SÖDERTÖRNS HÖGSKOLA | STOCKHOLM
sh.se

Segregerande praktiker på bostadsmarknaden

Sonia Durrani

Handledare: Greta Sandberg
Södertörns högskola | Institutionen för samhällsvetenskaper
Magisteruppsats 15 hp
Socialt arbete | Vårterminen 2020

Förord

Denna uppsats är ett magisterarbete som är skriven under vår- och höstterminen 2020. Jag är tidigare examinerad socionom från Södertörns högskola och nuvarande student på magisterkursen som syftar till att ge studenten fördjupad kunskap i att problematisera och analysera komplexa fenomen kopplat till socialt arbete. I denna uppsats har jag valt att fördjupa mig inom bostadsfrågor i Stockholm kopplade till den rådande bostadspolitiken, då denna typ av politik är fundamental för människors trygghet och välfärd i Sverige.

Jag vill tacka Greta Sandberg, som har varit min handledare under uppsatsens gång, för att kontinuerligt ha bidragit med värdefulla synpunkter, litteraturförslag och hjälpt mig utifrån sin långvariga kompetens inom socialt arbete och segregationsfrågor.

Sonia Durrani
Stockholm, November 2020

Abstract

Headline: Segregating practices in the housing market

Author: Sonia Durrani

The purpose of this thesis was to study the requirement profile for obtaining a newly produced rental apartment via the municipal housing queue in Stockholm and what perceptions and differences about the geographical areas of the housing are conveyed in the process. This has been researched in relation to the new housing policy regarding the political incitement of market rents in Sweden. This study was conducted with a focus on vulnerable groups in society. In this study, a qualitative content analysis was used as the research method and the empirical data consists of rental advertisements from the statistical service of The Stockholm Housing Agency. The selected theories that have been applied in the analysis are Goffman's theory of stigma and the theory of social constructivism. The results of the study show that there is a lack of suitable and available forms of housing for low-income households in the municipal housing market as the majority of landlords do not accept unemployment insurance, social welfare or sickness benefit as a source of income. As an outcome, it is not possible to obtain a rental apartment via the municipal queue if you belong to that category of income. The results also show segregating patterns in the landlords' qualification requirements, as they demand a significantly higher gross income for housing in residential areas with a high socio-economic status, while requirements are more relaxed in areas with lower incomes. The results also show that the marketing of the housing is clearly aimed at a specific target group through language use. In summary, the results show that segregating practices take place in the municipal housing market as low-income households are not given access to resource-rich areas due to high income requirements and a strategic marketing that communicates what type of people are ideal for living in the area.

Keywords: Rental apartment, segregation, Swedish housing market, new development, gated communities

Number of words: 20 083

Sammanfattning

Titel: Segregerande praktiker på bostadsmarknaden

Författare: Sonia Durrani

Syftet med denna studie var att undersöka kravprofilen för att få en nyproducerad hyreslägenhet via den kommunala bostadskön i Stockholm samt vilka föreställningar och skillnader om bostädernas geografiska områden som förmedlas i processen. Detta har undersökts i förhållande till det nya bostadspolitiska incitamentet kring fria marknadshyror med fokus på utsatta grupper i samhället. Metoden som tillämpades var en kvalitativ innehållsanalys och empirin består av hyresannonser från Bostadsförmedlingens statistisktjänst. De utvalda teorierna som har tillämpats i analysen är Goffmans teori om stigma och teorin om socialkonstruktivism. Studiens resultat påvisar att det saknas lämpliga och tillgängliga boendeformer för resurssvaga hushåll på den kommunala bostadsmarknaden då majoriteten av hyresvärdar inte accepterar ersättningar från a-kassa, försörjningsstöd eller sjukpenning som en inkomst. Det inte möjligt att få en hyresbostad via den kommunala kön om man försörjer sig på dessa ersättningar. Studiens resultat visar också på segregerande mönster i hyresvärdarnas kvalifikationskrav eftersom de kräver en betydligt högre bruttoinkomst för bostäder i områden med hög socioekonomisk status, medan kraven är mer avslappnade i områden med lägre medelinkomst. Resultatet visar också på att marknadsföringen av bostäderna uppenbart vänder sig till en specifik målgrupp genom språkbruket. Sammanfattningsvis påvisar resultaten att det förekommer segregerande praktiker på den kommunala bostadsmarknaden då resurssvaga hushåll inte tillåts inträda resursstarka områden till följd av höga inkomstkrav och en strategisk marknadsföring som kommunicerar vilken typ av människor som är önskvärda i området.

