



LUNDS
UNIVERSITET

GENTRIFIERING I LUND

EN FALLSTUDIE AV GENTRIFIERINGSPROCESSER LÄNGS LOKFÖRAREGATAN

Rocky Cueva

Institutionen för kulturgeografi
och ekonomisk geografi
SGEL36

Vårterminen 2014
Handledare: Eric Clark

Förord

Detta är en kandidatuppsats i Samhällsplanering – Urban och Regional utveckling. Uppsatsen är skriven vid institutionen för kulturgeografi och ekonomisk geografi vid Lunds Universitet, under vårterminen 2014.

Ett stort TACK till min handledare Eric Clark för hans användbara litteraturtips, konstruktiva kritik och uppmuntrande kommentarer under arbetets gång.

Tack även till kommunkontoret vid Lunds Kommun och Lantmäteriet i Hässleholm för att ha bistått med relevanta datauppgifter.

Sist, men inte minst, vill jag tacka min familj för allt stöd som jag fått under studietiden.

Sammanfattning

'Det kändes som ett sommarregn, men det var gentrifieringen' sjunger bandet Docenterna om stadsdelen Södermalm i Stockholm. Och det är just Södermalms socioekonomiska strukturförändring som kanske är det mest igenkända exemplet av gentrifiering i Sverige. När nya inflyttare med högre ekonomisk status stegvis ersätter ett områdes befintliga invånare, som ofta men inte alltid har en lägre ekonomisk status, anses området ha *gentrifierats*.

Detta arbete behandlar gentrifiering i Lund och innefattar en fallstudie av stadens centrumnära Lokföraregatan. Arbetets fynd tyder på att gentrifieringsrelaterade processer pågår längs Lokföraregatan sedan mer än tio år. För att komma fram till detta har politiska, ekonomiska, demografiska och fysiska gentrifieringsrelaterade indikatorer i området undersöktes.

I grunden är det de ekonomiska, politiska och sociala maktrelationerna¹ som orsakar gentrifiering. Begreppet gentrifiering används numera globalt för att benämna dess relaterade kraft i omstrukturering av det urbana landskapet. I hjärtat av gentrifieringsbegreppet ligger problematik gällande individens rätt till *platsen* och till *bostaden*. Som konsekvens av processens *modus operandi* involverar ofta gentrifiering bortträngning och fördrivning (både direkt och indirekt) av resurssvaga sociala grupper. Dessa konsekvenser har avskilda tolkningsdiskurser; därför är gentrifiering bejakad av vissa och bestridda av andra. Upptrappningen av ekonomiska, politiska och sociala spänningar gör gentrifiering till en alltmer politiskt laddad, men nödvändig samhällsfråga.

Nyckelord: Gentrifiering, Lund, Lokföraregatan, indikatorer, stadsplanering

Antal ord: 13 808

¹ I en statsvetenskaplig bemärkelse (se *Gentrifiering ur ett statsvetenskapligt perspektiv*. Signer, 2013)

Innehållsförteckning

FIGURFÖRTECKNING	6
1 INLEDNING	7
1.1 Syfte och frågeställning.....	8
1.2 Avgränsning	8
1.3 Disposition	9
2 GENTRIFIERING	10
2.1 Diskursperspektiv.....	10
2.2 Hur gentrifiering uppstår	12
2.2.1 Produktionsförklaringar.....	12
2.2.2 Konsumtionsförklaringar	14
2.3 Typer och stadier.....	16
2.4 Bortträngning.....	18
2.5 Indikatorer	20
2.5.1 Gentrifieringsindikatorer	21
2.6 Kort om gentrifiering i Sverige – <i>Forskningsöversikt</i>	21
3 METOD	25
3.1 Fallstudie.....	25
3.2 Identifiering av indikatorer	26
3.3 Datainsamling	28
3.4 Gentrifiering längs Lokföraregatan	31
4 ANALYS	33
4.1 Ekonomiska indikatorer	33
4.1.1 Förändring i taxeringsvärde (1).....	33
4.1.2 Prisutveckling och försäljningsdynamik (2, 5).....	34
4.1.3 Ombildning i upplåtelseform (3)	34
4.1.4 Andel bostadsrätter (4).....	35
4.1.5 Förändring i medelinkomst (6).....	35
4.1.6 Jobbtillväxt (7).....	36

4.2	Demografiska indikatorer	37
4.2.1	Befolkningsutveckling (8).....	37
4.2.2	Överlåtelse (9).....	37
4.3	Fysiska indikatorer	38
4.3.1	Renoveringar (10).....	38
4.3.2	Fysisk omvandling (11)	39
4.4	Grannskapsspecifika indikatorer	40
4.4.1	Andel hus byggda före 50-talet och andel byggnader med kulturvärde (12, 13)	40
4.4.2	Närhet till stora transportkorridorer (14).....	40
4.5	Policy indikatorer	40
4.5.1	Politik och stadsplanering (15).....	40
4.6	Betydande korrelationer	41
4.6.1	Inkomstförändring.....	41
4.6.2	Investeringsflöde/kapitalinflöde	42
4.6.3	Prisutveckling genom enbart bostadsrörlighet.....	42
4.6.4	Områdets attraktivitet	43
4.6.5	Tillgänglighet	44
4.6.6	Policy, stadsplanering	44
4.6.7	Nybyggnation	44
4.7	Sammansatt analys	45
4.8	Reflektionen.....	46
5	SLUTSATS	48
5.1	Diskussion	49
5.2	Vidare forskning.....	49
6	LITTERATURFÖRTECKNING.....	51
APPENDIX	54

Figurförteckning

BILD 1. KLUSTERBILDNING AV DE 879 SÅLDA BOSTADSRÄTTERNA I LUND MED STADSDELEN VÄSTER I FOKUS	24
BILD 2. LOKALISERING AV STUDIEOMRÅDE	32
BILD 3. RENOVERING AV TVÅ FLERBOSTADSHUS LÄNGS LOKFÖRAREGATAN, 2014.....	38
BILD 4. DEN NYBYGGDA STADSDELEN SOCKERBRUKET	39
TABELL 1. MARCUSES BORTTRÄNGNINGSSHEMA	19
TABELL 2. INDIKATORENS SKALA OCH RÄCKVIDD	20
TABELL 3. EKONOMISKA INDIKATORER	27
TABELL 4. DEMOGRAFISKA INDIKATORER.....	27
TABELL 5. FYSISKA INDIKATORER	27
TABELL 6. GRANSKAPSUTMÄRKANDE INDIKATORER.....	28
TABELL 7. POLICY INDIKATORN.....	28
TABELL 8. KÄLLOR FÖR EKONOMISKA INDIKATORER.....	29
TABELL 9. KÄLLOR FÖR DEMOGRAFISKA INDIKATORER.....	29
TABELL 10. KÄLLOR FÖR FYSISKA INDIKATORER	29
TABELL 11. KÄLLOR FÖR GRANSKAPSUTMÄRKANDE INDIKATORER.....	29
TABELL 12. KÄLLOR FÖR POLICY INDIKATORN	29
TABELL 13. FÖRÄNDRING AV FASTIGHETENS TAXERINGSVÄRDE	33
TABELL 14. MEDELPRIS FÖR BOSTADSLÄGENHET PER KVM.	34
TABELL 15. ANDEL AV FASTIGHETS OMBILDNINGAR LÄNGS LOKFÖRAREGATAN	35
TABELL 16. FÖRÄNDRING I MEDEL INKOMST (I TKR).....	36
TABELL 17. FÖRÄNDRING PÅ LOKFÖRAREGATANS EKONOMISK STRUKTUR (I %).....	36
TABELL 18. ANTAL OCH ANDEL ÖVERLÅTELSE I STUDIENS FOKUSOMRÅDE	37
TABELL 19. INKOMSTRUKTUR RELATERAD TILL BOSTADSRÖRLIGHET	42
TABELL 20. BEFOLKNINGSFÖRÄNDRING, PRISUTVECKLING OCH FÖRSÄLJNINGSDYNAMIK	43
TABELL 21. SAMBANDSINDIKATORN JOBB, PENDLING OCH STATIONSNÄRHET	44
TABELL 22. FÖRÄNDRING AV NÅGRA BETYDANDE INDIKATORER	46
TABELL 23. FÖRKLARING AV UPPSÄTTNINGSKRITERIER FÖR GENTRIFIERINGSTECKEN	45
TABELL 24. BEDÖMNING AV EKONOMISKA INDIKATORER.....	46
TABELL 25. BEDÖMNING AV DEMOGRAFISKA INDIKATORER	46
TABELL 26. BEDÖMNING AV FYSISKA INDIKATORER	46
TABELL 27. BEDÖMNING AV GRANSKAPSINDIKATORER	46
TABELL 28. BEDÖMNING AV POLICY INDIKATORER	46
TABELL 29. KOMMUNAL INDEX OCH INKOMSTSPRIDNING	54
TABELL 30. LISTA ÖVER KULTURHISTORISK VÄRDEFULL BEBYGGD OCH GRÖN MILJÖ KRING LOKFÖRAREGATAN	54
DIAGRAM 1. ILLUSTRATION AV UTVECKLING AV RÄNTEGAP	13
DIAGRAM 2. FÖRSPECIFICERAD KONTRA UTVECKLANDE STRUKTUR: STRUKTURENS TAJMNING	25
DIAGRAM 3. TAXERINGSVÄRDE UTVECKLING I SEX AV ÅTTA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR.....	33
DIAGRAM 4. OMRÅDE 1723 LOKFÖRAREGATANS EKONOMISKA STRUKTUR.....	48
RUTA 1. FÖR- OCH NACKDELAR AV NYBYGGNADSGENTRIFIERING.....	17

1 Inledning

På 60-talet förändrades stegvis några arbetarkvarter i centrala London till fina medelklasskvarter på grund av att individer med högre ekonomisk status flyttade dit. Förändringar som följde denna företeelse trängde direkt eller indirekt undan många av de ursprungliga arbetarna från sina kvarter. Ruth Glass uppmärksammade denna urbana förändringsprocess år 1964 och myntade då begreppet *gentrifiering*.

Nu, 50 år senare, är gentrifiering ett begrepp som används globalt för att uppmärksamma urbana förändringsprocesser med samma innehåll. Gentrifiering är starkt anknytet till sociala, ekonomiska och politiska spänningar, även kallade maktrelationer. Beroende på omständigheterna sätter dessa spänningar sitt rumsliga uttryck i cykliska vågor. I geografier där det finns stimulanser för ekonomiska, kulturella, och tidsmässiga fördelar blir vissa platser mycket eftertraktade och får ett högre ekonomisk värde. Och det är dessa affärsmässiga transaktioner av marken (en fastighet, bostad eller ett område) som omstrukturerar det urbana landskapet. I dagens samhälle som är anordnat i global² skala, uppstår gentrifiering som det fysiska uttrycket för städer som är anknutna till globaliseringslogik (Clark, 2014, Lees, et al., 2008; Castells, 2006; Sassen, 2006).

I svensk kontext förekommer gentrifiering i stadsdelar i storstäder som Stockholm, Göteborg och Malmö (Hedin, Clark, Lundholm och Malmberg. 2012; Franzén 2012). Till skillnad från andra städer i Sverige är gentrifieringsprocessen i Lund ett ganska utforskat ämnesområde. Om man söker på webbsidan Lunds University Publications (LUP) hittar man en kvalitativ studie om gentrifiering i Lund, utförd av Foisack (2012), som syftar i att lyfta upp frågan i staden, med anledning av en ganska utbredd lundamyt ”att det inte finns några stora sociala obalanser i staden” (Foisack, 2012:45). Studien belyser att området Nöden har gentrifierats och att processen är pågående i området Gamla Väster sedan mer än ett decennium.

² Samskriven term global refererar till de två orden global och lokal

1.1 Syfte och frågeställning

Syftet med den här uppsatsen är att bidra till ökad kunskap om gentrifiering i Lund. Mängden material skrivet om ämnet är mycket begränsad trots att, i skrivande stund, staden är objekt för en långgående bostadsbrist, en het bostadsmarknad och en stor urban förändringprocess. Det senare karakteriseras av ett återupplivat bostadsbyggande, stadens periferiska expansion, utvidgande av Lunds stadskärna, storskaliga stads- och infrastrukturplanering som t. ex Brunnhögsprojektet, forskningsanläggningar ESS och MAX IV, samt stadens omtvistade spårvagnsprojekt.

Alla dessa förändringar i det urbana rummet för med sig både positiva och negativa följder för Lundaborna. Jag anser att gentrifieringsfenomenet och dess negativa effekter bör observeras närmare i Lund då man genom andra gentrifieringsstudier i Sverige redan har lagt märke till en växande bostadspolarisering och segregering grundad av bostadspolitiska reformer och en stigande ekonomisk ojämlikhet i landet (Hedin, et al., 2012). I en artikel i Helsingborgs Dagblad skrivs "Gentrifiering måste identifieras, erkännas, analyseras"³ (2014) och detta arbete syftar just till det.

Syftet ska nås genom att svara på följande frågor:

- Håller Lokföraregatan på att gentrifieras?
- Om så är fallet, vilka typer av gentrifieringsprocesser förekommer längs Lokföraregatan?

Relevansen av frågeställningen ligger i att det finns gentrifieringsteorier som pekar på att förändringar i stadsmiljön, i den omfattning som sker längs Lokföraregatan sedan ett decennium tillbaka, möjliggör uppkomsten av gentrifieringsprocesser av olika slag.

1.2 Avgränsning

Arbetets frågor kommer att besvaras efter resultaten av en kvantitativ och kvalitativ analys, som i stor del består av att teoretiskt granska studieområdet utifrån ett antal gentrifieringsrelaterade indikatorer. Studien begränsar sig till fyra geografiska områden som visas i Bild 2 på sidan 32.

- (1) Fokusområdet är två bostadsrättsfastighet
 - (2) Studieområdet ligger mellan Lokförareg. och Byggmästareg. och rymmer ca 75%
 - (3) Nyckelkod statistiskområdet 1723 Lokföraregatan
 - (4) Områdena 1722, 1724, 1725 och 1733 kommer också att undersökas
-

1.3 Disposition

Denna uppsats består av fem kapitel. Inledningen, den första av dem sätter gentrifiering i uppsatsens kontext. Uppsatsens utgångspunkt är dess syfte och frågeställning samt dess teoretiska och geografiska precisering. Kapitel två presenterar arbetets hithörande teoretiska ramverk, inklusive en kort forskningsöversikt av gentrifiering i Sverige, både i en nationell och lokal kontext. Metodkapitlet beskriver val av undersökningsmetod, litteraturbearbetning till analysen, datainsamling samt presentation av studieområdet.

Analysfasen består av fyra delar. I den första delen beskrivs fynd som gjorts av varje gentrifieringsrelaterad indikator. I analysens andra del korreleras indikatorerna efter sina mest relevanta samband tagna från litteraturen och anpassade till studieområdets och stadens specifika kontext. En sammansatt analys är det tredje steget där på ett kvalitativt sätt det redogörs för resultaten av analysen i form av tabeller. Här ges indikatorernas värden genom en ascendent skalnivå som föreställer svaga och starka förekomster av varje gentrifieringsrelaterad indikator i studieområdet. Analysfasen slutar med en reflektion där empirin kondenseras. I sista delen av uppsatsen blir frågeställningar besvarade och vidare forskning föreslås.

2 Gentrifiering

Gentrifiering är en förändringsprocess i ett stadsområde orsakat av att hushåll med relativt hög socioekonomisk status flyttar till ett område som domineras av hushåll med relativt låg socioekonomisk status. Denna process förändrar stegvis de ekonomiska, fysiska, sociala, och kulturella attributen i grannskapet. Ruth Glass uppmärksammade denna urbana förändringsprocess i centrala London 1964 och döpte den då till *gentrifiering*.

Gentrifiering är förvisso ett klassbaserat uttryck som kommer från den brittiska termen *gentry*⁴ som nuförtiden refererar till individer med stark ekonomi. Det är dessa resursstarka individer eller hushåll som flyttar till ett stadsområde där stegvisa omställningar direkt eller indirekt⁵ tränger bort resursvaga individer.

Gentrifieringsprocessen uppmärksammades först i storstäder i både Europa och USA. Men under de senaste decennierna som varit stämplade av ”globalisering, nyliberalismen och statens förändrade roll” (Less, et al., 2008:163) har gentrifieringsprocessen blivit ett globalt fenomen. Detta urbana fenomen har enligt Hammett ”betraktats som utgörande av en viktig ledande kant av samtidens urbana omstrukturering” (Hammett, 1991:173–147 i Less, et al., 2008:xvi). Även om gentrifiering inte längre enbart är en process som förändrar stadscentra⁶ är det fortfarande, i och med den allt större relevansen av städer i dagens post-industriella samhälle, den dominerande gentrifieringstrenden.

