

Utsatta områden ur ett fastighetsperspektiv

- är klassningen stigmatiserande eller hoppingsivande?

Amanda Forslund
Oskar Forslund

© 2022 Amanda Forslund & Oskar Forslund

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Institution för Teknik och Samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN LUTVDG/TVLM 22/5517SE
Tryckort: Lund

Är bostadsmarknaden i utsatta områden utsatt?

Utsatta områden ur ett fastighetsperspektiv

Vulnerable areas from a real estate perspective

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Amanda Forslund, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Oskar Forslund, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Fredrik Kopsch, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Ingemar Bengtsson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponenter/Opponents:

Ossian Larsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Oskar Mosén, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Utsatta områden, bostadspriser, prisutveckling, Hedonisk prismodell, Difference-in-Difference

Keywords:

Vulnerable areas, housing prices, price development, Hedonic modeling, Difference-in-Difference

Är bostadsmarknaden i utsatta områden utsatt?

Abstract

Vulnerable areas have been the subject of debate since the Swedish police authority introduced the classification in 2015. Today there are a total of 61 areas classified as vulnerable and approximately 5 % of the Swedish population lives in a vulnerable area. The police authority updates and publishes a list of vulnerable areas every second year. The fact that the list is made public has been a subject for criticism from the media and the municipalities affected. The concern has mainly been that the classification brings more stigma than actual use and lower the areas attractiveness.

The purpose of this study is to contribute with knowledge about the composition of the vulnerable property portfolio. This study also aims to investigate the effect of the classification of vulnerable areas on the areas' attractiveness by studying price development over time. To put prices in vulnerable areas in perspective, a comparison with similar but unclassified areas is made.

Results from the examination of the total vulnerable property portfolio show that the typical vulnerable area is built during the million-program project, largely consists of rental apartments with the municipality as the largest property owner. Although location often is considered bad, the areas have low vacancies. These characteristics, thou typical of vulnerable areas, can also be found in other unclassified areas.

The result from the price study show that vulnerable areas have had a positive price development of approximately 18% relative to comparison areas. The price development for vulnerable areas starts to differ positively from comparison areas and the rest of the municipality at a point in time where the classification would have been able to show desired effect.

Information about negative factors that the areas are associated with should be price adjusted for even before the classification was introduced. Positive factors of the classification are that it signals problems are taken seriously, successful police efforts, increased incentives for municipalities and other actors to remedy problems. These factors may have increased individuals' willingness to invest in their housing and thereby also increase the areas' attractiveness.

If the classification of vulnerable areas has caused increased stigmatization, our study can show that such stigma hasn't noticeably affected the attractiveness of these areas. On the contrary, in large the classification has had a positive impact. The fact that the list is public may be a contributing factor to the positive development since it triggers the municipalities and other stakeholders to act. Our policy conclusions are that the list should continue to be public and that stakeholders in vulnerable areas should focus on the causes behind the classification of areas rather than the classification itself.

Är bostadsmarknaden i utsatta områden utsatt?

Sammanfattning

Utsatta områden har varit föremål för debatt sedan polismyndigheten införde klassificeringen 2015. Syftet med klassningen var initialt att få en nationell lägesbild över kriminella nätverks påverkan i lokalsamhällen. Idag finns totalt 61 områden som klassificeras som utsatta där cirka 5 % av Sveriges befolkning är bosatt. Polismyndighetens lista över utsatta områden är offentlig och har bemötts med kritik både medialt och från berörda kommuner. Klassificeringen har fått ett ökat politiskt intresse trots att det i grunden handlar om polisiär resursallokering. Kritiker har framfört att klassificeringen bidrar till ytterligare stigmatisering av områden som i längden skulle leda till att göra områdena mindre attraktiva.

Syftet med denna studie är tvådelat. Dels syftar studien till att bidra med kunskap kring det utsatta fastighetsbeståndets sammansättning, dels till att undersöka klassificeringens effekt på utsatta områdens attraktivitet. Kartläggning av fastighetsbeståndet sker genom kvantitativ insamling av fastighetsdata för fastigheter i aktuella områden. Genom metoderna hedonisk prismodell och Difference-in-Difference undersöks utvecklingen i pris tillika attraktivitet för en grupp utvalda områden. Utvecklingen jämförs mot liknande områden som inte är klassificerade och generella slutsatser dras sedan induktivt.

Resultat från den nationella kartläggningen av det utsatta fastighetsbeståndet visar att det typiska utsatta området är byggt under miljonprogrammet och till stor del består av hyresrätter med kommuner som största fastighetsägare. Trots att lägen betraktas som sämre är vakansgraden relativt låg. Även om utsatta områden har dessa karaktärsdrag, har denna studie visat att det finns områden med liknande karaktär men som inte klassificeras som utsatta – karaktärsdragen är alltså inte unika för utsatta områden.

Resultaten från prisstudien visar att de utvalda utsatta områdena har haft en positiv prisutveckling om cirka 18% relativt jämförelseområden. Prisutvecklingen för utsatta områden differentierar sig positivt från jämförelseområdena och kommunen i stort cirka ett år efter tidpunkten för införandet av klassificeringen. Prisnivån i utsatta områden har varit och är fortfarande låg, en hög efterfrågan på billiga bostäder kan vara en bidragande faktor till den positiva prisutvecklingen.

Ett skäl till att klassificeringen ser ut att leda till ökad attraktivitet är att negativa egenskaper som utsatta områden associeras med sedan länge bör vara inprisade. Positiva följder av klassificeringen bör vara; fler polisiära insatser, ökad allmän medvetenhet och större incitament för kommuner och fastighetsägare att stävja problemen. Vilket i sin tur skickar signaler om att problemen tas på allvar. Sammantaget kan detta ha ökat individens vilja att både betala för och investera i boenden i utsatta områden. Om resultatet står sig bör polisen fortsätta offentliggöra de nationella lägesbilderna så att övriga aktörer, exempelvis kommuner och fastighetsägare, kan ta del av den värdefulla informationen. På så sätt kan samhällets funktioner samlat ta sig an problemen med kriminalitet och hjälpa bostadsområdena ur utsattheten.

Är bostadsmarknaden i utsatta områden utsatt?

Förord

Detta examensarbete markerar slutet av våra studier på civilingenjörsutbildningen i lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Arbetet genomfördes under våren 2022 vid institutionen för Fastighetsvetenskap och motsvarar 30 högskolepoäng.

Vi vill inledningsvis, nu när arbetet är färdigställt, klargöra att det är fullt möjligt för två syskon att skriva ett examensarbete tillsammans. Övning i konflikthantering sedan unga år har burit frukt och resulterat i gott samarbete. Därmed riktas givetvis ett tack till övriga familjemedlemmar.

Främst vill vi tacka vår handledare Fredrik Kopsch som trott på oss redan från start när andra var lite mer tveksamma. Utan Fredrik hade vi inte ens kunnat påbörja detta arbete.

Vi vill även rikta ett tack till Svefa och Värderingsdata som tillhandahållit material, verktyg samt värdefulla tips från kollegor.

Slutligen vill vi tacka Isak Kjellgren och Klara Nordell som orkat lyssna på nördiga diskussioner och alltid stöttat.

Lund, maj 2022

Amanda Forslund

Oskar Forslund

Är bostadsmarknaden i utsatta områden utsatt?

Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| 1 INLEDNING | 14 |
| 1.1 Bakgrund..... | 14 |
| 1.2 Syfte | 15 |
| 1.3 Frågeställningar..... | 15 |
| 1.4 Metod | 15 |
| 1.5 Avgränsning..... | 16 |
| 2 INSTITUTIONELL BAKGRUND OCH FORSKNING | 17 |
| 2.1 Polismyndighetens klassificering..... | 17 |
| 2.1.1 Tillkomst | 17 |
| 2.1.2 Förtydligande av begrepp | 18 |
| 2.1.3 Bedömning av utsatthet | 18 |
| 2.1.4 Samhällsdebatt..... | 21 |
| 2.2 Kriminalitet som värdepåverkande faktor..... | 22 |
| 3 TILLVÄGAGÅNGSSÄTT..... | 24 |
| 3.1 Datamaterial | 24 |
| 3.1.1 Spatiala data | 24 |
| 3.1.2 Fastighetsdata | 24 |
| 3.1.3 Observationer av försäljningar | 25 |
| 3.2 Databehandling för nationell kartläggning..... | 25 |
| 3.3 Val av områden för prisstudie | 26 |
| 3.4 Tillämpad teori för prisstudie..... | 27 |
| 3.4.1 Hedonisk prismodell..... | 27 |
| 3.4.2 Difference-in-Difference | 31 |
| 4 RESULTAT OCH ANALYS | 33 |
| 4.1 Klassificerade områden nationellt..... | 33 |
| 4.2 Områden i prisstudie | 35 |
| 4.3 Prisutveckling | 37 |
| 5 SLUTSATSER OCH VIDARE FORSKNING | 42 |
| 5.1 Slutsatser | 42 |
| 5.2 Policy slutsatser..... | 43 |
| 5.3 Förslag till vidare forskning | 44 |
| REFERENSLISTA | 45 |
| BILAGA 1: KARTA ÖVER KLASSIFICERADE OMRÅDEN 2021 | 47 |
| BILAGA 2: KARTA ÖVER VALDA OMRÅDEN I PRISSTUDIEN | 48 |
| BILAGA 3: SAMTLIGA ATTRIBUT FÖR OMRÅDEN I PRISSTUDIEN | 49 |

Är bostadsmarknaden i utsatta områden utsatt?

1 Inledning

Detta kapitel ger en kort introduktion till ämnet följt av syftet med studien samt frågeställningar som ämnas att besvaras. Kapitlet avslutas med presentation av valda metoder samt generella avgränsningar som gjorts.

1.1 Bakgrund

Utsatta områden har varit föremål för stor debatt ända sedan Polismyndigheten klassning infördes 2015. Syftet med införandet var initialt att skapa en nationell lägesbild över kriminella nätverks påverkan i lokalsamhället. I korta drag är det polisens samlade bedömning om allvarlig brottslighet och socioekonomiska faktorer som avgör om ett område listas som utsatt (Polismyndigheten, 2015).

Idag finns totalt 61 klassificerade områden vilka har viss geografisk spridning även om majoriteten är koncentrerade till de tre storstäderna. Områdena är av polismyndigheten geografiskt avgränsade vilket medför att det med lätthet går att avgöra ifall en fastighet eller en bostad är belägen inom eller utanför ett klassificerat område. Uppskattningsvis är cirka 550 000 personer bosatta inom ett utsatt område vilket motsvara cirka 5 % av Sveriges befolkning (Polismyndigheten, u.d.).

Klassificerings syfte är i grund och botten att möjliggöra allokering av polismyndighetens resurser till de områden som är i störst behov av dem. Även om det är en oberoende polisiär klassificering har debatten i media ofta haft en politisk laddning. I berörda kommuner har frågan i högsta grad blivit politisk då klassificeringen pekar på något som många anser är ett samhälleligt misslyckande. Då Polismyndighetens lägesbild över utsatta områden publiceras offentligt får kommunerna svårt att blunda för sitt eget ansvar då problemen är komplexa och inte kan lösas med enbart polisiära insatser.

Tyngdpunkten i polisens bedömning av ett områdes utsatthet ligger i graden av brottslighet som påverkar lokalsamhället. Kriminalitet påverkar boende i områdena både socialt och socioekonomiskt negativt. Detta torde även påverka individers vilja att bosätta sig i och fortsätta bo i områden med starka inslag av brottslighet. Står en individ inför ett val att bosätta sig i ett område med hög brottslighet eller ett område utan brottslighet blir valet troligtvis det senare. Ett stort problem för många boende i utsatta områden är att den valmöjligheten inte finns.

Polisens klassificering av utsatta områden har bemötts av en hel del kritik. Många berörda kommuner anser att klassningen ger en alldeles för förenklad bild av situationen och att polisens bedömning ibland till och med är felaktig. I media har kritiken främst legat i att klassificeringen medför en ökad stigmatisering av dessa områden som redan innan har tampats med sociala och socioekonomiska problem.

Det finns forskning som har påvisat att kriminalitet har en negativ effekt på bostadspriser. Observerad effekt på bostadspriser är en indikator på förändring i hur attraktivt ett område är. Priser i utsatta områden bör vara påverkade av den negativa effekt som kriminella inslag medför. Polisens klassificering i sig är starkt förknippad med kriminalitet, men även attribut som ökad polisen närvaro och stigmatisering. Klassificeringen, precis som kriminalitet, skulle kunna vara en värdepåverkande faktor på bostadspriserna i områdena.

Författarna till detta examensarbete har inte kunnat hitta någon befintlig forskning kring hur polismyndighetens klassificering av utsatta områden har påverkat bostadspriser. Förhoppningen är att detta examensarbete kan bidra till ökad kunskap kring fastighetsbeståndet i klassificerade områden samt klassificeringens effekt på bostadspriser i berörda områden. Resultatet av denna studie bör vara av intresse för aktörer som verkar i utsatta områden som Polismyndigheten, kommuner, fastighetsägare och inte minst boende i områdena.

1.2 Syfte

Syftet med denna studie är tvådelat. Dels syftar studien till att bidra med ökad kunskap kring sammansättningen av fastighetsbeståndet i utsatta områden, dels till att undersöka klassificeringens effekt på utsatta områdens attraktivitet.

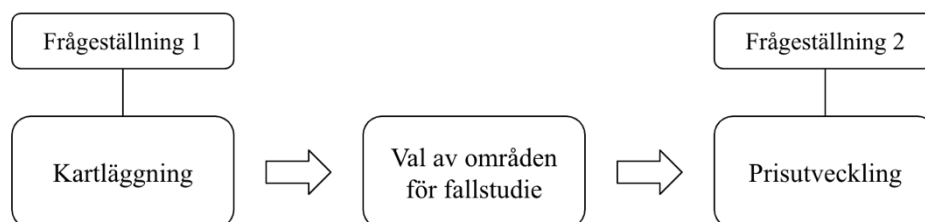
1.3 Frågeställningar

Denna studie har för avsikt att besvara följande frågeställningar:

- *Vilka fysiska, ägandemässiga och värdemässiga strukturer har utsatta områden?*
- *Har införandet av klassningen påverkat prisutvecklingen i utsatta områden?*

1.4 Metod

Studien har utförts i tre steg där resultatet från den första frågeställningen utgör grunden för besvarande av den andra frågeställningen. Det kronologiska förfarandet illustreras i figur 1. Resultatet av den första frågeställningen är i form av medelvärden av attribut som det klassificerade fastighetsbeståndet bär på. Den andra frågeställningen besvaras genom en fallstudie av prisutveckling i utsatta områden samt jämförbara områden i Göteborgs kommun. Attributen från resultat av frågeställning ett utgör del av urvalskriterier för vilka områden som studeras i fallstudien.



