



**Kandidatuppsats
HT 2003
Institutionen för ekonomi**

Finns det ett bortglömt segment på villamarknaden ?

**Handledare:
Roland Knutsson**

**Författare:
Alexandra Nebel
Gunnel Hersemo**



Sammanfattning

Denna uppsats handlar om småhushållens bostadssituation och deras behov och önskemål om att få bosätta sig i ett litet hus i stället för i en lägenhet. Uppsatsen tar även upp varför inte byggföretagen och de kommunala bostadsbolagen tillgodoser småhushållens behov och önskemål.

Vårt huvudsyfte med denna uppsats har varit att besvara frågorna:

- *Finns det ett bortglömt segment på villamarknaden?*
- *Tillgodoser villamarknaden 1-2 persons hushålls behov och önskemål?*

När vi i gruppen hade bestämt oss för att behandla detta ämne insåg vi ganska snabbt att ämnet inte alls var behandlat i någon större mening.

Vi har genomfört en del intervjuer, där vi bland annat har intervjuat tre av Skånes största byggföretag, våra undersökningskommuners bostadsbolag, men även några småhushåll för att få deras syn på sin bostadssituation och villamarknaden. Uppsatsen har på grund av detta en stor empirisk del.

För att Ni som läsare ska kunna sätta Er in i var Sverige och fastighetsmarknaden befinner sig när vi skriver denna uppsats har vi valt att ge Er läsare en nulägesbeskrivning, både av själva bostadsmarknaden, men också av Sverige nationellt och ända ner i våra undersökningskommuner.

Till slut vill vi önska våra läsare en trevlig läsning!



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	5
1.1	Problemdiskussion	6
1.2	Avgränsningar	8
1.3	Syfte	9
1.4	Disposition	9
2	METOD	10
2.1	Positivism	10
2.2	Hermeneutik	10
2.3	Objektivitet	11
2.4	Kvalitativa och kvantitativa undersökningar	11
2.5	Vår metodansats	12
2.6	Insamling av data	12
2.6.1	Sekundärdata	12
2.6.2	Primärdata	13
2.6.3	Felkällor	14
3	TEORI	15
3.1	Demografi	15
3.1.1	Ekonomiska teorier	16
3.1.1.1	Makroteori	16
3.1.1.2	Mikroteori	17
3.1.2	Sociogeografiska teorier	17
3.2	Segmentering	19
3.2.1	Marknadssegmenteringens nivåer	21
3.2.2	Segmentering av kundmarknad	21
3.2.2.1	Geografisk segmentering	21
3.2.2.2	Demografisk segmentering	21
3.2.2.3	Psykografisk segmentering	22
3.2.2.4	Beteendemässig segmentering	22
3.2.2.5	Geodemografisk segmentering	22
3.3	Köpprocessen	23
3.4	Utbud och efterfrågan	24
4	NULÄGESBESKRIVNING	25
4.1	Nulägesanalys	25
4.1.1	Bostadsmarknaden i dag	25
4.1.2	Bostadsbristen hotar tillväxten	28
4.1.3	Boendestrukturen	29
4.1.4	Hushållens bostadsutgifter	30
4.2	Omvärldsanalys	30
4.2.1	Sverige-nationellt	30
4.2.1.1	Sysselsättning	31
4.2.1.2	Inflationen	31
4.2.1.3	Finansiella faktorer	31
4.2.1.4	Bostadsbyggandet	32
4.2.1.5	Prisutveckling för småhus i landet	32



4.2.1.6	Analys - Omvärldens effekter på den svenska fastighetsmarknaden	33
4.3	Kommunbeskrivning.....	34
4.3.1	Nulägesbeskrivning av Vellinge kommun	34
4.3.2	Nulägesbeskrivning av Trelleborgs kommun.....	35
4.3.3	Nulägesbeskrivning av Malmö kommun	36
5	EMPIRI	37
5.1	Datinsamling	37
5.2	Undersökningsmetoder	38
5.2.1	Informationsbehovet och syftet med undersökningen.....	38
5.2.2	Intervjuer av egen undersökning	38
5.2.2.1	Djupintervju av tre byggnadsfirmor	39
5.2.2.2	Djupintervju med kommunala bostadsbolag	39
5.2.2.3	Djupintervju med Älvsbyhus	40
5.2.2.4	Djupintervju med Lars Kilander, VD för Mäklarsamfundet	40
5.2.2.5	Djupintervju med småhushåll.....	40
5.2.2.6	Djupintervju med ägare/hyrestagare av ett litet hus.....	41
5.3	Undersökningsresultat.....	41
5.3.1	Skanska	41
5.3.2	NCC	41
5.3.3	JM	42
5.3.4	Intervju med Stefan Björkestrand, VD Vellinge Bostäder	42
5.3.5	Intervju med Leif Persson, VD Trelleborgshem	42
5.3.6	Intervju med Gisela Bosko, Projektledare MKB.....	43
5.3.7	Intervju med Jesper Nilsson på Älvsbyhus	43
5.3.8	Intervju med Lars Kilander, VD på Mäklarsamfundet.....	43
5.3.9	Intervjuer med småhushåll och ägare/hyrestagare av små småhus	44
6	SLUTSATSER OCH EGNA REFLEKTIONER	45



1 INLEDNING

Bostaden har, på många sätt en betydande plats i genomsnittssvenskens liv. Bostadens primära funktion är att skapa en avgränsad behaglig miljö och ge människor skydd gentemot omvärlden. Denna definition på bostad finner man i Nationalencyklopedin och en sådan formulering skulle säkert vara fullt nöjaktig om det hade varit våra förfäder som gett sin syn på bostadens viktigaste uppgift. I dag vill vi också att bostadens attribut ska bidra till att vi uppnår vissa livsvärden såsom till exempel lycka, gemenskap och frihet. (Fransson, 1997).

Ungdomars beslut att flytta från föräldrahemmet och bilda ett eget hushåll i någon form kan vara en successiv och långdragen process. Ungdomarnas beslut samspelar i hög grad med utbudet på bostadsmarknaden. Beslutet att flytta hemifrån är grundat på individens vilja till eget ansvar och frigörelse från föräldrarna (Fransson, 1997).

Ungdomsbarometern genomför varje år ett flertal undersökningar där syftet är att få information om vad en viss ungdomsgrupp har för värderingar, attityder eller intressen i vissa specifika frågor. Ungdomsbarometern erbjuder fyra olika temarapporter som var och en utgår ifrån ett specifikt område såsom;

- ungdomar, media och kommunikation
- ungdomar, politik och samhälle
- ungdomar, utbildning och arbete
- ungdomar, kost och hälsa (<http://www.ungdomsbarometern.se/>)

Dessutom finns det olika varumärkesrapporter fulla med kunskap om ungas konsumtionsmönster och hur de rankar olika varumärken med hänsyn till kvalitet, pris, image och så vidare Ungdomsbarometerns varumärkesrapporter för 2003 är följande;

- ungdomar & mobiltelefoni
- ungdomar & choklad
- ungdomar & jeans
- ungdomar & tuggummi
- ungdomar, läsk & vatten
- ungdomar, skor & sportskor (<http://www.ungdomsbarometern.se/>)



Inte ens i temarapporten som behandlar ungdomar, politik och samhälle finns bostadsfrågan med. Uppenbarligen är det så att det inte är tillräckligt intressant att undersöka ungdomars syn på boendefrågor och få kunskap om vilken typ av bostäder som efterfrågas. Det tycks föreligga ett större intresse för att undersöka vad ungdomar tycker om exempelvis tuggummi, jeans och choklad.

Hushållens storlek och sammansättning har successivt förändrats under 1900-talet. Den genomsnittliga hushållsstorleken har sjunkit från fyra personer per hushåll strax före seklets början till drygt två per hushåll 1990 och det finns samtidigt en trend med ökande enmanshushåll. Samtidigt åldras landets befolkning och som en följd av detta ökar antalet pensionärer. Åldersstrukturen och hushållsstrukturen kommer med all sannolikhet att förändras (Andersson 1997).

Den normala följden av detta borde bli att också efterfrågan på mindre småhus ökar och att utbudet ökar i samma takt.

När ungdomarna flyttar hemifrån står föräldrarna kvar med "det stora huset", som man köpt för hela familjen. Här finner vi ytterligare ett segment, som har ett behov av en mindre bostad. En mindre bostad kan även betyda en lägenhet, men för personer som under större delen av sin livstid bott i en villa är det ett mycket stort steg att flytta till en lägenhet.

Många av dessa personer flyttar om ej frivilligt till en lägenhet, på grund av det lilla beståndet av små villor (Andersson 1997).

Det finns ytterligare ett segment på marknaden som kanske inte är lika naturligt att se som villaägare – enmanshushållen. Enmanshushållen upptar en stor del av Sveriges alla hushåll. (Andersson 1997)

Samhället idag förutsätter att dessa hushåll bosätter sig i en lägenhet och endast de riktigt kapitalstarka enmanshushållen kan ha råd att köpa och bo i en villa.

1.1 Problemdiskussion

För ungdomar, liksom för alla människor, spelar den fysiska omgivningen en väsentlig roll för hur vi lever våra liv. Men städer och andra miljöer är oftast inte planerade utifrån ungdomars behov. Endast i undantagsfall har planeringen tagit tillvara ungdomarnas egen kunskap om sitt område och sin situation. Att kunna påverka sin miljö innebär självklart viktiga möjligheter för ungdomar. Men det innebär i lika hög grad viktiga möjligheter för vuxna och samhället att



få del av de ungas kunskaper, erfarenheter, kreativitet och fantasi. Ungdomar har kunskaper om den egna miljön och erfarenheter om sätt att använda den som de vuxna ofta saknar. De har kunskaper att tillföra planeringen som gör resultatet bättre.

Ungdomar som flyttar hemifrån flyttar allt som oftast till lägenheter, dels pga. att de inte behöver så mycket utrymme och dels är det en kostnadsfråga. När man som ung för första gången köper ett hus behöver man allt som oftast inte så mycket utrymme egentligen. Det är först när man börjar skaffa barn som utrymmet behöver ökas. Men varför skulle inte dessa förstagångsköpare kunna bosätta sig i ett litet hus med trädgård och varför är villamarknaden inte anpassad för dessa köpare.

Denna problematik gäller även för de kapitalstarka 40- och 50-talisterna som ofta står inför valet att bo kvar eller sälja det hus man en gång köpt för hela familjen, när barnen flyttat hemifrån. De som väljer att sälja sitt stora hus, vill naturligtvis hitta ett mindre hus eller lägenhet att bo i. På grund av det lilla beståndet av små småhus väljer allt fler och fler av detta segment att flytta till lägenhet. Man skulle dock hellre flytta till ett litet hus med trädgård.

Det finns ytterligare en demografisk grupp i samhället som drabbas av detta och det är enmanshushållen. Enmanshushållen utgör idag en mycket stor del av de totala hushållen i Sverige (Andersson 1997). Dessa hushåll måste också ges möjligheten att kunna bosätta sig i ett litet hus.

Varför finns det så få små småhus till dessa småhushåll? Det verkar kanske lite väl tufft att i en akademisk uppsats våga göra ett sådant påstående. Men det räcker ju med att man tittar sig omkring på bostadsmarknaden i Sverige så upptäcks det ganska snabbt att villamarknaden ser ut på ett sätt som inte stämmer med behoven. Det som vi vill sätta fokus på är varför det inte gör det. En hel del utredningar har gjorts från olika branschorganisationer och från regering och riksdag såsom Boverkets redovisning av ett regeringsuppdrag med syfte att kartlägga bostadsmarknaden för unga, men det tycks inte någonstans ha tryckts på ett behov av små småhus. Det som tas fram som den ideala bostadsmodellen går ut på att ungdomar bosätter sig i lägenhet när de flyttar hemifrån. När sedan familjen utökas efterfrågas relativt stora villor. Slutligen när barnen flyttar hemifrån efterfrågas återigen lägenhet.



1.2 Avgränsningar

Vi har valt att avgränsa vårt undersökningsområde till Vellinge kommun, Trelleborgs kommun och Malmö kommun. Detta har vi gjort av följande anledningar:

- Alexandra bor i Vellinge kommun och Gunnel i Trelleborgs kommun samt till att Malmö kommun har en styrande funktion för villamarknaden i detta område. Dessa tre kommuner kommer i fortsättningen bara att kallas för kommuner/na.
- Tillväxtmarknaderna i Sverige är centrerade till storstäderna, Stockholm, Göteborg och Malmö.
- Öresundsregionen är en intressant marknad

Med små småhus menar vi hus som har en boarea upp till 120 m². Anledningen till detta är att befintliga hustillverkare idag anser denna boarea som ett litet hus.

För att förklara ordet småhushåll så menar vi hushåll som är 1-2 persons hushåll. Men vi har inte tänkt undersöka alla småhushållen utan bara en del av dem. De småhushåll som vi har tänkt undersöka är ungdomar, äldre personer vars barn är utflugna och enmanshushållen. Dessa tre småhushåll kommer i fortsättningen bara att benämnas som småhushåll/en.