2.1 Diskursperspektiv

Det finns två huvuddiskurser om gentrifiering, *emancipatorisk* och *revanschistisk*. Den första associeras med gentrifieringsförklaringar utifrån det kulturella perspektivet medan den andra förknippas med fenomenet ur det ekonomiska perspektivet.

Emancipatorisk city diskurs belyser den positiva sidan av gentrifieringsprocessen. Detta anses vara det rumsliga resultatet av samhällsfrigörelse från gamla industriella normer och borgarklassens restriktiva urbana strukturering, eller som Markusen ponerar ”gentrifiering är resultatet av brytpunkten i det patriarkala hushållet” (1981 i Less, et al., 2008:99). De gentrifierade grannskapen frambringar rumsliga denotationer av klass- och genusegenmakt, kulturell diversitet, tolerans och social mix till staden.

⁴ *Gentry* är en gammal brittisk samhällsklass - *landed gantry* - som kan jämföras med den svenska lågfrälsen eller lågadeln (svenskuptionsboks.se). I nutiden används *gentry* för att benämna den köpkraftiga medel och över klassen.

⁵ Om direkt och indirekt bortträngning se avsnittet 2.4 i det här kapitlet.

⁶ Om gentrifierings typer se avsnittet 2.3 i det här kapitlet.

Det emancipatoriska diskursperspektivet används flitigt inom urbanpolitik. Ståndpunkten är att den positiva påverkan som de kompetenta *gentrifierarna* för med sig, förbättrar stadsdelar och servicekvalitéer, samt leder till ekonomisk tillväxt. Samtidigt förses stadens resurssvaga individer med arbetstillfällen i en slags *trickle down* effekt. Förespråkarna av den här diskursen använder istället för gentrifisering, termer som stadsutveckling, urban revitalisering, blandad stad (mixed communities) med flera (Lees, et al., 2008). Begrepp som *den kreativa staden*⁷ och strategier som *stadens attraktionskraft* är några av urbanpolitikens termförråd för att genomföra dagens emancipatoriska stadsplanering.

Ur detta perspektiv har gentrifieringsprocessens oönskade biverkningar, såsom bortträngning av de resurssvaga grupperna, som Caulfield beskriver, ingenting att göra med *processen i sig*. Det är i stället staten som inte har klarat av en bostadspolitik som kan förse de resurssvaga grupperna med överkomligare bostäder (1994 i Hedin, 2010:16).

Gentrifieringens negativa följder, som den emancipatoriska city-diskursen förringar, är ett av de viktigaste argumenten för **revanschistisk city diskurs**. Klassrelaterade omställningar av det urbana rummets struktur ligger i hjärtat av den revanschistiska diskursen (och av själva begreppet *gentrifisering*). Denna diskurs utgår från ett kritiskt teoretiskt perspektiv - *critical perspective* - som tolkar gentrifieringsprocessen som ett ekonomiskt och marknadsorienterat maktförhållande i den urbana omstruktureringsprocessen, där de bästa profitmöjligheter i staden säljs, som Harvey poängterar, genom ”competitive bidding for the use of the land” (1973:137 i Less, et al., 2008:49). Less, et al. förtydligar;

“Landowners, developers and everyone else involved in the development process all have incentives to use a particular land parcel for the most profitable function possible, given the available construction technology, prevailing regulations, building styles and fashions, nearby competitors and local urban context” (2008:51).

Gentrifiering anses enligt den revanschistiska city diskursen vara en ojämn process av kapitalackumulering genom urbanutvecklingen. Detta ses som den sena kapitalismens anspråk på städerna - speciellt de centrala delarna - till deras mest angelägna globalt sammankopplade⁸ verksamhet. Dessa är nämligen de globala kapitalkretsarna, arbetsindelingen, kulturverksamheten och sist men inte minst medel- och överklassens livsstilar. Gentrifiering höjer upp kraven på stadens kvalitet och service i dess centrala delar. Dessa förhållanden begränsar starkt boendemöjligheter för de resurssvaga hushållen. (Smith, 1996 och Lees, et al., 2008).

För att kritisera förloppet av gentrifieringens socioekonomiska samspel används i den revanschistiska diskursen begreppsargument som *community class struggle*, *local uneven development* och *the commodification of housing*.

⁷ Med referens till Richard Florida, 2003

⁸ Med referens till Castells begrepp *nätverkssamhälle* (2006)

Litteraturen visar att få gentrifieringsförfattare har försökt hitta en harmonisk ställning mellan den emancipatoriska och det revanschistiska city perspektivet. De försök som gjorts pekar dock på att en bättre avvägning av gentrifieringsprocessens positiva och negativa effekter skulle möjliggöra ett bättre utförande av denna process, speciellt inom urban policy (Lees, et al., 2008: kap. 6).

2.2 Hur gentrifiering uppstår

Det finns två primära ståndpunkter som förklarar hur gentrifiering uppstår; *produktionsförklaringar* har fokus på den urbana struktureringens ekonomiska, sociala och politiskt cykliska dynamik, och hur detta samverkar för att maximera profitnivåer ur fastigheternas investeringsförlopp. *Konsumtionsförklaringar* har fokus på den socialantropologiska innebörden av gentrifiering och hur strukturella samhällsförändringar och rumsliga avgränsningar till slut producerar *gentrifieraren*.

2.2.1 Produktionsförklaringar

Utifrån produktionsförklaringar belyses dynamiken av gentrifieringsprocessen, dess agenter och hur deras samverkan vanligvis resulterar i det gentrifierade urbana landskapet. Denna urbana omstrukturering, som själva argumentet nämner, *producerar* gentrifiering genom mekanismer av kapitalackumulering och ojämn urbanutveckling. Lees, et al. klargör;

“Production explanations show how neighborhood change is connected to underlying rules of the game – economic relations, legal principles and practices, institutional arrangements, and pure political struggles – in which value and profit are produced and distributed.” (2008:42).

Den mest inflytelserika produktionsförklaringen är Smiths *räntegapsteori* (*rent gap theory*). ”Teorin förklarar gentrifieringen som en produkt av *cykler* [mina kursiver] av desinvestering och återinvestering i den urbana fastighetsmarknaden.” (Lees, et al., 2008:61). räntegaps termen myntades av Smith (1979) för att beteckna divergensen mellan två profitnivåer i en fastighet. Grovt förklarat är räntegapsteorin, som figur 1 visar, gapet som utvecklas när avkastningen från en fastighets aktuella investering (capitalized land rent) skiljer sig från avkastningen som fastighetsägaren skulle få ut om fastigheten skulle vara den bästa möjliga (potential land rent) (Lees, et al., 2008).

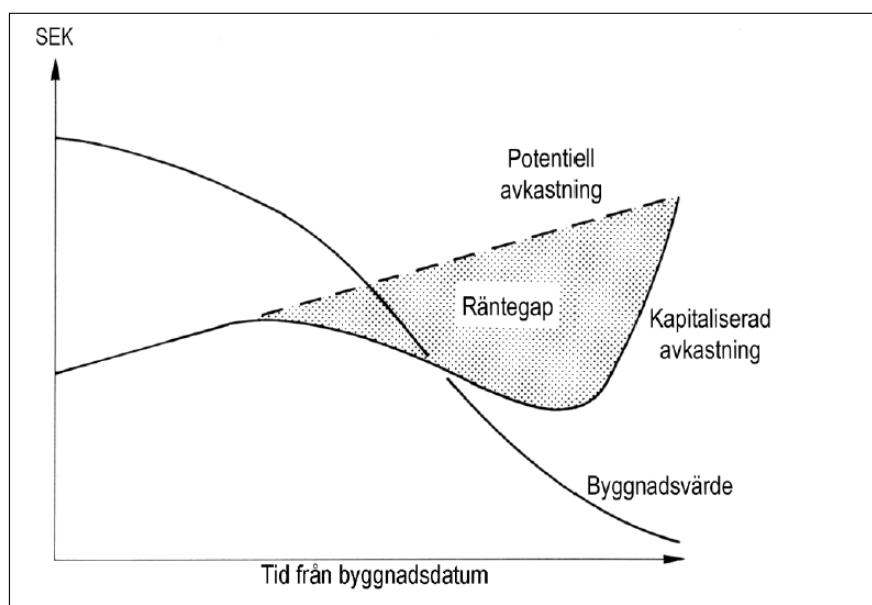


Diagram 1. Illustration av utveckling av räntegap

Källa: Hedin, 2012: 19 efter Clark, 1987

Enligt produktionsförklaringar anses gentrifiering vara ett starkt incitament för fastighetsägaren att överbrygga gapet, så att ägaren kan erhålla den bästa möjliga avkastningen från fastigheten eller från den förändrade markanvändningen (Ibid). Att överbrygga gapet genom gentrifiering är en komplex process som är beroende av flera platsrelaterade kontexter och agenter. Det finns flera studier som pekar på att gentrifiering inte kan ske i alla stadsdelar med stora räntegap, just på grund av deras inadekvata förutsättningar. (Lees, et al., 2008: Kap. 2).

Räntegapsberäkningar tar hänsyn till en rad förändringsindikatorer; fysiska förändringar i själva fastigheten eller dess markanvändning; förändringar i dess närliggande område; teknologiska förändringar som bland annat ny byggteknik; socioekonomiska och politiska förhållanden, samt platsens särskilda kontext (Clark, 1987; Lees, et al., 2008).

“Gentrification derives much of its significance from its links to the process of urban restructuring and uneven development. The rent gap hypothesis is useful in understanding gentrification not because it provides process prediction... but because it provides a theoretical link between gentrification and these larger processes”. (Hammel 1999b: 142 i Lees, et al., 2008: 67)

En annan gapteori, som fångar andra aspekter än de som räntegap gör, är Hamnetts och Randolphs (1986) **värdegapsteori** (*value gap theory*). Denna ställer säljvärdet av äganderätter (owner occupation) i centrum. Teorin sätter fokus på dynamiken i fastighetens profitmöjligheter genom ombildning av upplåtelseform, (i svenska förhållanden kan detta jämföras med ombildning från hyresrätt till bostadsrätt) och bostadsöverlåtelse. Teorin upplyser också om de mekanismer och andra - icke fysiska - faktorer som trycker på denna förändring.

Värdegap relateras till bostadspolitiska reformer såsom policyändringar och framför allt avregleringar. Detta påverkar i vissa förhållanden hyreshusens värde som blir mindre än om samma hus istället skulle vara upplåtna som bostadsrätt. Värdegapen överbryggas bland annat när hyresvärden väljer att sälja fastigheten till sina hyresgäster som då i stället blir bostadsrättsägare (Clark, 1992).

Clark anser att påverkan av värdegapsöverbryggelse om gentrifiering kan noteras i det långa loppet när bostadsrättsöverlåtelseantalet börjar öka; ”with a normal rate of turnover, the selection mechanism of high prices on inner-city tenant-owned dwellings will lead to a gradual ‘social upgrading’ of the property’s residential profile.” (1992: 23)

Litteraturen visar att, även om de lämpar sig bättre för vissa former av gentrifiering, kompletterar räntegap och värdegap delvis varandra. Gapen lämpar sig också bättre för olika geografier; räntegap passar bättre i övergångszoner angränsade till stadscentra och värdegap till de tidigare borgerliga områdena i innerstaden (Clark, 1992). Värdegapens öppning och stängning utgör en liten del av räntegapets öppnings- och stängningsförlopp (*Ibid*). Investering genom renovering av t. ex den nyombildat bostadsrättshus (på både in- och utsidan) kan delvis förklara komplementariteten med ränte- och värdegapsteorier. Slutligen är kapitalinvesteringssyklar, nyteknik och politiska reformer centrala förutsättningar som resulterar i divergensen och överbrygganden av olika värden på en bostadsfastighet.

Sammanfattningsvis är omstrukturering av det urbana landskapet, enligt produktionsförklaringar, en produkt av cykliska perioder av investering och desinvestering i en fastighet; samt av produktionen av värdeökningmekanismer. Den teoretiska kontributionen av de olika utvecklade ”gapen”⁹ belyser de sociala och politiska dimensionerna av fastighetsmarknadens ekonomiska makt. Gapbildningen blir då resultatet av både politik och klasskamp, som beroende på kontexten, varierar stort från plats till plats (Less, et al., 2008: Kap. 2).

2.2.2 Konsumtionsförklaringar

Gentrifiering utifrån konsumtionsförklaringar tolkar fenomenet som resultat av strukturella förändringar i kapitalismens produktionssätt på 70-talet¹⁰. Detta omorganiserade

⁹ Räntegap, värdegap, atlantic gap, funktionellt gap (se Less, et al., 2008: Kap 2)

¹⁰ Bells förklarar *framväxten av det postindustriella samhället* med fyra nyckelegenskaper:

- A shift from a manufacturing to a service-based economy
- The centrality of new science-based industries with ‘specialized knowledge’ as a key resource, where universities replace factories as the dominant institutions
- The rapid rise of managerial, professional and technical occupations

först och främst västvärldens industri och arbete och möjliggjorde även framväxten av *serviceekonomin* samt en yngre, *professionell och urbansinnad medelklass*¹¹. Det förändrade också den socioekonomiska kontexten av dåtidens medelklass som dominerade den urbana strukturen - *suburban city* - där service, faciliteter, bostad och kulturliv koncentrerades till stadens centrum (Less, et al., 2008: Kap. 3).

Den post-industriella medelklassen - även kallad *den kulturella nya klassen* (Lay, 1996); *den kreativa klassen* (Florida, 2003) - utpekas som potentiella gentrifieringsaktörer; *gentrifierare*. Den här medelklassen, som till skillnad från sina föräldrars generation var mer frigjorda och heterogena (beskrivs i avsnitten om *emancipatorisk city diskurs* på sidan 10) hade helt andra mål med att flytta till stadscentra¹², bland annat utnyttja det som staden hade och har att erbjuda, men som Warde observerar:

“The fragmentation and fluidity of the middle-classes [are] a structural base for a great variety of consumption practices.... To tie down the details of consumption behaviors to closely specified fractions of these classes is probably impossible“ (1991: 228 i Less et al 2008: 94).

Den nya medelklassens ökade köpkraft pressade i sin tur på fastighetsmarknadspriser i centrala stadsdelar. Hammett anser att (1) minimeringen av pendlingstiden och (2) ökad tillgänglighet till stadscentras kulturella och sociala attraktioner associerar den nya medelklassen till utvecklingen av gentrifieringsprocesser. (2003 i Less, et al., 2008: Kap 3). På liknande sätt anser Butler och Robson att gentrifiering är medelklassens respons på de rumsliga avgränsningarna angående boende, arbete, konsumtion och utbildning. (2003 i Less, et al., 2008: Kap 3).

Neoklassiska argument av ekonomisk konkurrens i den fria marknaden baserad på *homoeconomicus* rationella vilja (*consumer sovereignty*) har sedan 70-talet dominerat i urban teori och urbanpolicys. Där ses gentrifiering som en balanserad lösning på dagens resurstarka konsumenter och dess uppgörelser med den växande förändringen vad gäller bostads- och transportbehov (Lees, et al., 2008: Kap 3).

Sammanfattningsvis är gentrifiering ur konsumtionsförklaringar en produkt av frigörelse och omfördelning av både ekonomiska och sociala spänningar som började på 70-talet. Nya samhällsvillkor omdefinierade här rollen av staden och medelklassens rumsliga sammansättning i en alltmer global kontext av kreativa, livliga och konkurrenskraftiga städer.

- Artistic avant-gardes lead consumer culture, rather than media, corporations, or governments” (1973 i Less, et al., 2008: 91)

¹¹ Hammets (1994) *Professionalization thesis* (eller se Less, et al., 2008: Kap. 3)

¹² Med starka konnotationer av frigörelse från restriktiva sociala normer, urbane geografiska anpassningsbehov till den nya socioekonomin, samt personliga val för kultur, smak och livsstil.

2.3 Typer och stadier

Gentrifiering är ett muterande fenomen av grannskapsförändring som ändras i takt med tidens olika socioekonomiska villkor på specifika geografiska kontexter. Lees, med andra poängterar; ”All of these general tendencies are worked out differently in particular national, regional, and urban settings.” (2008: 166). Gentrifiering har blivit ett globalt fenomen som tagit olika former och ägt rum i olika geografier, sociala stratusar och näringsgrenar. Litteraturen visar ett brett spektrum av gentrifieringsfacetter och dess geografiska uttryck.

