga mellan 20 och 27 år med eget boende för de två åren 1997 och 1999. Se figur 11 nedan.



Figur 11. *Andel ungdomar i olika upplåtelseformer.*

Källa: Bergenstråhle 1999, Hyresgästernas riksförbund.

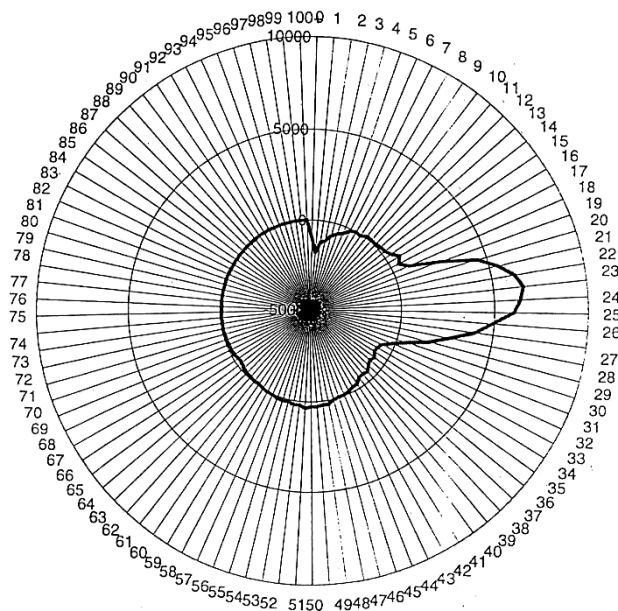
Av figuren framgår att andelen unga som bor i hyresrätt är i stort sett oförändrad. Däremot har andelen unga som bor i bostadsrätt ökat samtidigt som andelen unga som bor i eget hem har minskat. Den ökade andelen unga boende i bostadsrätt och

en minskad andel unga boende i eget hem kan höra samman med att i tider med ökade bostadskostnader så erbjuder bostadsrätten en möjlighet för mindra ekonomiskt starka grupper att hålla nere boendeytan. Bostadsrätter finns ju i allt från enrummare och uppåt medan eget hem sällan är mindre än tre rum och kök. Ett sätt för unga att hålla nere sina bostadskostnader är att skjuta upp investeringen i ett eget hem och bo kvar i en relativt liten bostadsrätt.

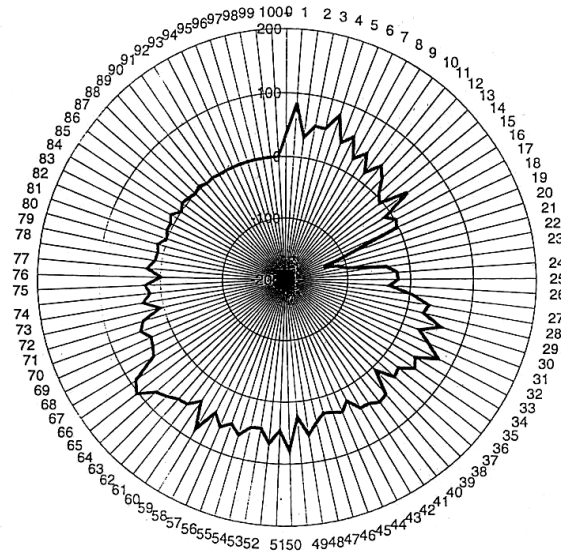
Flyttmönster

Den ökade andelen unga i bostadsrätt kan också sättas samman med utflyttningen av unga från glesbygd till storstäderna. Bostadsrätter är en vanligare boendeform i storstäderna jämfört med glesbygden samtidigt som en större andel i glesbygden som äger sitt boende bor i eget hem. Utflyttningen av unga från glesbygd till storstad syns tydligt i figurerna 12 till och med 14 som sammanställts av Lena Magnusson vid Institutet för Bostadsforskning.

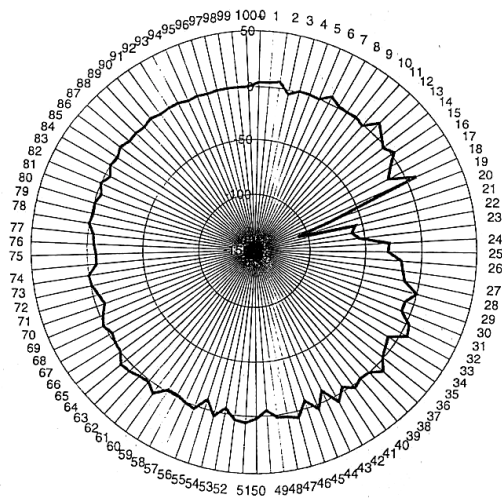
Figurerna visar flyttningsöverskottet efter ålder för tre olika typer av kommuner för åren 1994 till och med 1998. Stockholms kommun representerar en storstadsregion. Norrtälje representerar en kranskommun till en storstadsregion och Strömsunds kommun slutligen, representerar en glesbygdsregion. Mönstren är tydliga och stöder att det sker en utflyttning av unga från glesbygdsregioner till storstadsregioner.