På grund av författarnas begränsade kunskapsområde inser vi att de teorier tillsammans med de empiriska data som vi kommer att bemöta kan tolkas och analyseras på olika sätt, beroende på situation och person. Vi anser dock att en rättvisande bild ändå kommer att komma fram då vi är två författare som kan jämföra våra tolkningar och egenhändiga analyser.

Vi inser även att de frågeformulär som vi har utformat, kanske inte följer konstens alla regler men vi tycker ändå att vi har fått ut det vi ville ha från våra respondenter.

Vi i gruppen hade gärna velat titta på konsumenters köpbeteende och om detta beteende skiljer sig från dagliga inköp mot köp av hus. Dock på grund av tidsbrist har vi i gruppen inte haft någon möjlighet till detta, så det blir en uppgift för framtida författare.



1.3 Syfte

Eftersom boendet utgör en stor del i människors liv, ville vi se hur intresserad producenterna är av att tillgodose konsumenternas boendebehov, eller om man bara vill tillgodose sin egen lönsamhet.

Vårt huvudsyfte med denna uppsats är att besvara frågorna:

- *Finns det ett bortglömt segment på villamarknaden?*
- *Tillgodoser villamarknaden 1-2 persons hushålls behov och önskemål?*

Anledningen till att vi ville inrikta oss mot fastighetsmarknaden är bland annat att Alexandra är utbildad till fastighetsmäklare och Gunnel är jurist i botten, men har sadlat om till gymnasielärare och möter i sitt yrke många ungdomar som står i begrepp att lämna föräldrahemmet. Vi som författare har även ett allmänt intresse för fastighetsmarknaden som grundar sig i att vi båda bor i villa.

1.4 Disposition

Uppsatsen inleds med ett metodkapitel där vi förklarar hur vi har arbetat för att bearbeta vårt problemområde.

Vårt teorikapitel tar upp de centrala begrepp och teorier som ger förståelse för den fortsatta läsningen. Eftersom temat är demografi har vi valt att bland annat använda oss av begrepp i Kotler, som i viss mån kan förklara synen på vårt problemområde.

Därefter kommer ett ganska långt och omfattande kapitel som vi valt att kalla nulägesbeskrivning. Tanken är att detta kapitel ska ge bakgrundsinformation om hur den svenska bostadsmarknaden ser ut och fungerar, men även var Sverige, som land, och våra undersökningskommuner befinner sig.

I empiridelen presenterar vi vilka intervjuer vi har genomfört och varför vi har valt att göra just dem. Härfter kommer en kort sammanställning av de svar vi erhållit från intervjuerna. Uppsatsen avslutas med slutsatser och egna reflektioner.



2 METOD

Efter en längre tids letande i de flesta arkiv och informationskällor vi kunde komma på, satt vi ändå med ganska knapphändig information om vårt ämne. Att få tag i information från "konsumenten" och marknaden kändes mycket angeläget för att vi skulle kunna svara på våra frågeställningar. Kapitlet "metoder" beskriver det tillvägagångssätt vi haft för att kunna besvara våra frågeställningar.

2.1 Positivism

Positivismen, den positiva filosofin, härstammar från filosofen Auguste Comte (1798-1857). Begreppet positiv innebar något precist, säkert och verkligt. Positivismens huvudteser säger att samhällsvetenskapen ska ta avstånd allt som inte är verkligt och iakttagbart så som t.ex. religiösa, spekulativa, idealistiska och allmänt romantiska föreställningar. Alla vetenskapliga uppgifter måste kunna verifieras med empirisk data. Teserna säger även att allt vetenskapligt arbete kan och bör bedrivas efter en och samma metod, den enhetliga vetenskapliga metoden. Målet med positivismen är att söka orsak – verkan – samband och att kunna förklara. Till slut anger teserna att generaliserbara orsaksförklaringar är ett viktigt mål inom samhällsvetenskapen och att skilja mellan fakta och värderingar kan och måste göras. (Lundahl, Skärvad 1999)

Att forska med hjälp av positivismen kännetecknas av att verkligheten observeras och fakta om verkligheten samlas in. Med tillräckligt mycket fakta kan man se mönster och regelbundenheter i verkligheten, vilket kan leda fram till allmänna slutsatser eller lagar. Desto mer fakta man samlar in desto större och mer allmänna slutsatser kan man dra. I och med det växer vetenskapen. (Lundahl, Skärvad 1999)

De grundläggande antagandena för denna forskning är att verkligheten är objektiv, oberoende vem det är som studerar den. Verkligheten är värderingsfri och har en faktamässig karaktär. Vetenskapens uppgift är att avbilda verkligheten som den verkligen är och att upptäcka faktas natur. Vetenskapen ska även fastställa fakta och klargöra hur något är, inte hur det bör vara. Forskaren i undersökningen får inte störa forskningsobjektet genom sin närvaro utan ska vara neutral och opartisk och endast fungera som en observatör. (Lundahl, Skärvad 1999)

2.2 Hermeneutik

Hermeneutikens huvudsyfte är att tolka och förstå. Hermeneutiken ligger till grund för den kvalitativa metodteorin. Målet med en forskning med en hermeneutisk inriktning är att tolka



och förstå hur andra människor upplever sin situation och vad det betyder för deras beslut och handlingar. Det kan anses som en mer osäker kunskap, men den är mer rik och nyanserad (Lundahl, Skärvad 1999). Hermeneutiken, även kallat för tolkningsläran, avvisar det naturvetenskapliga forskningsidealet, detta för att man påvisar att det är skillnad mellan fysiska och sociala fenomen. (Halvorsen, 1992)

Inom den hermeneutiska forskningen söker man inga absoluta sanningar. Sådana finns nämligen inte, enligt denna teori. Istället söker man nya sätt att förstå företeelser.

På senare tid har denna vetenskapliga inriktning utvidgats till att bli läran om tolkning i allmänhet. Man intresserar sig för hur världen uppfattas och tolkas istället för hur den är. (Hartman, 1998)

2.3 Objektivitet

Objektivitet har flera olika betydelser. Det kan till exempel betyda att man skiljer på fakta och värderingar och är opartisk. Saklighet och mångsidighet är andra definitioner på objektivitet. Lundahl och Skärvad presenterar följande definition av objektivitet:

"Utredningens uppgift är att fastställa fakta som de är, inte att fälla värdeomdömen om hur de bör vara." (Lundahl, Skärvad, 1999, s76)

De grundläggande antagandena bakom detta är att det finns objektiva fakta, det vill säga att verkligheten har en värdefri, faktamässig karaktär. Fakta och relationer mellan fakta kan och bör fastställas utan att förvrängas eller snedvridas av värderingar. Resultatet av en undersökning bestäms av sambandet mellan utredningens objektiva fakta och utredarens subjektiva bedömningar. (Lundahl, Skärvad 1999)

2.4 Kvalitativa och kvantitativa undersökningar

En kvalitativ undersökning avser att skapa resultat och slutsatser med hjälp av analys och kvalitativ data. Undersökningsobjekten är individer, enskilda eller i grupper, och deras livsvärld. Syftet med en kvalitativ undersökning är att beskriva, analysera och förstå beteendet hos undersökningsobjekten. Då forskaren använder sig av en renodlad kvalitativ undersökning är han eller hon intresserad av hur världen uppfattas och inte hur den i verkligheten är (Lundahl, Skärvad 1999). Undersökningarna kan genomföras med olika metoder såsom observationer eller intervjuer. (Halvorsen, 1992)

En kvantitativ undersökning innebär att man mäter den insamlade data. Denna sorts undersökning genomförs med hjälp av enkäter och genom intervjuer (Halvorsen, 1992). Undersökningen genomförs med en standardiserad uppsättning verktyg. (Lundahl, Skärvad 1999)



Den stora skillnaden mellan dessa två undersökningssätt är att analysen av den kvantitativa undersökningen inte kan påbörjas förrän alla data är insamlad, medan den kvalitativa undersökningen kan börja analyseras redan efter första intervjun. (Lundahl, Skärvad 1999)

2.5 Vår metodansats

För att kunna besvara våra frågor har vi samlat in både sekundär och primärdata. En viktig del av vårt arbete har varit de undersökningar, som vi har genomfört. Dessa undersökningar har gett oss information, som annars inte varit möjlig att få tag i.

Vi valde att använda oss av den kvalitativa metoden för vår undersökning, eftersom vi endast har ett fåtal undersökningsobjekt. Vi ville dessutom ha en viss flexibilitet när det gäller uppläggningsen under själva genomförandet. Denna flexibilitet var värdefull att tillgå i första hand i förhållandet till de erfarenheter vi gjorde under undersöknings- och informationsinsamlingsfasen. Under samtalsgången upptäckte vi att vissa frågeställningar glömts bort eller formulerats fel, detta kunde då rättas till. För det andra var uppläggningsen flexibel i förhållande till det sätt på vilket vi närmade oss de olika undersökningsenheterna.

Vi är inte heller inriktade på att pröva om informationen har generell giltighet. Det viktiga för oss blir i stället att vi genom olika sätt att samla information, dels kan få en djupare förståelse av de frågeställningar vi studerar, dels kan beskriva helheten av det sammanhang som detta inryms i. Denna form av samtal har sin styrka i att samtalssituationen i mindre utsträckning är styrd. Det är de medverkande själva som ska uttrycka sina uppfattningar, i den ordning han eller hon själv finner lämplig. Det pris vi får betala för detta är att analysen av den information vi får blir avsevärt mer komplicerad. Vi får information som inte kan förvandlas till siffror och därmed inte heller kan läsas av en dator. Med hänsyn till syftet med vår uppsats tror vi att en kvalitativ metod ändå är det bäst lämpade tillvägagångssättet. (Holme, Solvang 2001)

2.6 Insamling av data

2.6.1 Sekundärdata

Vi har tagit del av två rapporter utförda höstterminen 2002 av studenter på företagsekonomiska institutionen i Lund. Dessa rapporter har gett oss insikt i bostadsmarknaden förr och nu. Dessutom har rapporterna gett oss bra information om källor.



De för oss i rapporterna relevanta källor har vi kunnat ta del av i original. Därför har vi i vår uppsats inte använt oss av och angett dessa rapporter som våra källor.

2.6.2 Primärdata

Informationsbehovet har varit stort, eftersom ämnet inte har varit behandlat i någon större utsträckning innan, därför har vi ansett oss tvungna att genomföra en del undersökningar.

Vi började genomföra intervjuer med de tre största byggfirmorna i Malmöregionen, Skanska, NCC och JM. Vi genomförde intervjuerna per telefon och de varade ca 10 minuter var.

Men för att inte bara få privatsektorns åsikter angående byggandet av små småhus, tog vi kontakt med de tre kommunernas kommunala bostadsbolag. Även dessa intervjuer genomfördes per telefon.

För att få ytterligare en sida av marknaden, tog vi kontakt med en hustillverkare, som är känd för att bygga billiga hus, Älvsbyhus i Malmö. Vi pratade här med Jesper Nilsson via telefon och ställde en del frågor utifrån ett redan uppgjort frågeformulär.

Vi lyckades även få tag på Mäklarsamfundets VD, Lars Kilander. Anledningen till att vi tog kontakt med Lars Kilander var att vi hade läst en artikel i tidningen Villaaktuell, som han hade skrivit. Artikeln handlade om att mindre bostäder efterfrågas allt mer.

Intervjun genomfördes inte på sedvanligt sett med ett färdigt frågeformulär framför oss utan genom en diskussion mellan Lars Kilander och en av författarna. Diskussionen utgick ifrån artikeln. Även denna intervju gjordes via telefon.

Eftersom vi i uppsatsen kommer att undersöka om det finns ett bortglömt demografiskt segment på villamarknaden och om detta segment utgörs av småhushåll, ville vi få mer information om hur småhushållen ser och tänker på sitt boende. Vi gjorde personintervjuer med sju småhushåll, varav tre av dessa redan bor i ett litet hus. De tre hushållen, som redan bodde i ett litet hus fick medverka i ännu en intervju.



2.6.3 Felkällor

En allmän felkälla är den så kallade haloeffekten, det vill säga tendensen att påverkas av annat än det man ska bedöma. Andra felkällor är centraltendensen (att man undviker extremvärden i bedömningen) och så kallade social errors där man tar hänsyn till författarens eleganta klädsel, fina titel eller vårdat tal etc. (Eriksson, Wiedersheim-Paul, 1997)

Felrisker, som de ovan kan motverkas genom att man försöker vara medveten om dem, göra upp ett skattningsschema föra att undvika att man glömmer någon viktig bedömningsvariabel, tar hänsyn till en bedömningsvariabel i taget samt söker medbedömare och diskuterar rapporterna i grupp. (Eriksson, Wiedersheim-Paul, 1997)

Felkällor i undersökningen kan finnas dels i form av respondentens arbetsuppgifter och ställning inom företaget men även ibland de respondenter som besvarar frågor som privatperson finner man felkällor såsom att man kanske inte besvarar frågorna trovärdigt. På grund av respondenternas stressade tillvaro förekommer det ibland otillräckliga svar men där man ändå förstår vad man vill få fram och i tillräcklig omfattning.