Landsbygd-, och ö-gentrifiering belyser att fenomenet inte längre begränsas till centrala stadsdelar. Samma gäller för *klassisk* och *supergentrifiering*, där det senare inte kopplas till direkt eller indirekt borttagning av låginkomsthushåll (klassisk gentrifiering), utan snarare till en vinstinriktad bostadstransaktion utgjord av hushåll som redan är ekonomiskt starka. *Kommersiell/industriell gentrifiering* belyser hur resursstarkare och trendigare typer av kommerser, direkt eller indirekt borttränger andra mindre och svagare existerande kommerser. (se Hedin, et al., 2012; Lees, et al., 2008). *Nybyggnadsgentrifiering* är en annan typ av gentrifiering anknuten till ombyggnationsprocesser i stadskärnor, impedimentsytor¹³ och eftersatta stadsområden. Med hänsyn till denna studierelevans följer till denna gentrifieringstypen en kort genomgång.

Nybyggnadsgentrifiering relateras till nyliberala bostadspolitiska reformer, planeringstrategier av det som Harvey (2006) kallar ’urban entrepreneurialism; gentrifieringskonsumtionsförklaringar och det emancipatoriska diskursperspektivet (sidor 10 -12). I den här processen - kallade i dess början ’urban renässans’ – poppar sadsutvecklingsprojekt med nybyggnation av bostads- och serviceområde upp, riktade till ”nya eller icke-traditionella hushållstyper med uttryckligen stadssinnade bostadspreferenser” (Davidson & Less, 2010: 398). Samma författare poängterar;

“In recent years, however, new-build gentrification has become even more closely intertwined with government interventionism, sold through policy discourses about ‘mixed communities’. Socially mixed neighbourhoods have become a major urban policy and planning goal around the globe (see Lees and Ley, 2008). Cameron (2003: 2373) calls this ‘positive gentrification’ or ‘gentrification as a positive public policy tool’.” (*Ibid*: 397)

I Lees, et al. (2008) sammanfattas i Ruta 1 nedan, problematiken om nybyggnadsgentrifieringens positiva och negativa effekter.

¹³ ”Med impedimentsytor avses här mark inom tätorten som inte har någon tydlig funktion eller användningsområde exempelvis mark som blivit över vid exploatering och mark vars tidigare funktion upphört t.ex. mark som tidigare varit industrimark.” (Rapport: transportsnålt samhälle för att nå klimatmålen 2030, WSP, 2013)

The Cases for and against New-Build Gentrification

The Case for

- It causes displacement, albeit indirect and/or sociocultural.
- In-movers are the urbane new middle classes.
- A gentrified landscape/aesthetic is produced.
- Capital is reinvested in disinvested urban areas (often on brownfield sites, but not always).

The Case against

- Preexisting populations are not displaced.
- The process does not involve the restoration of old housing by individuals.
- It is a different version of urban living.

Ruta 1. För- och nackdelar av nybyggnadsgentrifiering

Källa: Davidson and Lees (2005: 119-1170 i (Lees, et al., 2008: 140), med egen modifierad layout.

Stadier

Gentrifierings litteratur visar fyra huvudsakliga steg eller vågor. Varje av dem förstärker den tidigare och involverar alltmer ekonomiska och politiska medel i allt fler geografiska kontexter. **Den första vågens gentrifiering** (1950-1970) karakteriserar sig av in-/återvestering i nedgångna centrala delar av staden (framförallt i USA, Västeuropa och Australien) inledd sporadiskt och vanligtvis med statligt stöd genom bostadsreformer och statliga fonder.

'Governments were aggressive in helping gentrification because the prospect of inner city investment (without state insurance of some form) was still very risky ... state involvement was often justified through the discourse of ameliorating urban decline' (Hackworth and Smith 2001: 466 | Lees, et al., 2008: 175)

På lokal nivå kan revitalisering av stadsdelen Nöden - mellan 1960 och 1970-talet, exemplifiera det här första steget av innerstads urbana förändringsprocess. Här genom statligt stöd omvandlades den fattigaste Lunds stadsdel till ett attraktivt område som sedan 1970-talet har förändrat, genom gentrifiering, sin status till en av de dyraste stadsdelar i staden. (Foisack, 2012)

Förändrade socioekonomiska villkor som inträffade på 1973-krisen anses ha delvis varit katalysator av skiftet från produktions till service orienterade städer där stadskärnan var central till utvecklingen av den växande service ekonomin. (Lees, et al., 2008)

Den andra vågens gentrifiering varade tio år (1970-1980) som karakteriserades av den offentliga sektorns partnerskapsuppbyggnad med den privata sektorn, som gav vika till nyliberalismen. Den postindustriella staden började sträva efter de ekonomiska fördelarna genom den allt starkare internationalisering av kapitalet.. Harvey beskriver dessa

skiften från urban ”managerialism” till ’urban entrepreneurialism’ (Harvey, 1989). Under den tiden blev den nya urbana politiken och det statliga ekonomiska stödet till privata aktörer - å la ”Laissez-faire” - alltmer normerande (Lees, et al., 2008: 177). Gentrifiering förankrades och användes som resurs för stadens nya ekonomiska och kulturella strategier för attraktionskraftsutvecklingen. I stadens landskap skapades mer strategiska byggnationer samtidigt som fläckar av social polarisering och en starkare social resistens mot denna urbana trend inleddes.

I den **tredje vågens gentrifiering**, ledde korporativa affärsutvecklare gentrifieringen; staten reagerade bestämt och reaktivt i syfte att stödja gentrifiering både i dess offentliga politik och i investeringar. Några exempel från detta steg visas i litteraturen Brooklyn Heights (stadsdel i New York distriktet Brooklyn) och Barnsbury (stadsdel i London distriktet Islington) (Lees, et al., 2008)

Som följd av de redan ekonomiska och politiska bestämmelserna sågs gentrifiering som en möjlighet för stadens ekonomiska tillväxt och profilering. Den här **fjärde vågen**, som anses ha börjat i början av 2000-talet i USA, intensifieras gentrifieringstrenden genom bostäders finansialisering. Som en effekt av marknadspolitiska reformer kanaliserades genom bostadslånen enorma summor av kapital in i bostadsmarknaden. Lees, med flera (2008) exemplifierar detta med fallet om New Orleans bostadssituation efter stormen *Katrina*. Operationalisering av den här fjärde vågens gentrifiering skedde genom ombildningen av New Orleans med urbanpolitiska strategier övertonade av social polarisering genom bostads- och marknadsreformer som negativt påverkade resurssvaga hushåll, samtidigt som de gynnade medelklassen (*Ibid*).

Sammfattningsvis pekar gentrifieringens litteratur på fyra huvudsakliga vågor. Desinvesterings- och återinvesteringstvågor har intensifierats sedan det första gentrifieringssteget. Om dess senare utveckling poängterar Lees, med andra, ”gentrification has been swept up in the general financial transformation of housing” (2008: 179). Här har kapital kommit och gått i globaliseringens rytm.

2.4 Bortträngning

Bortträngningsprocesser som effekten av urbana omstruktureringsprocesser ligger i hjärtat av gentrifieringsteorin och ämnets utveckling. Komplexiteten av de senaste decenniernas processer av urban omstrukturering, på samma sätt som samvävnad och samverkan av dess aktörer, förändras med tiden och dess rörande samhällsliga omständigheter. Gentrifieringens breda spektrum och muterande natur, till skillnad från fenomenets klassiska typ, möjliggör som litteraturen visar, bortdragningsprocesser av alltmer indirekta anlag överlappade av olika politiska diskurser av urbant entreprenörskap och profilering. Davidson (2008, 2009 i Davidson och Less, 2010) utifrån Marcuses (1985) konseptualisering av bortträngningsprocesser beskriver fyra typer av bortträngningar;

<p>1) Direct last-resident displacement: this can be physical (e.g. winking – when landlords cut off heat in a building, flood it, or set fire in it, forcing the occupants out) or economic (e.g. rent-hike eviction).</p>	<p>(2) Direct chain displacement: this goes beyond standard ‘last resident’ counting and includes previous households who were forced to move out due to deterioration of the building or rent hikes.</p>
<p>(3) Exclusionary displacement: here residents cannot access housing because it has been gentrified (or abandoned).</p>	<p>(4) Displacement pressure: this is the dispossession suffered by low income groups during the gentrification of their neighbourhoods.”</p>

Tabell 1. Marcuses bortträngningsschema (Davidson & Lees, 2010: 398)

Från tabellen ovan relateras de två första bortträngningskategorierna till den klassiska typen av gentrifiering anknutna till de första och andra gentrifieringsvågorna. De två sista kategorierna anknyts till senare gentrifieringstyper, relaterade till de tredje och fjärde gentrifieringsvågorna.

Eftersom ny bostadsbyggnation riktar sig allt mer till de ekonomiskt starka hushållen, visar litteraturen att nybyggnadsgentrifiering fungerar som en utestängningskraft för låginkomsthushållen. Höga bostadspriser förhindrar inträde av låginkomsthushåll (och vissa medelklasshushåll) i de nybyggda bostäderna. Samma gäller för nybyggnationens kringliggande områden som brukar blir påverkade av bostads- och hyresprisökningar, vilket också förvärrar möjligheten för låginkomsthushållen att bo kvar där. Detta gäller också för städer och storstadsregioner där en het bostadsmarknad gör svaga hushåll offer för indirekt-inducerad gentrifiering i metropolitansk skala grundad av överkomlighetens utestängningskraft. Om denna skiver Davidson & Lees ”London has become a giant displacement machine for anyone unable to compete in its intensely commodified and overheated housing market. “(2010: 399) författarna anser även,

“The problems of gentrification and affordability are interrelated as lower income households (and even some middle income households) are outbid by high income/ affluent households.” (*Ibid*: 399)

Konsekvenserna av gentrifieringens lågmälda *modus operandi* ses också utifrån ett socialantropologiskt perspektiv ”[...] specifika kulturer, levnadssätt och praktiker, blir bortträngda” (Brand, 2012) eller ersatta av nya specificiteter utöver de ursprungliga. Kritikerna av dessa konsekvenser kallar gentrifiering för den urbana kolonialismen på granskapsnivå. (Atkinson & Bridge, 2005)

2.5 Indikatorer

En indikator anger information (data) av ett tillstånd som kan mätas, kvantifieras och behandlas i förhållande till en större företeelse. ”Genom att följa indikatorns utveckling får man alltså en uppfattning av i vilken riktning det större systemet utvecklas” (www.lansstyrelsen.se)¹⁵. Med vissa urbanindikatorer kan man analysera en förändring, trend, riktning och effekt av ett urbant fenomen. Indikatorer används bland annat inom tillväxtanalyser, stadsplanering och ”som ett instrument för kommunikation, förhandlingar och beslutsfattande” (Institutet för tillväxtpolitiska studier, 2008: 8)

Det finns två grundläggande typer av indikatorer, deskriptiva och prestandaindikatorer. Deskriptiva indikatorer arbetar för att sammanfatta relevanta kännetecken av ett system medan prestationsindikatorer beskriver progressnivån av både generella och specifika målsättningar i systemet Nesbitt (2005). I det här arbetet kommer prestandaindikatorer att användas.

Indikatorstudier innefattar tre grundläggande kategorier. Dessa är ekonomiska, sociala och miljörelaterade. Andra indikatorsaspekter är, som visas i Tabell 2 nedan, dess skala, mening och omfattning. (Nesbitt, 2005)

Indikatorers skalnivå	Indikerar/måter	Omfattning
- National - Multinational	- Trender - Förändringar	- National - Multinational
Regional	- Trender - Förändringar	- Län - Region/-stat - Regionförstoring (Öresundsregion) - Storstadsområde (Lund-Malmö)
Lokal	- Trender - Förändringar	- Kommun (Lund) - Tätort (Dalby) - Centralort (Lund)
Grannskap	- Trender - Förändringar	- Kvarter (Loket 1, Lokföraren) - Gata/or (Lokföraregatan) - Stadsdel (Väster)

Tabell 2. Indikatorens skala och räckvidd

Källa: Nesbitt, (2005: Kap. 2). Egen tolkning

Indikatorer blir bra eller dåliga i den mån de grundläggande uppfyller åtminstone kriterier som reliabilitet, validitet och relevans. Med **reliabilitet** menas tillförlitlighet och konsistens. En reliabel indikator ska kunna leverera högst möjliga datakvalitet *över tid* (konsistens) och det ska finnas en intern enhällighet inom deras olika mättelement (intern konsistens). Med tanke på att i ett mått, där reliabilitet och felaktighet är ömsesi-

digt relaterade, blir det högre konsistens ju mer reliabel en indikator är. (Punch, 2010: Kap. 6)

Punch beskriver ”en indikator har **validitet** i den utsträckning som den representerar konceptet den utger sig för att mäta” (Ibid: 97). Alltså, ju mer indikatorn liknar sin konceptuella struktur (inferens) desto mer validitet kommer den att ha (Ibid). Vad gäller datauppgifterna beror en indikatorns validitet på datas riktighetsgrad. Slutligen; en indikatorns **relevans** har att göra med indikatorns lämplighetgrad till analysen.

2.5.1 Gentrifieringsindikatorer

Litteraturen visar tre gentrifieringsprocessers gemensamma och allmänna kännetecken; (1) *befolkningsförändring med villkoret inflyttare har högre ekonomisk status än utflyttare*; (2) *fysisk förändring i byggnaderna och närmiljö* samt (3) *investering/återinvestering i fastigheten eller området* (Clark, 1987; Less, et al., 2008). De här metaindikatorerna utgör en baslinje av förändringar som påverkas av flera andra underordnade orsaks- och sambandsindikatorer. (1) kommodifiering av bostaden, (2) politiska reformer, (3) professionell jobbtillväxt, (4) närhet till en stor transportkorridor, och (5) stadscentras kommersiella och kulturella utbud, är några av dessa underordnade indikatorerna som, enligt litteraturen, är bland de ledande gentrifieringsrelaterade indikatorerna (Clark, 2005; Nesbitt, 2005). Några av dessa kommer att användas i detta arbetets analys.

2.6 Kort om gentrifiering i Sverige – *Forskningsöversikt*

Gentrifieringens litteratur i en svensk kontext pekar på att gentrifiering tog fart i centra av stora städer i landet på sena 70- och 80-talet (Clark, 1992). Clarks studier av rättegap i Malmö stad (1987) är utgångspunkt för hans påstående om att ”rättegap är en viktig faktor bakom gentrifiering i Sverige” (Clark, 1992: 20). Det var inte förrän bostadspolitiken avreglerade bostadsrättstransaktioner 1969 som värdet av ett hyreshus började skilja sig från värdet av samma hus om detta skulle vara upplåtet till bostadsrätt istället. Den här värdedivergensen kallas för *värdegap* (se sidan 8). Gentrifieringsstudier i Stockholm (Clark, 1992) visar att ju närmare husen byggdes till stadscentran desto större blev dess värdegap. Studien visar också att under 70-, och speciellt 80-talet, kan värdegap ”[...] identifieras som en nyckelgentrifieringsförklaring i Stockholm” (Clark, 1992: 23). Clark adderar;

”The deregulation of tenant-owner transactions together with the establishment of the utility value system of determining ‘fair rents’ are the most important contingent main-springs of value gap development in Sweden.”(1992: 23)

En nyare kartläggning av gentrifieringsprocessen i Stockholm, Göteborg och Malmö under en 15-års period (1986-2001) har också varit grund till påståendet ”[...] gentrifiering är inte en marginell företeelse i svensk kontext utan kan beskrivas som en generisk process.” (Hedin, et al., 2012: 37). Studien visar att gentrifiering är resultat av

de senaste tre decenniernas drastiska omvandling av den svenska välfärdens bostadspolitik till marknadsanpassade nyliberala bostadsreformer. Dessa reformer stödjer äganderätt och genom skattelättnader och vinstmöjligheter gynnar de en profitabel bostadsmarknad och bostadsbyggande riktad till medel- och höginkomsthushållen.

De ovan nämnda bostadspolitiska reformerna skapar i den svenska bostadssituationen en överkomlighetsparadox; där hyresrätt är den dyraste boendeformen i Sverige¹⁶ samtidigt som det finns en överrepresentation av låginkomsthushåll stagnerade i denna boendeform grundad av en allvarlig brist på överkomliga bostäder. Dessa reformer stödjer dessutom nybyggnation som, i frånvaro av effektiva byggsubventioner till prisvärda hyresboende, istället sätter krav på snabb återbetalning av exploatörernas investeringar. (Hedin, et al., 2012)

Studie av Hedin med flera. visar att i de tre studerade svenska storstäderna, har gentrifiering ägt rum i områden med låg- medel- och höginokmstagare (*Ibid*) till nackdel för låginkomsthushållen som "[...] [L]öper större risk att få känna av gentrifieringsprocessers bortträngnings- och utestängningseffekter [...]" (*Ibid*: 37). Slutligen lägger bostadspolitiska reformer, vilket studien tyder på, en spelplan där gentrifiering alltmer uppluckrar reformernas påverkade stadsområden. Detta tillsammans med den växande polariseringen och boendesegregationen i Sverige, kan i framtiden möjliggöra, det som Clark uttrycker "gentrifieringslagfält [...]" i Sverige" (Clark, 2005 i Hedin, et al., 2012: 39) dvs. traumatiska gentrifieringsprocesser liksom i andra länder som USA och Brasilien, genererar febrila sociala konflikter, som ännu inte är påtagliga i Sverige.