Figur 1. Flödesschema över studiens kronologiska förfarande.

Kapitel två presenterar en fördjupad bakgrund till ämnet följt av tidigare forskning som knyter an till egenskaper i fastighetsbeståndet. Dessa avsnitt baseras på litteraturstudier och angreppssättet är således kvalitativt. Resultat och besvarandet av båda frågeställningarna bygger i huvudsak på kvantitativa data, främst empiriska observationer från Datscha och Värderingsdata.

Frågeställning ett, om strukturer i utsatta områden, besvaras genom analys av fastighetsdata för landets samtliga utsatta områden i Polismyndighets lista år 2021. Metod utgörs av datainsamling, gallring, sortering, beräkning av lägesmått och statistiska beräkningar för de olika attribut som det samlade fastighetsbeståndet i utsatta områden bär på.

Besvarande av frågeställning två, om prisutvecklingen i utsatta områden, avgränsas till en fallstudie i Göteborgs kommun med prisdata för bostadsrätter som grund. Metoden är induktiv i bemärkelsen att generella slutsatser dras utifrån undersökning av en avgränsad del av fastighetsbeståndet i utsatta områden. För att sätta priser i utsatta områden i relation görs en komparativ studie med områden i kommunen med liknande förutsättningar samt hela staden. Prisstudien görs med multipel regressionsanalys. Besvarandet av den andra frågeställningen är tidsmässigt begränsad till perioden januari 2012 – februari 2022.

Ingående beskrivning av hur metod tillämpas samt avvägningar som gjorts redovisas i kapitel fyra om tillvägagångssätt.

1.5 Avgränsning

Studien är avgränsad till att behandla fastighetsbeståndet i klassificerade områden och berör således inte sociala, socioekonomiska eller polisiära aspekter av områdena.

2 Institutionell bakgrund och forskning

Följande kapitel behandlar polisens klassificering och ger en fördjupad bakgrund vad gäller historik, metodik och samhällsdebatt som uppkommit. Avslutningsvis görs en genomgång av relaterad forskning.

2.1 Polismyndighetens klassificering

2.1.1 Tillkomst

Under 90-talet kunde svensk polis urskilja en ny företeelse i några av landets förorter (Polismyndigheten, 2014). Kriminella individer slöt sig samman och utökade därmed sin makt och negativa påverkan på lokalsamhället genom hot och våld. Åren efter millennieskiftet accelererade problemen med de territoriella gängerna. Efter ett seminarium våren 2014 beslutade därför dåvarande Nationella ledningsgruppen att ge Rikskriminalpolisens underrättelsesektion i uppgift att upprätta en *lägesbild* över kriminella nätverks påverkan på lokalsamhället i områden där de verkar. Uppdraget delades in i tre delar;

1. definiera och beskriva problemområdena,
2. utarbeta en metod för att kontinuerligt uppdatera lägesbilden och slutligen
3. ge förslag på motåtgärder.

Fokus lades på det förstnämnda och i en förstudie som utkom oktober 2014 identifierades 55 områden i 22 städer som utsatta områden (Polismyndigheten, 2014). Vid denna initiala lägesbild fanns inga enhetliga kriterier för vad som utgör ett utsatt område, det gjordes heller ingen differentiering i grad av utsatthet.

I december 2015 kom en uppföljning på förstudien vilken betraktas som starten på polisens klassificering av utsatta områden (Polismyndigheten, 2015). De aktuella områdena började då utifrån ett antal kriterier identifieras och kategoriseras i tre olika klassificeringar; *utsatt område*, *riskområde* och *särskilt utsatt område*. Varje områdes geografiska utbredning definierades också. Rapporten behandlar även bakomliggande faktorer, de kriminella aktörerna och deras brottslighet, påverkan på lokalsamhället samt åtgärder för att stävja problemen. Polisen noterade exempelvis att det ofta rörde sig om miljonprogramsområden och att de till sin utformning kan vara extra svårjobbade ur polisiär synpunkt.

Totalt har det utkommit fem rapporter¹ vilka sedan 2015 utgivits vartannat år med, i stort sett, samma fokus och disposition (Polismyndigheten, 2021). Den senaste rapporten är till skillnad från de andra även ett regeringsuppdrag enligt regleringsbrevet till Polismyndigheten från samma år. I och med omorganisationen av Polismyndigheten år 2015 blev Underrättelseenheten vid Nationella operativa avdelningen (NOA) författande enhet.

2.1.2 Förtydligande av begrepp

I polisens rapporter används *utsatta områden* som samlingsnamn för alla områden som uppnår kriterierna för någon av kategorierna *utsatt område*, *riskområde* och *särskilt utsatt område*. Begreppsförvirring kan därmed uppstå när det av sammanhanget inte framgår om det är utsatta områden som enskild kategori eller samlingsnamn som åsyftas. Den här rapporten kommer därför hädan efter huvudsakligen använda *klassificerade områden* som samlingsnamn för alla områden som tillhör någon av kategorierna.

2.1.3 Bedömning av utsatthet

Bedömningen av områdets utsatthet går i korthet till så att polisen arbetar fram ett antal lokala områdesdokument som sedan med andra indikatorer vägs samman för att bilda lokala lägesbilder (Polismyndigheten, 2021). Resultatet som presenteras i lägesbilderna består bland annat av olika sätt att mäta kriminell aktivitet och områdets sociala utsatthet. Utifrån detta bedöms därefter om och, i sådana fall, hur pass utsatt ett område är på en tredelad skala. Slutligen sammanställs aktuella områden i en nationell lägesbild där en beskrivning av utvecklingen presenteras tillsammans med klassificeringen. De nationella lägesbilderna är de rapporter som i media har beskrivits som polisens lista över utsatta områden.

Metoden för bedömningen av utsatthet har succesivt standardiserats och formats för att kontinuerlig kunna genomföras på ett effektivt och rättssäkert sätt. Den senaste lägesbilden från 2021 bygger på samma idé för tillvägagångsätt som etablerades 2015 men har utvecklats med avssende på kriterier och insamlingsmetod. Definitionen för de tre klassificeringarna är dock densamma. Nedan följer en mer utförlig beskrivning av bedömningsförfarandet 2021.

Första steget är att Underrättelseenheten på NOA samlar in underlag från landets polisregioner och lokalpolisområden (Polismyndigheten, 2021). Inhämtningen sker genom att regionerna och lokalpolisområden besvarar följande frågeställningar:

¹ Rapporterna i kronologisk ordning:

”En nationell översikt av kriminella nätverk med stor påverkan i lokalsamhället” (2014),

”Utsatta områden – sociala risker, kollektiv förmåga och oönskade händelser” (2015),

”Utsatta områden – Social ordning, kriminell struktur och utmaningar för polisen” (2017),

”Kriminell påverkan i lokalsamhället – En lägesbild för utvecklingen i utsatta områden” (2019) och

”Lägesbild över utsatta områden - Regeringsuppdrag 2021” (2021).

Är bostadsmarknaden i utsatta områden utsatt?

- | | |
|--|-------------------------|
| • Har vi problem? | <i>Stadiemodellen</i> |
| • Vilka är problemen? | <i>Metodstöd</i> |
| • Vilka skapar problemen? | <i>Cylindermodellen</i> |
| • Var finns problemen? | <i>Hotspots</i> |
| → Hur påverkas lokalsamhället? <i>Lokalt områdesdokument</i> | |

För att besvara frågeställningarna finns utarbetade modeller och verktyg. En modell kan exempelvis innehålla ett 80-tal precisa frågor som ska besvaras i olika stor utsträckning beroende på om hur svaren har sett ut intialt. Sammanfattade svar på frågeställningar samt mer djuplodande beskrivningar av problemen utgör det som kallas *Lokalt områdesdokument* och är det underlag som skickas till Underrättelseenheten.

Cirka 200 områdesdokument inkommer till enheten som sedan genomlyser och sammanställer var och ett av dem (Polismyndigheten, 2021). I det fall ett område har varit klassificerat sedan tidigare eller en handläggare anser att ett område behöver utökad granskning för att avgöra utsatthet överlämnas bedömningen till en sammanhållen grupp om tre erfarna handläggare som bestämmer den slutgiltiga klassificeringen. Detta för att säkerhetsställa att lägesbilderna görs enhetligt och rättssäkert. Till grund för bedömningar ligger förutom områdesdokumenten även polisiära indikatorer såsom skjutningar, händelserapporter och antal anmälda brott av relevant karaktär. Handläggarna jämför även med den så kallade *Strategiska kartan* som polisen utarbetat med hjälp av Malmö och Lunds universitet. Genom data från SCB visar kartan på bland annat levnadsvillkor och barnkullar i stadsdelar, exempelvis sammanfaller utsatta områden och låg levnadsstandard i hög grad.

Utifrån det ovan beskrivna underlaget avgörs sedan ett områdes utsatthet utifrån följande kriterier:

- förekomst av hot, utpressning eller våldshandlingar i offentlig miljö som riskerar att skada tredje man
- öppen narkotikahandel
- ett utåtagerande missnöje mot samhället
- de boendes benägenhet att delta i rättsprocessen
- Polismyndighetens möjlighet att utföra sitt uppdrag
- eventuella parallella samhällsstrukturer
- extremism, främst den våldsbejakande islamistiska extremismen

De områden som bedöms som utsatta delas in i tre klassificeringar som beskriver graden av utsatthet (Polismyndigheten, 2021). Nedan följer en sammanfattning av deras kännetecken i punktform.

Är bostadsmarknaden i utsatta områden utsatt?

1: Utsatt område

Läget anses vara allvarligt.

- geografiskt avgränsat område med låg socioekonomisk status
- kriminell påverkan är knuten till social kontext och leder till,
- otrygghet som minskar boendes benägenhet att vittna vid brott, exempelvis genom hot och utpressning
- indirekt påverkan genom narkotikahandel, utåtagerande missnöje samt offentliga våldshandlingar som kan skada tredje man

2 Riskområde

Område som uppnår definitionen för *utsatt område* samt har överhängande risk att uppfylla kriterierna för *särskilt utsatta områden*.

3 Särskilt utsatt område

Läget anses akut. Förutom kännetecknen för utsatta områden förekommer även:

- allmän obenägenheten att delta i rättsprocesser, hot mot exempelvis vittnen kan förekomma systematiskt
- svårigheter för polisen att fullfölja sitt uppdrag och de måste i hög grad anpassa sitt arbetsätt
- parallella samhällsstruktur
- extremism i form av inskränkt religionsfrihet eller fundamentalism som begränsar fri- och rättigheter
- hög koncentration av kriminella individer
- normalisering av det avvikande läget i området

I den senaste rapporten från 2021 anger polisen att utvecklingen är relativt stabil till följd av att utsattheten i hög grad korrelerar med levnadsvillkor (Polismyndigheten, 2021). Sett över landet har den sociala utsattheten minskat och problem i boendemiljön har varit stabil. Dock har den kriminella påverkan ökat något. Som synes i tabell 1 skedde ett hopp i totalt antal klassificerade områden mellan 2015 och 2017, men dessa tillkom i hög grad inom samma administrativa och geografiska indelningar som sedan innan var belastade. Se bilaga 1 för karta och lista över samtiliga områden.

Tabell 1. Sammanställning av samtliga gjorda klassificeringar. I 2014 års förstudie gjordes ingen distinktion i graden av utsatthet (Polismyndigheten, 2014; Polismyndigheten, 2015; Polismyndigheten, 2017; Polismyndigheten, 2019; Polismyndigheten, 2021).

| Klassificering | 2014 | 2015 | 2017 | 2019 | 2021 |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Utsatt område | (55) | 32 | 32 | 28 | 28 |
| Riskområde | - | 6 | 6 | 10 | 14 |
| Särskilt utsatta område | - | 15 | 23 | 22 | 19 |
| Totalt | 55 | 53 | 61 | 60 | 61 |

Polismyndigheten (2021) anger att syftet med det kontinuerliga arbetet är att bredda kunskapsläget kring problemen i utsatta områden och hur de kan komma att påverka samhället framgent för att i förlängningen skapa förutsättningar för de nödvändiga och långsiktiga förändringar som krävs för att vända utvecklingen. Mer konkret handlar det bland annat om att möjliggöra god resursallokering inom polisen och effektiv samverkan med andra avgörande samhällsaktörer såsom kommuner och fastighetsägare.

2.1.4 Samhällsdebatt

I takt med att polisens lägesbilder har uppdaterats har de blivit mer allmänt kända och föremål för debatt. Ståndpunkterna har huvudsakligen varit av kritisk karaktär och kan kokas ner till två delar.

Kommunpolitiker och samhällsdebattörer har framhållit att klassificeringen är stigmatiserande för de områden som hamnar på polisens lista (By, 2019; Hedström, 2019; Kellecioglu, 2021). De menar bland annat att det kan leda till att berörda områdens attraktivitet sjunker, att de kriminella gängen tar det som ett erkännande på att de har makten i området och att klassificeringen i sig skapar otrygghet. Vissa förordade att Polismyndigheten därför bör hålla listan hemlig, något som övervägdes men sedan inte blev av då fördelarna ansågs överväga nackdelarna. Att informationen är offentlig är exempelvis avgörande för samarbetet mellan polis, kommun och fastighetsägare. En annan reaktion från kommuner har varit framtagande av mål kopplat till polisens klassificering (Lindgren, 2019; Näslund, 2020). Både Göteborgs och Stockholms stad har satt upp ambitiösa målsättningar i syfte att minska antalet klassificerade områden till 2025.

Den andra delen av kritiken är riktad mot klassificeringsförfarandet snarare än dess vara eller icke vara och kommer mestadels från forskare (Jakobson, 2020; Desai, 2021). De menar att metoden inte har varit tillräcklig transparent och kriterierna inte tillräckligt omfattande. Exempelvis anser man att Polismyndigheten tillsammans med fler aktörer bör se till även andra indikatorer än polisiära för att avgöra utsattheten. De anser även att metoden bygger på polisens subjektiva bedömning i två led; först lokalpolisens uppfattning av området, sedan Nationella operativa avdelningens bedömning centralt inom polisen.