Nyckelord: Hyreslägenhet, segregation, bostadsmarknad, nyproduktion, grindsamhällen

Antal ord: 20 083

Innehållsförteckning

1. Inledning 1

1.1 Syfte och frågeställningar 3

1.2 Avgränsningar 3

1.3 Begreppsförklaring 3

2. Bakgrund 4

2.1 Bostadsförmedlingen i Stockholm 4

2.2 Rätten till bostad – en mänsklig rättighet 5

2.3 En historisk tillbakablick av bostäder i storstaden 6

2.4 Det aktuella läget på bostadsmarknaden 7

2.5 Direktivet kring fri hyressättning av nyproducerade hyresbostäder 9

2.6 Argument för och emot fria marknadshyror 9

3. Metod 11

3.1 Analysmetod 11

3.2 Material 12

3.3 Urval 12

3.4 Tillvägagångssätt 14

3.5 Litteratursökning 15

3.6 Förförståelse 16

3.7 Studiens tillförlitlighet 17

3.8 Etiska dilemman 18

3.9 Metoddiskussion 19

4. Tidigare forskning 20

5. Teoretisk referensram 24

5.1 Socialkonstruktionism 24

5.2 Goffmans teori om stigma 24

5.3 Diskriminerande föreställningar om fattiga personer 25

5.4 Gated communities/Grindsamhällen 27

6. Resultat 29

6.1 Bromma 31

6.2 Järfälla 32

6.3 Rinkeby 33

6.4 Skärholmen 34

6.5 Sollentuna 35

6.6 Sundbyberg 36

6.7 Täby 37

7. Analys och tolkning 38

7.1 Skillnader i hyresvärdars villkor för bostadsobjekten 38

7.2 Skillnader i marknadsföring & områdesbeskrivning 38

7.3 Utmärkande i resultatet 40

7.4 Tolkning 42

8. Sammanfattning och diskussion 45

Förslag till vidare studier 48

Referenslista 49

Bilaga 1. Resultat av bostadsannonser 56

1. Inledning

Det svenska bostadsbeståndet har under en längre period kritiserats som otillräcklig inför medborgarnas behov, vilket har resulterat i en enorm produktion av nybyggda bostäder. Idag är bostadsproduktionen så pass hög att det är första gången sedan 1970-talet som det byggs likvärdigt många bostäder som under den omdebatterade satsningen inom svenskt bostadsbyggande som betecknas som ”miljonprogrammet” (Boverket 2019b; se även Turner 1999, s. 683). Särskilt i Stockholm byggs det fler bostäder än någonsin (Boverket 2019a). Trots detta bedömer ämnesexperter att det fortfarande råder en bostadsbrist i samtliga kommuner och därmed står dagens bostadspolitik under granskning (Boverket 2019, Hyresgästföreningen 2017). Frågan som ställs är hur det kan komma sig att vi står inför en bostadsbrist när det samtidigt produceras så många nya bostäder?

Granskande aktörer som Länsstyrelsen och Boverket talar bland annat om att prissättningen av nyproducerade bostäder är en av de främsta orsakerna bakom bostadsproblematiken som innebär av de grupper som faktiskt är beroende av hyresutbudet inte har råd att inträda hyresmarknaden. Tillkomsten av nya bostäder ser lovande ut, däremot är det hyressättningen som inte motsvarar medborgarnas disponibla inkomster. Trots att bostadsbristen bland resurssvaga hushåll redan var kartlagd innan bostadsexpansionen, så råder det fortfarande en bostadsbrist för dessa hushåll efter expansionen. Med andra ord har man inte producerat ett bostadsbestånd som är tillgängligt för olika inkomstgrupper. Boverket menar att man bygger för de grupper som redan bor bra och eventuellt inte har ett behov av att flytta (Boverket 2019a). Vid sidan om bostadsexpansionen står nämligen unga vuxna, äldre och ensamstående personer vilka anses vara bland de särskilt utsatta grupperna vars inkomstnivåer inte lever upp till hyresvärdarnas krav (Boverket 2019; Boverket 2020a). Vid eftersökning om Bostadsförmedlingen kommer jag förbi en recension som likt andra recensenter beskriver en liknande situation:

> *”…Stått i drygt 8 år och har sökt aktivt efter bostad i ungefär ett år. Jag har varit nära på att få erbjudande om bostad en gång och även fått ett erbjudande om bostad, dock blir man motarbetad som ung på bostadsmarknaden med villkor och regler hos hyresvärdar. Jag fick inte slå ihop min inkomst med min fru trots att vi är gifta och har barn och bott tillsammans i över 2 år… Anledningen till det var att vi inte varit folkbokförda tillsammans i 12 månader eller stått som medboende på hemsidan i 12 månader.”*
>
> (Google recensioner; Bostadsförmedlingen)

I skrivande stund ser kötiderna för en hyresbostad i Stockholm ut på så sätt att man kan ställa sig i kö tidigast när man är 18 år gammal, men den genomsnittliga kötiden att få en lägenhet är drygt 10 år (Bostadsförmedlingen 2020). Men andra ord kan den unge sökanden först få ett förstahandskontrakt tidigast vid 28 års åldern, dessutom förutsatt att man uppfyller kravprofilen. Vidare har Hyresgästföreningen i en uppmätning av ofrivilligt hemmavarande ungdomar presenterat siffror som beskrivs som det högsta antalet som någonsin uppmätts i Stockholm (Hyresgästföreningen 2019, s. 24; Boverket 2019b). Utifrån dessa siffror kan man konstatera en oroande utveckling för länets unga vuxna som riskerar att försena både det självständiga vuxenlivet och eventuell familjebildning. Dessa ovannämnda grupper tvingas istället vända sig till den del av bostadsmarknaden som innebär att leva i osäkra boendeförhållanden såsom andrahands- eller korttidsbostäder och i värsta fall hemlöshet (ibid).

Samtidigt har regeringen under våren tagit fram ett kommittédirektiv om så kallad fri hyressättning vid nyproduktion, så kallade marknadshyror. Intresset som har stått i fokus är att storstaden bör ha en fungerande bostadsmarknad som erbjuder olika boendelösningar till medborgare i form av alternativ såsom hyresrätter, bostadsrätter och friköpta bostäder. Från det politiska hållet menar man istället att efterfrågan på nyproducerade hyresbostäder är så pass hög att regeringen genom marknadshyror utreder att tillåta fastighetsägare anpassa hyresnivåerna på nyproduktion efter marknadens behov. Det vill säga att man tror på en prognos om att införande av marknadshyror kommer få fastighetsägare att vilja bygga mer (Hem & Hyra; Regeringen 2020a). I praktiken innebär det att fastighetsägare får utkräva en högre hyra i nyproducerade bostadsområden där det förekommer en hög efterfrågan. Vid sidan om införandet av detta direktiv, pågår det samtidigt en debatt i samhället om vilka grupper i Sverige som egentligen har råd med dagens nuvarande hyresnivåer som redan anses vara höga. Motståndare av direktivet menar att bostadspolitiken snart kommer bestå av en marknad där resursstarka hushåll har förmågan att ”gå först i kön” vid intresse av nyproduktion, samtidigt som resurssvaga hushåll som inte har råd att bemöta kraven kommer att sållas ut. En av dessa motståndare är Hyresgästföreningen som vid flertal tillfällen uttalat sig om de negativa effekter som direktivet kan medföra (Löfvenberg & Rawet, 2019). Hyresgästföreningen menar att hyresgäster redan idag avsätter mellan 50–60 procent av sin disponibla inkomst till att hyresinbetalningar och att det blir svårt för många hushåll att avsätta mer än så med hänsyn till att lönenivåerna inte ökar i lika snabb takt (ibid). De menar att som finns med detta är att man utestänger resurssvaga hushåll från både inträde och flexibilitet på bostadsmarknaden, samt även tenderar att öka trångboddhet (Boverket 2019a, s. 16).