3 TEORI

Kapitel 3 består av vår uppsats centrala begrepp och definitioner av dessa. Vi tar även upp teorier om konsumenters köpprocess och hur konsumenten skiljer sin köpprocess vid köp av hus från andra mer dagliga inköp. Slutligen tittar vi på hur detta problem kan belysas ur ett nationalekonomiskt perspektiv.

Produkt definieras av Kotler på sidorna 561-565, 1999, som något man erbjuder för att tillfredsställa en individs önskan eller behov. Produkten kan inkludera såväl fysiska objekt som tjänster, personer, platser, organisationer och idéer.

3.1 Demografi

Demografi är läran om befolkningens storlek, sammansättning och geografiska fördelning, samt av förändringar i befolkningsstrukturen förorsakade av demografiska händelser. De centrala indelningsvariablerna är ålder, kön, civilstånd, boenderegion och eventuellt etnisk tillhörighet. Centrala händelser är födelser, dödsfall, flyttningar, in- och utvandring, giftermål och skilsmässor samt på senare tid ingående och upplösning av samboförhållanden. (National Encyklopedien, band 4)

En svensk flyttar i genomsnitt tio gånger under sitt liv. Två av gångerna sker det som barn på grund av föräldrarnas flyttningar. De flyttningar som registreras i statistiken är bostadsbyten eller mer korrekt uttryckt byte av fastighet där man är folkbokförd. Av de tio flyttningar som en svensk gör, är det endast en där den primära orsaken är arbetsbyte. Sju av de tio flyttningarna sker inom den egna kommunen, och fem av dem till och med inom samma församling. Tre av flyttningarna sker över kommungräns, varav två dessutom sker över länsgräns. Av dessa två flyttningar över länsgräns är i många fall den andra flyttningen en återflyttning. Omkring hälften av alla flyttare över länsgräns kommer tillbaka till sitt ursprungliga hemlän. Åldersstrukturen på flyttarna visar att majoriteten av flyttningarna sker i åldrarna 20-30 år. Det finns således viktiga demografiska skillnader i rörlighet. Med många unga i en kommun kan man förvänta sig fler flyttningar från kommunen, men även om en årskull är stor kan man förvänta sig fler flyttningar (G Andersson & S Schéele, 1998). Nettoflyttningen är differensen mellan inflyttning och utflyttning. Vinnare i form av positiv nettoflyttning är främst storstäder, universitetsorter och kustnära kommuner i



storstadsområden. Förlorare är många glesbygdskommuner och gamla industriorter (G Andersson & S Schéele, 1998).

Migration kan beskrivas och förklaras med utgångspunkt från ett flertal olika perspektiv. Olika förklaringsfaktorer och olika modeller brukar till exempel användas för att beskriva flyttningar på korta, medellånga och långa avstånd. För att förklara kortväga flyttningar, som sker inom en lokal arbetsmarknad, brukar man i stor utsträckning rikta in sig på faktorer hos individerna, det vill säga på diverse karakteristika hos de personer som flyttar eller stannar. För att förklara den riktigt långväga migration som innebär att man flyttar över nationsgränser brukar man istället främst koncentrera sig på olika strukturella faktorer i samhället (G Andersson & S Schéele, 1998).

Under senare årtionden har ett stort antal empiriska undersökningar om migration i olika länder genererat en rad nya kunskaper om flyttningar. De nya kunskaperna har i många fall kunnat generaliseras så att de utgör underlag till nya teorier om migration. Beroende på vem som gjort de olika undersökningarna har sådana generaliseringar också kunnat knytas samma med andra existerande vetenskapliga teoribildningar (G Andersson & S Schéele, 1998).

När det gäller migration är det, liksom i de flesta andra typer av mänskliga beteenden, dock mycket viktigt att komma ihåg att icke ekonomiska faktorer ofta har ett betydligt större förklaringsvärde än renodlat ekonomiska faktorer. Ofta kommer man väldigt långt enbart genom att använda sig av demografiska karakteristiska på individer, eftersom beslut om att flytta hänger så intimt samman med i vilken fas av livscykeln man befinner sig i. Även om demografiska faktorer har störst inverkan på beslut om att flytta är dock de ekonomiska sambanden viktiga när man vill förklara förändringar och kortsiktiga fluktuationer i flyttströmmar mellan olika områden. De demografiska karaktärsdragen hos en befolkning förändras nämligen ganska långsamt över tiden medan svängningar i till exempel konjunkturer kan ske ganska snabbt (O Stjernström 1998).

3.1.1 Ekonomiska teorier

3.1.1.1 Makroteori

Då man utgår från neoklassisk ekonomisk teori för att studera flyttströmmar mellan olika områden så studerar man ofta migration på makronivå. Man ser i detta fall på flyttningar som ett medel att åstadkomma jämvikt mellan lokala arbetsmarknader. Löneskillnader mellan olika områden och skillnader i arbetslöshetsnivåer förklarar varför migration uppstår och hur



flyttströmmarna varierar över tid och rum. Flyttningarna leder till eventuella skillnader i löne- och arbetslöshetsnivåer utjämnas mellan områdena. Strukturella förändringar i ekonomin när produktionsbasen omvandlas, till exempel från jordbruksproduktion till industriproduktion och sedan från industriproduktion till tjänsteproduktion, leder kontinuerligt till att nya obalanser uppstår och att nya flyttströmmar genereras (G Andersson & S Schéele, 1998).

3.1.1.2 Mikroteori

Neoklassisk ekonomisk teori kan även ta sin utgångspunkt i ett mikroperspektiv och man försöker då i stället att konstruera en modell som förklarar varför en enskild individ tar beslut om att flytta eller stanna. Sådan teori kan utvecklas i ganska sofistikerad riktning så att andra preferenser än rent ekonomiska bedömningar tas med som underlag för hur de nyttomaximerande individerna fattar sina beslut. Teorin om human kapital och att individer investerar i denna typ av kapital för att få största möjliga framtida avkastning kan också ge insikt om flyttbeteendet hos olika individer. Migration ses i denna teori som en investering och en möjlighet att förbättra sin livssituation. Humankapitalteorin kan bland annat förklara varför yngre flyttar i så mycket högre utsträckning än vad äldre gör och även varför högutbildade flyttar mer än lågutbildade. Om man är ung får man ju betydligt större framtida avkastning av sin flyttinvestering. I moderna former av ekonomisk mikroteori tar man också hänsyn till att beslut om att till exempel flytta oftast inte görs på individnivå. Sådana beslut får nämligen effekter för samtliga medlemmar i ett hushåll och det krävs därför att de analyseras på hushålls- eller familjenivå. Det visar sig nämligen här att familjer flyttar i betydligt lägre utsträckning än vad individer gör. Förändringar i familjemönster och graden av kvinnligt förvärvsarbetande får en stor betydelse för flyttbeteendet i moderna samhällen (G Andersson & S Schéele, 1998).

3.1.2 Sociogeografiska teorier

I sociologisk och geografisk migrationsforskning undersöker man också effekten av olika monetära och ickemonetära faktorer på mänskliga flyttbeteenden, men man lägger här en större vikt vid samspelet mellan individerna i samhället och tar också större hänsyn till den inverkan som diverse övergripande strukturella faktorer kan ha på flyttningarna. Samspelet mellan individer är viktigt eftersom detta styr vilken information som olika individer och familjer får som underlag för sina avvägningar om att flytta eller inte. Sådan information sprids ganska selektivt och ett kartläggande av olika sociala nätverk och spridningsvägar för information kan ge goda förklaringar till varför flyttmönster ser ut som de gör. I sociologisk



teori försöker man ofta se det studerade beteendet som utgörande en del av ett större system. Man tar hänsyn till institutionella faktorer i samhället, hur individer anpassar sig till förändrade omständigheter och hur samband verkar i dubbla riktningar. I stället för enkla orsak-verkan-samband tar man hänsyn till den feedback som genereras inom systemet (G Andersson & S Schéele, 1998). Strukturella faktorer är naturligtvis viktiga i historiskt inriktade teorier om migration. Försök har här gjorts att göra en generalisering av hur regionala migrationsmönster utvecklas över tiden när samhällen omvandlas från jordbruksekonomier till ekonomier präglade av industri och tjänsteproduktion. (G Andersson & S Schéele, 1998) Zelinsky (1971) har presenterat en modell över en "rörlighetstransition", vilket utgör en analogi med den mer kända "demografiska transitionen" (som beskriver övergången från höga till låga nivåer på fruktsamhet och dödlighet i samhällen som moderniseras). I den motsvarande rörlighetstransitionen delar man upp de inrikes flyttströmmarna i flyttningar från landsbygd till stadsbygd, det vill säga flyttningar som hänger samman med urbaniseringsprocessen när ekonomin omvandlas från jordbruksproduktion till industri- och tjänsteproduktion, och flyttningar från stadsbygd till stadsbygd. Medan flyttningar från land till stad kulminerar i och med att urbaniseringsprocessen kulminerar och sedan minskar när glesbygden blivit mer eller mindre avfolkad, så ökar omflyttningarna i den urbana sektorn kontinuerligt med tiden för att plana ut på en relativt hög nivå i det moderna tjänsteproducerande samhället. En annan strukturell faktor som har stor betydelse för rörligheten i olika samhällen är hur det fysiska kapitalet är investerat i geografin. Den fysiska infrastrukturen ändras till skillnad från humankapitalet relativt långsamt med tiden och dess verkan på migration sker därför i dämpande riktning. När produktionsprocessen förändras kan befolkningen inte flyttas om hur som helst eftersom redan ett stort antal investeringar har gjorts i den befintliga fysiska strukturen. I samhällen med mer kostsam infrastruktur blir migrationen därför mindre omfattande än i andra samhällen. Detta kan utgöra en orsak till att den regionala omflyttningen generellt sett nu är av mindre omfattning än vad den varit tidigare under detta århundrade. Vid empirisk migrationsforskning är det viktigt att också ta hänsyn till demografiska variabler eftersom rena livscykefaktorer ha stor inverkan på individers flyttbeteende. Flyttningarna är intensivast under perioden efter att man lämnat sitt föräldrahem och innan man etablerat sig med familj och barn. Man är då mycket rörlig och flyttar både för att få arbete, skaffa sig en utbildning, byta livsstil eller bilda familj. Flyttningar fortsätter sedan att genereras av olika förändringar i hushållsstrukturen, till exempel skilsmässor eller andra typer av familjeomvandlingar inträffar (W Zelinsky 1971).

Öberg 1997 har angett följande tre faktorer som de viktigast orsakerna bakom regionala flyttströmmar:



- Förändringar i hushållsstrukturen
- Förändrade värderingar och val av livsstil
- Strukturomvandlingar på arbetsmarknaden

Öberg anger vidare den allt högre utbildningsnivån i vårt moderna samhälle som en viktig faktor som gör att vi tenderar att bli mer flyttbenägna än tidigare, men pekar samtidigt på att det finns ännu fler faktorer som verkar i motsatt riktning:

- Ökat kvinnligt förvärvsarbete minskar hushållens rörlighet
- Förbättrade transporter gör att pendling i många fall kan ersätta flyttning
- Ökat värde av det fysiska kapitalet i vårt samhälle leder till lägre nivå på omflyttningarna
- Ökat arbete i tjänstesektorn gör att arbetsplatser i större utsträckning flyttar till områden där befolkningen redan finns än tvärtom. (S Öberg 1997).

3.2 Segmentering

Alla människor är olika och denna variation kan vara mycket spännande, men den kan också skapa förvirring och försvåra lösningar på olika problem, som byggföretag/kommunala bostadsbolag har.