Riksrevisionen (2020) fångar upp båda delarna av kritiken i en granskning av polisens arbete med utsatta områden. De påpekar att en identifiering av utsatta områden inte låter sig göras med lätthet och att det är något som kan medföra stigma. Därför är det extra viktigt att metoden är rättssäker, träffsäker och jämförlig över tid. De menar att tillförlitligheten bör ökas genom samverkan med andra aktörer och mer enhetlig inrapportering från lokalpolisområden.

Både kritiken i samhällsdebatten och i Riksrevisionens granskning framfördes i huvudsak innan rapporten som kom hösten 2021. Nytt för den rapporten var bland annat tydligare genomgång av polisiära indikatorer och samverkan med universitet vid framtagande av den Strategiska kartan med data om levnadsvillkor. Polisen beskriver

även klassificeringsförfarandet långt mer detaljerat än tidigare. De framför även att i brist på rent objektiva indikatorer kan den delvis subjektiva bedömningen trots allt leverera stabila och rimliga resultat. Vad gäller eventuell stigmatisering har polisen i samband med hänvisade nyhetsartiklar och Riksrevisionens granskning framfört att de övervägt att inte offentliggöra listan. Polismyndigheten har dock landat i att både lägesbilderna i sig och synliggörandet av problemen har ett egenvärde samt att det framgent bör kunna uppmärksammas när områden tas bort från listan.

2.2 Kriminalitet som värdepåverkande faktor

Forskning kring kriminalitets påverkan på bostadspriser med hjälp av Hedonisk prismodellering har bedrivits både internationellt och nationellt. Resultaten är relativt samstämmiga och visar på att en lokal närvaro av brottslighet har negativ effekt på bostadspriser i området. Även om resultaten pekar i samma riktning finns ofta även andra förhållanden än enbart kriminalitet som kan tänkas bidra till den negativa effekten (Ceccato & Wilhelmsson, 2011).

Internationellt har denna typ av forskning bedrivits länge. År 1978 publicerade Richard Thaler en studie som undersökte huruvida kriminalitet som på något sätt orsakar skada på fast egendom påverkar bostadspriser i Rochester, USA. Studien kunde påvisa att denna typ av kriminalitet reducerar bostadspriser med 3 %.

En liknande studie, publicerad av Gibbons år 2004, syftade till att jämföra hur olika typer av kriminalitet påverkar på bostadspriser i London. Resultatet visade att exempelvis inbrott inte gav någon påvisad inverkan. Dock stödde denna studie Thalers resultat att kriminalitet som orsakar skada på fast egendom påverkar bostadspriser negativt. Gibbons resonerar kring varför kriminalitet såsom vandalism och graffiti påverkar priser och framför att dessa typer av brott skapar en kollektiv känsla av otrygghet och rädsla för brottslighet i området. Att invånare kan se den visuella skadan som ett symptom på instabilitet i lokalsamhället vilket i sin tur sänker köpviljan.

Ceccato & Wilhelmsson har genomfört ett flertal studier som påvisar att kriminalitet har stark negativ effekt på bostadspriser i Stockholm, oavsett typ av brottslighet. De påvisar även att bostadspriser i stadens utkant är mer känsliga för exponering av kriminalitet än centrala områden (Ceccato & Wilhelmsson, 2011). I en studie publicerad 2022 undersöktes mer specifikt hur vapenrelaterat våld påverkar bostadspriser i Stockholm. I direkt närhet till inträffad skjutning påverkades priset momentant starkt negativt, effekten visade sig även vara relativt långvarig (Ceccato, et al., 2022).

De områden som klassificeras som utsatta har enligt polismyndigheten en hög koncentration av kriminalitet i relation till andra områden. Utifrån nyss presenterad forskning torde bostadspriserna i dessa områden vara negativt påverkade. Viktigt att belysa är att kriminalitet har varit ett inslag i de idag klassificerade områdena redan innan klassificeringen infördes 2015. Marknaden bör därmed ha haft information om

Är bostadsmarknaden i utsatta områden utsatt?

att områdena är belastade med kriminella inslag under en längre tid än klassificering av utsatta områden har pågått.

3 Tillvägagångssätt

Följande kapitel beskriver ingående studiens kronologiska förfarande, se figur 1 i metodavsnittet. Avsnitt 3.1 behandlar datainsamling samt beskrivning av den data som ligger till grund för beräkningar. Avsnitt 3.2 – 3.4 presenterar hur data har behandlats samt vilka metoder som har tillämpats.

3.1 Datamaterial

För att kunna besvara frågeställningarna i avsnitt 1.3 används data av olika slag. I ett första steg behövs spatiala data över aktuella områden inhämtas. Denna används sedan för att hämta statistik över det samlade fastighetsbeståndet i utsatta områden samt prisdata för fallstudien.

3.1.1 Spatiala data

Tillsammans med de hittills fem utgivna rapporterna med nationella lägesbilder finns även kartmaterial över alla landets klassificerade områden år 2021 publicerade i form av PDF-filer. Genom dessa kunde en initial och övergripande insyn över utbredning av områdena erhållas. För att mer effektivt och noggrant behandla kartdata begärde vi även ut vektordata för områdena från polisens Nationella operativa avdelningen. Datan kom i form av SHAPE-filer som läses in GIS-programmet QGIS för vidare behandling. För fyra områden fanns inte vektordata tillgänglig varför manuell inmatning gjordes i QGIS utifrån nämnda PDF-filer. Detta påverkar inte resultatet då noggrannheten fortfarande bedömdes som tillräcklig.

3.1.2 Fastighetsdata

Data för det klassificerade beståndet inhämtades via Datscha. Genom geografisk frisökning i karta över de geografiska gränserna som erhållits av polismyndigheten skapades ett så kallat ”scenario” för varje enskilt område. I varje scenario ingår alla fastigheter inom de geografiska gränser som angivits. Via scenario-applikationen kunde en total scenariorapport hämtas som innehåller en stor mängd data gällande samtliga fastigheter i scenariot.

Total-scenariorapport är den mest omfattande typ av datainhämtning som kan göras via Datscha och laddas ned i form av en Excel-fil. Varje fastighet inom det inmatade området representeras av en rad innehållande drygt 200 kolumner med information. Det inrymmer grundläggande information såsom värderingsområde, fastighetsbeteckning, ägare, värdeår, byggår med mera. Därtill finns bedömningar kring hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav vilka Datscha ursprungligen erhållit från Newsec. Från Datscha inhämtades information för drygt 5 400 fastigheter inom klassificerade områden.

3.1.3 Observationer av försäljningar

Undersökning av prisnivå kan göras genom att exempelvis observera hyror, fastighets- eller bostadsrättstransaktioner. Observationer av hyresnivåer uteslöts ur studien då reglerade hyror inte är en tillförlitlig indikator på värdeförändringar till skillnad från marknadshyror. Även observationer av fastighetsförsäljningar uteslöts då det snabbt kunde konstaterats att det ej fanns tillräckligt med underlag i de områden som studeras. Bostadsrättstransaktioner har skett kontinuerligt och i relativt konstant frekvens under den undersökta tidsperioden och utgör därmed ett gott underlag för undersökning av prisnivå över tid.

Observationer av bostadsrättförsäljningar samlades in via Värderingsdatas tjänst Real Estate. Geografisk avgränsning av klassificerade områden samt jämförelseområden genomfördes med geografisk frsökning i karta för områdesgränserna angivna av polismyndigheten samt valda jämförelseområden (se bilaga 2). Sökningen genererade detaljerad information gällande försäljningar såsom; yta, månadsavgift, byggår, antal rum och försäljningsdatum. Materialet gallrades för extremvärden, exempelvis objekt med noll antal rum, byggår 1500 eller månadsavgift 200 kr. Gallrad försäljningsdata innehåller 13 242 försäljningar under perioden januari 2012 till februari 2022, varav 6 855 i klassificerade områden och 6 430 i jämförelseområden.

Prisutveckling i klassificerade områden samt jämförelseområden sätts i relation till Göteborgs kommun i stort genom HOX (Valueguard-KTH Housing Index) för bostadsrätter i Göteborgs kommun under valt tidsintervall.

3.2 Databehandling för nationell kartläggning

Med data över samtliga drygt 5 400 fastigheter kunde en analys av vilka egenskaper som utmärker klassificerade områden göras. Eftersom fastighetsdatan hämtades per område från Datscha bestod den initialt av drygt 60 dokument. Genom Excel-verktyget Power Query kunde samtliga dokument läsas in, gallras och sorteras in i ett och samma Excel-blad. Med namn på område som primärnyckel analyserades sedan varje område med avseende på ett antal attribut i ett angränsande datablad. Analysen gjordes genom en mängd Excel-formler i olika kombinationer samt programmering i Excel-verktyget VBA (Visual Basic for Applications) för att effektivisera vissa moment.

Beroende på typen av attribut beräknades medelvärde, viktat medelvärde, andel i procent eller summa. Generellt har viktat medelvärde använts för attribut som härrör från fastigheter och konventionellt medelvärde för egenskaper som betecknar ett helt område. Exempelvis är attributet värdeår lämpligt att vikta mot antal kvadratmeter boarea eftersom ett område med stora bostadsfastigheter i ett visst värdeår därmed ger ett proportionerligt utslag i lägesmättet. Tolkningen av ett viktat medelvärde blir generellt att se till undersökta områden som ett enda område, och i strikt mening som en enda stor fastighet som har det beräknade attributet. I kontrast har det konventionella medelvärdet exempelvis använts för att beskriva den genomsnittliga klassificeringen, då klassificeringen är något som gäller för ett helt område.

Majoriteten av attributen är beräknade enligt ovan men viss information i analysbladet har även erhållits på annat sätt. I ArcMap och QGIS har spatial analys genomförts för att beräkna area för respektive område samt avstånd till närmaste klassificerade område. Det gjordes överväganden kring beräkning av avstånd till närmaste centrum för respektive område då det kan vara ett attribut som klassificerade områden har gemensamt, men eftersom vissa städer kan anses ha flera centrum ansågs en sådan beräkning bli alltför subjektiv. Klassificering för respektive område och år är exempel på data som hämtats från polisens rapporter. Totalt består analysen av cirka 30 attribut som beskriver fastighetsbeståndet.

Varje område, tillika rad, kunde sedan sammanställas underst i tabellen för att beskriva områdena som grupp. Medelvärde och viktat medelvärde har kompletterats med variationsvidd samt standardavvikelse beräknat utifrån respektive mått. I vissa fall har summor använts för att beskriva fastighetsbeståndet i helhet. Denna sammanställning är sedan det som presenteras som resultat för frågeställning 1.

3.3 Val av områden för prisstudie

Att kartlägga områden med avseende på fastighetsdata är en tidskrävande övning, detsamma gäller för prisundersökning. Samtidigt bör en prisstudie på representativt utvalda områden med tillfredsställande säkerhet kunna besvara frågeställning två.

För att inom tidsramen för ett examensarbete kunna uppnå det fastställda syftet besvaras frågeställning 2 därför genom en fallstudie på ett urval av klassificerade områden samt, mot urvalet, jämförbara områden. Jämförelseområden används för att sätta prisutvecklingen i det klassificerade beståndet i perspektiv.

Urvalet av dessa områden bygger till stor del på metodiken från föregående avsnitt. Framtagna medelvärden av attribut för det nationella klassificerade fastighetsbeståndet ska överensstämja med de områden som studeras i prisstudien. Samma metod för insamling av data samt databehandling har utförts för de utvalda områdena. Utöver attributen tillkommer ett antal urvalskriterier för att göra områdena så jämförbara som möjligt samt säkerställa tillräckligt underlag av datamaterial.

Följande urvalskriterier användes vid val av klassificerade områden i fallstudien:

- Representerar det samlade klassificerade fastighetsbeståndet
- Är belägna inom samma kommun
- Underlag för transaktioner av bostadsrätter

De valda områdena ska representera hela det klassificerade fastighetsbeståndet utifrån resultatet av den totala kartläggningen, dvs ha liknande viktade medelvärden av de attribut som undersöks. Områdena ska vara belägna inom samma kommun för att områdenas lägen ska vara relativa till samma centrum. En förutsättning för att kunna besvara den andra frågeställningen är att det inom områdena finns ett tillräckligt stort underlag för transaktioner av bostadsrätter under vald tidsperiod.

För att sätta prisutvecklingen i klassificerade områden i perspektiv väljs jämförelseområden ut, dvs områden som inte är klassificerade men som i så många andra aspekter som möjligt är lika. Jämförelseområdena valdes utifrån följande urvalskriterier:

- Bär på attribut som liknar det klassificerade beståndet i möjligaste mån
- Är lägesmässigt nära klassificerade områden
- Underlag för transaktioner av bostadsrätter

Valda jämförelseområden ska mot viktade medelvärden av undersökta attribut överensstämma med det klassificerade fastighetsbeståndet i möjligaste mån. De bör vara belägna nära klassificerade områden inom kommunen för att det relativa läget till centrum ska vara jämförbart. Det måste även finnas ett tillräckligt stort underlag för transaktioner av bostadsrätter under vald tidsperiod.

Utifrån nämnda urvalskriterier valdes sex klassificerade områden i Göteborgs kommun samt sju jämförelseområden. Göteborg lämpades sig väl med tanke på att samtliga områden återfinns inom samma kommun vilket utesluter risken för påverkan från kommunala skillnader, exempelvis skattesatser. Göteborg är samtidigt stort nog för att ha ett etablerat prisindex för bostadsrätter med en transaktionsintensitet som ger ett bra underlag till datamaterial över tid. Sammantaget uppnåddes kriterierna i högre grad i Göteborg än någon annan potentiell stad. Malmö och Stockholm övervägdes för fallstudien men uteslöts med urvalskriterierna som grund. Malmö hade för få klassificerade områden för att utgöra tillräckligt underlag. Stockholm uteslöts främst då staden består av ett flertal kommuner vilket medför att det som betraktas som centrum därav blir en subjektiv bedömning.