1.1 Syfte och frågeställningar

Syftet med studien är att undersöka vad som krävs av bostadssökande personer för att kvalificera för en nyproducerad lägenhet på den kommunala hyresmarknaden i Stockholm samt vilka föreställningar och skillnader om bostädernas geografiska områden som förmedlas i processen. Detta undersöks i förhållande till det nya bostadspolitiska incitamentet kring fria marknadshyror med fokus på utsatta grupper i samhället. Mina frågeställningar som ska besvaras är följande:

1. Hur skiljer sig kraven för den potentiella hyresgästen beroende på vilket geografiskt område hyresbeståndet är beläget och vilken betydelse har dessa krav för rörelsen på hyresmarknaden?

2. Kan vi tolka ifall marknadsföringen av hyresbeståndet riktar sig mot en viss målgrupp och i så fall vilken? Kan dessa kravprofiler och beskrivningar ur en sociologisk synvinkel reproducera segregerande praktiker och isåfall på vilket sätt?

1.2 Avgränsningar

I studien har jag valt att fokusera på bostadsmarknaden i Stockholm då bostadssegregeringens effekter i Stockholm har studerats under lång tid och det har även klarlagts att segregationen i Stockholmsregionen har ökat jämfört med andra regioner (Boverket 2010, s. 18). Att fortsätta på detta spår är därför en lämplig ingång för denna studie. Jag kommer också att avgränsa mig till hyresrätter i områden med kraftig expansion av nyproducerade bostäder, då uppsatsen undersöks i förhållande till direktivet om fri hyressättning som avser just nyproduktion.

1.3 Begreppsförklaring

I studien har jag använt mig av begreppet *segregerande praktiker* i både rubriken och frågeställningen. Begreppet syftar på en beskrivning av handlingsmönster som i det samhällsvetenskapliga sammanhanget innebär att människor är en produkt av en bredare politisk, social och ekonomisk kontext. Detta innebär kort beskrivet att människor tillåts ta plats i olika sociala rum beroende på vilken klassposition vi tillhör. Begreppet innebär alltså att människor genom uppsatta regler och handlingar hålls isär och segregeras (Urban 2020).

2. Bakgrund

I detta avsnitt kommer jag redogöra relevant information som ämnar att ge läsaren en förståelse för hur kommunala bostäder förmedlas i Stockholm samt redogöra för rättigheten till bostad i en svensk kontext. Vidare kommer jag i detta avsnitt beskriva den svenska bostadsmarknaden ur ett historiskt perspektiv samt redogöra för det aktuella läget på bostadsmarknaden. Avsnittet avslutas med en beskrivning av det nya direktivet och argument som är för- och emot marknadshyror.

2.1 Bostadsförmedlingen i Stockholm

Bostadsförmedlingen i Stockholm är ett kommunalt bolag som ägs av Stockholm stad med uppdrag att förmedla hyresrätter i Stockholmsregionen. Bostadsförmedlingen har förmedlat bostäder sedan 1947 och utgör en viktig samhällstjänst i staden då de hjälper bostadssökande personer att kunna hitta och ansöka lediga lägenheter hos diverse fastighetsägare. Förmedlingen har inget ansvar att bygga eller förvalta bostäder, utan deras övergripande uppdrag är att fungera som en plattform där bostadssökande genom en avgift kan registrera sig. På Bostadsförmedlingens hemsida samlas det lediga bostadsbeståndet som är tillgänglig att hyras ut och här har de den omfattande funktionen som mellanhand, dvs. att ansvara för förmedlingen av bostäder som inkommer till förmedlingen via både privata och kommunala fastighetsägare (Bostadsförmedlingen).

Det kommunala fastighetsägarna, med andra ord statligt ägda bostadsföretag, är också det som kallas för ”allmännyttan” och de driver sin bolagsverksamhet under lagen om allmännyttan (2010:879). Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder är några exempel på kommunala bolag som ägs av Stockholms stad och drivs inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Även självaste Bostadsförmedlingen ägs av denna koncern (Stockholm stad 2019). Dessa olika fastighetsbolag drivs under lagen om allmännyttan (2010:879) och följer därmed gemensamma regler för godkännande av deras hyresgäster. Bostadsförmedlingen beskriver hur de senaste åren har förmedlat allt fler bostäder åt privata bostadsbolag, mer än kommunala bostadsbolag. Det ökade intresset för beståndet på Bostadsförmedlingen är rekordhögt och den genomsnittliga kötiden att få en bostad i Stockholm uppges vara 10,5 år (Bostadsförmedlingen).