Segmentering är ett sätt att finna gemensamma nämnare hos olika individer, men samtidigt finna där de skiljer sig från övriga grupper, vilket underlättar för ett byggföretag/kommunalt bostadsbolag då de skall finna en speciell marknad. Segmenteringen har till syfte att indela olika grupper av konsumenter på ett sätt så att deras köpbeteende är relativt homogent. Detta görs för att strukturera marknaden, undersöka dess storlek, förhållanden och trender, för att få en bättre konkurrenssituation, för att identifiera behov och fylla eventuella tomrum, samt att finna nya konsumenter för en produkt. (Kotler P, 1999)

Att identifiera sitt segment underlättar det för byggföretaget/kommunala bostadsbolaget vid utformning och marknadsföring av produkten, som de vill sälja/erbjuda. (Kotler P, 1999)

Kotler nämner främst tre orsaker till segmentering då ett företag inte kan tillgodose alla kunder på samma sätt, då kunder har olika behov och önskemål. Byggföretaget/kommunala bostadsbolaget har lättare att nå framgång om de inriktar sig på de segment, vars behov de har goda möjligheter att tillfredställa snarare än att konkurrera om alla kunder på marknaden. En annan anledning till segmentering av marknaden är att utnyttja en knapp marknadsföringsbudget effektivt. (Kotler P, 1999)



Vid segmentering identifieras de målgrupper som är mest betydande för det specifika byggföretaget/kommunala bostadsbolaget och som då får möjlighet att rikta sin produkt och sina marknadsföringsinsatser på dessa. I andra hand görs insatser för att nå marknader med mindre potential. (Kotler P, 1999)

Segmenteringen kan ge information om;

- Anledningen till att olika grupper av individer köper/intresserade av en viss produkt eller besöker en viss plats.
- Hur de påverkas av prisförändringar
- Hur ett byggföretag/kommunalt bostadsbolag ska utforma en kampanj för att nå en viss målgrupp och öka försäljningen på en viss marknad,
- Huruvida en boende skall introduceras, utgå eller differentieras. (Kotler P, 1999)

Byggföretag/kommunala bostadsbolag kan ha olika typer av marknadsföringsstrategier de vill åt. Med odifferentierad strategi menas att marknadsföra en produkt till hela marknaden, en differentierad strategi går ut på att marknadsföra flera produkter till ett antal delmarknader och slutligen en koncentrerad marknadsföringsstrategi, då företaget väljer att marknadsföra en produkt till en delmarknad. (Kotler P, 1999)

Bostadsmarknaden består av köpare som skiljer sig åt vad gäller behov, resurser och attityder. Det är därför svårt för ett företag att nå alla konsumenter på marknaden och tillfredsställa deras behov. De som efterfrågar bostäder är allt för många, allt för utspridda och har allt för varierande behov. Dessutom kan det vara så att företaget inte har förmågan att tillgodose alla bostadskonsumenters behov. (Kotler,P, Armstrong, G, 1999).

Genom att identifiera och analysera kan företaget skapa sig en bild av hur marknaden ser ut och inte minst också skapa sig en bild av sina konkurrenter. Härefter kan företaget identifiera det segment av marknaden som bäst svarar mot företagets produkter. Analysen är värdefull för att urskilja marknadens sammansättning och egenskaper. (Kotler,P, Armstrong,G, 1999)



Trots att marknadssegmentering är både svårt kostsamt och tidskrävande finns det många fördelar med metoden såsom:

- Större förståelse för kundernas behov, attityder och beteende.
- En bättre möjlighet att utveckla företagets förmåga att matcha varierande kundbehov.
- En större förmåga att styra och anpassa marknadsmix på ett kundfokuserat sätt.

(Edman R, Laurelli R , 1999)

3.2.1 Marknadssegmenteringens nivåer

Eftersom bostadsmarknaden består av ett stort antal aktörer och en av de viktigare utgörs av konsumenter med olika behov och familjesammansättning anser vi att segmenteringsteorin är intressant för detta arbete.

Ett företag som vill nå ut med sina produkter kan välja att segmentera på olika sätt. Företaget kan använda sig av massmarketing, segmenterings marketing, nisch marketing eller mikro marketing (Kotler, P 1999)

3.2.2 Segmentering av kundmarknad

Enligt Kotler finns det fem segmenteringsvariabler nämligen *geografisk segmentering*, *demografisk segmentering*, *psykografisk segmentering*, *beteendemässig segmentering* och *geodemografisk segmentering* (Kotler, P, 1999)

3.2.2.1 Geografisk segmentering

Geografisk segmentering innebär att man delar in marknaden "efter kartan". Företaget kan välja att verka i endast vissa områden. På senare tid har det blivit vanligare med regionalisering av marknadsföringen. Denna typ av segmentering kan ha viss betydelse för hustillverkarna. (Kotler, P, 1999)

3.2.2.2 Demografisk segmentering

Den segmenteringsmodell som är den klart mest intressanta för vårt arbete utgörs av den demografiska segmenteringen som går ut på att man gör en indelning av befolkningen baserad på demografiska variabler såsom ålder, kön, familjestorlek, inkomst och utbildning. (Kotler P, 1999)



Fördelarna med den demografiska segmenteringen är att den är relativt billig eftersom den är lättillgänglig dessutom är den ganska lätt att förstå och utföra. (Kotler, P 1999)

Demografisk segmentering är företagets sätt att separera eller identifiera kunder i socioekonomiska grupper, såsom geografisk indelning, ålder, kön, sysselsättning och utbildning. Resultaten används ofta i marknadsföring och säljkampanjer på nischade grupper (Marc L Songini, 2001).

För att få till sig så många kunder som möjligt använder sig företagen ofta av segmentering för att dela upp marknaden och rikta sina produkter till utvalda segment. Alla kunder lämnar fotspår efter sig genom de transaktioner de gör i det vardagliga livet. Detta "fotspår" kan företagen analysera och få fram information, för att sedan använda informationen i marknadsföringen. (Marc L Songini, 2001)

CRM (customer relationship management), som tex kan vara datum för köpet, företagets läge och typ av produkt, kan producenter använda för att skapa marknadsföringskampanjer. Men det är en utmaning att använda dessa data då det är svårt att gallra och dra nytta av all data. Data i sig själv måste vara säker och pålitlig, kategorisering och definitioner av data måste vara konsekvent. (Marc L Songini, 2001)

3.2.2.3 Psykografisk segmentering

Psykografisk segmentering delar in marknaden efter variabler som socialgrupp, livsstil, personlighet. (Kotler, P, 1999)

3.2.2.4 Beteendemässig segmentering

Beteendemässig segmentering utgår från kundernas kunskap om en produkt. Människor besitter olika kunskap om bland annat teknik och elektronik, vilket leder till att förutsättningarna för att värdera en viss produkt skiljer sig åt mellan människor, vilket i sin tur leder till att människors beteende påverkas i olika valsituationer. (Kotler, P, 1999)

3.2.2.5 Geodemografisk segmentering

Geodemografisk segmentering bygger på idén att hushåll med liknande geografiska och demografiska egenskaper också tenderar att bosätta sig i likartade typer av bostäder. (Kotler, P, 1999)



3.3 Köpprocessen

Förhållandet mellan ett företag och en given kund – eller ett givet marknadssegment – kan sägas gå genom tre olika skeden. De sätt på vilka kundrelationen kan utvecklas i riktning mot framgångsrika försäljningsresultat varierar mellan de olika skederna beroende på hur företagets kontaktformer med kunden eller segmentet varierar. (Grönroos C, 1996)

De tre stegen från en potentiell kund som ännu inte är medveten om företaget och dess utbud till en köptrogen kund och en bestående kundrelation kan kallas

- Initialskede
- Köpprocess
- Konsumtionsprocess (Grönroos C, 1996)

I initialskedet gäller det för företaget att väcka intresse på marknaden för företaget och dess utbud. Om marknadsföringen under initialskedet sköts framgångsrikt kan man uppnå ett sådant intresse på marknaden. Lyckas man inte blir resultatet negativt och kunden är åtminstone för tillfället förlorad för företaget. (Grönroos C, 1996)

I det andra skedet, köpprocessen, gäller det för företaget att genom sina marknadsföringsinsatser ge sådana löften som accepteras av kunderna som tillräckligt underlag för ett positivt köpbeslut. Om man misslyckas med att ge rätt löften, inte lyckas ge dem på rätt sätt eller helt enkelt inte har underlag för att kunna ge acceptabla löften iform av verkligt utbud, bryts relationen. (Grönroos C, 1996)

Det tredje skedet innebär att kunden konsumerar den vara han eller hon köpt, och det benämns därför konsumtionsprocessen. Som en följd av företagets förmåga att producera varan och kundens upplevelser vid konsumtionen av varan, lyckas företaget erbjuda kunden upplevelser som motsvarar de givna löfterna. Det företaget bör sträva efter är att få kunden så nöjd med den upplevda kvaliteten på varan att kundrelationen stärks och återköps sannolikheten ökar och merförsäljningsmöjligheterna förbättras. (Grönroos C, 1996)

Dessa tre steg gäller även för när konsumenter köper ett nyproducerat hus. Det som skiljer processen vid köp av ett nytt hus mot köp av dagligvaror är det sista steget i denna cykel, konsumtionsprocessen. Kunden har fortfarande upplevelser om den upplevda kvaliteten på huset precis som han/hon hade på dagligvarorna. Dock saknas det merförsäljningsmöjligheter som det finns på andra varor. Det finns inte heller samma återköpsbeteende vid köp av hus som vid köp av andra varor. Medelsvensken idag köper



inte hus mer än en till tre gånger under sin livstid. Det enda sättet för byggföretagen att få någon sorts återköp är att få en nöjd kund som i sin tur kan rekommendera företaget till sina nära och kära.

3.4 Utbud och efterfrågan

Grunden för att varor och tjänster ska kunna säljas och efterfrågas är att de tillfredsställer mänskliga behov – att någon eller några människor vill ha dem och är villiga att ge något i utbyte för dem. Det gäller att tillfredsställa vissa grundläggande fysiska behov såsom mat, kläder och husrum. (Eklund K, 1999)

Behoven är många och för att analysera hur resurserna fördelas i en marknadsekonomi brukar man använda en speciell modell av verkligheten. I den studerar man hur utbud och efterfrågan samspelar på marknaden. Detta samspel avgör vad konsumenter och producenter bestämmer sig för att konsumera och producera. Den enkla utbuds- och efterfrågemodellen är vid det här laget över 200 år gammal. (Eklund K, 1999)

Modellen är långt ifrån en fullständig beskrivning av verkligheten, men den förmår på ett enkelt sätt skildra viktiga aspekter av verkligheten. För att analysera villamarknaden och de små småhusen på denna marknad, måste marknaden bestå av två sidor; den som vill köpa ett litet hus och de som vill sälja/producera dem. Idag råder ett så kallat efterfrågeöverskott på små småhus, där konsumenterna efterfrågar fler små småhus än vad byggfirmorna och kommunerna kan erbjuda. Det skulle vara av ekonomiskt intresse för dessa producenter att producera fler små småhus. Dock är villamarknaden och hela fastighetsmarknaden väldigt speciell, eftersom man inte kan bygga var som helst och hur som helst. Fastighetsmarknaden är en väldigt långsam marknad och med det menar vi; att vid nyproduktion av bostäder tar det väldigt lång tid innan producenterna kan tillgodose konsumenterna behov, på grund av den långa produktionstiden. Men idag är det inte bara produktionstiden som är ett problem. Producenten måste hitta en lämplig tomt på ett attraktivt läge där denne kan bygga de nya bostäderna, annars är inte konsumenterna intresserade av att bosätta sig där. (Eklund K, 1999)

Till slut kommer marknaden att nå jämvikt men producenterna måste först inse att de har glömt bort ett mycket viktigt segment på villamarknaden. (Eklund K, 1999)



4 NULÄGESBESKRIVNING

För att få någon form av förståelse för hur bostadsmarknaden ser ut och vilka aktörer som finns på denna marknad har vi tyckt det vara av visst värde att försöka göra en relativt omfattande nulägesbeskrivning. Vi tror att det är av visst värde för läsaren att få en uppfattning om antalet bostäder i landet uppdelade på exempelvis hyresrätter, bostadsrätter och villor. Vilka åldersgrupper, som bor i dessa bostäder.

Med hjälp av nulägesbeskrivningen kan vi beskriva helheten av de sammanhang som vårt problem inryms i. Det bör även vara av ett visst värde att få en inblick i hur bostadsmarknaden sett ut i historisk tid. Vi tror även att läsaren kan finna ett visst värde i att veta var Sverige och våra undersökningskommuner befinner sig vid den aktuella tidpunkten, som denna uppsats skrivs i.

4.1 Nulägesanalys

4.1.1 Bostadsmarknaden i dag

Bostadsmarknad är en sammanfattande benämning på de marknader där bostäder efterfrågas. Bostadsmarknaden kan sedan delas upp i en beståndsmarknad där befintliga bostäder utbjuds till försäljning och uthyrning och en flödesmarknad där byggherrar tillhandahåller nybyggda bostadshus till konsumenter och bostadsförvaltare.

(www.ne.se/jsp/search/article.jsp?i_art_id=134061)

Bostäder skiljer sig från andra varor i en rad olika avseenden. Genom att bostäder är komplexa och heterogena är det inte en enhetlig vara som efterfrågas utan en mängd olika egenskaper såsom utrymme, utrustning, planlösning, utemiljö, service, läge. Genom att bostäder är orörliga och odelbara kan hushållen inte anpassa sin bostadskonsumtion till förändringar i pris, inkomst, hushållsstorlek, arbetsplats eller andra förhållanden utan att flytta. Allt detta gör bostadsmarknaden svår att överblicka, vilket förklarar förekomsten av mäklare, bostadsförmedlingar och andra institutioner för att underlätta orienteringen och samspelet på marknaden. (www.ne.se/jsp/search/article.jsp?i_art_id=134061)



Den långdragna produktionsprocessen och den långa livslängden för bostäder gör att anpassningen till förändringar i efterfrågan sker betydligt långsammare än för någon annan nytthet. Det tar tid att möta ett efterfrågeöverskott genom produktion av nya bostäder och inte heller kan ett underskott på en ort balanseras mot ett överskott på annan ort.