I fallstudien ingår sex av de totalt nio klassificerade områdena i Göteborgs kommun. Tre områden uteslöts med anledning av att det inte fanns tillräckligt underlag för transaktioner av bostadsrätter över tid.

3.4 Tillämpad teori för prisstudie

I detta avsnitt presenteras använd teori och hur den tillämpas för att studera prisutveckling i utvalda klassificerade områden samt jämförelseområden. Tillämpning av teori på insamlade försäljningsdata modelleras i det statistiska programmet Stata. Tre modeller tas fram för att undersöka prisutvecklingen. Modell 1 approximerar hedoniskt prisindex för klassificerade områden samt jämförelseområden. Modell 2 och 3 undersöker effekter av införandet av klassificeringen med Difference-in-Difference.

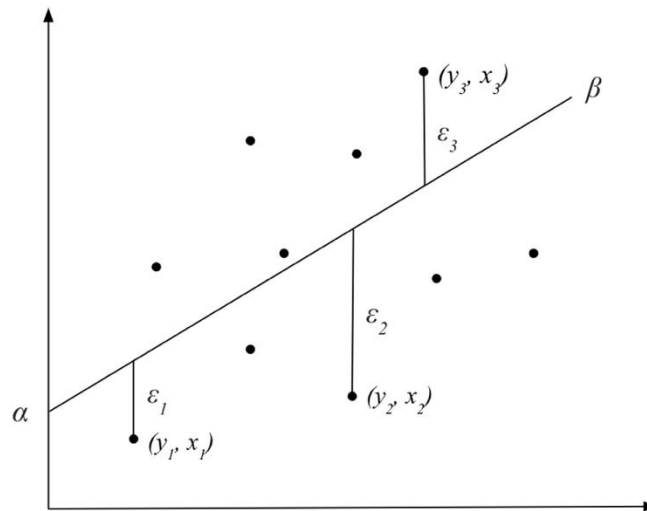
3.4.1 Hedonisk prismodell

Hedonisk prismodell bygger på klassisk regressionsanalys. I enkel linjär regression undersöks sambandet mellan variabeln Y och variabeln X , även kallad den förklarande variabeln. Den beroende variabeln Y förklaras av den oberoende variabeln X , i statistisk kontext kan förklaringsmodellen inte verka i omvänd riktning (Andersson, et al., 2007,

pp. 13-37). Genom n antal observationer (y_n, x_n) kan en rät linje estimeras genom följande ekvation:

$$Y = \alpha + \beta X + \varepsilon \quad (1)$$

Parametern α betecknar interceptet på Y-axeln. Parametern β betecknar linjens lutning och därmed den genomsnittliga förändringen i Y om X ökar med en enhet. Parametern ε betecknar den felterm som står för variation i Y som inte förklaras av variabeln X . Ekvationen kan illustreras som en rät linje vilken uppskattas med hjälp av minsta-kvadrat-metoden genom att minimera felet (residualerna) så att residualssumman blir noll (figur 2). Därmed har även de okända parametrarna α och β tagits fram, de så kallade regressionskoefficienterna (Andersson, et al., 2007, pp. 13-37).



Figur 2: Med minsta-kvadrat-metoden estimeras den rätta linjens funktion genom att minimera residualssumman, dvs summan av avstånden från observationerna till den rätta linjen (Abadie, 2005).

En regressionsmodell där fler än en förklarande variabel införs kallas för multipel regressionsmodell, varje variabel samt dess β -koefficient adderas till regressionskvationen (2).

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n + \varepsilon \quad (2)$$

Multipel regression är svår att illustrera då det för varje tillkommen X -variabel tillkommer en ny dimension. För två oberoende variabler får observationerna koordinaterna (y, x_1, x_2) och för tre oberoende variabler (y, x_1, x_2, x_3) osv. Tolkningen av β -koefficienten i multipel regression är att β_1 är den genomsnittliga förändringen i Y om X_1 ökar med en enhet och övriga X förblir oförändrade. β anger alltså styrkan i absoluta termer på sambandet mellan den beroende variabeln och de enskilda oberoende variablerna (Andersson, et al., 2007, pp. 83-105).

Koefficienten β kan för kontinuerliga variabler, om multiplicerat med 100, även tolkas som den procentuella effekt som en oberoende variabel har på den beroende variabeln. Detta förutsätter att den beroende variabeln uttrycks i den naturliga logaritmen (Halvorsen & Palmquist, 1980). Alla variabler är inte kontinuerliga, exempelvis variabler som står för kvalitativa egenskaper. För att ta hänsyn till kvalitativa faktorer i ekonomiska modeller används så kallade dummyvariabler vilka antar två värden, ofta 1 eller 0 (Carter Hill, et al., 2008, pp. 170-171).

$$\beta_{KORR} \times 100 = (e^{\beta_D} - 1) \times 100 \quad (3)$$

Införande av dummyvariabler påverkar hur β -koefficienterna tolkas. Till skillnad från kontinuerliga variabler kan β för en dummyvariabel inte tolkas som den procentuella effekten på den beroende variabeln. Då en dummyvariabel endast kan anta två värden mäter β den diskontinuerliga effekt som variabeln har på den beroende variabeln (Halvorsen & Palmquist, 1980). För att tolka β_D , β -koefficienten för dummyvariabeln, som procentuell påverkan på den beroende variabeln behöver den korrigeras i enlighet med ekvation 3. Procentuell tolkning av β -koefficient för dummyvariabel är således $\beta_{KORR} \times 100$.

Hedonisk prismodell är en tolkning av regressionsanalys som baseras på antagandet att en produkt kan värderas utifrån dess nyttoberärande attribut. Hedoniska priser definieras som implicita priser på produktens attribut. Attributens priser kan inte observeras direkt, men kan härledas ur observerade priser för differentierade produkter och de specifika mängderna av attribut som associeras med dem. Hedoniska priser estimeras genom multipel regression där priset är den beroende variabeln och attributen de oberoende variablerna (Rosen, 1974).

Med modellen kan man undersöka hur ett specifikt attribut påverkar produktens pris. Genom att studera attributets (variabelns) β -koefficient kan man avgöra ifall det påverkar värdet positivt eller negativt samt huruvida det har stor eller liten påverkan på priset (Rosen, 1974). Applicerar man modellen på en bostadsrättsförsäljning kan man undersöka sambandet mellan försäljningspriset och bostadsrättstypiska attribut såsom antal rum, kvadratmeter, månadsavgift, byggår och läge.

Genom att införa en dummyvariabel för tid går det att, med hjälp av hedonisk prismodell, ta fram ett hedoniskt prisindex (4). Y är den beroende variabeln observerade transaktionspriser. Produkttypiska attribut, de oberoende variablerna, betecknas X där N är antal observationer och T antal tidsperioder. Variabeln TD betecknar dummyvariabeln för varje tidsperiod och är lika med ett för perioden t och i annat fall noll (Wilhelmsson & Song, 2010).

$$Y_{i,t} = \alpha + \beta_1 X_{i,t} + \beta_{2,t} TD_t + \varepsilon_{i,t} \quad i = 1, \dots, N \text{ och } t = 1, \dots, T \quad (4)$$

Är bostadsmarknaden i utsatta områden utsatt?

Försäljningarna av bostadsrätter i det klassificerade fastighetsbeståndet bör teoretiskt sett bära på ett attribut som kan härledas till att bostadsrätten ligger inom de geografiska gränserna för ett utsatt område. Således går det att med en hedonisk prismodell undersöka sambandet mellan ett attribut som representerar klassificerat område och bostadsrättsförsäljningspriser. Genom framtagande av hedoniskt prisindex för klassificerade områden samt jämförelseområden kan relativ prisutvecklingen över tid observeras, hädanefter benämnd som modell 1.

Tabell 2. Variabler inkluderade i regressionsmodellen för hedoniskt prisindex, modell 1.

| Variabel | Definition | Enhet |
|-----------------------|--|--------|
| Modell 1 | | |
| Pris (P) | Logaritmerat bostadsförsäljningspris | kr |
| BOA (X) | Bostadsyta | kvm |
| Byggår (X) | Årtal byggnad är uppförd | årtal |
| Rum (X) | Antal rum i bostaden | antal |
| Avgift (X) | Månadsavgift | kr |
| Läge (X) | Dummyvariabel per område | (0, 1) |
| Tid (T) | Dummyvariabel per år:månad | (0, 1) |
| Klassificerad (K) | Dummyvariabel ej klassificerad/klassificerad | (0, 1) |

Tabell 2 visar valda variabler för modell 1 med logaritmerat pris som den beroende variabeln och bostadsyta, byggår, antal rum, avgift och läge som de produkttypiska oberoende variablerna. Andra oberoende variabler som våningsplan, hiss och balkong övervägdes men uteslöts ur modellen på grund av att det saknades information för delar av datamaterialet. För de oberoende variabler som ingår i modellen finns information för samtliga observationer och ingen av variablerna korrelerar i så hög grad att någon av dem bör uteslutas. Vid eventuell multikollinearitet mellan två och fler variabler utesluter dataprogrammet Stata automatiskt en av dem. Modellerna i denna studie har inga uteslutna variabler.

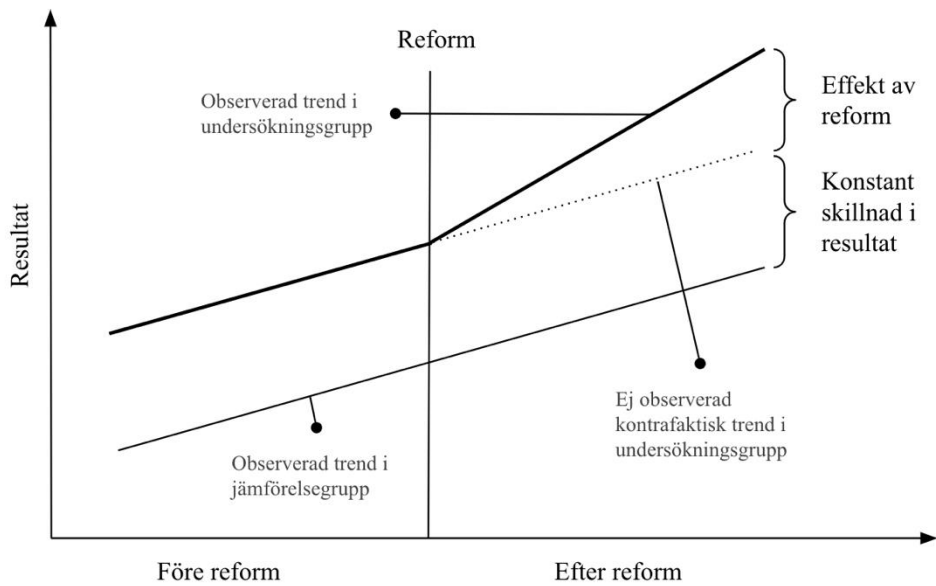
Tid uttrycks som dummyvariabel för försäljningsdatum med år och månad, 122 tidsvariabler ingår i regressionsmodellen motsvarande tiden januari 2012 till februari 2022. Perioden valdes då den utöver de år som klassificeringen pågått även innefattar tre år före klassificeringens införande vilka kan användas som referens mot eventuell förändring efter 2015. Med hjälp av dummyvariabeln *Klassificerad* kan separata prisindex för klassificerade områden och jämförelseområden beräknas. Tillämpad regressionsekvation blir som följer med N antal observationer:

$$P_i = \alpha_i + \beta_{1,i}T_i + \beta_{2,i}K_i + \beta_{3,i}X_i + \varepsilon_i \quad i = 1, \dots, N \quad (5)$$

Utveckling i faktiskt pris i klassificerade områden och jämförelseområden beräknas utifrån genomsnittspris för en bostadsrätt vid periodens början och räknas upp med respektive prisindex.

3.4.2 Difference-in-Difference

Difference-in-Difference (DID) är en väl använd metod inom ekonomiska studier för att undersöka effekt av införandet av en reform. Genom att undersöka trend över tid för den grupp som reformen införts på (undersökningsgruppen) samt en grupp som inte berörs av reformen (jämförelsegruppen) går det att, med hjälp av multipel regression, estimeras effekten av reformen (Abadie, 2005).



Figur 3. Difference-in-difference-modellen, grafisk förklaring.

I DID-estimering görs ett antagande om att jämförelsegruppens trend approximerar hur trenden hade sett ut i undersökningsgruppen om reformen inte hade införts (Abadie, 2005), se figur 3. Antagandet om parallella trender innebär att jämförelsegruppen bör vara så lik undersökningsgruppen som möjligt. Om den ej observerade kontrafaktiska trenden i undersökningsgruppen inte kan estimeras, kan inte effekten av reformen mätas (Carter Hill, et al., 2008, pp. 170-171). I tillämpning av DID på insamlade försäljningsdata utgör framtagna hedoniska prisindex det som i DID-modell benämns som trend.

$$G_i = \begin{cases} 1 & \text{Undersökt område} \\ 0 & \text{Jämförelseområde} \end{cases}$$

$$T_{pi} = \begin{cases} 1 & \text{Efter klassificering} \\ 0 & \text{Innan klassificering} \end{cases}$$

(6)

Är bostadsmarknaden i utsatta områden utsatt?

DID kan implementeras med multipel regressionsanalys genom införande av två dummyvariabler, en tidsvariabel Tp och en gruppvariabel G (6). I regressionen introduceras en tredje dummyvariabel GT vilken om lika med ett representerar undersökningsgruppen efter reformens införande och noll i alla andra fall. Den multipla regressionsekvationen för DID är som följer:

$$Y = \alpha + \beta_1 G_i + \beta_2 T p_i + \beta_3 (G_i T p_i) + \varepsilon \quad (7)$$

Tolkningen av β -koefficienterna i ekvationen för DID är att β_1 betecknar den konstanta skillnaden i resultat mellan undersökningsgruppen och jämförelsegruppen innan införande av reform, β_2 betecknar trenden för undersökningsgruppen och β_3 betecknar effekten av reformen på undersökningsgruppen (Abadie, 2005).

Med DID estimeras två regressionsmodeller. Modell 2 undersöker priseffekt av införandet av klassificeringen. Modell 3 undersöker effekten av införandet av varje enskild klassificeringsnivå. Gruppvariabler (G) kommer därmed att utgöra klassificerat område i modell 2 respektive Utsatt område, Riskområde och Särskilt utsatt område i modell 3. I båda modellerna representerar variabeln Tp tidpunkt för införande av klassificeringen.