Om man googlar 'protest mot gentrifiering' kommer det upp en hel del tidningsartiklar, blogginslag, föreningsidor, och forum som behandlar ämnet. Några av deras rubriker är:

'Protest mot gentrifiering på Möllan'där skrivs om att en kojstad byggs i ett tomt, vid folkets park i Mlmö, kallade *stad solidar* var PEAB tänker bygga *bostadsrättsförening Bageriet*, fyra hus med totalt 147 bostadsrätterlägenheter. (Gatukonst.se, 2010)

"Protester mot nya direktiv för ombildning till bostadsrätt. *Ett fyrtiotal hyresgäster från olika nätverk samlades i kylan utanför stadshuset för att protestera mot Stockholms stadshus nya ombildningsdirektiv som klubbades igenom i eftermiddag.*" (Hemhyra.se, 2011)

"Protest mot Familjebostäder. *Femtiotalshusen vid Långängen behöver renoveras. Det är de flesta överens om, men ett stort antal boende protesterar mot evakueringsboendet i baracker och hyreshöjningar som alla inte kommer att klara"* (Göteborg.etc, 2014)

Svensk musik bidrar också med att problematisera gentrifieringen. Det stockholmska bandet Docenterna sjunger i låten *Södern*;

¹⁶ Fastighetstidningen.se

”Det känns som ett sommarregn, men det var gentrifieringen. Och där en gång ett hjärta satt, finns det ett håll och är det svart [...] Och vem vet vad som händer sen, vem ska betala räkningen” (Docenternas, 2014)

Om man söker på webbsidan Lund University Publications (LUP) hittar man bara en kvalitativ studie om gentrifiering i Lund av Foisack, från 2012, som syftar att lyfta upp frågan i staden, på grund av en ganska utbredd lundamyt ”att det inte finns några stora sociala obalanser i staden” (Foisack, 2012:45). Författare gör en kunskapsöversikt av gentrifiering i staden Lund baserad på tre relativa centrala stadsområden: Gamla Väster (Pilelyckan och Rådmansvången) samt Nöden. I studien personintervjuas också några representanter från Lunds Kommun (från Byggnadsnämnden, Stadbyggnadskontoret och LKF) fastighetsmäklare och andra sakkunniga om Lunds bostadssituation.

I Foisacks studie beskrivs att stadsområdet Nöden började gentrifieras sedan 1970-talet och i nutiden är nästan helt gentrifierat. I hundra år har Nöden, som studien visar, förändrats från att vara plats till ”[...] Lunds absolut fattigaste grupper ... till [mina kursiv] ett fräscht område som den övre medelklassen har rotat sig i.” (2012: 25)

När det gäller Gamla Väster visar studien att området håller på att transformeras till en övre medelklassområdet. Faktum är att i hela stadsdelen Väster sker en ekonomisk klass-omsättning. Från att ha från början varit en satsdel dominerad av arbetarkvarter med låg ekonomisk klass och med stark anknytning till socialdemokrati, till att ha flera av de mest attraktiva bostadsområdena i staden där priserna per kvadratmeter liknar priserna i stadskärnan. (Foisack, 2012)

”Eftersom området Väster från början var till för de lägre klasserna på den socioekonomiska skalan fick gatorna och kvarteren arbetarnamn (Mårtensson 2003:32 i Foisack, 2012: 15). Här kommer det ironiska med Väster, att alltfler av Lunds höginkomsthushåll bor på gator, t.ex. Målarevägen, Bokbindaregatan och Stadsbudsgatan, som påminner/relateras till det motsatta. Sammanfattningsvis, anser Foisacks i sin studie,

”områdena Nöden och Väster är två områden som genomgått en klassisk gentrifieringsprocess och blivit områden för en ny medelklass. Det har inte funnits några enormt stora traumatiska gentrifieringsprocesser i något av dessa områden, dock har det funnits spår av traumatisk gentrifiering i båda områdena.” (2012: 45)

På bostadswebbsidor som slutpris.se eller hemnet.se visas Lunds stadskarta med lägenheter som är både sålda och till salu. Med stöd av geografisk lokaliseringsteknik pekas ut med en pil bostädernas exakta plats i en stadskarta. Det intressanta med denna teknologi är att man direkt kan se klusterbildning av sålda och till salu bostadstyper, och med några års utsträckning. Kartan ger en ganska bra översikt av bostadsmarknaden¹⁷ där man kostnadsfritt direkt kan följa försäljningstrender av varje bostadstyp, inklusive

¹⁷ Med tanke på att inte alla bostadsförsäljningar sker genom mäklarfirmor, och att bostadswebbsidor inte kan samla data från dem.

detaljerade beskrivningar av transaktionsobjekten. Foisaks studieresultat, som antyder på att Väster håller på att gentrificeras, kan lätt konstateras på de ovannämnda bostadswebbsidorna där klusterbildningar indikeras i några områden på Väster, både en markant bostadsförsäljningstakt och prisutvecklingen under de senaste åren.

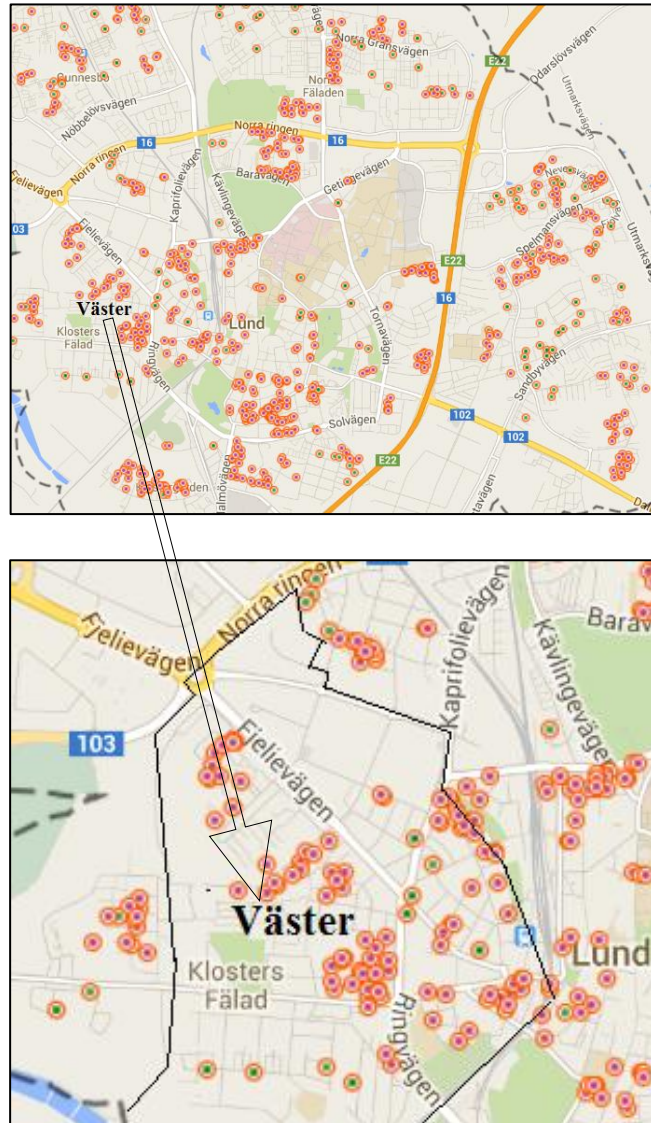


Bild 1. Klusterbildning av de 879 sålda bostadsrätterna i Lund med stadsdelen Väster i fokus, mellan 2012-12-21 och 2014-07-27.
Källa: Hemnet.se

3 Metod

Det här kapitlet beskriver på vilket sätt arbetets struktur är utformat, vilken metod som valdes till undersökningen samt vilka strategier som utsågs för att utföra analysen. Här presenteras och motiveras också val av materialinsamling, typ av källor samt dess giltighet och reliabilitet. Nackdelar och fördelar med arbetets mest strategiska metodval beskrivs också här.

3.1 Fallstudie

Från litteraturstudien grupperades femton gentrifieringsrelaterade indikatorer i fem kategorier. Till undersökningen valdes en kvantitativ och kvalitativ *fallstudie* som metodstrategi. Undersökningsdesignen hade en viss struktur¹⁸ redan från arbetets början (se **Fel! Hittar inte referensälla.** nedan), d.v.s. att problemformulering, undersökningsinriktning och flera av de insamlade datauppgifterna redan var definierade i början av arbetet.

Analysfasen syftade på att utreda till vilken grad de valda indikatorerna var/är närvarande i studieområdet. Analysen utfördes med både en kvantitativ och kvalitativ metod. Det kvantitativa angreppssättet valdes till att operationalisera analysfasen som behandlade indikatorerna med numerisk data (hårddata). Den kvalitativa delen lämpade sig för att utvärdera indikatorerna med mjukare data. Sedan bearbetades indikatorerna efter sina mest relevanta korrelationer till gentrifieringsprocessen. Resultaten blev då sammansättningen av båda analysfaserna där värdet av varje indikator presenterades i form av en ascendent skalnivå, som visar i vilken mån gentrifieringsprocessen bedöms vara närvarande i studieområdet.

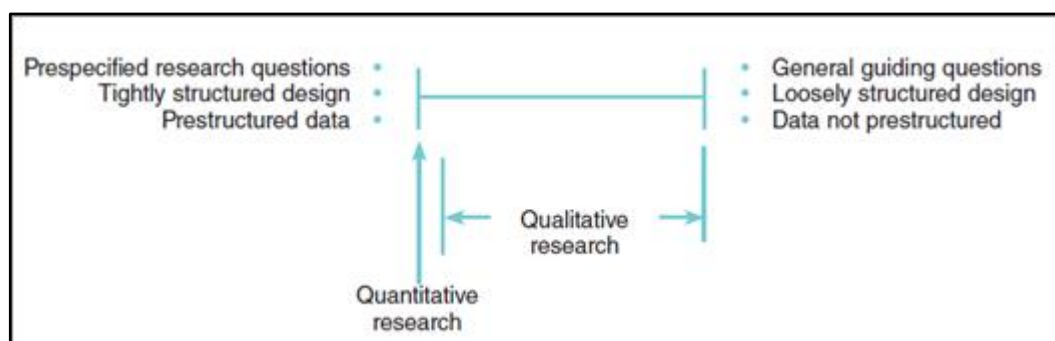


Diagram 2. Förspecificerad kontra utvecklande struktur: strukturens tajmning

Källa: Punch, 2010:2

¹⁸ Till skillnad från en öppen forskningsdesign, såsom Denscombe beskriver ”bygger ofta på idén att teorierna och metoderna kommer att växa fram under forskningens gång” (2009:233)

3.2 Identifiering av indikatorer

Utifrån litteraturgenomgången valdes femton gentrifieringsrelaterade indikatorer till denna studie. För deras operationalisering anordnades indikatorerna i fem huvudindikatorer eller kategorier¹⁹ (se Tabell 2 på sidan 20) Dessa är:

1. Ekonomiska indikatorer
2. Demografiska indikatorer
3. Fysiska indikatorer
4. Granskapsutmärkande indikatorer
5. Policy indikatorer

Indikatorernas presentation ordnades efter sin regionala, lokala och granskapspecifika räckvidd anknutna till gentrifiering (**R**: Regional skala, **L**: Lokal skala och **G**: Granskappsskala). Indikatorerna presenteras i nedan tabeller 3 – 7. Tabellerna bör också ses som en teoretisk operationalisering av indikatorerna.

	Namn	Beskrivning	Motivering	R	L	G
1	Förändring i fastighetens taxeringsvärde		Taxeringsvärde är nära relaterat till bland annat kapital in- och utflöde i fastigheten. (Clark, 1987)			
2	Bostadsrätters prisutveckling	Prisökning i procent	Bostadspriserna ökar när efterfrågan är högre än utbudet. Enligt (Nesbitt, 2005: 27) är detta en ledande gentrifieringsindikator			
3	Ombildning i upplåtelseform	Antal och andel ombildningar i området	En hög dynamik av ombildning från hyres- till bostadsrätt tyder på en potentiell gentrifieringsprocess (Kennedy & Leonard, 2001)			
4	Andel bostadsrätt	Procent av bostadsrätter i området	En växande andel av bostadsrätter i område speglar en högre inkomst i hushållen samt växande stabilitet i området - en attraktiv kvalitet. (Nesbitt, 2005)			
5	Försäljningsdynamik för fastigheter och bostadsrätter		En ökad försäljningsnivå tyder på områdets attraktivitet, och förändringen i områdets boendesammansättning.			

¹⁹ Inspiration för bearbetning och presentation av indikatorerna är delvist hämtad från (Nesbitt, 2005).

6	Förändring i medelinkomst	Procentuell förändring i området	Växande medelinkomst i området på grund av bostadsrörlighet är relaterad till ökning i jobbbasen och utbildningsnivå av områdets invånare. (Nesbitt, 2005).			
7	Jobbtillväxt		Snabb jobbtillväxt speciellt inom den akademiska arbetsmarknaden anses vara en av de ledande gentrifieringsindikatorerna (Kennedy & Leonard, 2001:10)			

Tabell 3. Ekonomiska indikatorer

	Namn	Beskrivning	Motivering	R	L	G
8	Befolkningsförändring	Förändring i den totala populationen	"Befolkningsökningen relateras ofta till arbetsmarknadstillväxten, en viktig gentrifieringsrelaterad indikator". (Nesbitt, 2005:27)			
9	Överlåtelse	Andel överlåtelse	Ett ökat överlåtelseantal tyder på en högre försäljningsdynamik			

Tabell 4. Demografiska indikatorer

	Namn	Beskrivning	Motivering	R	L	G
10	Renoveringar	Förbättringar av byggnaders standard i området och/eller kringliggande områden	Fysiska förbättringar är relaterade till investeringsinflödet. (Clark, 1992)			
11	Fysisk omvandling	Omvandling i studieområdet eller i de kringliggande områdena	Fysisk omvandling i området som t.ex. nybyggnation tyder på en potentiell typ av gentrifieringsprocess; 'nybyggnads-gentrifiering' (Less, et al., 2008)			

Tabell 5. Fysiska indikatorer

	Namn	Beskrivning	Motivering	R	L	G
12	Byggnader byggda före 1950		Historiska byggnader är attraktiva för gentrifierare. (Less, et al., 2008: Kap. 3; Nesbitt, 2005)			

13	Byggnader med kulturvärde	Antal och andel av områdets byggnation betecknad som kulturvärdefull	Kulturvärda byggnader är attraktiva för gentrifierare. (Less, et al., 2008: Kap. 3; Nesbitt, 2005)			
14	Närhet till stor transportkorridor		"Increasing traffic congestion and long commuting times were expressed as factor contributing to gentrification" (Kennedy & Leonard, 2001:12)			

Tabell 6. Grannskapsutmärkande indikatorer

	Namn	Beskrivning	Motivering	R	L	G
15	Politik och stadsplanering	Politik och stadsplanering samverkar i den urbana omstrukteringen.	Politik, juridik, bostadsmarknad och stadsplanering anses sätta ramverk som förutsätter uppkomsten av gentrifieringsprocesser. (Lees et. al 2010; Hedin, et al., 2012; Clark, 2014)			

Tabell 7. Policy indikatorn

3.3 Datainsamling

Primärdata till arbete omfattar för det mesta sekundärt källmaterial som böcker, vetenskapliga artiklar, institutionella rapporter, årsredovisningar och tidningsartiklar varav de flesta av dem har hämtas, med undantag från böckerna, från internet. Resten av data har hämtats via formella begäran till Lunds kommun och den nationella Lantmäteriet, avdelning för inskrivningsregister i Hässleholm. I tabellerna 8 – 12 nere beskrivs varifrån kommer analysens källmaterial.