Konjunktursvängningar, invandring och flyttningar leder därför ofta till regionala obalanser. Investeringar i bostäder är samtidigt kapitalkrävande och ger avkastning först på sikt, vilket ställer stora krav på säker långsiktig finansiering.

www.ne.se/jsp/search/article.jsp?i_art_id=134061

Det råder bostadsbrist i tillväxtorterna och då främst i våra tre största städer, Stockholm, Göteborg och Malmö. Bostadsbristen har också en tendens att sprida sig till storstädernas kranskommuner. Trots att den svenska bostadsmarknaden relativt sett är liten finns det stora skillnader när det gäller pris och nybyggnation (Statistiska Centralbyrån, 2002). När det gäller småhuspriserna så kan man se en tendens till en ständig ökning. Medelpriset för ett sålt småhus var under perioden juni-augusti 2002 1 106 000 kronor. I Stockholms län är det dyrast, där är medelpriset 2 309 000 kronor. På tredje plats hittar vi Skåne län med ett medelpris på 1 139 000 kronor. Billigast är det i Västernorrlands län, 549 000 kronor. (Statistiska Centralbyrån, 2002).

De stigande fastighetspriserna har en återhållande effekt på nyproduktionen. Enligt Boverket ökar bostadsbyggandet i betydligt lägre takt än för ett par år sedan. Bostadsbrist finns i dag i nästan en tredjedel av landets kommuner. Det behöver byggas 30 000 nya bostäder årligen för att täcka behovet av nya bostäder. Trots detta så planeras det endast för en byggnation av 22 000 bostäder. När det gäller studentbostäder så finns det på kommunernas projektlistor sammanlagt ca 7600 studentbostäder och 200 ungdomsbostäder i ny- och ombyggnadsprojekt som avses påbörjas under 2001-2002. En del av detta ligger dock i osäkra projekt som kanske inte kommer igång som planerat. Sverige har ett stort bostadsbestånd i förhållande till befolkningen. Permanentbostäder i landet uppskattas till 4,3 miljoner varav 45 % i småhus och 55 % i flerbostadshus, detta motsvarar ett genomsnitt på 2,1 personer per bostad, vilket är den lägsta siffran i Europa. Drygt 40 % av bostäderna upplåts med äganderätt, knappt 20 % med bostadsrätt och närmare 40 % med hyresrätt. Under hela 1900-talet har bostadsbyggandet fluktuerat starkt mellan olika perioder. Fram till andra världskriget följde byggandet i huvudsak den allmänna konjunkturen. Från mitten av 1950-talet skedde dock en successiv ökning av bostadsbyggandet med kulmen i *miljonprogrammet*, då över en miljon lägenheter producerades mellan åren 1965 och 1974 och främst då i flerbostadshus. Efter *miljonprogrammet* följde en nedgång i det totala



bostadsbyggandet, även om byggandet av småhus nådde sina högsta nivåer under 1970-talets andra hälft. Under 1980-talets första år växte antalet tomma lägenheter och intresset riktades mot ombyggnad och renovering av det befintliga beståndet. En ny högkonjunktur för byggandet inträffade i slutet av 1980-talet med en topp 1991. Uppgången bröts tvärt av den ekonomiska krisen, och under decenniets sista hälft låg det årliga bostadsbyggandet på strax över 10 000 lägenheter varav en stor del studentbostäder och specialbostäder för äldre. Bostadsbyggandet nådde därmed sin lägsta nivå sedan början av 1920-talet. (www.ne.se/jsp/search/article.jsp?i_art_id=134061)

I en del kommuner finns det särskilda ungdomsbostäder som bara upplåts åt personer under en viss ålder. Men det är inte speciellt vanligt. Sammanlagt rör det sig bara om cirka tretusen bostäder, fördelade på mindre än femtio kommuner. Uppgifterna är osäkra, beroende på att det är svårt att entydigt definiera vad som menas med ungdomsbostäder. Särskilda bostäder som från början har uppförts eller inrättats endast för ungdomar är ovanligt. Det är mer ofta fråga om vanliga bostäder som man hyr ut till ungdomar på särskilda villkor. Mer renodlade ungdomsbostäder - i bemärkelsen att de inte baseras på mer eller mindre tillfälliga hyresrabatter - finns till exempel i Vilhelmina, Kristianstad och i vår undersöknings kommun Vellinge. I Kristianstads kommun har det kommunala bostadsföretaget sedan flera år tillbaka vikt vissa lägenheter för ungdomar. Man har valt ut drygt tusen små äldre lägenheter med låg hyra som i första hand hyrs ut till personer som är under 25 år. Ungdomarna är ofta runt 20 år när de flyttar in och de flesta kommer direkt från föräldrahemmet. (www.boverket.se/novo/filelib/nedladdn/ungbo.pdf)

Det är vanligt med särskilda hyresrabatter för ungdomar. Det tillämpas i så gott som varannan kommun, framförallt som ett sätt för de kommunala bostadsföretagen att få ner antalet outhyrda lägenheter. Det förekommer också att man plomberar rum så att en trerumslägenhet hyrs ut som en tvårumslägenhet. I en del kommuner lockar man med fri Internetanslutning. Ett exempel gäller Gällivare kommun där outhyrda lägenheter erbjuds unga på särskilda villkor såsom att en tvårumslägenhet hyrs ut till en person för 2900 kronor i månaden trots att den normala hyran i vissa fall överstiger 5000 kronor. Trerumslägenheter hyrs ut till två personer för 3600 kronor i månaden och fyrrumslägenheter erbjuds dem som vill bo tre personer tillsammans till en månadshyra på 4200 kronor. Sollentuna kommun har i ett flertal detaljplaner för nya villaområden infört bestämmelser som medger så kallade additionslägenheter, i enlighet med ett förslag till övergripande strategi för kommunens bostadsförsörjning. Det innebär att det blir tillåtet att inrätta två lägenheter i ett småhus. En



förutsättning är att den ena lägenheten är mindre än den andra.
(www.boverket.se/novo/filelib/nedladdn/ungbo.pdf)

4.1.2 Bostadsbristen hotar tillväxten

Enligt en rapport som gjorts av Lars-Olof Pettersson på uppdrag av Hyresgästföreningen finns det risk för att bostadsbristen kan leda till en allvarlig försämring av Sveriges ekonomi.
(<http://www.varbostad.se/ArticlePages/200311/26/20031126144709>)

Lars-Olof Pettersson som tidigare varit utredningschef på Byggnadsarbetareförbundet hävdar i rapporten att det finns en risk för att kraven på ökad tillväxt inte kommer att uppfyllas om bostadsbristen kvarstår. Detta är ett stort problem eftersom en ökad tillväxt kräver att de framtida samhällsekonomiska åtagandena infrias. I Sverige har bostadsinvesteringarna aldrig legat på en så låg nivå som de gör nu. Under de senaste tio åren har insatserna på bostadsmarknaden minskat radikalt. Det är faktiskt på det sättet att bostadsinvesteringarna halverats och siffrorna har rasat nedåt under hela nittiotalet. Bland EU-länderna ligger Sverige på näst sista plats när det gäller bostadspolitiska satsningar. Trots den ökande bostadsbristen som främst drabbar Sveriges ungdomar så byggs det fortfarande för lite bostäder. Under de senaste tio åren har det byggts 70 000 för få lägenheter. Enligt Lars-Olof Pettersson har detta bidragit till att barnafödandet fortsätter att minska. I förlängningen resulterar detta i att Sverige får en allt mer åldrande befolkning och att allt färre människor i arbetsför ålder ska försörja det ökande antalet åldringar. Tillväxten måste således öka. En ökad tillväxt kan man få om det byggs fler bostäder. På så sätt kommer det att skapas fler arbetstillfällen och barnafödandet kommer också att öka. Pettersson räknar också med att ungdomar kommer att öka med 20 procent inom de närmsta åren. Trots att ungdomar hitintills utgjort en liten grupp av befolkningen har man i Sverige inte lyckats tillgodose bostadsbehovet hos denna grupp.

(<http://www.varbostad.se/ArticlePages/200311/26/20031126144709>)

De åtgärder som föreslås i rapporten är att det ska bli lönsammare och billigare att bygga bostäder. En sänkning måste ske av byggkostnader, skatter och markpriser. Den tid det tar innan ett bygge överhuvudtaget kan sätta igång är alldeles för lång och leder också till ökade kostnader. Bördan av skattetrycket börjar nu också bli alltför stor för många hårt kämpande barnfamiljer. (<http://www.varbostad.se/ArticlePages/200311/26/20031126144709>)



I den här rapporten har även Håkan Olsson, ekonom på Hyresgästföreningen uttalat att det inte är tillräckligt med subventionerade markkostnader och skattesänkningar för att få igång byggandet. Han menar att det redan i dag är så att byggkostnaderna ligger långt under priset på nyproducerade bostadsrätter. Trots att efterfrågan på billiga bostadsrätter är stor sänks inte priserna. Enligt både Lars-Olof Pettersson och Håkan Olsson vilar det ett speciellt ansvar hos regering och kommuner för att se till att något händer inom bostadsinvesteringarna. Det som nu behövs är inte räntebidrag och subventioner utan en genomtänkt och långsiktig skatte- och energipolitik som gör det möjligt för hushållen att överblicka sina skatter och att planera sin ekonomi.

(<http://www.varbostad.se/ArticlePages/200311/26/20031126144709>)

4.1.3 Boendestrukturen

Lite drygt halva Sveriges befolkning, närmare bestämt 56 procent, bor i småhus och knappt 42 procent bor i flerbostadshus och hela 60 procent av alla barnfamiljer bor i villa. Att det är den optimala miljön att växa upp i är det nog ingen som ifrågasätter (Villatidningen, årgång 31, vinter 2003, s 3). Skulle villa- och tomtpriserna i storstadsregionerna vara något så när rimliga skulle ännu fler välja att bo i småhus. Av Statistiska centralbyråns undersökning om levnadsförhållanden framgår att boendet följer individens livscykel. Under barn- och ungdomsåren 0-17 år är det cirka 68 procent som bor i småhus. Med stigande ålder är det också större andel av barnen som bor i småhus. Således är det bland 13-17-åringarna 73 procent som bor i småhus. När sedan ungdomarna flyttar hemifrån sjunker småhusboendet dramatiskt eftersom ungdomarna söker sig till ett eget boende främst i form av flerbostadshus. (Befolkningens boende, Statistiska centralbyrån, 2002)

När ungdomarna så småningom blir äldre och bildar familj igen ökar siffran för småhusboendet igen. Hälften i gruppen 30-49 år bor i ett hushåll som någon i hushållet äger. Motsvarande andel för gruppen 50-64 år är 60 procent. När den yrkesverksamma tiden är förbi och barnen flyttat hemifrån lämnar många sitt småhus för en bostads- eller hyresrätt. Av de som fyllt 65 år är det omkring 16 procent som bor i bostadsrätt och ungefär en tredjedel som bor i hyresrätt (Befolkningens boende, Statistiska centralbyrån, 2002).