Tabell 3. Variabler inkluderade i DID-regression för modell 2 och modell 3.

| Variabel | Definition | Enhet |
|-------------------|---|--------|
| Modell 2 | | |
| P, X, T, K | *Tabell 2 | |
| Tidpunkt (Tp) | Dummyvariabel före/efter klassificering | (0, 1) |
| $K * Tp$ | Dummyvariabel Klassificerad, $Tp = 1$ | (0, 1) |
| Modell 3 | | |
| P, X, T, K, Tp | *Tabell 2 | |
| Utsatt * Tp | Dummyvariabel Utsatt område | (0, 1) |
| Risk * Tp | Dummyvariabel Riskområde | (0, 1) |
| Särskilt * Tp | Dummyvariabel Särskilt utsatt område | (0, 1) |

I tabell 3 redovisas de variabler som ingår i DID-regressionerna för modell 2 och modell 3. Utöver de införda DID-typiska variablerna G och Tp ingår även oberoende variabler från tabell 2.

4 Resultat och analys

Detta kapitel redovisar resultat av kartläggning, grund för val av områden i fallstudie samt resultat av regressionsmodeller. Presenterade resultat följs av analys.

4.1 Klassificerade områden nationellt

Tabell 4 på följande sida visar resultatet av den nationella kartläggningen. Attributen utgörs av polisens klassificeringar och fastighetsrelaterade parametrar. Symbolerna μ , μ_w och \sum står för måtten; medelvärde, viktat medelvärde och summa. Viktat medelvärde i kategorierna Årtal och Ägarförhållande är viktade mot boarea. Användning är viktat mot total BTA och Newsecdata är viktad mot respektive användningsslag. Attribut beräknade med medelvärde ska tydas som genomsnittet för de olika fastighetsbestånden i var och ett av de klassificerade områdena. Tolkningen för viktat medelvärde är snarare att se samtliga områden som ett stort fastighetsbestånd.

Newsec anger sin bedömning av läge på bokstavsskalan [AA, A, B, C, D] vilken återges som [5, 4, 3, 2, 1]. AA, tillika 5, är bästa läge och vice versa. Kategorierna [Utsatt område, Riskområde, Särskilt utsatt område] har ersatts med [1, 2, 3]. Detta har gjorts av beräkningsskäl.

Genom variationsvidden utrönas på generellt plan att klassificerade områden i Sverige inte är en rakt igenom homogen grupp. Dock är variationsvidden och standardavvikelsen mindre för vissa attribut, exempelvis byggår, vilket antyder att det attributet väl beskriver fastighetsbeståndet. Efter tabellen nedan följer en kort återgivning och analys av innehållet.

Är bostadsmarknaden i utsatta områden utsatt?

Tabell 4. Sammanställning av kartläggningen över samtliga klassificerade områden 2021.

| Attribut | Mått | Värde | Stdv | Min | Max |
|----------------------------------|----------------|---------------------------|---------|--------|-----------|
| Klassificering 1–3 | | | | | |
| 2015 | μ | 1,74 | 0,89 | 0,00 | 3,00 |
| 2017 | μ | 1,91 | 0,94 | 0,00 | 3,00 |
| 2019 | μ | 1,93 | 0,91 | 0,00 | 3,00 |
| 2021 | μ | 1,85 | 0,87 | 1,00 | 3,00 |
| Alla år, medel | μ | 1,86 | - | - | - |
| Årtal | | | | | |
| Byggår | μ _w | 1970,9 | 6,4 | 1948,4 | 1992,0 |
| Värdeår | μ _w | 1975,1 | 5,2 | 1963,2 | 1992,0 |
| Boarea med byggår 65'-75' | μ _w | 65% | 32% | 0% | 100% |
| Boarea med byggår 46'-79' | μ _w | 85% | 20% | 0% | 100% |
| Ägarförhållande, bostäder | | | | | |
| Allmännyttta | μ _w | 42% | 22% | 0% | 100% |
| Privat hyresvärd | μ _w | 34% | 23% | 0% | 100% |
| Bostadsrätt | μ _w | 24% | 18% | 0% | 100% |
| Kommunen största ägare | | 79% | - | - | - |
| Användning | | | | | |
| Bostäder | μ _w | 80% | 11% | 44% | 100% |
| Kontor | μ _w | 16% | 7% | 0% | 38% |
| Butik | μ _w | 0,2% | 1% | 0% | 2% |
| Övrigt | μ _w | 4% | 7% | 0% | 33% |
| Spatiala data | | | | | |
| Avstånd till utsatt område | μ | 9,4 km | 22,02 | 0,00 | 115,13 |
| Markareal | μ | 1 318 410 m ² | 999 262 | 75 788 | 4 186 502 |
| Markareal | Σ | 80 422 981 m ² | - | - | - |
| Exploateringsgrad | μ _w | 24% | 13% | 1% | 75% |
| Newsec | | | | | |
| Bostäder, avkastningskrav | μ _w | 3,48% | 0,48% | 2,61% | 5,05% |
| Bostäder, vakans | μ _w | 0,23% | 0,36% | 0,00% | 3,00% |
| Bostäder, läge 1–5 | μ _w | 2,36 | 0,48 | 1,00 | 4,00 |
| Kontor, avkastningskrav | μ _w | 6,49% | 0,82% | 5,25% | 8,75% |
| Kontor, vakans | μ _w | 9,85% | 1,71% | 5,00% | 14,91% |
| Yta | | | | | |
| Total BTA | μ | 317 739 m ² | 232 839 | 11 183 | 1 020 248 |
| Bostäder | μ | 255 312 m ² | 180 985 | 11 131 | 866 186 |
| Kontor | μ | 50 191 m ² | 51 544 | 52 | 289 331 |
| Butiker | μ | 667 m ² | 2 493 | 0 | 16 575 |
| Total BTA | Σ | 19 382 087 m ² | - | - | - |
| Bostäder | Σ | 15 574 042 m ² | - | - | - |
| Kontor | Σ | 3 061 655 m ² | - | - | - |
| Butiker | Σ | 40 685 m ² | - | - | - |

Den första kategorin med attribut, *Klassificering*, visar att de genomsnittliga området i samtliga av polisens rapporter är att betrakta som ett riskområde, alltså mitten på skalan. Trenden med ökad utsatthet i klassificerade områden har brutits och i stället gått ner något vilket ligger i linje med beskrivningar i polisens rapporter. Det ska dock hållas i minnet att antalet områden ökade något i den senaste rapporten (se tabell 1 i underrubrik 2.1.3).

Under kategorin *Årtal* kan utläsas att stora delar av beståndet är byggt under miljonprogramsperioden (1965–1975). Den genomsnittliga kvadratmetern är byggd 1971. Värdeåret är endast 4 år yngre vilket indikerar att få till- eller ombyggnationer har gjorts. I andelar räknat är 65% av den totala boarean i utsatta områden byggda under miljonprogramsperioden, ökas spannet till 1946–1979 är siffran 85%. Vid manuell undersökning av byggår i Datschas webbapplikation konstaterades att cirka 80% av områdena delvis eller helt bestod av fastigheter bebyggda under miljonprogramsåren. Detta bekräftar Polisens iakttagelse att många av de klassificerade områdena utgörs miljonprogramsområden.

Vad gäller *Ägarförhållande* består boarean i klassificerade områden av 76% hyresrätter där resterande 24% är bostadsrätter. Kommunen är största ägare i 79% av områdena och sett som ett fastighetsbestånd är 42% av boarean kommunalt ägd. Kommuners ansvar för utsattheten förefaller alltså inte endast utgöras av ett myndighetsperspektiv i sociala frågor utan till stor del även som fastighetsägare och förvaltare.

Sett till *Användning* och *Spatial data* används 80% av total bruttoarea som bostad med en beräknad exploateringsgrad om 24%. Den förhållandevis låga exploateringsgraden kan till stor del bero på de mer eller mindre godtyckliga gränserna som polisens angett. Det genomsnittliga avståndet till närmaste utsatt område är knappt 10 km, dock är avståndet 4 km eller kortare för 75% av områdena. Detta skvallrar kanske mest om att många områden ligger i städer med flera utsatta områden. Med det bekräftas också av polisens rapporter där närhet till annat utsatt område beskrivs som en riskfaktor.

*Newsecdata*n visar att den bedömda vakansen för bostäder är 0,23% och att läget för beståndet som helhet ligger på 2,36 på en femgradig skala vilket avrundat motsvarar C-läge. Att bedömd vakans är så pass låg trots kriminell påverkan och förhållandevis dåligt läge speglar förmodligen mest den stora efterfrågan på billiga bostäder i städerna.

4.2 Områden i prisstudie

Utifrån resultat av kartläggning i föregående avsnitt samt urvalskriterier i avsnitt 3.3 har sex klassificerade områden respektive sju jämförelseområden valts ut för besvarande av frågeställning två. Dessa redovisas i karta och tabell i bilaga 2.

Tabell 5 påvisar likheter mellan den totala kartläggningen och de utvalda klassificerade områdena samt valda jämförelseområden. I tabellen redovisas ett urval av de attribut som utmärkt klassificerade områden i den tidigare presenterade totala kartläggningen av det klassificerade fastighetsbeståndet. För jämförelse med samtliga attribut, se bilaga 3. Kolumn två visar viktade medelvärden för hela det klassificerade fastighetsbeståndet. Kolumn tre och fyra visar viktade medelvärden för utvalda klassificerade områden och jämförelseområden i Göteborgs kommun. Den sista raden i tabell 5 redovisar avstånd i kilometer till närmaste klassificerade område. Attributet knyter an till urvalskriteriet för jämförelseområden att de lägesmässigt ska vara belägna nära ett klassificerat område.

Är bostadsmarknaden i utsatta områden utsatt?

Tabell 5. Medelvärden för respektive grupp och attribut viktat på kvadratmeter

| Attribut | Klassificerade totalt | Klassificerade GBG | Jämförelseområden |
|------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| Byggår | 1971 | 1968 | 1967 |
| Värdeår | 1975 | 1974 | 1976 |
| Ägarförhållande | | | |
| Allmännytt | 42% | 49% | 42% |
| Privat hyresvärd | 34% | 24% | 20% |
| Bostadsrätt | 23% | 27% | 38% |
| Användning | | | |
| Bostäder | 80% | 82% | 79% |
| Kontor | 16% | 14% | 17% |
| Övrigt | 4% | 4% | 5% |
| Avstånd (km) | 9,4 | 1,3 | 0,3 |

Jämförelsen visar att Göteborgs klassificerade områden är mycket lika klassificerade områden nationellt vilket stärker valet av Göteborg som ort för fallstudie. Även jämförelseområdena är i sin tur att betrakta som jämbördiga gentemot klassificerade områden över lag. Skillnaden mellan grupperna är störst i andelen bostadsrätter vilken är 11% högre i jämförelseområden relativt klassificerade områden i Göteborg. Det bör påpekas att jämförelseområdena är valda utifrån att attributen ska vara så jämbördiga som möjligt.

Det kan exempelvis tänkas att andel bostadsrätt korrelerar med ett områdes utsatthet och att det då förefaller naturligt att det är svårt att hitta jämförelseområden som har samma andel bostadsrätter. Det fanns områden som bar på väldigt lika attribut men som ej hade underlag för bostadsrättstransaktioner. Hade dessa varit med i materialet hade total andel bostadsrätter i jämförelseområden varit lägre men inga beräkningar hade kunnat göras med avseende på de områdena.

Även om jämförelseområdena skiljer sig från klassificerade områden gällande vissa attribut, var det ändå relativt lätt att hitta områden i Göteborgs kommun som bar på liknande sammansättning av attribut. Det klassificerade fastighetsbeståndets sammansättning är således inte unik för just utsatta områden. Att ett område bär på den sammansättning av attribut som vi har identifierat som utmärkande för klassificerade områden betyder inte att området per automatik är utsatt eller löper risk att bli det. Men det går inte att bortse ifrån att klassificerade områden har många attribut och områdesegenskaper gemensamt som sammantaget kan vara tecken på ökad risk för utsatthet.

4.3 Prisutveckling

Tabell 6 redovisar deskriptiv statistik över de variabler som är inkluderade i regressionsmodellerna 1, 2 och 3. För varje variabel presenteras medelvärde, standardavvikelse, maximum- och minimumvärde av det totala antalet observationer om 13 242. Observera att i datasetet ingår bostadsrättsförsäljningar i både klassificerade områden samt jämförelseområden i Göteborgs kommun.

Tabell 6. Deskriptiv statistik för variabler i regressionsmodellerna.

| Variabel | Medel | Stdv | Min | Max |
|--------------------|---------|---------|--------|--------|
| Pris | 14,246 | 0,400 | 12,429 | 15,501 |
| BOA | 68,78 | 19,02 | 19 | 157 |
| Byggår | 1970 | 14,5 | 1940 | 2021 |
| Rum | 2,6 | 0,9 | 1 | 7 |
| Avgift | 4187,01 | 1188,97 | 1056 | 9534 |
| Läge | Ja | - | - | - |
| Tid | Ja | - | - | - |
| Klassificerad | 0,517 | 0,500 | 0 | 1 |
| Tidpunkt | 0,683 | 0,465 | 0 | 1 |
| Klassificerad * Tp | 0,361 | 0,480 | 0 | 1 |
| Utsatt * Tp | 0,159 | 0,366 | 0 | 1 |
| Risk * Tp | 0,009 | 0,095 | 0 | 1 |
| Särskilt * Tp | 0,196 | 0,397 | 0 | 1 |
| Antal obs. | 13 242 | | | |

Den genomsnittliga bostadsrätten i datasetet är 69 kvadratmeter fördelad på 2,6 rum med en månadsavgift om 4 187 kr. Genomsnittligt byggår är 1970 vilket placerar den genomsnittliga lägenheten mitt under miljonprogramsåren 1965 – 1975. Det genomsnittliga logaritmerade priset är 14,25 vilket ger ett genomsnittligt fullt pris om 1 537 703 kr.