	Namn	Enhet	Källa
1	Förändring i fastighetens taxeringsvärde	Procent	-Studieområdets bostadsrättsföreningar (Brf:ar)
2	Bostadsrätters prisutveckling	Procent	-Hemmet.se -Slutpris.se
3	Ombildning i upplåtelseform	Procent	-Brf:ar -Lantmäterie -Boreda.se

4	Andel bostadsrätt	Procent	-Brf:ar -Lantmäteriet -Boreda.se
5	Försäljningsdynamik - Fastighet och bostadsrätt	Procent	-Lantmäteriet -Hemmet.se -Slutpris.se
6	Förändring i medelinkomst	Procent	-Lunds Kommuns kommunkontor
7	Jobbtillväxt	Procent	-Lunds Kommun

Tabell 8. Källor för ekonomiska indikatorer

	Namn	Enhet	Källa
8	Befolkningsförändring	Procent	-Lunds Kommuns kommunkontor
9	Överlåtelse	Procent	-Brf:ar

Tabell 9. Källor för demografiska indikatorer

	Namn	Enhet	Källa
10	Renoveringar	Procent	-Brf:ar -Egna observationer
11	Fysisk omvandling	Antal	-Lunds Kommuns detaljplaner -Egna observationer

Tabell 10. Källor för fysiska indikatorer

	Namn	Enhet	Källa
12	Byggnader byggda före 1950	Procent	-Brf:ar -Lunds Kommuns bevaringsprogram
13	Byggnader med kulturvärde	Procent	-Lund Kommuns bevaringsprogram
14	Närhet till stora transportkorridorer		-Egen uppskattning

Tabell 11. Källor för grannskapsutmärkande indikatorer

	Namn	Enhet	Källa
15	Politik och stadsplanering		Litteratur

Tabell 12. Källor för policy indikatorn

Kort genomgång över av några relevanta indikatorer

Clark (1987) bedömer i sin forskning av *Rent Gap* i Malmö stad, att de mest relevanta indikatorerna för analysen av investeringsnivå på en fastighet, är dess fastighetsvärde och dess taxeringsvärde (2). Fastighetsvärdet är priset av fastigheten på den öppna marknaden. På grund av svårigheter att hitta fastighetens köpeskillingar²⁰ fastighetsvärde är inte inkluderande som indikator till den här studien. Istället taxeringsvärde (2) ingick till denna studie med syftet att visa investerings förlöp i fastigheten.

Taxeringsvärde (1) är enligt Skatteverket det värdet som skatteverket fastställer för en fastighet (för både marken och byggnaden). Värdet ska motsvara 75% av fastighetens marknadsvärde två år tidigare. Denna beräkning läggs som grund till bland annat den kommunala avgiften. Taxeringsvärdet utgår från kriterier som byggnadsstandard, åldersinverkan, hyresnivån i området, kapitalisering och läge.

Det *fördelaktiga* med taxeringsvärdet är att den kommer upp varje år (Ibid); sålunda man kan följa årliga förändringar och skapa tidsseriestudier. Å andra sidan är *nackdelen* med taxeringsvärdet att den inte speglar fastighetens marknadspris i sin helhet utan till en diskutabel 75% av fastighetens riktiga pris (priset som står i köpeskillingen).

Allmänt ökar **bostadspriserna (2)** när det finns mer bostadsefterfrågan än antal bostäder. Granskningsmässiga bostadspriser ökar också när området har blivit mer attraktivt, tryggare, finare, eller har utökat sitt serviceutbud. Prisökningen är också relaterad till bostädernas närhet till stadskärnan, affärsdistriktet, pendlingskorridorerna, med flera. (Nesbitt, 2005; Lees, et al., 2008)

Ombildningen av upplåtelseform (3) sker när t.ex. en hyresvärd säljer sitt hus antingen till de befintliga hyresgästerna eller till andra individer som är villiga att köpa en bostad. Denna förändringsprocess förutsätter institutionella, politiska och ekonomiska drivkrafter (Lees, et al., 2008). Processen har studerats av Hamnett and Randolph (1986) i centrala London. De utvecklade en tes kallad *värdegap* (som förklaras på sidan 12) med vilken de föreslog en förklaring beträffande trycket att omvandla hyresbostäder till bostadsrätt (Less, et al., 2008:69). I analysen operationaliseras ombildning i upplåtelseform genom att utreda antal och andel av ombildningar i studieområdet.

Genom att undersöka fastigheters och bostäders **försäljningsdynamik (5)** i studieområdet kan man få ett överskådligt läge på det, ta reda på trender, och samtidigt med andra indikatorer hitta förklaringar på denna dynamik och jämföra den med andra stadsområden.

Nackdelen med operationalisering av försäljningsdynamikindikatorerna är att dess datauppgifter inte tillåter särskiljning på ett korrekt sätt, t.ex. bostadsrättsförsäljningar från andra typer av överlåtelser som lägenhetsbyte, gåva, eller arv. Dessutom har inte alla bostadsförsäljningar i området skett på den öppna marknaden, därför går det inte att

²⁰ Köpeskillning är prisbelopp som både köpare och säljare har avtalat. Köpeskillning anteknas i inskrivningsregister (där lagfarter registreras). (Skatteverket, 2014)

hitta samtliga på bostadswebbsidor. Dessutom är överskådliga bostadswebbsidor ett ganska nytt fenomen och har inga tillgängliga data från innan 2008.

Fördelen är å andra sidan, att med hjälp av föreningars årsredovisningar kan man skapa en bild av dynamik på **överlåtelse** (9) längs Lokföraregatan som ger en ganska tydligt-bild av bostads-rörligheten och antal försäljningar i studieområdet.

Motivering för användning av indikatorn **Förändring i medelinkomst** (6) till detta arbete är att inkomst som enligt Hedin med flera ger, ”det mest adekvata, precisa och koherenta måttet på socioekonomisk förändring” (2010:447). Den andra motiveringen kan man läsa igen i

Datauppgifterna från denna indikator var givna per nyckelkodad statistikarea och på fyrsiffrignivå (NYKO-4)²¹, studieområde innefattar ca 75% av nyckelkodområde 1723 Lokföraregatan. Till analysen valdes försvarsarbetare och andra personer som hade skattepliktig inkomst samt arbetsförda personer utan inkomst. De senare grupperades tillsammans i kategorin låginkomst.

Tröskelvärde för denna indikator är 13 procent inkomstförändring relaterad till bostadsrörlighet på studieområdet. Detta baseras på en forskningstudie i tre svenska städer, Stockholm, Göteborg och Malmö; ”[...] neighborhoods that have experienced increases in average income levels due to residential mobility of 13 percent or more during the five-year period are considered gentrification areas, regardless of initial income levels” (Hedin, et al., 2012: 447). På grund av svårigheter att samla önskad data, avsåg inte detta arbetes analys resultatets redovisning per varje fem års period utan den sträcker sig som regel till en tioårsperiod.

3.4 Gentrifiering längs Lokföraregatan

Lokföraregatan ligger på västra sidan av järnvägen, strax efter Bjerredsparken och intill Lunds tågstation. Längs gatan går den nuvarande gränsen mellan stadskärnan och stadsdelen Väster. Studieområdet ligger i stadsdelen Väster, mellan Lokföraregatan och Byggmästaregatan; och omfattar ca 75% av statistikområdet 1723. (se karta över studieområdet nedan). Studieområdet avser sju kvarter och elva bostadsfastigheter, varav sex vinklade flerbostadshus ligger i ett eget kvarter. Dessa adresseras till Lokföraregatan och till sex korsgator, de resterande är fem lamellhus byggda i samma kvarter varav två av dem adresseras till Lokföraregatan, en till en korsgata och de två sista till Byggmästaregatan. Två flerbostadshus på Lokföraregatan har valts som fokusområdet.

²¹ NYKO är Statistiska Centralbyråns nyckelkods-system i vilken kommunal statistik kan redovisas för varje nyckelkodad områdesindelning inom kommunen. Nyckelkoderna är hierarkiska och systemet redovisar olika detaljnivå av information, från 1 till 6. Ju högre kodnivå desto högre detaljnivå får man om ett specifikt statistikområde. (CSB, NYKO-delområde)

I fortsättningen kommer studieområdet också kallas Lokföraregatan eller längs Lokföraregatan på grund av att de flesta flerbostadshus adresseras där. Statistikområdet 1723 Byggmästaregatan (som det egentligen heter) kommer, för att undvika missförstånd, att kallas för 1723 **Lokföraregatan**. Fyra kringliggande statistikområdena av Lokföraregatan kommer istället att vara objekt till en mindre analys med syftet att ha resultaten som underlag till huvudanalysen.

Karta över studieområdet

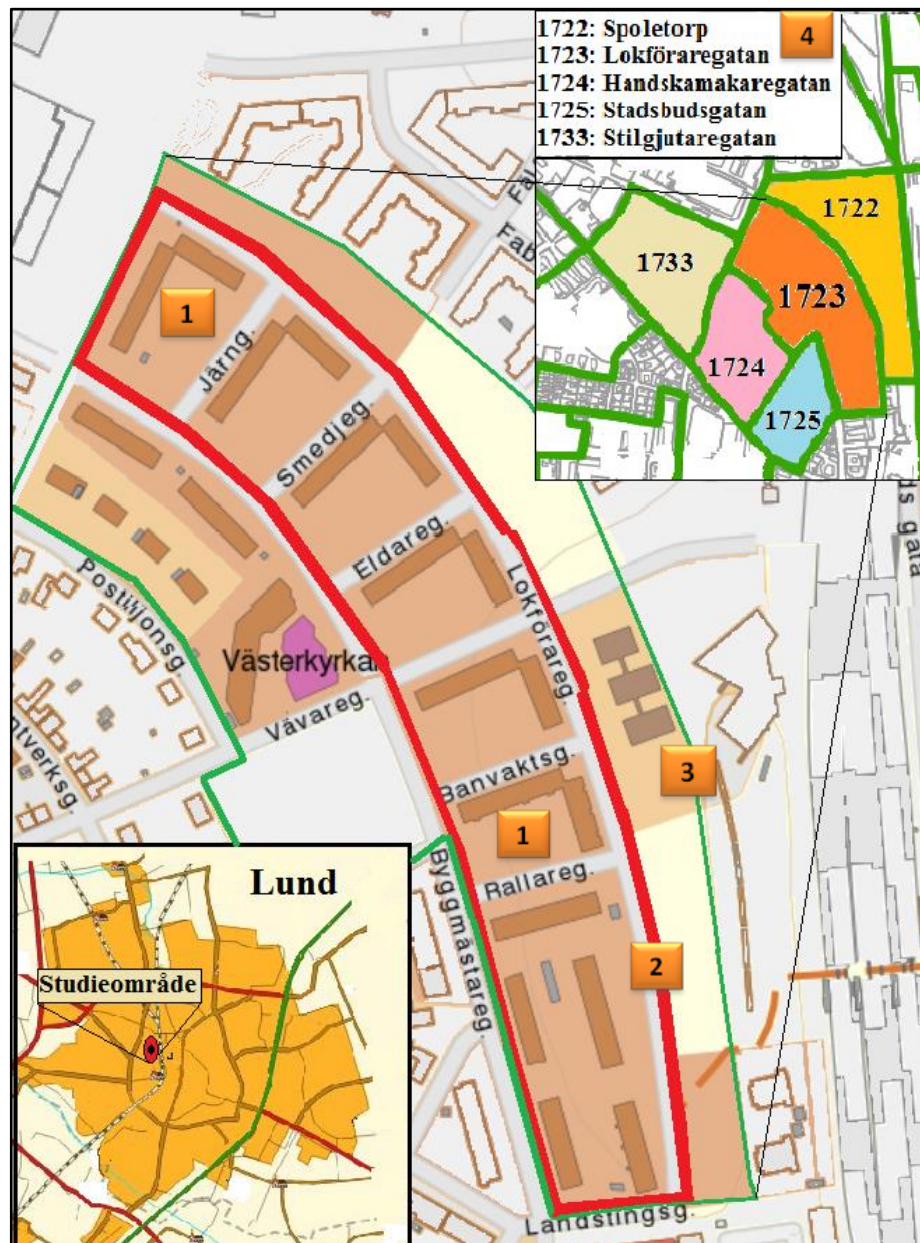


Bild 2. Lokalisering av studieområde

Förklaring: 1. Fokusområde, 2. Studieområde, 3. 1723-område, 4. Kringliggande område

4 Analys

I den första delen av analysen beskrivs fynd som gjorts av varje gentrifieringsrelaterad indikator, några av dem redovisas kvantitativt och resten kvalitativt. I analysens andra del korreleras indikatorerna efter deras mest relevanta samband taget från litteraturen och anpassats till studieområdets och stadens specifika kontext. En sammansatt analys är det tredje steget där på ett kvalitativt sätt det redogörs för resultaten av analysen i form av tabeller. Indikatorernas värden ges genom en ascendent skalnivå som föreställer svaga och starka förekomsten av varje gentrifieringsrelaterad indikator i studieområdet. Analysfasen slutar med en reflektion där empirin kondenseras.

4.1 Ekonomiska indikatorer

4.1.1 Förändring i taxeringsvärde (1)

Analysen visar att områdets bostadsrättsfastigheter har som visas i tabell 13 nedan på det senaste decenniet ökat i taxeringsvärde. Brf Lokets taxeringsvärde har stigit med 167% mellan perioden 2000 - 2013. Och för Brf. Lokföraren med 126% under 2003 - 2013.

Som diagram 3 visar, följer flera av de andra fastigheterna trenden uppåt av taxeringsvärdets utveckling. Denna process innebär, enligt gentrifieringens produktionsinriktade förklaringar, att kapitalinflödet placeras på byggnaderna i form av underhåll och standardförbättringar. Det senare är ett av de många kriterierna som Skatteverket tar hänsyn till vid beräkning av taxeringsvärdet.

År	2000	2003	2012	2013	Förändring 2000 - 2013
Brf Loket	11 243 000	15 281 000	26 000 000	30 000 000	167%
Brf Lokföraren		11 668 000	22 600 000	26 400 000	126%

Tabell 13. Förändring av fastighetens taxeringsvärde

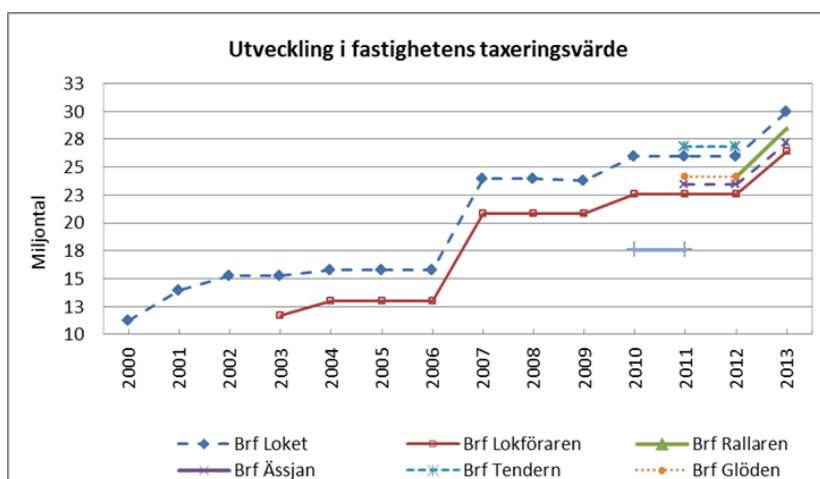


Diagram 3. Taxeringsvärde utveckling i sex av åtta bostadsrättsföreningar

4.1.2 Prisutveckling och försäljningsdynamik (2, 5)

Överlåtelser av bostadsrätter sker oftast genom försäljning. Analysen visar att det i brf. Lokets 51 lägenheter har förekommit 105 överlåtelser under 2001-2012, och i brf. Lokförarens 42 lägenheter har det förekommit 44 överlåtelser under 2005-2013. Detta motsvarar 206% och 105% av Lokets respektive Lokförarens bostadsbestånd. Om man räknar ihop båda bostadsrättsföreningar blir det i genomsnitt 1,5 lägenheter (12%) överlåtna årligen under perioden 2001 - 2013. Det är värt att påminna om att dessa överlåtelsetal ligger ganska nära försäljningssiffrorna.

I Lund är mindre lägenheter i studieområdet attraktiva. Analysen visar att mellan 2011-09 och 2014-05 såldes 43 bostadsrätter på Lokföraregatan på den öppna marknaden²² varav 49% var tvåor, 23% var ettor och 19% var treor. Statistik från Svensk Fastighetsförmedling (2011) visar att mellan 2005 och 2010 har kvadratmeterspriset för ettor i Lund ökat med 55% (31836 kr/kvm) jämfört med 40% i övriga landet. Under samma period hade Lund (efter Stockholm) den näst största prisutvecklingen i hela landet.

Två år senare (2012) betalades 41 667 kr/kvm för en etta på 27 kvm på Lokföraregatan och 52 333 kr/kvm för en annan etta på 15 kvm i grannområdet 1725 Bokbindaregatan. Båda gatorna uppmärksammades i media som två av de dyraste gatorna i Lund²³. Även om detta höga pris inte är representativt för Lokföraregatans bostäder utöver den ekonomiska aspekten, visar detta på områdets växande attraktivitet.