Figur 12. Flyttningsöverskott efter ålder, Stockholms kommun 1994-1998.



Figur 13. Flyttningsöverskott efter ålder, Norrtälje kommun 1994–1998.



Figur 14. Flyttningsöverskott efter ålder, Strömsunds kommun 1994-1998.

Utflyttningen av unga från glesbygden exemplifieras av det negativa flyttningsöverskottet för 18 till 28-åringar i Strömsunds kommun i figur 14 och inflyttningen av unga till storstäderna exemplifieras av det positiva flyttningsöverskottet för 15 till 30-åringar i Stockholms kommun i figur 12. I övrigt gäller för storstadsregionen att det sker en viss utflyttning av barnfamiljer som representeras av det nega-

tiva flyttningsöverskottet för 31 till 45-åringar och för barn upp till 7 år. För övriga åldersgrupper är flyttningsöverskottet noll.

För en kranskommun till en storstadskommun är dock flyttningsmönstret ett annat. Figur 13 som visar flyttningsöverskottet för Norrtälje kommun visar att flyttningsöverskottet är positivt för alla åldersgrupper utom för 16 till 27-åringar. Detta antyder att det sker en inflyttning av såväl barnfamiljer som pensionärer till kranskommunen men att de unga i kranskommunen, liksom i glesbygdskommunen, i stor utsträckning flyttar till någon storstadskommun.

Slutsatsen blir att bostadsrätten hamnar i ett utsatt läge i de svaga kommunerna, på grund av utflyttning och sjunkande överlåtelsepriser. I starka kommuner gynnas dock bostadsrätterna extra, genom inflyttningen av hushåll och strukturen på dessa inflyttande hushåll. Andelen ungdomar är stor, och skattereformen har medfört att ungdomar som eljest hade sökt sig mot det ägda småhuset i stället väljer att rikta in sin efterfrågan mot det mindre kapitalkrävande alternativet bostadsrätt.

Avslutande kommentarer

Utvecklingen på den svenska bostadsmarknaden under 1990-talet kan delas in i två faser, 1990-talets första och andra hälft. Under 1990-talets första hälft genomfördes en omfattande skattereform samtidigt som räntesubventionerna avskaffades och momsen breddades. Detta ledde till kraftigt ökade boendekostnader och fastighetsprisfall med ca. 25 procent mellan 1991 och 1993. På hyresmarknaden har momsökningen och de minskade subventionerna fått sitt fulla genomslag på hyrorna.

Under 1990-talets andra hälft utvecklas fastighetsmarknaden utan någon nämnvärd inblandning från statsmakternas sida. Stora regionala skillnader uppkommer, dels mellan starka och svaga regioner och dels mellan storstadskärnan och förortskommuner. Efterfrågan på bostäder stiger på starka orter, medan bostadsefterfrågan minskar på svaga orter. Glesbygden dräneras på ungdomar som flyttar till storstadsregioner. Detta har inburit att de regionala skillnaderna har tilltagit och att fastighetspriserna utvecklats olika. Hyrorna har till följd av bruksvärdesprincipen i kombination med kostnadsbestämda hyror i de kommunala bostadsföretagen, hållits uppe på både svaga och starka orter. Detta trots att fastighetspriserna stigit kraftigt på de starka orterna, medan de svaga orterna inte alls påvisat samma prisökningstakt. Till bilden hör också att fastighetspriserna stiger kraftigt ju närmare stadskärnan fastigheten ligger.

De vitt skilda mönstren mellan svaga och starka orter när det gäller prisnivå på fastigheter, befolkningsförändringar och vakanta lägenheter i det befintliga bostadsbeståndet innebär att framtiden för bostadsmarknaderna på svaga respektive starka orter kommer att se helt olika ut.

Beträffande *svaga orter* så står de allmännyttiga bostadsföretagen med många outhyrda lägenheter. Utflyttningen av unga till storstadsregionerna och låga fastig-

hetspriser på de svaga orterna innebär att framtiden för de allmännyttiga bostadsföretagen på de svaga orterna ser allt annat än ljus ut. Höga fasta kostnader och en reglerad hyra håller hyresnivåerna uppe på en hög nivå samtidigt som villapriserna är relativt låga på de svaga orterna. Detta innebär att alternativet att äga en villa ter sig som ett attraktivt alternativ till att hyra sin bostad för de ungdomar som väljer att bo kvar på de svaga orterna. En marknadsbestämd hyresnivå kommer troligen att innebära att hyresnivån sjunker på de svaga orterna eftersom bostadsefterfrågan är svag där. Detta innebär att det kommer bli svårt för de allmännyttiga bostadsföretagen att finansiera sina höga fasta kostnader. Ett alternativ för de allmännyttiga bostadsföretagen är då att helt enkelt minska sitt bostadsbestånd.