Tabell 7 visar resultat från de tre regressionsmodellerna med β -koefficienter samt standardavvikelse. 13 lägesvariabler och 122 tidsvariabler ingår i alla tre regressionsmodeller, dessa redovisas i tabellen med samlingsvariablerna *Läge* och *Tid*. Samtliga variabler har ett p-värde ekvivalent med 0,000 och anses därmed vara statistiskt signifikanta. Samtliga variabler är stabila över modellerna och alla tre modeller har god förklaringsgrad. Då den beroende variabeln pris har uttryckts som logaritm kan koefficienter för oberoende variabler som inte är dummyvariabler tolkas i procent. Tolkning av dummyvariabler i procent anges separat i löpande text, då korregerat i enlighet med ekvation 3.

Är bostadsmarknaden i utsatta områden utsatt?

Tabell 7. Resultat av regressionsmodell 1, 2 och 3.

| Variabel | Modell 1 | | Modell 2 | | Modell 3 | |
|----------------|-------------|----------|-------------|----------|-------------|----------|
| | Koefficient | Stdv | Koefficient | Stdv | Koefficient | Stdv |
| BOA | 0,0076*** | 0,000205 | 0,0075*** | 0,000198 | 0,0075*** | 0,000197 |
| Byggår | 0,0042*** | 0,000108 | 0,0043*** | 0,000104 | 0,0043*** | 0,000103 |
| Rum | 0,0935*** | 0,003396 | 0,0942*** | 0,003276 | 0,0937*** | 0,003264 |
| Avgift | -0,0001*** | 0,000003 | -0,0001*** | 0,000002 | -0,0001*** | 0,000002 |
| Läge | Ja*** | - | Ja*** | - | Ja*** | - |
| Tid | Ja*** | - | Ja*** | - | Ja*** | - |
| Klassificerad | | | -0,1323*** | 0,013681 | -0,1149*** | 0,013900 |
| Tidpunkt | | | 0,6893*** | 0,029840 | 0,6871*** | 0,029727 |
| Klass*Tp | | | 0,1645*** | 0,005264 | | |
| Utsatt*Tp | | | | | 0,1928*** | 0,006438 |
| Risk*Tp | | | | | 0,2237*** | 0,015411 |
| Särskilt*Tp | | | | | 0,1438*** | 0,006128 |
| Konstant | 4,5964*** | 0,212277 | 4,3983*** | 0,206743 | 4,3840*** | 0,205996 |
| R ² | 0,8718 | | 0,8806 | | 0,8816 | |
| Antal obs. | 13 242 | | 13 242 | | 13 242 | |

*** betecknar p-värde 0,000

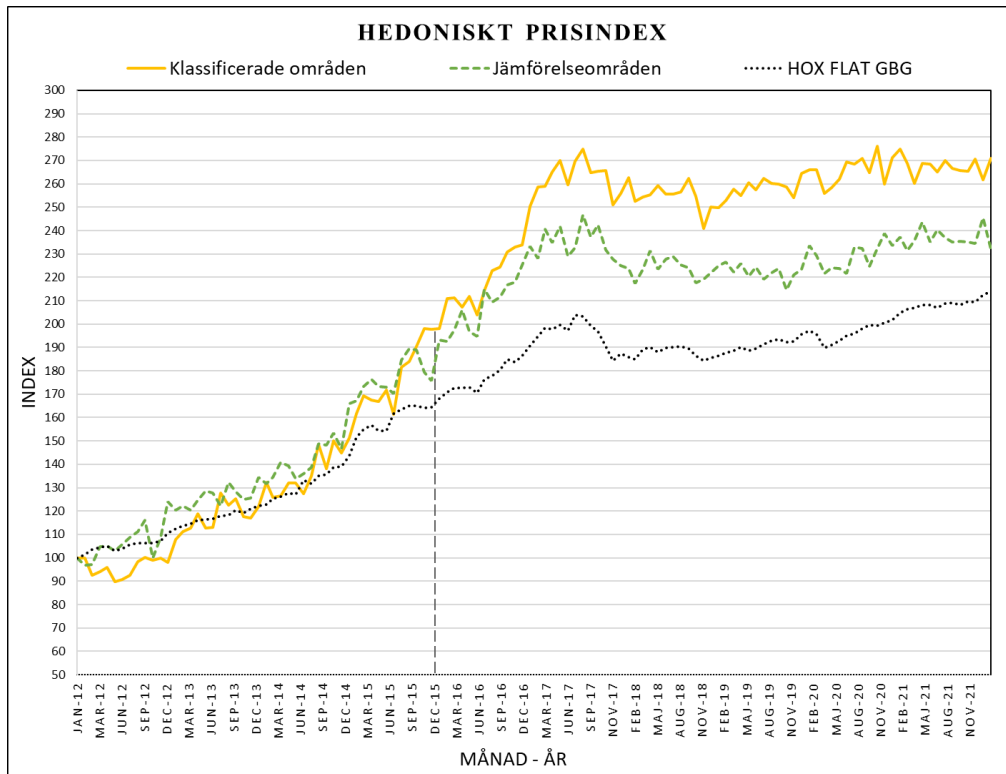
Modell 1 beskriver de bostadsrättstypiska attributens effekt på pris, vilka ingår i de hedoniska prisindex för klassificerade områden samt jämförelseområden som presenteras nedan i figur 4. Tolkning av koefficienterna visar att en ökad enhet av boarea, byggår samt rum påverkar priset positivt, medan en enhet högre månadsavgift har en negativ inverkan.

Modell 2 visar att införandet av klassificeringen har haft en positiv effekt på bostadsrättspriser i klassificerade områden. Effektkoefficienten *Klass * Tp* uppvisar en positiv effekt om 0,16. Omräknat till procent (3) är tolkningen en positiv effekt på prisutveckling i klassificerade områden om 18% relativt jämförelseområden. Man bör ha i åtanke att effekten beskriver den procentuella skillnaden mellan prisutveckling för klassificerade områden relativt jämförelseområden vid tidsperiodens slut, det vill säga februari 2021. Denna skillnad kan visuellt ses i figur 4, där man även kan observera hur skillnaderna har sett ut över tid.

Modell 3 visar enskilda klassificeringstypers effekt på bostadsrättspriser. Samtliga tre typer har haft en positiv effekt på bostadsrättspriser i områdena. Omräknat till procent (3) har utsatta områden en positiv effekt om 21%, riskområden 25% och särskilt utsatta områden 15%.

Är bostadsmarknaden i utsatta områden utsatt?

För modell 2 och 3 ska de negativa koefficienterna för *Klassificerad*-variabeln tolkas som att de faktiska bostadsrättspriserna i klassificerade områden efter klassificeringens införande fortfarande är lägre än i jämförelseområden. Detta illustreras grafiskt i figur 5. Koefficienterna för variabeln *Tidpunkt* ska tolkas som den totala procentuella prisökningen under hela tidsperioden januari 2012 – februari 2022.



Figur 4. Hedoniskt prisindex för klassificerade områden, jämförelseområden och Göteborgs kommun. Beräknat genom tidskoefficienter i modell 1. Lodrät linje betecknar tidpunkt för införande av klassificering.

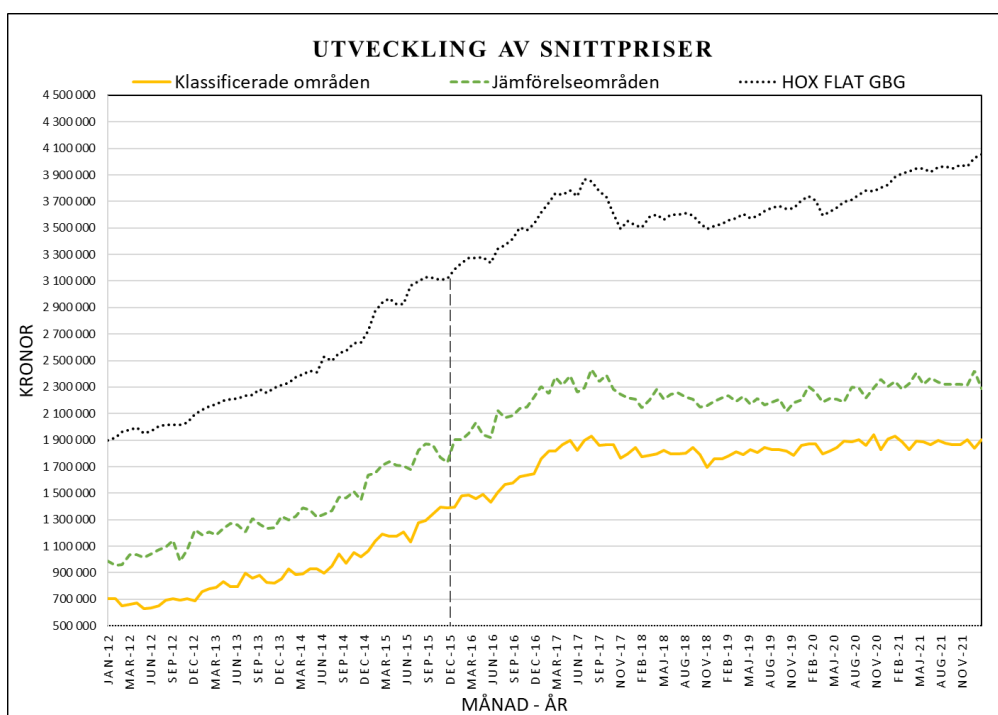
Figur 4 illustrerar prisindex för klassificerade områden, jämförelseområden och Göteborg, under den undersökta perioden januari 2012 – februari 2022. I enlighet med resultatet från modell 2 har klassificerade områden haft starkast prisutveckling följt av jämförelseområden och svagast prisutveckling har genomsnitt i Göteborg.

Sett till perioden 2012–2015 i figur 4 följer index för de tre grupperna varandra relativt väl, men en tid efter införandet av klassificeringen i december 2015 får de en spridning. En tydlig differentiering mellan klassificerade områden och jämförelseområden sker strax efter december 2016, denna skillnad förhåller sig sedan relativt konstant under resterande period. Både klassificerade områden och jämförelseområden har haft en starkare prisutveckling än medel för hela Göteborg. Det går inte att med full säkerhet veta om det är effekter av klassificeringen som är orsaken till särskiljandet av trenderna, men det går att konstatera att det sker vid en tidpunkt där klassificeringen rimligen skulle kunnat börja ge effekt.

Är bostadsmarknaden i utsatta områden utsatt?

Resultatet från modell 2 stöder emellertid att det skulle vara just klassificeringen som är en positiv värdepåverkande faktor då just variabeln *Klassificerad* visar på en så pass stark effekt på priset som 18%. Även koefficienterna för de enskilda klassificeringstyperna i modell 3 visar på stark positiv effekt.

Genom index för prisutvecklingen beräknades även genomsnittspriserna för grupperna under samma period, se figur 5. Lägst bostadspriser under hela perioden har de klassificerade områdena, bostadsrätter i jämförelseområden är något dyrare och dyrast är den genomsnittliga bostadsrätten i Göteborgs kommun.



Figur 5. Utveckling av genomsnittliga priser beräknat utifrån medelpris vid periodens början och respektive index från Figur 4. Lodrät linje betecknar tidpunkt för införande av klassificering.

Att prisbilden i klassificerade områden är betydligt lägre än genomsnitt för hela kommunen skulle kunna väcka misstanken att ökad efterfrågan på billiga bostadsrätter kan vara en bidragande faktor till att prisökningen i dessa områden varit relativt högre. Att efterfrågan är hög bestyrks av att både klassificerade områden och jämförelseområden i Göteborg har en bedömd vakans om 0% (bilaga 3). Å andra sidan finns ingen uppenbar förklaring till varför klassificerade områdens utveckling differentierar sig positivt från övriga grupper just året efter klassificeringens införande. Det ska också noteras att jämförelseområden har en liknande prisbild men ändå inte har lika stark prisutveckling.

Den relativt lika prisbilden tyder för övrigt även på att urvalet av jämförbara områden har genererat ett tillfredsställande underlag även om det av tidigare nämnda skäl är svårt

Är bostadsmarknaden i utsatta områden utsatt?

att hitta områden med identisk prisnivå. Med tanke på att områdena är mycket lika vad gäller övriga attribut styrker den prisdifferens som finns snarare tidigare forskning om att kriminalitet är en negativ värdepåverkande faktor.

En annan potentiell orsak till den starka utvecklingen i klassificerade områden kan tänkas vara en högre andel av nyproduktion, vilket generellt genererar högre slutpriser. Detta kunde dock dementeras genom att endast beräkna prisindex genom köp av bostadsrätter med byggår som föregår klassificeringens införande. Antalet observationer som föll bort var väldigt lågt och indexutvecklingen för undersökningsgrupperna föreföll oförändrad. Således kan nyproduktion inte anses vara en orsak till den starka prisutvecklingen i vår studie.

Kritiker har sett klassificeringen som ett utpekande av socialt utmanade områden vilket ytterligare skulle öka stigmatisering. Men för delmarknaden som efterfrågar bostäder i utsatta områden verkar negativa aspekter av klassificeringen inte vara av nyhetsvärde. Klassificeringen kan visserligen ha en stigmatiserande inverkan på områdena som i viss mån inverkar negativt. Men vårt resultat tyder på att ett sådant stigma inte finns i den omfattningen att det har påverkat bostadspriserna eller områdenas attraktivitet negativt. Negativa egenskaper som områdena associeras med; som kriminalitet, dåliga sociala och socioekonomiska förhållanden, är troligtvis redan inprisade. Resultatet av prisstudien tyder snarare på att marknaden har reagerat positivt på klassificeringen.

En orsak till den positiva tendensen kan vara att klassificeringen från samhällets sida signalerar och renderar i att problem som funnits i områden under lång tid nu tas på allvar. Flera berörda kommuner har tydligt förmedlat att de aktivt ska arbeta för att få sina områden strukna från listan. Förbättrade framtidsutsikter i områdena skulle kunna generera ökad vilja att investera i sitt boende, både för de som bor i områdena samt för utomstående. Kommuner som valt att aktivt arbeta för att få sina områden avklassificerade förmedlar gärna offentligt vilka satsningar och positiva åtgärder som görs och planeras att genomföras. Det skulle i längden kunna verka som positiv publicitet för berörda områden. Det kan också vara så att själva syftet med polisens klassificering har gett önskad effekt; ökade och korrekt allokerade resurser har lett till minskad kriminalitet. Då forskning visat att kriminalitet har negativ inverkan på bostadspriser bör minskad kriminalitet ha en positiv inverkan. En ökad polisen närvaro torde även kunna bidra med ökad känsla av trygghet även om kriminaliteten är fortsatt närvarande.