2.2 Rätten till bostad – en mänsklig rättighet

Sverige var en gång i tiden globalt välkänd för sin välfärdsmodell och inkluderande bostadsmarknad (Hedin m.fl. 2012, s. 444). Det som skiljer Sverige från många övriga länder är kommunernas lagstadgade ansvar för bostadsförsörjningen. Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) är det alltså varje enskild kommun som på uppdrag av regeringen skall ansvara för planering av bostadsförsörjningen genom att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder (Boverket 2016; se även Länsstyrelsen u.å.). Bostadens betydelse för människan är fundamental för ett tryggt liv. Människor som saknar bostad exponeras inför allvarliga hinder att delta i samhällslivet till följd av bostadslösheten. Hemlöshet kan medföra allvarliga svårigheter för människans psykiska och fysiska välmående. Hemlöshetskartläggningar påvisar att många som saknar eget boende till en början ofta inte har några andra behov än just boende, men ju längre tid utan bostad, desto fler samhällsinsatser kan individen tänkas behöva (Boverket 2019b, s. 22–25; Boverket 2015). Utifrån samhällskontexten och den svenska arbetsmodellen är det individens eget ansvar är att vara tillgänglig på arbetsmarknaden och trygga sin egen försörjning (Regeringen 2017, s. 4–9). Genom sin försörjning påverkar och förbättrar individen sina chanser att kunna få en bostad. Dock existerar strukturer som medför att vissa yrkesgrupper har låga inkomstnivåer, vilket leder till att alla hushåll inte har samma rörlighet eller flexibilitet i valet av bostad. Här återkommer vi till kommunens lagstadgade ansvar att skapa goda bostadsförutsättningar för *alla*.

I FN:s konvention om mänskliga rättigheter stadgas rätten till en bostad i artikel 25 (Regeringen 2011) och likaså i Regeringsformen (SFS 1974:152) 1 kap. §2 där det framgår att *”Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till… bostad… samt verka för social omsorg och trygghet.”* Med andra ord är rätten till bostad stadgad i vår regeringsform, men däremot är själva genomförandet överlämnat till kommunerna som får ansvara för att tillgodose människors rätt till bostad. Den svenska allmännyttan ska vara till för alla och genom ett bostadsbestånd som är varierat och tillgängligt för olika inkomstgrupper. Regeringens bostadspolitiska mål är ”*en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven”* (Regeringen 2020a).

2.3 En historisk tillbakablick av bostäder i storstaden

I takt med industrisamhällets genombrott i Sverige under tidigt 1900-tal ökade inflyttningen av arbetare till storstäderna där det skedde en kraftig tillväxt och investering. I samband med detta ökade även bostadsbehovet, då bostadsbeståndet i storstäderna var föråldrat och otillräckligt i förhållande till inflödet av människor (Allmännyttan u.å.; Ericsson, Molina & Ristilammi 2002, s. 11). Byggnadssektorn har ett viktigt samband med demografin, då förändringar i demografi kräver utveckling av stadsplaneringen för att motsvara efterfrågan. Resultatet av urbaniseringen blev en kraftig bostadsexpansion i framförallt Stockholm där man byggde så kallade arbetarbostäder, som var billiga att bo i och med relativt låg och bristfällig standard. Bostäderna byggdes i form av höga våningshus som snabbt överbefolkades av arbetarklassen och deras familjer. Bostäderna bestod oftast av enkelrum där hela familjer bosatte sig vilket förorsakade trångboddhet. För byggherrar utgjorde bostadsexpansionen en kraftig ekonomisk vinst vid försäljning av beståndet (Allmännyttan u.å.). Några år framåt i tiden stod storstäderna inför ytterligare bostadsbrist, extrem trångboddhet och osanitära levnadsförhållanden som var skadliga för folkhälsan. Under efterkrigstiden befann sig Sverige, likt övriga Norden och västvärlden, i en svår ekonomisk kris med kraftig arbetslöshet och denna epok refereras ofta som Fattigsverige. Dessutom var bostadsbristen återigen ett faktum.