Beträffande bostadsrätter på de svaga orterna så ser framtiden också relativt dystert ut. Bostadsrätter intar en mellanställning mellan att äga och hyra bostaden. Bostadsrättsföreningens medlemmar svarar för bostadsrättsföreningens skulder och utgifter i proportion till den enskilda medlemmens andel i bostadsrättsföreningen. Detta innebär att bostadsrättsföreningen lätt kan hamna i en ond cirkel. Med stora lån i bostadsrättsföreningen, höga boendekostnader, låg bostadsefterfrågan kan marknadsvärdet på föreningens bostadsrätter lätt gå ner till noll. Medlemmar kan lämna bostadsrättsföreningen och lämna en ökande skuld och utgiftsbörda per medlem om nya köpare av de tomma bostadsrätterna uteblir. Detta kan avskräcka potentiella bostadsrättsägare på svaga orter från att köpa en bostadsrätt.

Befolkningens åldersstruktur kan i viss utsträckning motverka den ogynnsamma utvecklingen på bostadsmarknaden på svaga orterna. Statistiska Centralbyråns befolkningsprognos från 1999 visar att antalet individer över 60 år kommer att öka starkt i början av 2000-talet. Åldersgruppen över 60 år är den kategori människor som i hög utsträckning väljer att bo i hyreslägenhet eller bostadsrätt framför eget hem.

Utvecklingen på de *starka orternas* bostadsmarknad ser dock ljusare ut. Inflyttningen till storstadsregioner och den starkt begränsade tillgången på bostäder i centrala lägen kommer med all sannolikhet att hålla fastighetspriserna uppe. Några frågetecken finns dock även för bostadsmarknaden i storstadsregionerna. Hur kommer en eventuell marknadsanpassad hyressättning att påverka bostadsmarknaden? Vad får den ökade omvandlingen av hyresfastigheter till bostadsrätter för effekt på fastighetspriser och hyressättning?. Slutligen, vad kommer en eventuell fastighetsbeskattning av bostadsrätter baserad på fastigheternas marknadsvärde att innebära?

Med den starka bostadsefterfrågan som råder i storstäderna så är det högst troligt att en marknadsanpassad hyressättning resulterar i att hyresnivån kommer att drivas upp i de mer attraktiva delarna av bostadsbeståndet. Uppgången av hyresnivån kan dock komma att dämpas av att relativpriset mellan hyresbostäder och ägt boende samtidigt ändras. När hyresnivån går upp kommer efterfrågan på ägt boende att öka i viss utsträckning.

Omvandlingen av hyresfastigheter till bostadsrättsföreningar innebär naturligtvis att utbudet på bostadsrätter ökar. Den sammantagna effekten på bostadsrätt-

spriserna är dock oklar. Ett ökat utbud av bostadsrätter bör ha en viss dämpande effekt på överlåtelsepriserna för bostadsrätter. Samtidigt kommer omvandlingen av hyresfastigheter till bostadsrättsföreningar på en bostadsmarknad med bruksvärdesprincip att ha en viss effekt på hyressättningen i de allmännyttiga bostäderna. När hyresfastigheter omvandlas till bostadsrättsföreningar ändras sammansättningen på de hyresfastigheter som ligger till grund för de jämförelser som görs vid fastställelsen av bruksvärdeshyran. Om denna grupp blir för liten för meningsfulla, dvs juridiskt acceptabla jämförelser, kommer sannolikt hyresnivån i stadens mer attraktiva delar att drivas upp. Till detta bidrar också ombyggnad och kompletteringsbyggande i dessa delar av staden. För dessa nya eller ombyggda fastigheter tillämpas ofta en högre hyresnivå än vad som normalt följer av en tillämpning av bruksvärdesprovningen i det befintliga beståndet.

Relativpriset mellan ägt och hyrt boende ändras genom att hyresnivån drivas upp. Efterfrågan på bostadsrätter kan öka relativt efterfrågan på hyresbostäder och därmed i sin tur driva upp bostadsrättspriserna.

Beträffande en eventuell *fastighetsbeskattning* av bostadsrätter baserad på överlåtelsepriser så kommer det att ha olika effekt på olika bostadsrättsföreningar. Bostadsrätter i attraktiva lägen med god ekonomi kommer att drabbas av hög fastighetsskatt och därmed också ett relativt stort prisfall. Bostadsrätter med mindre attraktiva lägen och/eller sämre ekonomi kommer att belastas med en lägre fastighetsskatt och kommer därmed att drabbas av ett lägre prisfall vid en eventuell marknadsvärdesbaserad fastighetsbeskattning av bostadsrätter.