De klassificerade områdena som valdes ut för fallstudien ska i så hög grad som möjligt representera klassificerade områden nationellt med avseende på presenterade attribut. Tabell 5 i avsnitt 4.2 visar att detta har uppnåtts i en tillfredsställande grad. Vid jämförelse av de utförligt presenterade attributen (se bilaga 3 och tabell 4) syns dock att graden av utsatthet ligger 0,58 enheter högre i valda klassificerade områden jämfört klassificerade områden nationellt. Med utgångspunkt i vissa kommunpolitikernas åsikt, att klassificeringen drar ner attraktiviteten på stadsdelar, ter sig resultatet än mer intressant eftersom fallstudien visar på stark utveckling i Göteborgs klassificerade områden trots högre grad av utsatthet relativt klassificerade områden nationellt.

5 Slutsatser och vidare forskning

Kapitlet redovisar slutsatser där frågeställningar besvaras. Därefter presenteras policyslutsatser följt av förslag till vidare forskning.

5.1 Slutsatser

Syftet med denna studie var dels att bidra med kunskap om det utsatta fastighetsbeståndets sammansättning, dels att undersöka klassificeringens effekt på utsatta områdens attraktivitet.

Genom nationell kartläggning av det klassificerade fastighetsbeståndet har fysiska, ägandemässiga och värdemässiga strukturer kunnat identifieras. Det typiska utsatta området är byggt under miljonprogrammet och består av hyresrätter som till största del ägs av kommunen. Området ligger ofta nära andra utsatta områden och består till klart övervägande del av bostäder. Trots förhållandevis dåligt läge och hög kriminell aktivitet har det typiska området en låg hyresvakans för bostäder.

Även om det klassificerade fastighetsbeståndet karaktäriseras av dessa attributvärden har områden med liknande strukturer kunnat identifieras vilka inte klassificeras som utsatta. Det går därmed att konstatera att klassificerade områden har många egenskaper gemensamt, men att dessa fastighetsrelaterade egenskaper inte per automatik leder till en plats på polisens lista.

Resultatet av fallstudien visar att införandet av klassificeringen av utsatta områden i Göteborgs kommun har påverkat bostadsrättspriser i områdena positivt. Prisutvecklingen i klassificerade områden är under den undersökta perioden 18% starkare än i jämförelseområdena. Jämförelse av hedoniskt prisindex visar att klassificerade områden differentierar sig positivt från övriga grupper vid en tidpunkt där klassificeringen av utsatta områden rimligen skulle kunnat börja ge effekt. Även i relation till Göteborg som helhet har klassificerade områden haft en stark prisutveckling. Att bostadsrättsprisutvecklingen i områdena har varit så stark indikerar på ökad investeringsvilja och att områdenas attraktivitet har ökat i samband med införandet av klassificeringen.

I termer av faktiska genomsnittspriser har klassificerade områden haft lägst priser under hela perioden januari 2012 – februari 2022, följt av jämförelseområden och genomsnitt i Göteborg. En hög efterfrågan på billiga bostadsrätter kan vara en bidragande faktor till den positiva prisutvecklingen men förklarar inte varför klassificerade områdens utveckling differentierar sig positivt från övriga grupper just efter klassificeringens införande.

Resultatet av prisstudien står i kontrast till vad många kritiker till klassificeringen befarade; att klassificeringen skulle öka stigmatisering och därmed ytterligare sänka områdenas attraktivitet. Med tanke på att de idag klassificerade områdena har tampats med kriminalitet, dåliga sociala och socioekonomiska förhållanden under en längre tid än klassificeringen pågått, bör dessa faktorer redan vara inprisade. Positiva faktorer som klassificeringen kan ha medfört är: signaler om att problem tas på allvar, lyckade polisiära insatser, ökade incitament för kommuner och andra aktörer att åtgärda problem samt ökad framtidstro. Detta kan i sin tur ha ökat individens vilja att investera i sitt boende och därmed även områdenas attraktivitet.

5.2 Policyslutsatser

Slutsatserna ovan är dragna från en fallstudie och har därför inte samma tyngd som en heltäckande undersökning. Å andra sidan hade ett resultat som endast indikerar att priserna är neutrala för polisens klassificering också varit ett intressant resultat med tanke på de negativa ordalagen i samhällsdebatten. Att klassificeringen tvärtom ter sig positiv för områdena gör att resultaten bör ha viss relevans för inblandade aktörer samtidigt som en uppföljande studie på samtliga områden är motiverad. Med det sagt redovisas nedan två slutsatser vad gäller policy som infunnit sig under arbetets gång.

På flera håll, både från politiker och samhällsdebattörer, har det sedan införandet höjts röster om att klassificeringen av utsatta områden bör hållas hemlig och uttalanden från polisen tydde även på att det övervägdes. I slutändan blev det inte så eftersom Polismyndigheten ansåg att fördelarna överväger nackdelarna. Slutsatserna från den här studien stärker det ställningstagandet. Eftersom resultaten i vart fall inte tyder på någon större negativ inverkan är det bra att polisen inte bara internt delar informationen, utan även med övriga aktörer jobbar i områdena. Det underlättar exempelvis polisens viktiga samarbete med kommuner och fastighetsägare i dessa frågor. Att allmänheten direkt från polisen eller via media också kan ta del informationen ska heller inte underskattas, det mycket väl kan ha bidragit till att driva upp en opinion som gjort att politiker på nationell och lokal nivå engagerat sig i frågan.

Det för oss till den andra policyslutsatsen. Klassificeringen kan möjligen innebära ett stigma men andra effekter, direkta eller indirekta, har gjort att undersökta områdenas attraktivitet har ökat. Berörda kommuner och aktörer bör därför fokusera på orsakerna till utsattheten områdena i stället för att försöka dölja symptomen (klassificeringen). Flera kommuner har satt upp ambitiösa mål med tillhörande åtgärder i syfte att få bort områden från polisens lista, det är den typ av reaktion som klassificeringen kan och bör generera. I dessa kommuner kommer det sannolikt bli väldigt svårt att sätta likhetstecken mellan klassificering och stigmatisering.

5.3 Förslag till vidare forskning

Under arbetets gång har många tankar kring vidare studier uppkommit. I denna studie begränsas undersökning av prisutveckling till Göteborgs kommun. En prisundersökning av hela fastighetsbeståndet hade kunnat visa på lokala variationer då bostadsmarknaderna ser olika ut beroende på vilken kommun i landet som undersöks samt bekräfta eller dementera de induktivt dragna slutsatserna om klassificeringen i den här studien.

När arbetet med denna studie inleddes fanns få exempel på färdigställda kommunala åtgärdsplaner i klassificerade områden. Det finns i dagsläget många kommuner som tillsammans med fastighetsägare har planer på eller precis har påbörjat olika typer av åtgärder för att förbättra dessa områden. Med hedonisk prismodell går det att undersöka effekter av dessa åtgärder när rimligen bör ha fått i effekt. En förlängning av en sådan studie hade även kunnat undersöka om sådana åtgärder leder till en lägre klassificeringstyp eller till och med att området blir av med klassificeringen.

Referenslista

Abadie, A., 2005. Semiparametric Difference-in-Differences Estimators. *The Review of Economic Studies*, 72(1), pp. 1-19.

Andersson, G., Jorner, U. & Ågren, A., 2007. *Regressions- och tidsserieanalys*. Lund: Studentlitteratur.

By, U., 2019. Kommuner vill bort från listan över särskilt utsatta områden. *Dagens Nyheter*, 2 april.

<https://www.dn.se/nyheter/politik/kommuner-vill-bort-fran-listan-over-sarskilt-utsatta-omraden/> (Hämtad: 2022-05-06).

Carter Hill, R., Griffiths, W. E. & Lim, G. C., 2008. *Principles of Econometrics*. 3:e upplagan ed. Hoboken: John Wiley & Sons.

Ceccato, V. & Wilhelmsson, M., 2011. The impact of crime on apartment prices: evidence from Stockholm, Sweden. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 93(1), pp. 81-103.

Ceccato, V., Wilhelmsson, M. & Gerell, M., 2022. What effect does gun-related violence have on the attractiveness of a residential area?: The case of Stockholm, Sweden. *Journal of European Real Estate Research*, 15(1), pp. 39-57.

Desai, J., 2021. Forskare kritiserar polisens lista över utsatta områden. *Dagens Nyheter*, 11 april.

<https://www.dn.se/sverige/forskare-kritiserar-polisens-lista-over-utsatta-omraden/> (Hämtad 2022-05-08).

Gibbons, S., 2004. The Costs of Urban Property Crime. *Economic Journal*, 114(499), pp. F441-F463.

Halvorsen, R. & Palmquist, R., 1980. The Interpretation of Dummy Variables in Semilogarithmic Equations. *The American Economic Review*, 70(3), pp. 474-475.

Hedström, M., 2019. Botkyrkapolitiker kritisk mot polislista över utsatta områden. *SVT Nyheter*, 3 april.

<https://www.svt.se/nyheter/lokalt/stockholm/botkyrkapolitiker-kritisk-mot-polislista> (Hämtad: 2022-05-06).

Jakobson, H., 2020. Ny kritik mot polisens lista över utsatta områden. *Dagens Nyheter*, 12 oktober.

<https://www.dn.se/sverige/ny-kritik-mot-polisens-lista-over-utsatta-omraden/> (Hämtad: 2022-05-08).

Kellecioglu, I., 2021. Polisens lista spär på ”vi mot dem”-känslan. *Aftonbladet*, 16 oktober.

<https://www.aftonbladet.se/debatt/a/L5Wa19/polisens-lista-spar-pa-vi-mot-dem-kanslan> (Hämtad 2022-05-06).

Lindgren, L., 2019. Staden och polisens mål – inga särskilt utsatta områden 2025. *Mitt I Bromma*, 15 oktober.

<https://www.mitti.se/nyheter/staden-och-polisens-mal-inga-sarskilt-utsatta-omraden-2025/lmsjo!7140665/> (Hämtad: 2022-05-24).

Näslund, L., 2020. 11 miljarder ska få bort Göteborgs särskilt utsatta områden: ”Vi behöver djärva mål”. *Dagens Nyheter*, 3 juli.

<https://www.dn.se/nyheter/sverige/11-miljarder-ska-fa-bort-goteborgs-sarskilt-utsatta-omraden-vi-behoover-djarva-mal/> (Hämtad: 2022-05-22).

Polismyndigheten, 2014. *En nationell översikt av kriminella nätverk med stor påverkan i lokalsamhället*, Stockholm: Rikskriminalpolisen.

Polismyndigheten, 2015. *Utsatta områden -sociala risker, kollektiv förmåga och oönskade händelser*, Stockholm: Nationella operativa avdelningen, Underrättelseenheten.

Polismyndigheten, 2017. *Utsatta områden - Social ordning, kriminell struktur och utmaningar för*, Stockholm: Nationella operativa avdelningen.

Polismyndigheten, 2019. *Kriminell påverkan i lokalsamhället - En lägesbild för utvecklingen i utsatta områden*, Stockholm: Nationella operativa avdelningen, Underrättelseenheten.

Polismyndigheten, 2021. *Lägesbild över utsatta områden, Regeringsuppdrag 2021*, Stockholm: Polismyndigheten, nationella operativa avdelningen.

Polismyndigheten, n.d. *Utsatta områden - polisens arbete*.

<https://polisen.se/om-polisen/polisens-arbete/utsatta-omraden/> (Hämtad: 2022-04-20)

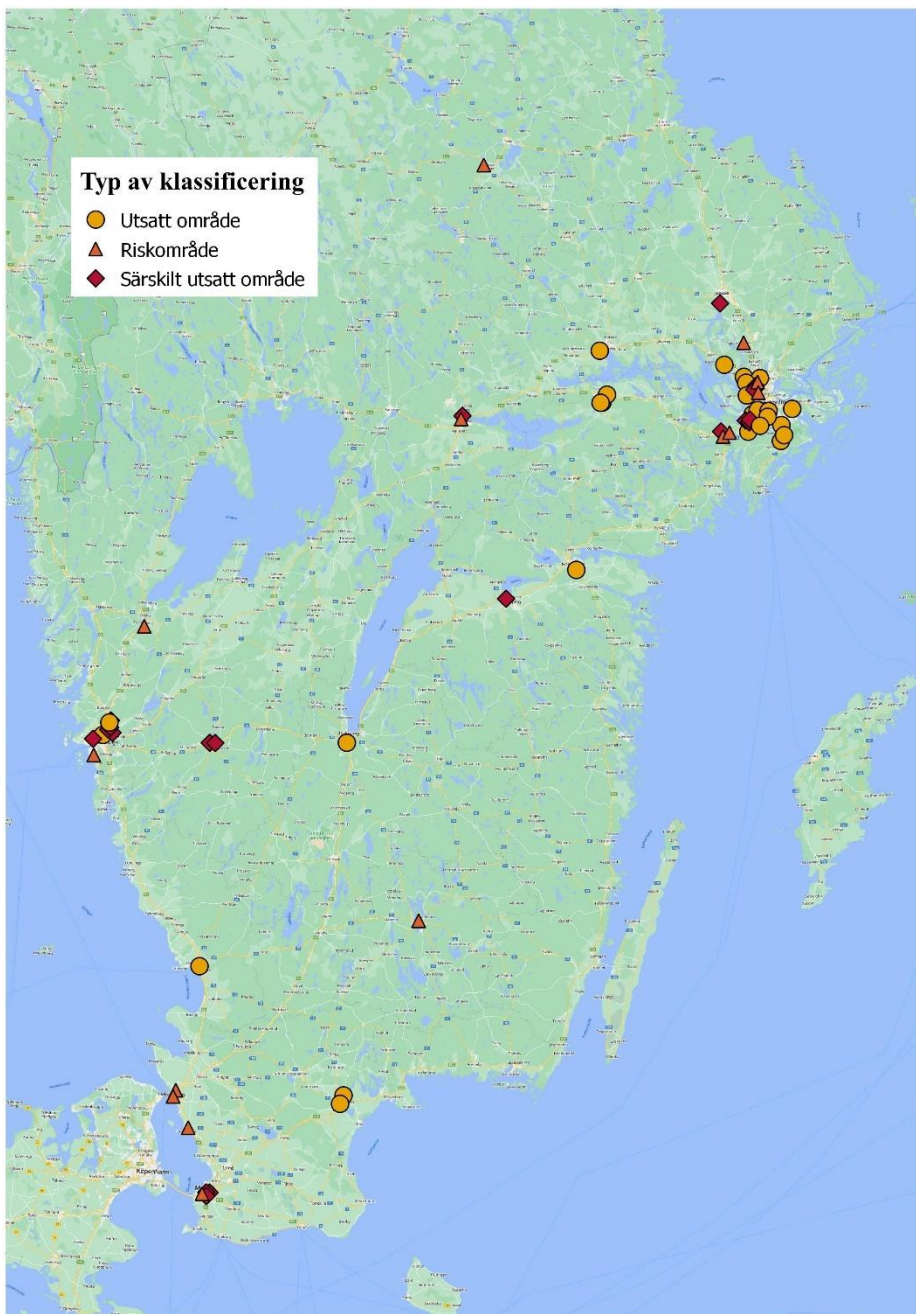
Riksrevisionen, 2020. *Rätt insats på rätt plats – polisens arbete i utsatta områden*, Stockholm: Riksdagens internttryckeri.