Den nya socialdemokratiska politiken under 1940-talet utgjorde en viktig historisk vändpunkt där välfärdssamhället tog sin utveckling. Välfärdssamhället skulle ha som mål att skapa ”goda bostäder åt alla” och denna gång även genom offentligt stöd. Det är under denna tidsperiod som allmännyttan formas. Den nya bostadspolitiken ville bygga bort bostadsbristen, motverka den skadliga trångboddheten och öka människors boendestandard. Det offentliga stödet gav positiv effekt i form av rikligt bostadsbestånd, billiga bostäder och en stabilitet på bostadsmarknaden som präglades av både allmännyttiga bostadsbolag och en hyresreglering. Denna epok refereras ofta som rekordåren (Allmännyttan u.å.). Ytterligare några år framåt under 1960-talet uppstod ännu en period av bostadsbrist i storstäderna. Folkströmmen till städerna ökade i takt med fler jobbmöjligheter, vilket skapade ännu en våg av bostadspolitisk oro och trångboddhet. Häromkring började bostadsvanorna att förändras och människor ville numera ha ett eget boende, vilket återigen ställde regeringen inför utmaningen att lösa denna kris. Det var under denna period som idén om miljonprogrammet tog sin fart. Under 1970-talet skedde dock olika demografiska förändringar som orsakade att det nya bostadsbeståndet istället blev överflödigt. Framförallt kommunala bostadsföretag, det vill säga allmännyttan, stod nu inför en kris där

deras miljonprogramsbostäder stod tomma. Höghusen som hade byggts under de senaste decennierna kantades av låg standard samt olika sociala problem och samtidigt hade hushållsmönstren förändrats på så sätt att människor med goda ekonomiska resurser numera ville köpa egna hus. Allmännyttans bostadsbestånd ansågs inte längre vara attraktivt och miljonprogrammens bostäder fick mycket negativ kritik då konstruktionen av bostäderna ansågs vara omodern samt kritiserades för att vara den typ av flerfamiljshus som folk inte längre ville bo. Bostäderna började tömmas på folk då de familjer som hade råd började flytta ut. Allmännyttans bostäder, som tidigare lockade en varierad kundkrets, förblev istället vara bebodda av en mängd resurssvaga hyresgäster (Allmännyttan u.å.).

2.4 Det aktuella läget på bostadsmarknaden

Idag beskrivs den svenska bostadsmarknaden ha genomgått en så kallad ”super gentrifiering” vilket kort innebär att vi idag står inför en bostadsmarknad som inte längre har bostäder som passar alla socioekonomiska grupper i samhället. Hyresmarknadens valfrihet och flexibilitet är inte möjlig för många av dessa grupper i samhället, som kraftigt begränsas på marknaden. Bostaden vi lever i har dessvärre blivit ett sorts mått på vilka vi är och vad vi har råd med. Vi står numera inför en bostadsmarknad som gynnar välställda människor som kan dra nytta av valfriheten, men som däremot filtrerar bort personer med lägre inkomstnivåer (Hedin m.fl. 2012, s. 444). Det råder en vinstindrivande uthyrningstaktik som leder till en systematisk uteslutning av låginkomsttagare på den svenska bostadsmarknaden (Hedin m.fl. 2012, s. 446). Författarna citerar en professor i socialt arbete som beskriver följande:

> *”Framför allt förtiger man att den svenska allmännyttan inte längre är öppen för alla utan bara för dem som har ordnad ekonomi och goda referenser, och att många kommuner varken använder kösystem eller ger sina bostadsföretag ett socialt ansvar utan låter dessa handplocka de mest resursstarka av de bostadssökande.”*
>
> (Sahlin 2008)