På Lokföraregatan har, som tabell 14 nedan visar, medelpriset per kvm. stigit med 8% under perioden 2011-09 till 2014-05. Detta är en procent högre än Lunds medelprisutveckling under samma period.

	2011	2012	2013	2014	Absolut Förändring	Förändring i % '11 - '14
Lokföraregatan	27 440 kr	27 965 kr	28 456 kr	29 704 kr	2 264 kr	8%
Lund	22 350 kr	21 500 kr	22 900 kr	23 806 kr	1 456 kr	7%

Tabell 14. Medelpris för bostadslägenhet per kvm.

4.1.3 Ombildning i upplåtelseform (3)

Flerbostadshuset längs Lokföraregatan byggdes omkring år 1944. Fastigheten Lokföraren 1 var en av de tre första bostadsrättsföreningarna i området. De åtta resterande fastigheterna var hyreshus. Fastigheten Loket 1 ombildades till bostadsrätt år 2000, sedan dess har fyra andra hyreshus följt samma trend under decenniet. Detta belyser en stark

²² Baserat på 43 bostadsrättsförsäljningar längst Lokföraregatan mellan 2011-09 och 2014-05, som kunde hittas genom olika mäklares webbsidor.

²³ Aftonbladet.se, 2012

ombildningstakt. Nu finns det tre hyreshus kvar, varav det i ett av dem diskuteras möjligheten till ombildning²⁴ eftersom en vilande bostadsrättsförening redan har registrerats.

Analysen av Lokföraregatan visar en symmetrisk förändring av områdets upplåtelseformer mellan 1944 - 2010, vilket visas i tabell 15 nedan. Från att ha haft 27% bostadsrätter och 73% hyresrätter 1944, till att ha 73% bostadsrätter och 27% hyresrätter 2010. Det kan väl sägas att bostadsstrukturen längs Lokföraregatan har vänts upp och ner på under förloppet av endast två generationer.

	1950	2000	2010	Förändring i % 1950-2010
Bostadsrätt	27%	36%	73%	167%
Hyresrätt	73%	64%	27%	-63%

Tabell 15. Andel av fastighets ombildningar längs Lokföraregatan

4.1.4 Andel bostadsrätter (4)

När det gäller andel bostadsrättsbestånd längs Lokföraregatan visar analysen att mellan 1999 och 2010 har bostadsrättsbeståndet mer än fördubblats (107%), och trenden bara fortsätter. Som nämns ovan pågår i ett av de tre återstående hyreshusen längs Lokföraregatan förhandlingar om en bostadsrättsombildning.

De stora förändringarna inträffade mellan åren 2000 och 2010, då flera hyresrättshus ombildades till bostadsrätter. Denna förändring kan härledas från bostadspolitiska reformer som gjordes i början av 1990-talet; såsom avregleringar, nedskärningar och liberalisering av bostadsmarknaden. (Hedin, et al., 2012) Dessa ekonomiska och politiska omständigheter kan möjligen ha bidragit till bildningar av *värdegap* i fastigheterna längs Lokföraregatan, där husens värde som bostadsrätt har blivit högre än värdet av samma hus med hyresrätt som upplåtelseform.

4.1.5 Förändring i medelinkomst (6)

En tioårsanalys (2002 – 2012) av statistikområdet 1723 Lokföraregatan och grannområdena (se tabell 16 nedan), visar att medelinkomsten på Lokföraregatan har ökat med 41%. Den stora inkomstförändringen (28%) förekom mellan år 2005 och 2012. Trots detta ligger medelinkomsten för området Lokföraregatan omkring 20% lägre än kommunens genomsnitt. Men för grannområdena ser inkomstutvecklingen anmärkningsvärt annorlunda ut; Inkomstnivån i hushållen på Spoletorp (1722), Handskmakaregatan (1724), Stadsbudsgatan (1725) och Stilgjutaregatan (1733) ligger mellan 95% och 176% över den kommunala medelinkomsten.

Kod	Områdesnamn	Medelinkomst 2002	Medelinkomst 2005	Medelinkomst 2012	Förändring i % '02-'12
1722	Spoletorp	28,7	9,5	393,0	1269%
1723	Lokföraregatan	147,1	162,3	207,4	41%
1724	Handskmakaregatan	242,2	279,9	456,5	88%
1725	Stadbudsgatan	190,3	210,8	247,4	30%
1733	Stilgjutaregatan	222,8	243,0	296,0	33%

Tabell 16. Förändring i medel inkomst (i Tkr)

Tillbaka till området Lokföraregatan (1723) visar analysen också förändringar i områdets ekonomiska struktur. För att operationalisera dessa förändringar har tre inkomstnivåer upprättas i analysen²⁵. Hushållen med låg inkomst har en medelinkomst som ligger under 160 000 kr, medelinkomsthushållen ligger mellan 160 000 – 240 000 kr och höginkomsthushållen ligger över 240 000 kr per år. Analysen visar att det sker en konstant och markant förändring av den ekonomiska strukturen i området 1723 Lokföraregatan. I Tabell 17 nedan ser vi att mellan 2002 och 2012 har hushållen med låginkomst minskat med 17% och hushållen med medelinkomst²⁶ minskat med 41%. Samtidigt har hushållen med hög inkomst ökat med 81% under en tolvårsperiod. De betydande inkomstförändringarna förekom mellan år 2005 och 2012.

Inkomstklasser	2002	2005	2012	Förändring i % '02-'12
Låg inkomst	58,4	54,4	48,3	-17%
Medel inkomst	19,2	16,2	11,3	-41%
Hög inkomst	22,4	29,4	40,5	81%

Tabell 17. Förändring på Lokföraregatans ekonomisk struktur (i %)

Medelinkomstsförändringarna i området 1723 Lokföraregatan överstiger analysens upprättade gentrifieringströskel på 13% av inkomstförändringar tre gånger. Det finns ingen upprättad tröskel på inkomststrukturen i området men som tabell 16 visar, har det skett en anmärkningsvärd omställning av inkomststatus i området. Låg- och medelinkomstsklassen krymper samtidigt som representationen av höginkomsttagare i området ökar.

4.1.6 Jobbtillväxt (7)

Den kommunala statistiken visar att under 2000 – 2012 har arbetstillfällena i Lund ökat med 22%, från 55269 till 67061 jobb.

²⁵ Inkomstnivåer baseras på litteraturstudien (Hedin, et al., 2012) och datauppgifternas tillgänglighet.

²⁶ Inklusive ensamhushåll

4.2 Demografiska indikatorer

4.2.1 Befolkningsutveckling (8)

Lund har oavbrutet ökat sin befolkningsmängd under de senaste 86 åren (Lunds Kommun)²⁷. Under de senaste tretton åren har Lund ökat sin befolkningsmängd med 16% från 98 948 (2000) till 114 291 (2013). Detta är 3% högre än i motsvarande siffra för hela Skåne (13%) för samma period. Flest invånare bor i de centrala delarna av staden, följt av stadsdelarna Norra fälåden och Väster.²⁸ Stadsdelen Väster, där arbetets studieområde ligger, har vuxit på tolv år med 13% fler invånare, från 10 037 (2000) till 11 667 (2012).

Vad gäller området 1723 Lokföraregatan, har befolkningsmängden ökat med 5% (758 pers.) mellan 2000 och 2012; dock har ingen förändring skett för personer äldre än 20 år (692 pers.).

4.2.2 Överlåtelse (9)

Utifrån överlåtelsedata deduceras analysen till bostadsrörlighetens takt i studieområdet, dvs. med varje överlåtelse har åtminstone en person flyttat ut och en annan flyttat in. Analysen gjordes först och främst på fokusområdena.

Som tabell 18 nedan visar, hade Brf. Loket en överlåtelseandel av 218% under perioden 2001-2013. Detta motsvarar ett årligt ut- och inflyttnings genomsnitt på 18%. Statistiskt sett har Loket förnyat sin boende sammansättning två gånger under 2001- 2013. Brf. Lokföraren visar en 105% av överlåtelse under perioden 2003-2013 med ett årligt ut- och inflyttningsgenomsnitt på 13%. Tillsammans visar de här bostadsrättsföreningarna en överlåtelseandel på 167% under åren 2001 - 2013, vilket motsvarar ett årligt ut- och inflyttningsgenomsnitt med 13%.

BRF Loket														Total	Årlig	Totalt
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	överlåt.	andel	'01-'13
Antal läg.	51	10	8	2	11	10	7	11	13	5	13	7	8	6	111	
Andel	100%	20%	16%	4%	22%	20%	14%	22%	25%	10%	25%	14%	16%	12%	18%	218%
BRF Lokföraren																
Antal läg.	42			0	0	6	5	3	4	8	8	2	2	6	44	03-'13
Andel	100%					14%	12%	7%	10%	19%	19%	5%	5%	14%	12%	105%

Tabell 18. Antal och andel överlåtelse i studiens fokusområde

I studien analyserades också 2012-års redovisningar från sju av de åtta bostadsföreningarna i studieområdet. Resultaten visar en överlåtelseandel av 13% under 2012. Syftet var att ge analysen mer tillförlitlighet i bedömningen av att bostadsrörligheten i studieområdet är hög och jämn.

²⁷ Lunds preliminära befolkningsutveckling 2013 (kommunkontoret)

²⁸ Valfärds- och folkhälso-redovisning, Lunds Kommun, 2013

Diskussion

Analysen visar en ständig förändring av boendesammansättningen längs Lokföraregatan under de senaste tolv åren, orsakad av en markant cirkulation av individer. Detta speglas i den relativt höga procenten av årliga överlåtelse. Det finns tyvärr inte tillräckligt med specifika data för att få en specificerad bild av bostadsrörligheten i studieområdet. Det saknas ut- och inflyttarens profil och uttalade skäl för in- och utflyttning till och från området, men sådana uppgifter är mycket svåra att samla in. Däremot är fynden från denna indikator av mycket värde när den korreleras med andra gentrifieringsrelaterade indikatorer [försäljningsindikatorer (2,5) och inkomstförändringsindikator (6)].

4.3 Fysiska indikatorer

4.3.1 Renoveringar (10)

I analysen hittades att ständigt förbättringsarbete pågår i alla de åtta aktiva bostadsrättsföreningarna längs Lokföraregatan på både insidan och utsidan av fastigheterna. Uppfräschning av fasaderna kan observeras även med blotta ögat. Men det är i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar där alla fastigheternas underhålls- och förbättringsarbeten noteras. Där går det att se att genom banklån och ökade månadsavgifter förbättrar bostadsrättsmedlemmarna kontinuerligt fastighetens standard. Detta reflekteras i fastigheternas ständigt ökade taxeringsvärde och marknadsvärde för dessa bostadsrättslägenheter, som ligger högre än stadens genomsnitt. (se tabell 14)

Hyreshusen har också kommit i kapp vad gäller renoveringar. I ett av de tre hyreshusen som analyserades har stegvisa lägenhetsrenoveringar skett, men också takrenoveringar och uppgradering av vatten- och elsystem. Förutom fastighetsrenoveringar sker längs Lokföraregatan flera andra renoveringsarbeten. Den kilometerlånga Bjeredsparken genomgår nu en omfattande uppgradering med en stor del förnyelsearbete. Tågstationen har också uppgraderats samt renovering av den intilliggande förskolan är redan planerad. Sammanfattningsvis pågår en total omvandling och renovering i området mitt emot arbetsstudieområdet. Detta är ett kommunalt utvecklingsarbete (investering) som förbättrar närmiljön av det nya bostadsområdet Sockerbruket, det kommunala förvaltningshuset *Kristallen* samt privata kontorshus som ska byggas där.



Bild 3. Renovering av två flerbostadshus längs Lokföraregatan, 2014

4.3.2 Fysisk omvandling (11)

Socketbruksområdet är Lokföraregatan omvandlade grannområde (från industriområde till bostads- och service område). Den här nybyggda blandade stadsdelen är resultatet av ett stadsutvecklingsprojekt vilket innefattar förändringar i zonindelning, förhandlingar med byggherrar och stadsplaneringsarbeten av privat och offentlig karaktär. Socketbruksområdet tillhör inte längre stadsdelen Väster, utan stadskärnan som har ett högre områdesvärde än den intilliggande västra sidan av Lokföraregatan.

Socketbruksområdet rymmer 15 kvarter varav flera av dem redan är bebyggda, enligt *områdets program till detaljplanen* (2005) och ska rymma 700- 900 nya bostäder, 20 000 – 30 000 kvm kontor som kan rymma 800 – 1200 arbetsplatser samt 200 – 5000 kvm handelslokaler. Längs Lokföraregatan är flera privata bostadskvarter med bostadsrätter nybyggda. Kommunala byggnaden *Kristallen* är färdigbyggd och rymmer fem förvaltningar. Det har byggts flera offentliga platser och andra som håller på att färdigbyggas såsom Bjeredsparken, Brotorget och gång- och cykelstråk längs Bjeredsparken.

I det nya grannskapet finns redan etablerade service och handel verksamheter såsom gym, kroppsvård, och livsmedelsaffär. Medelpris per kvm i sockerbruket ligger runt 32 000 kr/kvm²⁹, några tusen kronor högre än de befintliga bostäderna längs Lokföraregatan.

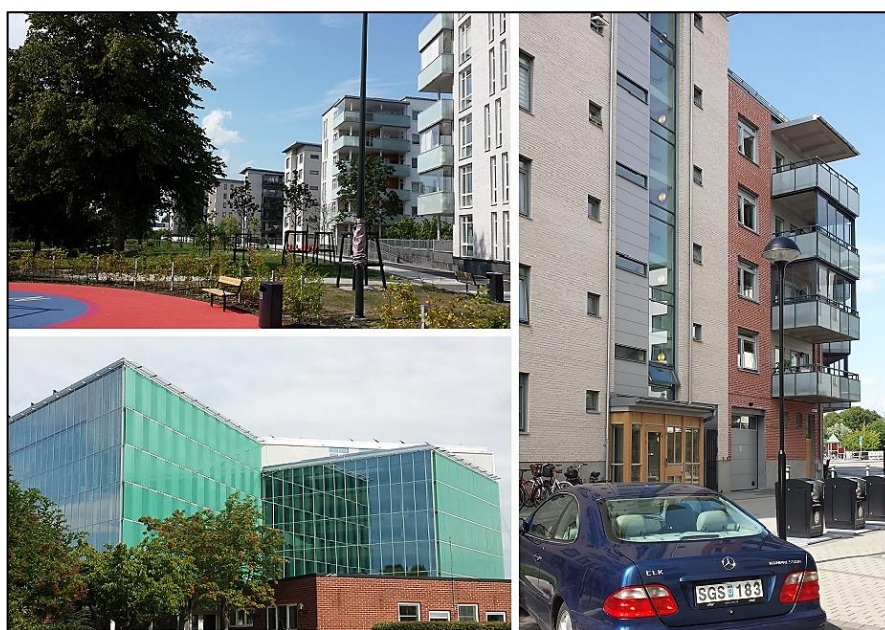


Bild 4. Den nybyggda stadsdelen Sockerbruket

²⁹ Beräknad från priser av flera lägenheter på Socketbruksområdet (sålda och till salu mellan 2013 - 2014) ur bostadswebbsidor, hemnet.se och slutpris.se

4.4 Grannskapsspecifika indikatorer

4.4.1 Andel hus byggda före 50-talet och andel byggnader med kulturvärde (12, 13)

Den här indikatorn föreslår att många gentrifierare är intresserade av gamla hus, speciellt de som ingår i stadens historiska eller kulturvärda bebyggelse, något som man kan anta är en smakfråga vilken beskrivs i de konsumtionsinriktade förklaringarna av gentrifiering. Detta är fallet med de flesta fastigheterna längs Lokföraregatan som, enligt det kommunala bevaringsprogrammet omfattar:

- ”Kulturhistoriskt värdefull byggnad
- Byggnad som ingår i eller tillsammans med andra bygger upp en kulturhistoriskt värdefull miljö
- Kulturhistoriskt och/eller miljömässigt värdefull gatusträckning eller plantering
- Gårdsrum eller plantering av kulturhistoriskt och/eller miljömässigt värde”

(Lunds Kommun, 2013)³⁰

Analysen visar att alla husen i studieområdet är byggda före 50-talet varav nio av dem (82%) är kulturvärdefulla med bostadshuset Loket i spetsen vilket har en kulturhistorisk beteckning från kommunen. (se Tabell 29 på appendix. sid. 54)

4.4.2 Närhet till stora transportkorridorer (14)

Byggnader längs Lokföraregatan ligger inom en radie av fem minuters gångavstånd till Lunds centralstation, med förbindelser till både lokal, regional, nationell och internationell trafik med buss och tåg, därefter är restid till de närmaste flygplatserna mellan 30 och 40 min. Lund är också en viktig transportkorridor i Öresundsregionen.