Rosen, S., 1974. Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition.. *Journal of Political Economy*, 82(1), pp. 34-55.

Thaler, R., 1978. Note on the Value of Crime Control - Evidence from the Property Market. *Journal of Urban Economics*, 5(1), pp. 137-145.

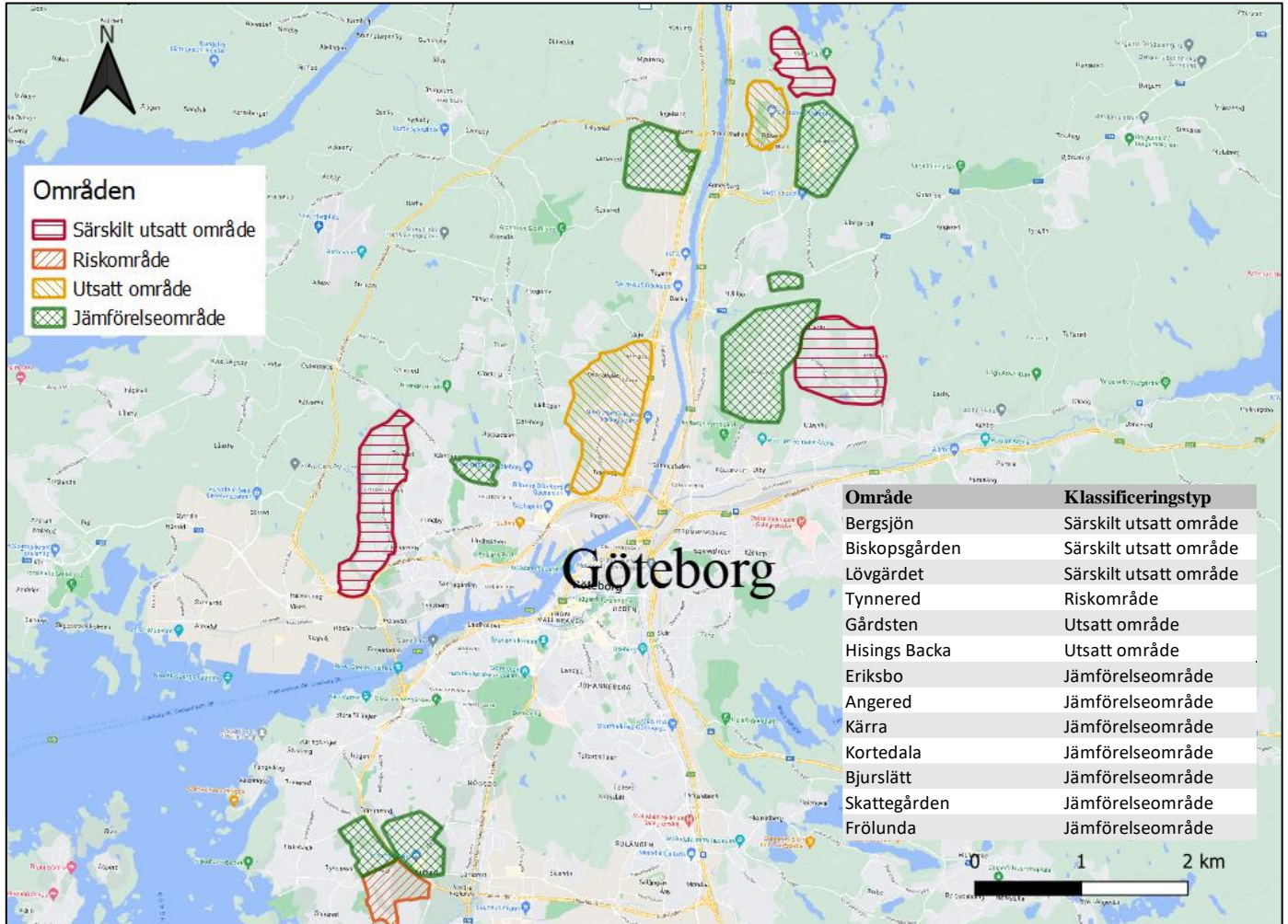
Wilhelmsson, M. & Song, H.-S., 2010. Improved price index for condominiums. *Journal of Property Research*, 27(1), pp. 39-60.

Bilaga 1: Karta över klassificerade områden 2021



| Område | Kommun | Klassificeringstyp |
|-------------------------|--------------|------------------------|
| Tjärna Ängar | Borlänge | Riskområde |
| Gottsunda | Uppsala | Särskilt utsatt område |
| Oxhagen / Varberga | Örebro | Riskområde |
| Vivalla | Örebro | Särskilt utsatt område |
| Bäckby | Västerås | Utsatt område |
| Fröslunda | Eskilstuna | Utsatt område |
| Lagersberg | Eskilstuna | Utsatt område |
| Skiftinge | Eskilstuna | Utsatt område |
| Valsta | Sigtuna | Riskområde |
| Finnsta | Upplands-bro | Utsatt område |
| Sångvägen | Järfälla | Utsatt område |
| Termovägen | Järfälla | Utsatt område |
| Edsberg | Sollentuna | Utsatt område |
| Tureberg | Sollentuna | Riskområde |
| Rissne/Hallonbergen | Sundbyberg | Riskområde |
| Fisksätra | Nacka | Utsatt område |
| Bredäng | Stockholm | Utsatt område |
| Hagsätra/Rågsved | Stockholm | Utsatt område |
| Husby | Stockholm | Särskilt utsatt område |
| Hässelby/Vällingby | Stockholm | Utsatt område |
| Rinkeby/Tensta | Stockholm | Särskilt utsatt område |
| Vårberg | Stockholm | Utsatt område |
| Älvsjö/Solberga | Stockholm | Utsatt område |
| Östberga | Stockholm | Utsatt område |
| Alby | Botkyrka | Särskilt utsatt område |
| Fittja | Botkyrka | Särskilt utsatt område |
| Hallunda/Norsborg | Botkyrka | Särskilt utsatt område |
| Storvreten | Botkyrka | Utsatt område |
| Brandbergen | Haninge | Utsatt område |
| Jordbro | Haninge | Utsatt område |
| Grantorp/Visättra | Huddinge | Utsatt område |
| Skogås | Huddinge | Utsatt område |
| Vårby | Huddinge | Utsatt område |
| Fornhöjden | Södertälje | Riskområde |
| Hovsjö | Södertälje | Riskområde |
| Ronna/Geneta/Lina | Södertälje | Särskilt utsatt område |
| Navestad | Norrköping | Utsatt område |
| Skäggetorp | Linköping | Särskilt utsatt område |
| Kronogården | Trollhättan | Riskområde |
| Bergsjön | Göteborg | Särskilt utsatt område |
| Biskopsgården | Göteborg | Särskilt utsatt område |
| Gårdsten | Göteborg | Utsatt område |
| Hammarkullen | Göteborg | Särskilt utsatt område |
| Hisings Backa | Göteborg | Utsatt område |
| Hjällbo | Göteborg | Särskilt utsatt område |
| Lövgärdet | Göteborg | Särskilt utsatt område |
| Tynnered | Göteborg | Riskområde |
| Hässleholmen/Hulta | Borås | Särskilt utsatt område |
| Norrby | Borås | Särskilt utsatt område |
| Råslätt | Jönköping | Utsatt område |
| Araby | Växjö | Riskområde |
| Charlottesborg | Kristianstad | Utsatt område |
| Gamlegården | Kristianstad | Utsatt område |
| Andersberg | Halmstad | Utsatt område |
| Dalhem/Drottninghög | Helsingborg | Riskområde |
| Söder | Helsingborg | Riskområde |
| Karlslund | Landskrona | Riskområde |
| Holma/Kroksbäck | Malmö | Riskområde |
| Nydala/Hermodsdal | Malmö | Särskilt utsatt område |
| Rosengård | Malmö | Särskilt utsatt område |
| Södra Sofielund (Seved) | Malmö | Särskilt utsatt område |

Bilaga 2: Karta över valda områden i prisstudien



Bilaga 3: Samtliga attribut för områden i prisstudien

| Attribut | Mått | Klassificerade Göteborg | | | | Jämförelseområden Göteborg | | | | |
|----------------------------------|----------------|---------------------------|-----------|-----------|-------------|----------------------------|-----------|---------|-------------|--|
| | | Värde | Stdv | Min | Max | Värde | Stdv | Min | Max | |
| Klassificering 1 – 3 | | | | | | | | | | |
| 2015 | μ | 2,33 | 0,94 | 1,00 | - 3,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - 0,00 | |
| 2017 | μ | 2,67 | 0,75 | 1,00 | - 3,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - 0,00 | |
| 2019 | μ | 2,50 | 0,76 | 1,00 | - 3,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - 0,00 | |
| 2021 | μ | 2,17 | 0,90 | 1,00 | - 3,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - 0,00 | |
| Alla år, medel | μ | 2,44 | 0,88 | 1,00 | - 3,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - 0,00 | |
| Årtal | | | | | | | | | | |
| Byggår | μ _w | 1968,1 | 4,9 | 1961,7 | - 1975,8 | 1967,3 | 9,8 | 1950,5 | - 1989,1 | |
| Värdeår | μ _w | 1973,8 | 3,3 | 1969,8 | - 1979,0 | 1976,3 | 5,0 | 1971,6 | - 1989,1 | |
| Boarea med byggår 65'-75' | μ _w | 70% | 32% | 24% | - 98% | 25% | 42% | 0% | - 100% | |
| Boarea med byggår 46'-79' | μ _w | 96% | 3% | 90% | - 98% | 87% | 21% | 23% | - 100% | |
| Ägarförhållande, bostäder | | | | | | | | | | |
| Allmännyttan | μ _w | 49% | 14% | 40% | - 86% | 42% | 30% | 0% | - 84% | |
| Privat hyresvärd | μ _w | 24% | 16% | 0% | - 45% | 20% | 22% | 0% | - 62% | |
| Bostadsrätt | μ _w | 27% | 14% | 11% | - 48% | 38% | 27% | 16% | - 100% | |
| Kommunen största ägare | μ | 100% | - | - | - | 57% | - | - | - | |
| Användning | | | | | | | | | | |
| Bostäder | μ _w | 82% | 5% | 77% | - 87% | 79% | 11% | 52% | - 90% | |
| Kontor | μ _w | 14% | 3% | 12% | - 19% | 17% | 7% | 9% | - 33% | |
| Butik | μ _w | 0,0% | 0% | 0% | - 0% | 0,9% | 2% | 0% | - 3% | |
| Övrigt | μ _w | 4% | 6% | 0% | - 12% | 4% | 5% | 0% | - 15% | |
| Spatiala data | | | | | | | | | | |
| Avstånd till utsatt område | μ | 2,0 km | 2,03 | 0,17 | - 5,90 | 0,3 km | 0,46 | 0,00 | - 1,12 | |
| Markareal | μ | 2 331 209 m ² | 1 237 718 | 1 093 588 | - 4 186 502 | 1 501 405 m ² | 1 119 729 | 243 826 | - 3 777 195 | |
| Markareal | Σ | 13 987 253 m ² | - | - | - | 10 509 836 m ² | - | - | - | |
| Exploateringsgrad | μ _w | 19% | 4% | 13% | - 26% | 19% | 9% | 6% | - 31% | |
| Newsec | | | | | | | | | | |
| Bostäder, avkastningskrav | μ _w | 3,42% | 0,09% | 3,20% | - 3,45% | 3,21% | 0,23% | 2,45% | - 3,45% | |
| Bostäder, vakans | μ _w | 0,00% | 0,00% | 0,00% | - 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | - 0,00% | |
| Läge på bostad, 1–5 | μ _w | 2,13 | 0,37 | 2,00 | - 3,00 | 2,77 | 0,46 | 2,00 | - 3,00 | |
| Kontor, avkastningskrav | μ _w | 7,18% | 0,49% | 6,28% | - 7,45% | 6,43% | 0,68% | 5,58% | - 7,00% | |
| Kontor, vakans | μ _w | 9,90% | 0,16% | 9,62% | - 10,00% | 9,76% | 0,41% | 9,16% | - 10,00% | |
| Yta | | | | | | | | | | |
| Total BTA | μ | 495 800 m ² | 226 071 | 242 118 | - 889 563 | 280 201 m ² | 191 677 | 83 758 | - 612 195 | |
| Bostäder | μ | 408 355 m ² | 173 811 | 202 255 | - 682 092 | 221 090 m ² | 155 601 | 73 927 | - 502 494 | |
| Kontor | μ | 67 007 m ² | 27 888 | 28 101 | - 102 619 | 46 595 m ² | 33 402 | 9 406 | - 94 115 | |
| Butiker | μ | 0 m ² | 0 | 0 | - 0 | 2 594 m ² | 6 219 | 0 | - 17 825 | |
| Total BTA | Σ | 2 974 799 m ² | - | - | - | 1 961 409 m ² | - | - | - | |
| Bostäder | Σ | 2 450 127 m ² | - | - | - | 1 547 627 m ² | - | - | - | |
| Kontor | Σ | 402 039 m ² | - | - | - | 326 168 m ² | - | - | - | |
| Butiker | Σ | 0 m ² | - | - | - | 18 155 m ² | - | - | - | |