De ungas etablering som självständiga vuxna tenderar att bli en allt mer förlängd process på grund av många olika faktorer. Sådana faktorer kan utgöras av längre utbildning, senare



inträde på arbetsmarknaden, lägre och osäkrare inkomster, ökade kostnader för boendet, större utrymmen i föräldrabostaden och en marknad med färre billigare smålägenheter. (Befolkningens boende, Statistiska centralbyrån, 2002)

4.1.4 Hushållens bostadsutgifter

Hushållens storlek och sammansättning har successivt förändrats under 1900-talet. Den genomsnittliga hushållsstorleken har sjunkit från fyra personer per hushåll strax före seklets början till drygt två per hushåll 1990. (Andersson 1997)

Bland hushållens samlade utgifter för konsumtion utgör bostadsutgiften den i särklass största. Under 1990-talet ökade bostadskonsumtionens andel av den totala privata konsumtionen. Förklaringen till bostadskonsumtionens ökning är att det finns en viss tröghet i beteendet att förändra sin bostadssituation så att det möter förändrade ekonomiska förutsättningar. Det är snarare så att det är de långsiktigt förväntade inkomsterna som styr och inte inkomsternas fluktuationer enstaka år. När en inkomsts nedgång ses som mer eller mindre permanent är också människor mer benägna att förändra sin bostadssituation. (Andersson 1997)

Marknaden för dyra småhus, med det menas småhus som kostar från fem miljoner och uppåt, påverkas i allt högre grad av kostnader för själva ägandet som fastighetsskatt, förmögenhetsskatt och det allt ökande energikostnaderna. Detta får till följd att allt fler hushåll ifrågasätter storleken av boendekostnaderna även om man faktiskt har råd med kostnaderna. För storstadsområdenas del, och främst Stockholm, innebär detta att många villaägare i det högre prissegmentet söker alternativa bostäder som mindre villor eller bostadsrätter. På marknaden för dyrare och exklusivare villor finns ett ökande utbud. Detta påverkar prisbilden i detta segment negativt. (Artikel av Lars Kilander i tidningen Vi i villa nr 9, 2003, s 47)

4.2 Omvärldsanalys

4.2.1 Sverige-nationellt

Den privata och offentliga konsumtionen har understött tillväxten i Sverige under en period medan investeringarna utvecklats svagt. Även utrikeshandeln har bidragit positivt till



tillväxten. BNP-tillväxten har trots detta mattats av och stannade på 1,6 % under 2002. Konjunkturen förväntas att återhämta sig efterhand, i takt med att den internationella ekonomin förstärks. Den inhemska efterfrågan prognostiseras att stärkas successivt under kommande två år, främst genom en förbättrad utrikeshandel, en ökande privat konsumtion, en växande offentlig konsumtion och en starkt investeringsaktivitet under 2004. (Spintabs omvärldsanalys nr 17, Maj 2002)

4.2.1.1 Sysselsättning

Sysselsättningen spås att fortsätta falla under 2003 och en arbetslöshet på 4,4 % beräknar man kommer att uppnås, därefter förväntas en marginell förbättring. Andelen äldre i den arbetsföra befolkningen (20-64 år) stiger såväl som gruppen 16-19 år, de s.k. studerande. Andelen långtidssjukskrivna och förtidspensionerade ökar och lönerna fortsätter att stiga, även om löneökningen mattats av i takt med sysselsättningsförsämringen. (Spintabs omvärldsanalys nr 17, Maj 2002)

4.2.1.2 Inflationen

Inflationen har sjunkit och Konjunkturinstitutet tror på en fortsatt svag inhemsk prisutveckling. Inflationstakten var under 2002 2,3 %. På kort sikt motverkas dock nedgången i inflationstakten av stigande olje- och elpriser. En apprecierande krona dämpar prisökningen på importerade varor och kronan förväntas successivt att stärkas gentemot dollarn. (Spintabs omvärldsanalys nr 17, Maj 2002)

4.2.1.3 Finansiella faktorer

Reporäntan har sjunkit under 2003 och ligger idag på låga nivån 2,75 %. De rörliga och bundna räntorna förväntas att vara fortsatt låga. Den rörliga boräntan ligger för tillfället på 4,40 % och de bundna räntorna för 2 respektive 5 år ligger på 4,75 % och 5,70 %. (www.riksbanken.se)

Hushållens reala inkomst förväntas att öka under kommande år, och därmed spås en ökad konsumtion. De offentliga investeringarna beräknas att öka med i genomsnitt 5 % under



2002-2004. Ökningen gäller de kommunala såväl som de statliga investeringarna, där utbyggnad av infrastruktur är primärt. (Spintabs omvärldsanalys nr 17, Maj 2002)

Pensionsreformen leder till att pensionärernas inkomster efter skatt blir i genomsnitt 3 % högre i år. Ett förhållandevis lågt sparande och en sjunkande sysselsättning bidrar till att läget för de offentliga finanserna är mindre gynnsamt än under tidigare år. (Spintabs omvärldsanalys nr 17, Maj 2002)

En successivt förbättrad aktiemarknad kan bidra till att hushållens förmögenhetsvärde förbättras. Ett ökat förmögenhetsvärde är även en konsekvens av en uppgång i huspriser. (Spintabs omvärldsanalys nr 17, Maj 2002)

4.2.1.4 Bostadsbyggandet

Bostadsbyggandet var svagt under 2002 och nybyggandet av småhus har varit och är lågt trots höga småhuspriser. Det statliga programmet för utbyggnad av infrastrukturen har ännu inte haft någon större inverkan på det totala byggandet. Från och med 2003 kommer moms för produktion av studentbostäder såväl äldre bostäder att sänkas, vilket bidrar till ett ökat byggande av flerbostadshus. De totala investeringarna i byggande förväntas att öka relativt långsamt under årets gång för att öka under 2004 när effekterna av höga småhuspriser och sänkt moms får genomslag. (Småhusbarometern 2002-09-10, www.scb.se/templates/pressinfo_75788.asp, Spintabs omvärldsanalys nr 17, Maj 2002)

År	Antal påbörjade lägenheter/ villor				
	2000	2001	2002	2003P	2004P
Flerbostadshus	8725	12274	14266	15200	15500
Småhus	7949	6889	7043	7500	7600
Summa	16674	19163	21309	22700	23100

4.2.1.5 Prisutveckling för småhus i landet

Medelpriset för ett småhus i hela landet var 1 106 TSEK under perioden juni-augusti 2002. För Skåne var medelpriset 1 139 TSEK. Prisutvecklingen för småhus i hela Sverige har varit positiv och en procentuell ökning på 7 % mellan åren 2001-2003 går att skåda. I Skåne har



prisökningen varit ca 15 % för denna period.
(www.scb.se/templates/tableOrChart_39157.asp)

Det råder en kraftig brist på bostäder i flertalet kommuner, enligt Boverket.
(www.boverket.se/cgi-bin2/release.cgi?page=36&lang=sv&art=kandebostadsbrist.htm).

Under 2001 redovisade 77 kommuner brist på bostäder och för 1999 och 2000 45 respektive 60 kommuner. Mer än hälften av Sveriges befolkning bor i dessa kommuner, vilket gör det sannolikt att priserna på småhus kommer att fortsätta att stiga trots att vi haft en nedgång i konjunkturen åren 2000 och 2001 samt sett börsen falla kraftigt sedan våren 2000.
(www.boverket.se/cgi-bin2/release.cgi?page=36&lang=sv&art=kandebostadsbrist.htm)

Under 2001 omsattes ca 51 000 småhus i Sverige, vilket i stort sett är på samma nivå som året innan. Sedan 1992 har vi kunnat se att antalet omsatta småhus årligen ökat.
(www.ssd.scb.se/databaser/makro/SaveShow.asp)

4.2.1.6 Analys - Omvärldens effekter på den svenska fastighetsmarknaden

- Sannolikt med fortsatt stor osäkerhet på den finansiella marknaden – vi tror inte på att få se en prisökning av större betydelse på fastighetsmarknaden under innevarande år. Avvaktande investeringar och en fortsatt låg omsättning av bostäder och småhus kan även bli en effekt av osäkerheten.
- Fortsatt låga räntor - ger hushållen incitament till att öka sina investeringar i boende, vilket håller uppe efterfrågan på fastighetsmarknaden någorlunda. Negativt är att vi kan få se hushållens lånebörda öka, vilket kan få negativa konsekvenser i framtiden, t.ex. vid höjda räntor.
- Bostadsbrist och fortsatt lågt byggande av småhus - begränsar utbudet och gör att priserna pressas uppåt.
- En fortsatt hög arbetslöshet - kan komma att påverka investeringar i boende negativt, d.v.s. en fortsatt minskad omsättning av bostäder och fallande priser. Arbetslösheten kan även bidra till att vi får se en utflyttning till kringliggande kommuner från storstäderna, vilket i sin tur kan bidra till en ökad efterfrågan och en positiv pristrend i dessa regioner.



4.3 Kommunbeskrivning

4.3.1 Nulägesbeskrivning av Vellinge kommun

Vellinge kommun ligger beläget i Skånes sydvästra hörn, ett par kilometer söder om Öresundsbron och ca 15 km söder om Malmö Stad. Kommunen är känd för bland annat sina vita stränder och badturisterna blir bara fler och fler varje år. Falsterbo Horse Show är ännu en sak som kommunen är känd för. Hit kommer internationella ryttare från hela världen för att tävla i hästhoppning, dressyr och mycket annat.

Vellinge kommun har en areal på 145,6 km². Antalet invånare i Vellinge kommun var vid den 31 december år 2001; 30782 personer, detta var en ökning på 266 personer jämfört med föregående år. (www.vellinge.se/Kom_Statistik/sidan1.htm)

Utbildningsnivån i Vellinge kommun är väldigt hög; hela 35 % av invånarna har eftergymnasial utbildning, vilket är 7 % mer än hela landet i genomsnitt. (www.vellinge.se/Kom_Statistik/sidan1.htm).

Åldersstrukturen i kommunen är fördelat enligt följande: 53 % av kommunens invånare ligger i åldersgruppen 25 till 64 år. Antalet pensionärer bara 14 % och antalet ungdomar endast 23 %, detta är en lägre andel än landet i genomsnitt. (www.vellinge.se/Kom_Statistik/sidan1.htm).

Dem sammanräknade förvärvsinkomster under 1997 uppgick till 208 000 kr i medeltal. Befolkningen i Vellinge kommun hade 1997 den näst högsta sammanräknade förvärvsinkomsten per person i jämförelse med de närmsta kommunerna i sydvästra Skåne. (www.vellinge.se/Kom_Statistik/sidan1.htm)

År 1999 fanns det 11747 bostäder i kommunen. Av dessa var 9893 småhus och 854 lägenheter i flerbostadshus. Cirka hälften av bostäderna har minst fem rum och kök. I Vellinge kommun har man dock byggt renodlade ungdomsbostäder i form av små småhus. Ett område där bostäderna är radhuslängor med en liten trädgårdstäppa och ett område med fem stycken parhus. Parhusen byggde man sist, 1995, och ligger belägna mitt inne i centrala Höllviken. Husen är mycket populära bland de ungdomar som bor där på grund av att det känns som ett eget litet hus med en trädgård som man själv kan sköta. (www.vellinge.se/Kom_Statistik/sidan1.htm)



4.3.2 Nulägesbeskrivning av Trelleborgs kommun

Trelleborg ligger så långt söderut i Sverige man kan komma. Från Trelleborg är det bara sju mil till den tyska kusten. Trelleborg är 35 kilometer strand i söder, bokskog i norr och däremellan världens bördigaste jordbruksmark. Trelleborgs geografiska läge är unikt, på en halvtimme tar man sig till Köpenhamn och på fem timmar tar man sig till Berlin.

Trelleborg är Sveriges sydligaste stad. Centralorten Trelleborg är en viktig industri- och hamnstad vid östersjökusten.

Trelleborg i siffror

Yta	341 km ²
Inom Trelleborgs kommun	38 400
Inom Trelleborgs centralort 001231	25 535
Antal hushåll 2000	ca 17 900
Medelinkomst 1999	180 000
In- och utflyttade 2000 (Netto)	+ 247

Trelleborgs kommuns befolkning åldras och antalet pensionärer ökar. Vid årsskiftet 1998/99 fanns det 7 000 personer i kommunen som var 65 år eller äldre vilket motsvarar 18,4 % av befolkningen. Fram till slutet av år 2010 kan antalet pensionärer beräknas öka till 7 900-8 000 personer för att även därefter fortsätta att öka. (www.trelleborg.se/t_templates/t_Page_5200.aspx)

Flyttningsnettot antas bli cirka +100 år 2000 på grund av ungdomsutflyttning och ett begränsat bostadsbyggande. För åren 2001-2010 varierar därefter flyttningsnettot med antagen bostadsproduktion och blir som högst under åren 2002-2005, cirka +350 per år. Mot slutet av perioden faller flyttningsnettot väsentligt beroende av ett lägre bostadsbyggande. (www.trelleborg.se/t_templates/t_Page_5200.aspx)

Åldersstrukturen hos dem som flyttar antas vara som under de senaste fem åren. Trelleborgs kommun har under senare år, likt de flesta kommuner som inte har högskola, haft en betydande utflyttning av ungdomar. (www.trelleborg.se/t_templates/t_Page_5200.aspx)



4.3.3 Nulägesbeskrivning av Malmö kommun

Malmö betraktades som stad 1275, då fiskehamnen Malmhauger för första gången omnämndes, men kunde kallas stad redan i mitten av 1200-talet. Till en början var sillfisket och Skånemarknaden viktiga och en bit in på 1300-talet blev Malmö den ledande skånska handelsstaden. 1437 fick Malmö sitt stadsvapen av Erik av Pommern. (www.malmo.se > fakta om malmö & politik)

Från 1800-talet var Malmö Sydsveriges ekonomiska centrum och fram till seklets mitt dominerade den inrikes spannmålshandeln. 1870 var Malmö Sveriges till storleken tredje största stad, en position som hålls än i dag. (www.malmo.se > fakta om malmö & politik)

Under 1990-talet slut bildades Öresundskommittén, för att medverka till regional utveckling och integration, genom att initiera och leda svensk-danska samarbetsprojekt. (www.malmo.se > fakta om malmö & politik)

Kunskapsstaden och upplevelsestaden är två bilder av det nya Malmö. (www.malmo.se > fakta om malmö & politik)

Malmö kommun har idag ca 133 000 hushåll och av dessa är ca 100 000 1-2 mans hushåll. Av det totala antalet hushåll bor endast ca 24000 i småhus. (www.malmo.se > fakta om malmö & politik > statistik) Bostadsproduktionen av småhus var under 2002 endast 66 st. Småhusbeståndet i Malmö kommun uppgick till ca 24500 per den 31 december 2002, av dessa småhus är endast ca 1000 st av storleken 1-2 rum och kök. (www.malmo.se > fakta om malmö & politik > statistik)

Folkmängden i kommunen var den 1 januari 2003; 265 481 st. Det har skett ett positivt flyttningsnetto under 2002 med 2890 personer. Kommunen beräknar enligt en prognos att befolkningen kommer att uppgå till 271 450 st den 1 januari 2005. (www.malmo.se > fakta om malmö & politik > statistik) Medelinkomsten i kommunen var 190 500 kr år 2001. (www.malmo.se > fakta om malmö & politik > statistik)



5 EMPIRI

Att lyssna på marknaden har varit viktigt för oss i denna rapport. Det finns ett antal stora och viktiga aktörer på marknaden som har mycket stor makt vad gäller framtida byggande. Finner aktörerna inte det ekonomiskt försvarbart och inte ser något stundande eller kommande problem att förändra sitt nuvarande sätt att bygga, spelar det inte någon roll vad konsumenten tycker eller vad politikerna beslutar.