Mycket talar dock emot att någon fastighetsskatt på bostadsrätter baserad på överlåtelsepriser kommer att genomföras. Politiker som genomför ett sådant skatteförslag riskerar att bli mycket impopulära när bostadsrättsägare upplever dramatiska prisfall på sina bostadsrätter. Vidare försvåras en fastighetsbeskattning av bostadsrätter baserad på bostadsrättens marknadsvärde av att bostadsrätten inte är en fast egendom. Ägande av en bostadsrätt innebär att bostadsrättsägaren endast äger rätten att nyttja en lägenhet i en bostadsrättsförening. Vid en överlåtelse av en bostadsrätt registreras därför inte överlåtelsepriset om inte köpare och säljare själva på eget initiativ anger det.

En viktig frågeställning berör de effekter som en *brantare prisgradient inne i städerna* kan ge upphov till, sett i ett sociala perspektivet. Gradienten kan ju öka om hyrorna markandsanpassas och om den pågående utvecklingen mot relativt sett höga överlåtelsepriser på bostadsrätter i de centrala och de attraktiva delarna av en stads bostadsbestånd fortsätter.

Sannolikt kommer unga hushåll att i huvudsak reagera på den pågående omstruktureringen i relativpriserna genom att minska sin bostadskonsumtion, för att ändå kunna förverkliga ett centralt boende. Slutsatsen stöds av det faktum att den markanta inflyttningen till storstäder och universitetsorter främst har bestått av ungdomar, samtidigt som de berörda kommunerna inte har svarat genom ett omfattande nybyggande. Slutsatsen blir att de unga hushållen i stor utsträckning har

kommit att bo trängre än tidigare, samtidigt som andra hushåll också i någon mån har anpassat sig till ett relativt sett trängre bestånd.

Det är rimligt att tro att *stadens segregations- och integrationsmönster* förstärks i takt med att innerstaden blir relativt sett dyrare att bo i? Hushållens boendemönster kommer att i allt högre grad bestämmas av dess ekonomiska förutsättningar, vilket innebär att hushållen i allt högre grad anpassar sitt boende efter prisgradienten å ena sidan och de ekonomiska förutsättningarna å andra sidan. Mönstret med trångbodda ungdomar, blandade med betalningsstarka hushåll, i innerstaden och hushåll med låga inkomster, barnfamiljer och invandrare i städerna ytterkanter förefaller bli allt tydligare i Sverige.

En brantare prisgradient, som kännetecknas av ökade priser och hyror i de centrala och attraktiva delarna av beståndet, lyfter *den allmänna pris- och hyresnivån* i dessa kommuner. Kommer hushållen därmed att ändra sin boendekarriär? Kommer ungdomar att etablera sig långsammare i de nya högprisregionen – utkonkurrerade av inflyttande hushåll med god ekonomi? Vilka effekter får detta för hushållsbildning och sparande bland unga hushåll?

Den enkla slutsatsen är att prisstegringarna på dessa orter drivs av inflyttningen. Orsak och verkan har en entydig riktning. Dock kan en långsiktigare och mer dynamisk ansats också prövas. Kommer hushållen på sikt att reagera på de ökade priser och hyror i dessa kommuner? Kommer t ex de äldre att flytta till sin sommarstuga eller till en lågprisregion i samband med pensioneringen? Kommer ungdomarna, som nu i stor omfattning har flyttat in i storstäderna och universitetsorterna, att flytta ur städerna när det blir dags för en (allt senare) familjebildning. Kommer de att då söka sig mot kranskommunernas hägrande villamarknader? Detta vet vi inte, men mycket tyder på att utvecklingen på sikt kommer att leda till en förstoring av högprisregionerna, och en återgång till en regional struktur som kännetecknas av något mindre regionala prisskillnader på sikt.

Referenser

- Bergenstråhle, S. (1997), "Ungas Boende – En studie av boendeförhållanden för unga i åldrarna 20 – 27 år", Boinstitutets skriftserie 4.
- Bergenstråhle, S. (1999), "Ungas boende 1999 – Hur bor de? Hur vill de bo?", Mimeo, Hyresgästernas Riksförbund.
- Englund, P., Hendershott, P.H. & Turner, B. (1995), "The Tax Reform and the Housing Market", *Tax Reform Evaluation Report No. 20*, Konjunkturinstitutet och Ekonomiska Rådet.
- Haurin, D. R., Hendershott, P. H. & Kim, D. (1994), "Housing Decisions of American Youth", *Journal of Urban Economics*. 35, 28-45.
- Heiborn, M. (1998), "Housing Decisions of Swedish Youth, The Choice of Independent Living", Kapitel 4 i Doktorsavhandlingen "Essays on Demographic Factors and Housing Markets, *Economic Studies No. 40*, Uppsala Universitet.