Boverket är den myndighet som på uppdrag av regeringen utreder frågor avseende samhällsplanering och bostadsbyggande. Boverket genomför årliga bostadsmarknadsanalyser utifrån regionala rapporter. Det sammanfattade resultatet från föregående år 2019, med fokus på Stockholm, påvisar att det råder en volymmässig obalans på bostadsmarknaden samt en brist på prisvärda hyresbostäder som efterfrågas (Boverket 2019a). Det byggs mer bostäder än

någonsin, men samtliga av landets Länsstyrelser rapporterar till Boverket att det saknas prisrimliga bostadsalternativ. Den pågående bostadsproduktionen är otillräcklig och alldeles för vinstorienterad, då fokus i dagsläget ligger på att producera hyresbostäder med månadskostnader som efterliknar priserna för bostadsrätter. Man bygger alltså ett bostadsbestånd som matchar samhällets ekonomiskt välställda befolkning (Boverket 2019a). Boverket menar att detta i längden kan resultera i att vi står inför en hyresmarknad där nybyggda lägenheter i princip står tomma för att människor inte har råd att bo i dom, samtidigt som det kommer råda ett underskott på bostäder för hushåll med lägre inkomster. Boverket redogör vidare för att det marknadsorienterade byggandet leder till att vi idag har stora grupper på den svenska bostadsmarknaden som utelämnas och därmed tillgodoses inte de bostadsbehov som finns.

Trots den stora volym av nyproducerade bostäder som finns tillgängliga menar Boverket att det istället råder en konkurrens på hyresmarknaden om äldre bostäder. Det vill säga att hushållen som söker hyresrätter konkurrerar om samma sorts bostäder och detta anses bero på att det äldre beståndet har lägre hyror. Det visar sig även att hushållen med goda ekonomiska förutsättningar visar lågt intresse för nyproducerade hyresrätter. Bostadspolitiska aktörer vill gärna tro på ett utflyttningsmönster som innebär att produktionen av nya bostäder ska frigöra bostäder i det gamla beståndet, så att eventuellt resurssvaga hushåll kan söka sig till bostäder med lägre prissättning. Men det visar sig att dessa önskade mönster inte riktigt uppstår i praktiken och det finns inte heller något stöd för att så kommer att ske. Länsstyrelser från olika regioner betonar att det är angeläget att hitta boendelösningar för de grupper som saknar ekonomiska förutsättningar att varken köpa en bostad eller hyra nyproduktion. De menar framförallt att den generella bostadspolitiken behöver ses över och att vi behöver hitta en ny modell för att klara bostadsförsörjningen även för hushåll med svag ekonomi. Granskande aktörer framhäver att *ett marknadsorienterat byggande inte löser bostadsförsörjningen för hushåll med lägre inkomster* (Boverket 2019c). Om den svenska bostadsmarknaden hade en balans så hade resurssvaga hushåll kunnat lösa boendefrågan på egen hand. Men som hyresmarknaden ser ut just nu med hård konkurrens om samma sorters bostäder som indikerar på att många hushåll önskar betala en lägre hyra, så krävs det en insats på bostadspolitisk nivå (Boverket 2019a).

2.5 Direktivet kring fri hyressättning av nyproducerade hyresbostäder

I april 2020 meddelade Regeringen att det trots ett ökat bostadsbyggande behövs ännu fler bostäder. Regeringar menar därför att man ska tillställa en utredning om fri hyressättning vid nyproduktion, så kallade marknadshyror, som skulle leda till kraftiga hyreshöjningar som ökar hyrorna med 46–50 procent i Stockholm (Hyresgästföreningen 2018). Regeringen menar att varje enskild fastighetsägare kommer att få besluta om nivån på deras hyror som de får basera på vad hyresgäster betalar för jämförbara bostäder (Regeringen 2020a). I kommittédirektivet 2020:42 lyfter man fram att hyresbostäder utgör en viktig boendeform i Sverige då den är både flexibel att flytta emellan, men också för att denna boende inte kräver någon som helst kapitalinsats. Dock skriver man även att det i dagsläget är svårt att få en hyreslägenhet i praktiken (Regeringen 2020:42, s. 2). Man menar att fria marknadshyror bidrar till en välfungerande hyresmarknad, då alla bostadsområden har olika förutsättningar. Därmed väger man in konsumentmakten, det vill säga att varje fastighetsägare ges behörighet att anpassa sina hyror till den lokala efterfrågan på hyresbostäder (Regeringen 2020b). Med andra ord, ju fler personer i området är villiga att betala för att bo där, desto mer kan fastighetsägaren kräva i hyra. Regeringen (2020a) menar att denna typ av modell kan leda marknaden till att bli välfungerande, stabil, öppen och trygg. Befintliga lägenheter kommer inte att omfattas av det nya direktivet.