4.5 Policy indikatorer

4.5.1 Politik och stadsplanering (15)

De senaste decenniernas bostadspolitiska reformer i Sverige har förändrat sin inriktning, från att ha haft en välfärdsbaserad bostadspolitik till att ha en alltmer nyliberal och marknadsorienterad bostadspolitik. (Hedin, et al., 2012). Gentrifieringskartläggning i de stora svenska städerna visar en stark koppling mellan gentrifieringsprocesser i landet

³⁰ Utmed Byggmästaregatan.

och bostadspolitisk avreglering (*Ibid*). Foisacks gentrifieringsstudie i Lund samlar några exempel av den komplicerade situationen; att åstadkomma en rättvis bostadsförsörjning i Lund.

”Det är mer lönsamt idag att bygga bostadsrätter i Lund än att bygga hyresrätter. Det är svårt att få ihop en godtagbar avkastning sedan subventionerna för hyresrätterna försvann, och detta är naturligtvis olyckligt [...]” (Foisack, 2012: 37)³¹

Lunds Kommun är en entreprenörskommun som gärna samarbetar med andra aktörer, tillsammans löser dem frågor om planering och finansiering av stadsprojekt genom t.ex. PPP (Privat Publikt Partnerskap).

”Just samarbetet med fastighetsägare och andra samhällsaktörer är viktigt. Vi tror att gemensamma mål och beslut för en långsiktig och hållbar stadsutveckling gynnar både Lund och Öresundsregionen.” (Lunds Kommun, 2014)

Lunds profileringsarbete och sammanhållningsarbete av kommunens - och regionens - framtidsvision är uppenbarligen aggressiv. Lund är en viktig regional tillväxtmotor och har flera strategiska flaggskeppsprojekt, några av dem är unika i sitt slag såsom forskningsanläggningarna ESS och MAX IV som håller på att byggas i Lunds nordöstra stadsdel Brunnshög.

4.6 Betydande korrelationer

De flesta gentrifieringsrelaterade indikatorerna i denna studie har bedömts med ett relativt högt värde. Som sagts tidigare i arbetets metodavdelning, har bedömningsprocessen tagit hänsyn till indikatorernas relation till varandra. Det finns några korrelationer som enligt litteraturen ökar sannolikheten för att en gentrifieringsprocess äger rum eller för att i ett område det kan finnas förutsättningar för en potentiell gentrifieringsprocess. (Nesbitt, 2005)

4.6.1 Inkomstförändring

Studiens största fynd är att i kodområde 1723, där studieområdet ligger, har det först och främst skett en 41% minskning i medelinkomst och sedan en påfallande förändring av områdets inkomstruktur. Tabell 19 nedan, visar ett markant fall av låg- och medelinkomst samt en stor ökning av höginkomst i området. Detta fynd verkar ha en stor relation till den betydande och konstanta bostadsrörligheten i studieområdet.

³¹ Foisacks intervju med Gunilla Flygare (Marknadschef LKF)

Inkomstruktur Omr. 1723 ('02-'12)		Bostadsrörlighet studieområde
Låg inkomst	-17%	13% årligen
Medel inkomst	-41%	
Hög inkomst	81%	

Tabell 19. Inkomstruktur relaterad till bostadsrörlighet

Denna relation i sig kan möjligen reflektera en av gentrifieringens korollarier *'befolkningsförändring med villkoret; inflyttare har högre ekonomisk status än utflyttare'*. Hedin, med flera (2012) upprättade ett tröskelvärde på 13% (som beskrivs på sidan 30) för att godta att gentrifiering sker i studieområdena. I det här arbetet överstigs samma tröskel tre gånger.

4.6.2 Investeringsflöde/kapitalinflöde

Ett annat gentrifieringskorollarie som analysresultaten bekräftar är nämligen *'Investering/återinvestering i fastigheter och dess kringliggande område med fysiska förändringar i fastigheten eller/och grannskapet som följd'*. Om detta visar analysens två fysiska indikatorer 10 och 11 anmärkningsvärda fysiska förändringar som avspeglas tydligt i det höga värdet av indikatorns *förändring i taxeringsvärdet* (1).

Tillsammans visar de tre indikatorerna att studieområdet sedan år 2000 i hög grad domineras av en konstant återinvesteringstrend i dessa bostadsfastigheter, antingen i bostadsrätthuset eller i hyresrätter, vilket nämns i räntegapslitteratur. Samma gäller för omvandlingen av det gamla industriområdet Sockerbruket till en ny central stadsdel. Utifrån värdegapsteorin reflekterar indikatorn *ombildning i upplåtelseform* (3) även inflödet av kapital i de nyombildade bostadsrättsföreningarna, där bostadsrättmedlemmarna investerar antingen i fastigheten eller i varsin bostadsrätts uppgradering.

Dessa processer belyser ett enormt inflöde av kapital, både offentligt och privat vilket utifrån produktionsförklaringar kan bekräfta gentrifieringsteorin och antydandet av att en gentrifieringsprocess möjligen är igång längs Lokföraregatan.

4.6.3 Prisutveckling genom enbart bostadsrörlighet

Den allmänna uppfattningen att befolkningsutvecklingen och bostadsbristen ökar bostadspriserna i städerna speglar korrekt den heta bostadsmarknaden i Lund. Men på grannskapsnivå visar analysen dock att prisutvecklingen (2) och försäljningsdynamiken (5) har skett i studieområdet utan någon förändring i antal befolkning (äldre än 20 år), och utan något bostadstillskott; detta har skett endast genom bostadsrörlighet i en oavbruten takt av ca 13% per år under år 2000 till 2013. En förklaring till detta är att det ökade antalet bostadsrätter i studieområdet har dragit upp attraktionsvärdet, med en bostadsprisökning som konsekvens. Detta bekräftar tidigare liknande gentrifieringsundersökningar hittade i litteraturen.

	Befolk. Förändr. (9)	Pris utveck. (6)	Försälj. Dynamik (3)
Studiområde	0% äldre än 20 år ('02-'12)	8% (11 - 14)	13% (2012)
Focus område			13% per år ('00-'13)

Tabell 20. Befolkningsförändring, prisutveckling och försäljningsdynamik

4.6.4 Områdets attraktivitet

Indikatorerna prisutveckling, försäljningsdynamik och den höga andelen av utbildade bostadsrätter konstaterar områdets attraktion. Detta kan förklaras med områdets attraktionskraft för vissa typer av gentrifierare (pendlare och studenter) relaterade till den ökade pendlingen (53%) i Lund, som i sin tur relateras till stadens jobbtillväxt (7) av 22% och en ökad andel och högutbildade individer och tillväxt av akademiska jobb. Antagandet stöds av en tidigare studie av gentrifiering i Lund där det anses att;

”De som köper bostadsrätter vid stationen är till en viss del pendlare som pendlar till an-
tingen jobb eller studier på annan ort, men som ändå vill bo i Lund.” (Foisack, 2012:32)³²

”Både områdena Nöden och Väster är områden som idag är attraktiva på bostadsmark-
naden och har hög status dit folk gärna flyttar” (Foisack, 2012:31)

Studentstaden Lund har ett stort antal studenter samtidigt som det råder en stor brist på studentbostäder. Lokföraregatan och dess grannar i Väster har gott om mindre lägenheter; ettor och tvåor, och är ett väldigt attraktivt objekt på bostadsmarknaden i Lund. Detta kan delvis förklara faktumet att staden har en av de högsta priserna per kvm. för ettor³³ och mindre lägenheter.

”Det är ofta studenter som kommer ifrån andra större städer som t.ex. Göteborg och Stockholm, som har föräldrar med kapital, som köper bostadsrätter till sina studerande ungdomar i dessa kvarter. Detta märks genom att det är en stor omsättning på lägenheterna i området, speciellt runt terminsstarterna på universitetet.” (Foisack, 2012:32)³⁸

I det ovanstående stycket berättar den intervjuade personen om bostadsläget för studenter i stadsdelen Nöden. Detta påstående anser jag är korrekt även vad gäller stadsdelen Väster och arbetets studieområde. Som den intervjuade i Foisacks studie också säger, ”Det är många köpare som kommer ifrån övriga Sverige, inte bara de stora städerna Göteborg och Stockholm, som köper bostadsrätter på Väster.” (Foisack, 2012:32)³⁸

³² Foisacks intervju med Erik Dahlgren (Mäklare Bjurfors)

³³ Svensk fastighetsförmedling, u.d.

4.6.5 Tillgänglighet

Enligt gentrifieringens konsumtionsinriktade förklaringar är tillgängligheten en av nyckelfrågorna som ger profil åt en typ av urbansinnade gentrifierare. Litteraturen visar att jobbtillväxten (8), pendlingsökningen, och närheten till transportkorridorer (16) är en av de ledande sambandsindikatorerna för potentiell gentrifiering i de centrala grannskapen (Nesbitt, 2005). Tabell 21 nedan visar hur stor gentrifieringspotential studieområdet har.

	Jobbtillväxt (8)	Pendling	Närhet till transp. Korr. (16)
Lund	12% ('00-'13)	53 % ('00-'13)	
studieområde			5 min. gående radioavstånd

Tabell 21. Sambandsindikatorn jobb, pendling och stationsnärhet

4.6.6 Policy, stadsplanering

Policyindikatorn (1) belyser bostadspolitikens skifte till nyliberala bostadsreformer som har möjliggjort 'bostadskommodifiering' i Sverige som genom gentrifiering har lett till socialgeografisk polarisering (Hedin, et al., 2012).

Lunds politik och stadsplanering producerar hand i hand framtidsvisioner av staden där Lund är en kunskapsbaserad stad i världsklass, full av innovativa idéer. Därför lyder Lunds kommuns motto 'Lund, idéernas stad'. Stadens högtflygande planer: Brunnshögs projekt, Kunskapstråket, forskningsanläggningar ESS och MAX IV och det omtvistade spårvagnsprojektet är alla storskaliga projekt, varav många är tänkta att utföras genom publik privat partnerskap (PPP), med stort antal projekt av stadsutveckling och revitalisering.

4.6.7 Nybyggnation

Fysisk omvandling (13) och policyindikatorn (1) är korrelaterade indikatorer när det gäller produktion av den urbana förändringsprocessen kallad 'nybyggnadsgentrifiering' (se kapitel 2.4). Tidigare forskning (Davidson & Lees, 2010) visar att nybyggnadsgentrifiering producerar en typ av indirekt bortträngningsprocess som Markus (1985) kallar 'utestängande bortträngning', processen fungerar som en utestängningsmekanism för resurssvaga hushåll och vissa typer av medelklasshushåll.

Socketbruksområdet är en exklusiv stadsdel med hög byggnads- och arkitektonisk standard. Priset per kvadratmeter ligger runt 32 000 kr. Områdets medelinkomst avrundat till 400 000 kr jämfört med de fyra studerade närliggande grannarna på Väster³⁴, visar den nybyggda satsdelen den minsta inkomstskillnaden. Fyndet tyder på att Socketbruket domineras av innerstadsmedelklassen.

³⁴ De fyra andra kodområdena 1723, 1724 1725, 1733.

Nybyggnation i skala såsom Sockerbruksområdet brukar påverka grannområdena i form av stigande bostadspriser, månadsavgifter på bostadsrätt och månadshyror på hyresrätter. Denna stigande ekonomiska kurva förvärrar också möjligheten för låginkomsthus-hållen att bo kvar. Där kan möjligen skapa en bortträngningseffekt som indirekt pressar resurssvaga individer till att flytta från sitt grannskap. Om man uppmärksammar andelen av den årliga bostadsrörligheten (13%) på Lokföraregatan tillsammans med den fallande andelen av låg- och medelklass samt ökningen av bostadspriser i området (8% på de tre senaste åren), kan man dra slutsatsen att Lokföraregatan redan är påverkad av pågående processer.

4.7 Sammansatt analys

Till analysen upprättas ett tröskelvärde för varje gentrifieringsrelaterad indikator. Trösklarnas värde bedöms med hänsyn till två aspekter, den första är litteraturens översyn, som även inkluderar en genomgång av tidigare kartläggning av gentrifieringsprocesser både i svensk och internationell kontext, och den andra är författarens egna tolkningar av analysen.

Kriteriet:

Analysresultat visas i form av en ascendent värdeskala, som visas i tabellen nedan, som ska redogöra för i vilken mån varje gentrifieringsrelaterad indikator anses vara närvarande i studieområdet.

Gentrifieringstecken	Ingen	Få	Relevant	Mycket	Väldigt mycket
	-	+/-	+	++	+++

Tabell 22. Förklaring av uppsättningskriterier för gentrifieringstecken

De nedanstående tabellerna redovisar analysens uppskattade närvaro av gentrifieringsindikatorer i studieområdet.

	Namn	-	+/-	+	++	+++
2	Förändring i fastighetens taxeringsvärde				x	
3	Bostadsrätts prisutveckling				x	
4	Ombildning i upplåtelseform					x
5	Andel bostadsrätt					x
6	Försäljnings dynamik - fastigheter och bostadsrätter					x
7	Förändring i medel inkomst					x
8	Jobbtillväxt					x

Tabell 23. Bedömning av ekonomiska indikatorer

	Namn	-	+/-	+	++	+++
9	Befolkningsförändring				x	
10	Överlåtelse					x

Tabell 24. Bedömning av demografiska indikatorer

	Namn	-	+/-	+	++	+++
11	Renoveringar				x	
14	Fysisk Omvandling					x

Tabell 25. Bedömning av fysiska indikatorer

	Namn	-	+/-	+	++	+++
15	Byggnader byggda före 1950					x
16	Andel byggnader med kulturvärde			x		
17	Närhet till stora transportkorridorer					x

Tabell 26. Bedömning av granskapsindikatorer

	Namn	-	+/-	+	++	+++
15	Politik och stadsplanering				x	

Tabell 27. Bedömning av policy indikatorer

4.8 Reflektionen

Värdena som varje gentrifieringsrelaterad indikator visar i analysresultaten är höga. Detta tyder på en anmärkningsvärd närvaro av dem i studieområdet. Sätts indikatorerna i teoretisk baserade korrelationer med varandra ses gentrifieringsprocessens skikt lite tydligare. Utifrån dessa korrelationer visar analysen av Lokföraregatan elva fynd. Dessa associeras till både gentrifieringens produktions- och konsumtionsinriktade förklaringar.

De fynd associerade till gentrifieringens produktionsinriktade förklaringar är:

1. Förändring av inkomstrukturen relaterad till bostadsrörlighet
2. Investeringar/återinvesteringar i fast egendom
3. Fastighetsombildning i upplåtelseform
4. Bostadspolitiska reformer och stadsplaneringsstrategier

De fynd associerade till konsumtionsinriktade förklaringar är:

5. Den stora attraktionskraft Lokföraregatan har för urbansinnade potentiella gentrifierare. Denna förknippas med faktorer som;

6. Jobbtillväxten i staden och längs studieområdet
7. Pendlingsökningen i Lund
8. Hög andel av universitetsstudenter
9. Hög andel av akademiker och akademiskt relaterade jobb
10. Tillgängligheten som Lokföraregatan ger till en *viktig transportkorridor* för hela Öresundsregionen. Gatan erbjuder fördelaktig närhet till stadens centrala service, kultur, och andra bekvämligheter.
11. Kulturvärdefulla byggnader och stadsmiljö.

Det finns dock flera svagheter i analysens resultat, t. ex. inkomstförändring efter åldersgrupperna som var viktiga datauppgifter men som inte kunde bearbetas på en önskad nivå på grund av bristen på denna data för åren 2005 och 2012. Utifrån gentrifieringens konsumtionsförklaringar skulle denna data ha gett indikatorerna ett mer pålitligt värde. Samma gäller för datauppgifter av utbildningsnivån i studieområdet.

Slutligen kan det nämnas att Lokföraregatan har placerats under gentrifieringsteorins förstoringsglas och det har noterats att flera aspekter av fenomenet har är anmärkningsvärd närvaro i området.

5 Slutsats

Syftet med detta examensarbete har varit att öka kunskapen om det urbana fenomenet gentrifiering i staden Lund. För att nå målet undersöktes genom en fallstudie förekomsten av gentrifieringsprocesser längs Lokföraregatan. I studien har politiska, ekonomiska, demografiska och fysiska gentrifieringsrelaterade indikatorer undersökts och värderats. Analysen besvarar de följande frågor

Håller Lokföraregatan på att gentrifieras?

Analysresultatet stödjer antagandet att de sker förändringsprocesser längs Lokföraregatan såsom dess fysiska miljö och socioekonomiska struktur. Dessa fynd ger stöd för att antyda att gentrifieringsprocesser pågått inom områden sedan tio år.

Om så är fallet, vilka typer av gentrifieringsprocesser förekommer längs Lokföraregatan?