I Kapitel 5 har vi kortat ner och sammanställt all den information vi fått från "marknaden". Ett antal stora byggföretag och de kommunala bostadsbolagen är representerade i vår uppsats. Vi har även gjort ett antal intervjuer med "användaren".

5.1 Datainsamling

Vi har genom intervjuer med Jessica Rosén på Skanska, Bo Nilsson på NCC och Mattias Nilsson på JM fått ta del av information angående byggandet av små småhus i Malmö, Vellinge och Trelleborgs kommun. Intervjuerna genomfördes via telefon och varade i ca 20 minuter. Alla tre byggföretagen fick svara på samma frågor.

För att inte bara få privatsektorns åsikter angående byggandet av små småhus, tog vi kontakt med de tre kommunernas kommunala bostadsbolag. Vi hade även här färdigskrivna frågor till bolagen och intervjuerna genomfördes per telefon.

För att få ytterligare en sida av marknaden, tog vi kontakt med en hustillverkare, som är känd för att bygga billiga hus, Älvsbyhus i Malmö. Vi pratade här med Jesper Nilsson via telefon och ställde frågor utifrån ett redan uppgjort frågeformulär.

Vi har även genomfört en intervju med Lars Kilander, som är VD för Mäklarsamfundet. Anledningen till att vi tog kontakt med Lars Kilander var på grund av den artikel, som han skrivit i tidningen Villaaktuellt, om att mindre bostäder efterfrågas allt mer. Denna intervju genomfördes inte med ett färdigt frågeformulär framför oss utan genom en diskussion mellan Lars Kilander och en av författarna. Diskussionen utgick ifrån artikeln. Även denna intervju gjordes via telefon.



Eftersom uppsatsen utgår ifrån småhushållens synvinkel, ville vi få mer information om hur de ser och tänker på sitt boende. Vi gjorde personintervjuer med sju småhushåll, varav tre av dessa redan bor i ett litet hus. De tre hushållen, som redan bodde i ett litet hus fick besvara ännu en enkät.

5.2 Undersökningsmetoder

5.2.1 Informationsbehovet och syftet med undersökningen

När vi i gruppen startade med denna uppsats insåg vi snart att ämnet inte var behandlat i någon större form tidigare. Behovet av information var alltså mycket stort. Den information och de frågor som vi behövde ställa innefattar följande områden:

- Byggbranschens syn på marknaden
- Kommunernas syn på marknaden
- Enskild hustillverkares syn på marknaden
- Småhushållens åsikter om marknaden

5.2.2 Intervjuer av egen undersökning

Syfte

Gruppen har valt att göra undersökningar för att få in relevant information till vår uppsats för att sedan kunna dra slutsatser utifrån dessa undersökningar.

Metod

Vi har valt att utföra undersökningen genom telefonintervjuer och personintervjuer.

Positiva aspekter:

- Kostnaden för undersökt enhet är relativt låg
- Vi får svar direkt, vilket innebär en snabb undersökningsform
- Relativt enkel administration
- Antalet med respondenter är hanterbart
- Risken för bortfall är relativt låg
- Kontroll över att rätt person har svarat på frågorna är god



- Möjligheten att laborera med frågorna är god
- Man kan ställa fler följdfrågor om samtalet kräver det.

Negativa aspekter:

- Omöjligt för respondenten att vara anonym
- Kontroll över respondentens miljö är dålig via telefonintervju
- Begränsat med tid
- Kontrollen över negativa svar kan vara känsligt

Utformningen av de egna frågeformulären har gjorts utifrån den problemformulering som vi önskar svar på för att kunna ge analyser.

5.2.2.1 Djupintervju av tre byggnadsfirmor

Syfte

Anledningen till att vi har valt att intervjua de tre största byggnadsfirmorna i Malmöregionen är; vi ville se hur de ställer sig till småhushållens behov på villamarknaden och om de tänker tillgodose dessa behov.

Metod

Vi har använt oss av eget utformat frågeformulär via telefonintervju.

5.2.2.2 Djupintervju med kommunala bostadsbolag

Syfte

Anledningen till att vi ville intervjua de kommunala bostadsbolagen är att vi ville se om det fanns någon skillnad mellan privatsektorn och den offentliga sektorn vad gäller att tillgodose småhushållens behov på villamarknaden.

Metod

Intervjuerna har genomförts per telefon där respondenterna fick svara på ett frågeformulär.



5.2.2.3 Djupintervju med Älvsbyhus

Syfte

Älvsbyhus är kända för att bygga billiga småhus. Vi i gruppen tyckte därför att det kunde vara intressant att se vilken/vilka målgrupper som vände sig till Älvsbyhus för att bygga deras minsta husmodell.

Metod

Undersökningen genomfördes per telefon där respondenten fick svara på ett frågeformulär.

5.2.2.4 Djupintervju med Lars Kilander, VD för Mäklarsamfundet

Syfte

Anledningen till att vi i gruppen har valt att intervjua Lars Kilander är pga. hans artikel i tidningen Villaaktuellt, (årgång 18, vecka 47 november 2003, sidan 15) där han tar upp ämnet att mindre bostäder efterfrågas.

Metod

Intervjun har genomförts via telefon med ett ostrukturerat frågeupplägg, där respondenten fick svara i berättande form.

5.2.2.5 Djupintervju med småhushåll

Syfte

Syftet med dessa intervjuer är att se om småhushållen är intresserade av att bosätta sig i ett litet hus med trädgård istället för en lägenhet.

Metod

Intervjuerna genomfördes genom personintervjuer där respondenterna fick svara på ett frågeformulär.



5.2.2.6 Djupintervju med ägare/hyrestagare av ett litet hus

Syfte

De småhushåll som redan bodde i ett litet hus fick även svara på detta frågeformulär, för att se vad de tyckte om marknaden.

Metod

Intervjuerna genomfördes genom personintervjuer där respondenterna fick svara på ett frågeformulär.

5.3 Undersökningsresultat

5.3.1 Skanska

Skanska bygger idag ca åtta gruppbebyggelser om året i Malmö regionen. I varje gruppbebyggelse byggs ca 30 hus och av dessa är ca 1/3 små småhus. Dessa små småhus har en yta på 118 kvm och där tillhörande tomt på ca 400-500 kvm. En relativt stor tomt för ett så litet hus.

Målgruppen för dessa hus är, enligt Jessica Rosén, de personer som fyllt 50 och däröver, vars barn har flyttat hemifrån och de själva bor kvar i ett alldeles för stort hus. Unga personer, som är så kallade första gångs köpare vill inte köpa små villor utan köper hellre ett stort hus direkt, även om man bara är två personer i hushållet.

I Vellinge kommun finns, enligt Jessica Rosén, två projekt inplanerade, ett i Höllviken i Henriks hage och ett nere i Falsterbo, vid Falsterbo Horse Show. Här finns dock ingen marknad för små småhus enligt Skanska, utan man kommer bara att bygga stora villor med stora tomter.

I Bunkeflostrand i Malmö kommun har man, enligt Jessica Rosén, snart färdigställt ett projekt, som man kallar Fjärilsbyn. Här har byggts sex stycken små småhus, som är 111 kvm. Man kommer att starta ett projekt till i Bunkeflostrand, Gottarsparken, det är dock ej ännu bestämt hur många små småhus man kommer att bygga här.

5.3.2 NCC

NCC bygger, enligt Bo Nilsson, inte idag så små hus, deras minsta hus ligger på 122 kvm. De som är målgrupp och köpare av dessa hus är främst barnfamiljer med 1 barn, par utan



barn eller personer som har fyllt 50 och vars barn har flyttat hemifrån. Anledningen till att NCC inte har byggt små småhus är, enligt Bo Nilsson, att man inte har haft någon större efterfråga på dessa, dock har man märkt att efterfrågan har ökat och man funderar på att rita förslag på mindre villor. Anledningen till att man börjar efterfråga mindre villor är, enligt Bo Nilsson, att det börjar kosta mer att bo och det billigaste sättet att dra ner på kostnaderna är att dra ner på boytan. NCC bygger precis som Skanska med mixade storlekar på husen i områdena.

5.3.3 JM

Mattias Nilsson berättar att JM just för tillfället håller på att bygga små parhus i Lund med storlekarna 88 och 107 kvm. På JM märkte man, enligt Mattias Nilsson, en större efterfråga på mindre bostäder och målgrupperna för dessa hus är unga par med barn eller som planerar att skaffa barn och personer som fyllt 50, vars barn har flyttat hemifrån.

I Malmöregionen ska man, enligt Mattias Nilsson, bygga något liknade i området Videdal.

Mattias Nilsson tror att anledningen till att man byggde så många stora hus under 70-talet är de räntebidrag, som man kunde erhålla då.

5.3.4 Intervju med Stefan Björkestrand, VD Vellinge Bostäder

Vellingebostäder äger idag bara två områden som kan liknas vid ett villaboende. Båda ligger belägna i Höllviken och är så kallade ungdomsbostäder. På det ena området har man byggt tre stycken radhuslängor, med fem lägenheter i varje hus. På det andra, mer moderna området, har man byggt fem stycken parhus. Varje hus/lägenhet har en liten trädgårdstappa på baksidan. Parhusen är byggda som små ettor med sovloft.

5.3.5 Intervju med Leif Persson, VD Trelleborgshem

Trelleborgshem bygger idag i Anderslöv 15 nya radhuslägenheter i sex huskroppar som är grupperade som två gårdar med en förrådsbyggnad till varje innergård. Det är radhuslägenheter i ett plan och det blir tre stycken 2 rok, tio stycken 3 rok och två stycken 4 rok. Till varje lägenhet hör en uteplats och en egen liten trädgårdstappa med gräsmatta, som var och en kan utforma med växter och planteringar. Det här blir ett radhusområde, fast med



hyreslägenheter, som är väldigt likt villaboendet. I varje lägenhet finns till exempel också en egen tvättstuga.

5.3.6 Intervju med Gisela Bosko, Projektledare MKB

MKB äger idag bara ett fåtal fastigheter, som kan liknas vid ett villaboende. Det finns dock inte några 1 plans bostäder utan bara 1,5 plans. MKB har idag inte för avsikt att bygga några nya bostäder, som kan liknas vid att bo i en villa. Man tycker på MKB att det är mer lönsamt att bygga flerbostadshus, när man väl bygger nytt.

5.3.7 Intervju med Jesper Nilsson på Älvsbyhus

Älvsbyhus minsta hus är ett 1,5 plans hus med oinredd ovanvåning. Detta hus är ca 80 kvm på bottenplan och den oinredda vinden är på ca 43 kvm. Man har även ett litet enplans hus på 101 kvm. Detta enplans hus är inte speciellt efterfrågat, eftersom man kan köpa 1,5 planshuset billigare och inreda vinden själv. 1,5 planshuset är mycket populärt där man har en liten tomt. Målgrupperna för detta hus är främst äldre personer med utflugna barn och unga par som inte har några barn.

5.3.8 Intervju med Lars Kilander, VD på Mäklarsamfundet

Anledningen till att det finns så få små bostäder i storstadsområdena har, enligt Lars Kilander, bland annat att göra med att alla de unga personer som flyttar till storstäderna från landsbygden och tar upp dessa små bostäder.

I dagens storstadssamhälle kostar det mer och mer att bo, eftersom det är i storstäderna som man kan se den höga prisuppgången på bostäderna. På grund av detta så kan har vissa personer inte råd att bo om de inte bosätter sig i en mindre bostad.

En annan anledning är att de unga paren gifter sig och skaffar barn senare i livet, och lämnar alltså inte de små bostäderna, eftersom de inte har råd att bo stort, att bo stort fordrar två inkomster, eftersom det kostar relativt mycket.

Sverige har idag väldigt många ensamboende som på grund av kostnaden väljer att bo i en liten bostad.



5.3.9 Intervjuer med småhushåll och ägare/hyrestagare av små småhus

Gruppen har gjort sju stycken intervjuer med småhushåll, varav tre av dessa redan bor i ett litet hus. På grund av denna uppdelning kommer vi att kalla de tre hushållen, som redan bor i ett litet hus, för grupp A och resterande för grupp B. Under våra undersökningar märkte vi att grupp B var mycket intresserade av att bo i ett litet hus istället för en lägenhet. Man ansåg dock att det skulle bli dyrare att bosätta sig i ett hus till skillnad emot den lägenhetshyra som dem har idag. De unga personerna i grupp B efterlyser små och billiga hus, som ett första hus, medan de äldre personerna, som redan har bott i ett hus och nu bor i en lägenhet, inte bryr sig så mycket om priset bara de hittar ett litet hus.

Två av hushållen i grupp A berättar att de letade mycket länge innan de fann sitt hus. De berättar även att under deras sökande av ett litet hus till ett rimligt pris, var det många spekulanter på varje objekt, vilket ofta medförde att det blev budgivning på husen. En budgivning som ofta slutade en bra bit över utgångspriset, vilket ledde till att de var tvungna att börja om sitt sökande på grund av ekonomin inte klarade av den prisökningen.

När vi ställde frågan; Varför ville ni bo i ett litet hus?, till grupp A, fick vi svaret; att man känner sig trygg när man äger sitt eget lilla hus. De tycker även att det är bekvämt med ett litet hus och bostadsytan räcker gott och väl till bara två personer, man skulle tom få plats med ett barn här säger en av respondenterna. (se intervjuunderlag, bilaga 4)



6 SLUTSATSER OCH EGNA REFLEKTIONER

De frågor vi ställde oss i början på denna uppsats har vi lyckats fått svar på. Det finns ett bortglömt segment på villamarknaden – småhushållen.

Det är svårt att lösa ungdomars problem på bostadsmarknaden genom att uppföra nya bostäder för ungdomar. Oavsett om det handlar om nyproduktion eller ombyggnad av befintliga bostäder är det med dagens produktionskostnader mycket svårt att hålla hyrorna på en nivå som gör att ungdomar kan efterfråga de nya/ombyggda bostäderna. Men det finns trots det några projekt på gång ute i landet. Det verkar ändå som om ungas situation på bostadsmarknaden uppmärksammas mer nu än tidigare. I en hel del kommuner genomför man särskilda undersökningar av ungdomars boende och bostadsönskemål. Det är ofta det kommunala bostadsföretaget som står för dessa undersökningar och riktar då ett särskilt intresse för varför unga flyttar från kommunen. Det är viktigt att skapa ett varierat utbud av bostäder som passar småhushåll med olika behov och förutsättningar. I vissa kommuner kan nyproduktion av små villafastigheter vara lämpligt och i andra fall kan det vara bättre att hitta ett sätt att nyttja redan befintligt bostadsbestånd. Eftersom bostäder skiljer sig från andra varor och tjänster genom att vara mer komplexa och heterogena är det inte en enhetlig vara som efterfrågas utan snarare egenskaper. Dessutom är produktionsprocessen för bostäder lång och anpassningen till förändringar i efterfrågan sker långsamt. Med andra ord det tar tid att möta ett efterfrågeöverskott. Allt detta sammantaget gör att det tar tid innan man kan se någon förändring på bostadsmarknaden. Eftersom de kapitalstarka fyrtio-, och femtiotalisterna allt mer efterfrågar mindre småhus så har småhushållen fått hjälp av en väldigt köpstark grupp.

Inom de tre stora privata byggföretagen som vi intervjuat har man insett att det med anledning av att bostadskostnaderna ökar finns ett behov av att bygga små småhus. Det enklaste och billigaste sättet att dra ner på kostnaderna är att dra ner på boytan. Målgrupperna för dessa hus är unga par med barn eller de som planerar att skaffa barn och personer som fyllt 50, vars barn har flyttat hemifrån. Även hustillverkaren Älvsbyhus har insett att det finns en marknad för små småhus, eftersom bostadskostnaderna upptar allt större del av hushållens samlade budget.

Vi är dock förvånade över den nonchalans som de kommunala bostadsbolagen visar sina kommuninvånare. I kommunerna är man inte alls intresserad av att tillgodose de behov som småhushållen efterfrågar, med ett undantag; Trelleborgs kommun. I Trelleborg har man



Finns det ett bortglömt demografiskt segment på villamarknaden?

börjat förstå att man måste lyssna på marknaden och man har börjat så smått att bygga villalikhade boenden. Man inser dock att det kostar mycket pengar att uppföra nya bostäder och man har bara råd att bygga några eller något nytt projekt varje år. Leif Persson på Trelleborgs kommunala bostadsbolag, skulle mycket gärna vilja försöka tillgodose småhushållens behov och önskemål, men saknar pengar för att göra det. En statlig subvention hade hjälpt kommunen mycket.

Vi tror att anledningen till att byggföretagen och de kommunala bostadsbolagen inte har börjat förstå förrän nu, att det finns ett behov ifrån småhushållens sida att bo i ett litet hus, beror på att fastighetsmarknaden är en mycket långsam marknad. Marknaden liknar för övrigt inte någon annan marknad, eftersom det kostar mycket pengar att bygga nya hus och byggföretagen och de kommunala bostadsbolagen är mycket rädda om sina pengar. Man vill från byggföretagen och de kommunala bostadsbolagens sida vara riktigt säkra på att man kan sälja/hyra ut de nyproducerade bostäderna och på så sätt generera pengar till nya projekt.

Vi i gruppen ser dock en ljusning när det gäller byggnationen av små småhus åt småhushållen.



KÄLLFÖRTECKNING

Publicerade källor

Andersson, G (1998) *Från glesbygd till storstad? En kunskapsöversikt om flyttströmmar.*

Stockholm: Svenska kommunförbundet

Andersson, Åke E (Red.) (1997) *Bostadsmarknaden på 2000-talet.* Kristianstad: SNS Förlag.

Edman R, Laurelli R (1999) *Key Account management – nyckeln till framgång.* Stockholm:

Ekerlids förlag

Eklund K (1999) *Vår ekonomi.* Stockholm: Prisma

Eriksson, LT, Wiedersheim-Paul, F (1997) *Att utreda, forska och rapportera.* Malmö: Liber

Ekonomi

Fransson, Urban (1997) *Ungdomars hushållsbildning.* Stockholm: Uppsala Universitet

Grönroos, Christian (1996) *Marknadsföring i tjänsteföretag.* Göteborg: Liber Ekonomi

Halvorsen, K (1992) *Samhällsvetenskaplig metod,* Lund: Studentlitteratur

Hartman, J (1998) *Vetenskapligt tänkande – Från kunskapsteori till metodteori.* Lund:

Studentlitteratur

Holme, Idar Magne & Solvang, Bernt Krohn (1997) *Forskningsmetodik. Om kvalitativa och*

kvantitativa metoder. Lund: Studentlitteratur.

Kotler, Philip (1999). *Principles of Marketing.* Second European Edition

Lundahl, U, Skärvad, P-H (1997) *Utredningsmetodik för samhällsvetare och ekonomer.*

Lund: Studentlitteratur

Marc L Songini (2001) *Demographic Segmentation.* Computerworld: 30 juli 2001;35, 31;

ABI/INFORM Global s 42



Nationalencyklopedien Band 4, s 495, 2000

Stjernström, O (1998), *Flytta nära, långt bort – de sociala nätverkens betydelse för val av bostadsort*. Kulturgeografiska institutionen: Umeå

Zelinsky, W (1971) *The hypothesis of the mobility transition*. Geographical Review 61

Öberg, S (1997) *Theories of inter-regional migration: an overview*. John Wiley & sons, Chichester, England

Rapporter

Spintabs omvärldsanalys nr 17 maj 2002

Tidskrifter och tidningsartiklar

Villaaktuellt, årgång 18, vecka 47, november 2003

Vi i villa, nr 9, 2003

Villatidningen, årgång 31, vinter 2003

Elektroniska källor

www.malmo.se > fakta om malmö & politik

www.malmo.se > fakta om malmö & politik > statistik

www.trelleborg.se/t_templates/t_Page_5200.aspx

www.ungdomsbarometern.se

www.vellinge.se/Kom_Statistik/sidan1.htm

www.riksbanken.se

www.boverket.se/cgi-bin2/release.cgi?page=36&lang=sv&art=kandebostadsbrist.htm

www.scb.se/templates/tableOrChart_39157.asp

www.ssd.scb.se/databaser/makro/SaveShow.asp

www.varbostad.se/ArticlePages/200311/26/20031126144709_VB/2003112614

www.ne.se/jsp/search/article.jsp?i_art_id=134061

www.boverket.se/novo/filelib/nedladdn/ungbo.pdf

www.scb.se/templates/pressinfo_75788.asp



7 Djupintervju per telefon av Byggfirmorna Skanska, NCC och JM

Datum _____ Organisation: _____

Kontaktperson: _____ Telefonnummer: _____

Fråga 1

Hur stort är det minsta huset ni bygger?

Fråga 2

Varför bygger ni dessa små småhus? eller varför bygger ni bara stora hus?

Fråga 3

Vem är målgrupp för dessa små småhus?

Fråga 4

Har ni genomfört någon undersökning bland befolkningen ang. byggandet av små småhus?

Fråga 5

Har ni tänkt att bygga fler små småhus?

Fråga 6

Bygger ni några små småhus i Malmö, Vellinge eller Trelleborgs kommun just nu?

Fråga 7

Finns det något projekt på gång för små småhus i dessa tre kommuner?

Fråga 8

Vad är anledningen att man köper dessa små småhus?

Fråga 9



Finns det ett bortglömt demografiskt segment på villamarknaden?

Kan ni se en ökad efterfråga på dessa små småhus?

Fråga 10

Vilka faktorer gör att ni bestämmer er för att bygga i ett visst område.

Fråga 11

Vilka faktorer är det som påverkar era beslut vad gäller hustyp



8 Djupintervju per telefon med kommunala bostadsbolag

Datum _____ Organisation: _____

Kontaktperson: _____ Telefonnummer: _____

Fråga 1

Har ni idag några bostäder i form av småhus/parhus/1plans radhus? Varför, varför inte?

Fråga 2

Tänker ni bygga några bostäder i form av småhus? Varför, varför inte?

Fråga 3

Har ni märkt någon ökad efterfråga på att hyra små småhus?

Fråga 4

Vad gör att ni valt just att jobba på detta sätt ?

Fråga 5

Finns det något som efterfrågas av "marknaden" men som ni inte vill bygga ?



Finns det ett bortglömt demografiskt segment på villamarknaden?

Följande frågor är enbart avsedda för Vellinge Bostäder

Fråga 1

Varför byggde Ni ungdomsbostäder i form av småhus på Polisvägen i Höllviken?

Fråga 2

Är det ett lyckat projekt? Varför?

Fråga 3

Tänker Ni bygga fler av denna variant? Varför, varför inte?

Fråga 4

Hur stora är dessa hus?

Fråga 5

Hur mycket kostar det i månaden att bo i ett sådant här hus?



9 Djupintervju per telefon med Jesper Nilsson på Älvsbyhus

Fråga 1

Hur många kvm är ert minsta hus?

Fråga 2

Hur stor är efterfrågan på dessa?

Fråga 3

Vem är målgrupp för dessa små hus?

Fråga 4

Har ni sett någon ökad efterfråga på dessa hus under den närmsta tiden?

Fråga 5

Vad kostar ett sådant hus?

Fråga 6

Vad är era fördelar som husleverantör ?



10 Personlig djupintervju med småhushåll

Intervjupersoner: Simon Williams
Ted Westerdahl
Birgitta Nilsson

Grupp A

Marie-Louise Westerdahl
Ulrica Larsson
Kristoffer Hersemo
Karolina Hersemo

Grupp B

Datum _____ Grupp: _____

Kontaktperson: _____ Telefonnummer: _____

Fråga 1
Hur bor ni idag?

a) Villa b) Bostadsrätt c) Hyresrätt

Fråga 2
Vad är anledningen till att ni bor i den boendeformen? Har ni svarat a) på fråga 1 vänligen hoppa till sida två.

Fråga 3
Hur länge har ni bott där ni bor i dag?

Fråga 4
Skulle ni hellre vilja bo i ett litet hus med trädgård? Varför, varför inte?

Fråga 5
Har ni funderat på att köpa hus? Varför, varför inte?



11 Personlig djupintervju med ägare av ett litet småhus

Datum _____ Grupp: _____

Kontaktperson: _____ Telefonnummer: _____

Fråga 1
Hur stort är ert hus?

Fråga 2
Hur stor trädgård har ni?

Fråga 3
Varför köpte ni detta huset?

Fråga 4
Är ni nöjd med ert köp? På vilket sätt?

Fråga 5
När ni letade hus, letade ni då speciellt efter ett litet hus? Varför?

Fråga 6
Tog det lång tid innan ni hittade ert hus?

Fråga 7
Varför ville ni bo i ett litet hus?



Finns det ett bortglömt demografiskt segment på villamarknaden?

Fråga 8

Vad kommer ni att titta på när ni köper hus nästa gång?