Studieområdet Lokföraregatan visar tecken på gentrifieringsrelaterade förändringsprocesser, som enligt litteraturen stämmer med typen klassisk gentrifiering och nybyggnadsgentrifiering.

Klassisk gentrifiering sker i låginkomstdominerade områden (se sektion 2.3), liksom vårt studieområde är ³⁵. Processen initierades med ombildning av fem hyreshus till bostadsrätter under 2000-talet, vilket ledde till att denna boendeform blev dominerande i studieområdet. Den relativt höga andel (13%) årlig bostadsrörlighet i området och förändringar i dess fysiska miljö sluter den teoretiska cirkeln i vilket detta antagande görs.

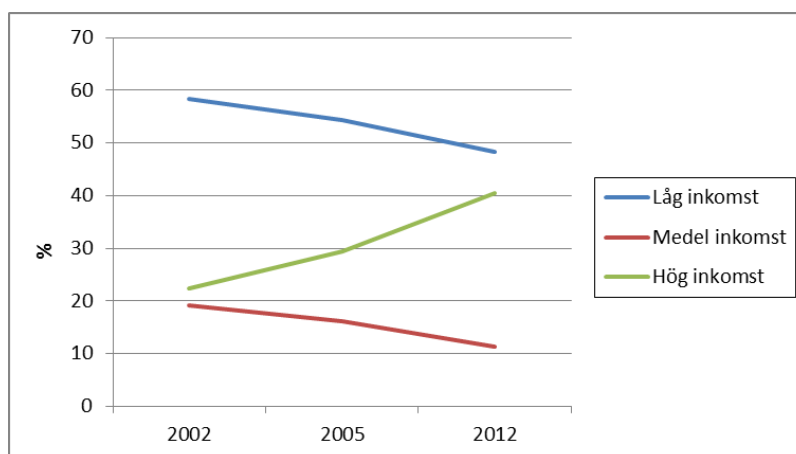


Diagram 4. Område 1723 Lokföraregatan ekonomiska struktur

³⁵ Se Tabell 17 på sidan 36

Nybyggnadsgentrifiering är den senaste gentrifieringstypen som möjligtvis är pågående längs Lokföraregatan. Detta är ett resultat av stadsutvecklingen i området Sockerburket. Processen är möjligtvis i ett tidigt stadium, men ju mer färdigbyggt området blir och ju mer service etablerar sig där, desto starkare kommer detta att influera bostads- och hyrespriserna i vårt studieområde på Lokföraregatan.

5.1 Diskussion

I analysen kan ingen gentrifieringsrelaterad bortträngning påvisas, det behövs en annan analys för att studera förekomsten av den här sociala konsekvensen. Litteratur om och tidigare forskning på ämnet på nationell nivå pekar på den stora risk som låginkomsthushåll löper vad gäller de bakomliggande krafterna som möjliggör gentrifiering om fenomenet inte kontrolleras genom bostadspolitik. Krafterna är nämligen ekonomisk polarisering, bostadssegregering, marknadskrafter och minskande av statens inflytande i bostadsfrågan.

På grund av de höga bostadspriserna kan området Sockerbruket möjligen fungera som en utestängningskraft för låginkomsthushållen och andra resurssvaga individer. Detta förklaras i ljuset av den starkt dominerande medel- och överklasstruktur i detta område. Sockerbrukets socioekonomiska struktur belyser också problematiken med diskursen *blandad stad*. Det finns mycket gentrifieringslitteratur som behandlar både möjligheter och fallgropar i diskursen av det eftertraktade blandad stadsidealet.

Om gentrifiering är kapitalismens uttrycksätt att förverkliga sig geografiskt genom att omdefiniera maktens geografi, kommer det enligt Clark (2014) att bli omöjligt att gentrifiering kan upphöra. Litteraturen belyser behovet av en mer harmonisk ställning mellan de positiva och negativa effekterna av gentrifiering (om det emancipatoriska och revanschistiska city perspektivet, se sidan 10). De försök som gjorts pekar dock på att en bättre avvägning av gentrifieringsprocessens positiva och negativa effekter skulle möjliggöra ett bättre utförande av denna process, speciellt genom urban policy.

5.2 Vidare forskning

Studentstaden Lund visar många förutsättningar för en typ av gentrifieringsprocess kallad ”studentifiering” (studentification). Detta fenomen behandlas inte i det här arbetet, men eftersom Lund är en stor studentstad är det ändå rätt kontext att uppmärksamma ämnet studentifiering. Kortfattat är studentifiering en typ av gentrifieringsprocess som sker i universitetsstäder där studenter tar del av mindre bostäder på bostadsmarknaden (framförallt hyresrätter ofta i innerstaden) med hjälp av en mekanism av utbud och efterfrågan organiserad av privata entreprenörer och ändrad lagstiftning. Fenomenet har märkts framförallt i flera universitetsstäder i Storbritannien. (P. Smith, 2005 Kap 5)

”Tyck om mig” annonserar en mäklarfirma som organiserar en studentkampanj i Lund vid varje terminstart, kallad ”studentweekend”.

”Välkommen till [...] Studentweekend! Den 17-20 juli visar vi ett stort antal bostadsrätter i Lund. Ett unikt tillfälle för dig som letar efter en mindre lägenhet i Lund.” (Bjurfors, 2014)

Ett blogginlägg protesterar mot gentrifiering i Lund (en av de mycket få protester om gentrifiering i Lund som går att hitta via internet) och speciellt mot denna form av möjlig studentifiering. ”Mäklarfirmans studentkampanjer utgör kanske det allra starkaste symptomet på den gentrifiering som Lund genomgått de senaste femton åren.” (Väns-terns Studentförbund Lund, 2014)

Att undersöka gentrifiering utifrån ett studentperspektiv anser jag är ett bra förslag för vidarestudier om gentrifiering i Lund, då det finns behov för att fördjupa sig i denna process. Vi ser, som analysen visar, att ämnet redan är en kontroversiell fråga, som ändå får Lundabor uppmärksamma. Det finns ingen offentlig debatt och nästan inget på internet som kan belysa fenomenet studentifiering i Lund.

Denna studie har fått stor nytta av en master uppsats som föreslår en gentrifieringsmodell för att övervaka fenomenet (Nesbitt, 2005). Där behandlas gentrifieringsindikatorer och värderas rent kvantitativt. Indikatorernas värde kombineras med en GIS-analys (geografisk information system). Detta kan bli ett potent verktyg för gentrifieringsbevakning i kommuner. Det finns redan sådana verktyg som kan anpassas till olika geografiska kontexter.

6 Litteraturförteckning

Aftonbladet.se, 2012. *Aftonbladet*. [Online]

Available at: <http://www.aftonbladet.se/minekonomi/article15819670.ab>

[Accessed 10 05 2014].

Atkinson, R. & Bridge, G., 2005. *The New Urban Colonialism: Gentrification in a Global Context*. London: Routledge.

Bjurfors, 2014. *Bjurfors*. [Online]

Available at: [http://www.bjurfors.se/Kampanjer/Lund/Lund-ettor-tvaor-visas-](http://www.bjurfors.se/Kampanjer/Lund/Lund-ettor-tvaor-visas-2014/Lund-ettor-tvaor-visas)

2014/Lund-ettor-tvaor-visas

2014/?area=Lund%20Sk%c3%a5ne%20%c3%a4n%20(Kommun);2|1281&pricefrom=1&priceto=12000000&placetype=1&minarea=1&maxarea=300&minrooms=1&maxrooms=3&keywords=&sortorder=&so

[Använd 20 07 2014].

Bondi, L., 1999a. 'Between the woof and the weft: A response to Loretta Lees'. *Environment and Planning D: Society and Space*, Issue 17, pp. 253-255.

Brand, 2012. Gentrifiering bortom cappucinon. *Brand*, Issue 2 - Delad kunskap, delad stad.

Butler, T. & Robson, G., 2003. *London Calling: The Middle Classes and the Remaking of inner London*. In: (London: Berg): s.n.

Castells, M., 2006. *Informationsålder. Band 1: Nätverksamällets framväst*. 2:a ed. Udevalla: Daidalos.

Caulfield, J., 1994. *City form and everyday life: Toronto's gentrification and critical social practice*. Toronto: University of Toronto Press.

Clark, E., 1987. *The Rent Gap and Urban Change*. Lund: Lund University Press.

Clark, E., 1992. On gaps in gentrification theory. *Housing Studies*, 7(1), pp. 16 - 26.

Clark, E., 2005. The order and simplicity of gentrification: A political challenge. s.l.:s.n.

Clark, E., 2014. Gentrifieringsordning och enkelhet. In: C. Thörn & H. Holgersson, eds. *Gentrifiering*. Lund: Studentlitteratur, pp. 37-46.

Clay, P., 1979. *Neighborhood renewal: Middle-Class Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods*. s.l.:(Lexington, MA:D.c. Heath).

Davidson, M. & Lees, L., 2010. New-Build Gentrification: Its Histories, Trajectories, and Critical Geographies. *Population, Space and Place*, Issue 16, pp. 395-411.

Denscombe, M., 2009. *Forskningshandboken - för småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna*. 2 red. u.o.:Studentlitteratur.

Docenternas, 2014. *Södermalm*. s.l.:Södermalm.

- Fastighetstidningen, 2012. *Fastighetstidningen*. [Online]
Available at: <http://www.fastighetstidningen.se/hyresgaster-har-dyrast-boende/>
[Accessed 10 07 2014].
- Florida, R., 2003. *The rise of the creative class: and how it's transforming work, leisure, community and everyday life..* New York: Basic Books.
- Foisack, D., 2012. *Gentrifiering i staden Lund*. Lund: LU Student Theses Database.
- Gatukonst.se, 2010. *Gatukonst.se*. [Online]
Available at: <http://www.gatukonst.se/2010/10/19/protest-mot-gentrifiering-pa-mollan/>
[Accessed 10 07 2014].
- Göteborg.etc, 2014. *Göteborg.etc*. [Online]
Available at: <http://goteborg.etc.se/inrikes/protest-mot-familjebostader>
[Accessed 10 07 2014].
- Hamnett, C., 2003. 'Gentrification and the middle-class remaking of inner London, 1961 - 2001'. In: *Urban Studies* 40. s.l.:Urban Studies.
- Hamnett, C. & Randolph, B., 1986. 'Tenurial transformation and the flat break-up market in London: The British condo experience'. u.o.:u.n.
- Harvey, D., 1989. From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler*, 71(1, The Roots of Geographical Change: 1973 to the Present.), pp. 3 - 17.
- Hedin, K., 2010. *Gentrifiering, socialgeografisk polarisering och bostadspolitiskt skifte*, Lund: u.n.
- Hedin, K., Clark, E., Lundholm, E. & Malmberg, G., 2012. Neoliberalization of housing in Sweden: Gentrification, filtering, and social polarization. *Annals of the Association of American Geographers*, 01 03.102(2).
- Hemhyra.se, 2011. *Hem & Hyra*. [Online]
Available at: <http://www.hemhyra.se/stockholm/protester-mot-nya-direktiv-ombildning-till-bostadsratt>
[Använd 10 07 2014].
- Institutet för tillväxtpolitiska studier (ITPS), 2008. *tilväxtanalys*. [Online]
Available at:
<http://www.tillvaxtanalys.se/download/18.56rdcef093c139bf3ef8902815/1349863487404/indikatorer-for-uppfoljning-av-regional-utveckling-08.pdf>.
- Jönsson, L.-E., 2014. "Gentrifieringen måste identifieras, erkännas, analyseras". *Helsingborgs Dagblad*, 05 05.
- Kennedy, M. & Leonard, P., 2001. *DEALING WITH NEIGHBORHOOD CHANGE: A PRIMER ON GENTRIFICATION AND POLICY CHOICES*. [Online]
Available at: <http://www.brookings.edu/research/reports/2001/04/metropolitanpolicy>
- Lees, L., Slater, T. & Wyly, E., 2008. *Gentrification*. u.o.:Routledge.

- Lunds Kommun, 2013. *Bevaringsprogram Lund*. [Online]
Available at:
http://bevaringsprogram.lund.se/wiki/bevaringsprogram/index.php?title=Utmed_Byggm%C3%A4staregatan&oldid=13421
[Accessed 06 05 2014].
- Lunds Kommun, 2014. *Lunds Kommun*. [Online]
Available at: <http://www.lund.se/Kunskapsstraket/Sa-planerar-vi/>
[Accessed 12 05 2014].
- Lunds Kommun, n.d. *Lunds Kommun*. [Online]
Available at: <http://www.lund.se/Medborgare/Kommun--politik/Kommunfakta/Befolkning/>
[Accessed 05 04 2014].
- Nesbitt, A. J., 2005. A Model of Gentrification: Monitoring Community Change in Selected Neighborhoods of St. Petesburg, Florida Using The analytic Hierarchy Process, u.o.: Nesbitt, Ashon J..
- Powell, J. & Spencer, M., 2003. 'Giving them the old "one-two": Gentrification and the K O of impoverished urban dwellers of color'. *Howard Law journal*, 3(46), pp. 433-490.
- Punch, K. F., 2010. Introduction to Social Research: Quantitative and qualitative approaches. 2:a red. Chennai: SAGE Publications.
- Sassen, S., 2006. *Cities in a World Economy*. 3:a ed. USA: SAGE publicatons.
- Smith, N., 1979. Towards a theory of gentrification. *Journal of the American Planning Association*, Volume 45, pp. 538-549.
- Smith, N., 1996. *The New Urban Frontier: Gentrification and the revanchist city*. London: Routledge.
- Smith, N. o. W. P. (., 1986. *Gentrification of the City*. London: u.n.
- Svensk fastighetsförmedling, n.d. *Svensk fastighetsförmedling*. [Online]
Available at: http://www.svenskfast.se/Templates/Page_7922.aspx
[Accessed 02 04 2014].
- Vänsterns Studentförbund Lund, 2014. [Online]
Available at: <http://vsf-lund.org/index.php/2014/02/tyck-om-mig/>
[Accessed 18 05 2014].
- Warde, A., n.d. 'Gentrification as consumption: Issues of class and gender', environment and Planning D: Society and Space 9: 223-232. *Environment and Planning*, Issue 9, pp. 223 - 232.
- Zimmerman, J. N., 2009. *The First Cycle of Gentrification In West Oakland, California: 1998-2008*. San Francisco: u.n.

Appendix

Kod	Områdesnamn	Medel Ink. kommun index		Förändring i % '05-'12	Gini-koefficient (ink. spridning)		Förändring i % '05-'12
		2005	2012		2005	2012	
1722	Spoletorp	4,4	151,0	3317%	0,858	0,392	-54,3%
1723	Lokföraregatan	75,6	79,7	5%	0,465	0,467	0,4%
1724	Handsmakaregatan	130,5	175,5	34%	0,442	0,548	24,0%
1725	Stadsbudsgatan	98,3	95,1	-3%	0,465	0,406	-12,7%
1733	Stilgjutaregatan	113,3	113,8	0%	0,411	0,468	13,9%

Tabell 28. kommunal index och inkomstspridning

	Objekt	Byggnadsår	kultur- historisk värdefull byggnad (Officiellt)	Byggnader som ingår i eller tillsammans med andra bygger upp en kulturhistoriskt värdefull miljö	Kulturhistoriskt och/eller miljömässigt värdefull gatusträckning eller plantering	Gårdsrum eller plantering av kulturhistoriskt och/eller miljömässigt värde
1	Lokföraren 1	1944		X		
2	Ässjan 1	1944-45		X		
3	Tendern 1	1944		X		
4	Loket 1	1945	X			
5	Stinsen 4	1945		X		
6	Glöden 1	1943		X		
7	Stinsen 1	1940		X		
8	Banvakten 1	1945		X		
9	Stinsen 5	1945		X		
10	Stinsen 2	1947				
11	Stinsen 3	1946				
12	Byggmästaregatan	1944			X	
13	Bjeredsparken	1947-48				X
14	Trädgårdar i alla elva byggnaderna	1943-1947				X

Tabell 29. Lista över kulturell historisk värdefull bebyggd och grön miljö kring Lokföraregatan
Källa: Bearbetade efter Lunds Kommuns bevaringsprogram: Utmed Byggmästaregatan (Lunds Kommun, 2013).

Inkomstruktur Omr. 1723 ('02-'12)		Bostadsrrlighet i studieområde ('00-'13)	Bostads prisutveckling i studieområde ('11 - '14)	Lund Jobbtillväxt ('00-'13)	Lund pendling ('00 - '13)
Låg inkomst	-17%	13% årligen	8%	12% årligen	53%
Medel inkomst	-41%				
Hög inkomst	81%				

Tabell 30. Förändring av några betydande gentrifierings indikatorer