2.6 Argument för och emot fria marknadshyror

En av de stora motståndarna som är emot marknadshyror är Hyresgästföreningen som menar att det saknas efterfrågan på dyra hyresbostäder. De beskriver att den målgruppen man vänder sig till med dyra marknadshyror inte söker hyresrätt som boendeform. Deras argument emot marknadshyror är att det ofta är resurssvaga hushåll som bor i hyresrätter och att det saknas både resurser och betalvilja inom denna grupp att avsätta sån stor del av sin disponibla inkomst till enbart hyreskostnader (Hyresgästföreningen 2019; Hyresgästföreningen 2017).

Även ledningen för Sveriges allmännytta skriver att det i dagsläget inte råder bostadsbrist för resursstarka hushåll, utan snarare den motsatta målgruppen. De menar även att fria marknadshyror kan riskera att göra hyresformen till en mindre attraktiv boendeform, särskilt för betalningssvaga hushåll (Sveriges allmännytta 2020). Sveriges allmännytta menar att ökade kostnader för byggnation inte är ett tillräckligt skäl att införa en sådan lagändring, då hyrorna för nyproducerade bostäder redan är tillräckligt höga i dagsläget. Han menar att hyrorna istället

behöver sänkas för att fler människor ska kunna ha en chans att tillträda dessa bostäder, snarare än motsatsen. Motståndare menar även att fastighetsägare redan idag har tillräcklig makt att bestämma hyresnivån i sina nyproducerade fastigheter och att det inte är rimligt att driva upp hyror för människor för att finansiera bostadsbristen som råder. De menar också att allmännyttan inte kan drivas av en målsättning som gynnar fastighetsägare och marknaden, utan att allmännyttans mål bör vara att stabilisera hyreskostnader vilket i sin tur kan göra bostäder tillgängliga för en större målgrupp än enbart höginkomsttagare (Sveriges allmännytta 2020; Hyresgästföreningen 2019).

Inom den svenska bostadspolitiken finns ett relativt stort stöd för införande av marknadshyror. Hyresregleringar i dagsläget drivs utifrån riktlinjer om att hyror bör sättas utifrån en skälig nivå. I regleringen bör fastighetsägaren ta hänsyn till bostadens skick, läge och boyta i förhållande till likvärdiga lägenheter. De menar att marknadspriserna är så pass desorienterade att bl.a. eftertraktade sekelskiftslägenheter i centrala innerstan till och med kan vara billigare än en nyproducerad lägenhet i utanförskapsområden, där många inte önskar att bo. Genom ett införande av marknadshyror menar man att marknaden kommer bli mer balanserad. Den gruppen i direktivet som beskrivs som mest utsatt på orter med bostadsbrist är personer med kort tid i bostadskön och personer som saknar kapital. Dessa personer har alltså det svårast då de varken kan köpa en lägenhet och inte heller hyra i första hand. Regeringen menar att detta drabbar både människors valfrihet och rörelsen på arbetsmarknaden. Man redogör att *hyreslägenheter skall vara tillgängliga för många* (ibid). Att öppna upp för marknadshyror menar man kan öka fastighetsägarnas incitament till att vilja investera i fastigheter i eftertraktade områden. Målsättningen är att tillskapa bestånd utan köer för att underlätta rörligheten på bostadsmarknaden.

Avslutningsvis vill jag summera detta avsnitt med förväntan kring en ökad förståelse om uppsatsämnet. Utifrån siffror och statistik finns det alltså ett stort intresse för hyreslägenheter i Stockholm, men den genomsnittliga kötiden i den kommunala bostadskön innebär en väntan över en tioårsperiod. Rätten till bostad är en mänsklig rättighet i den svenska kontexten och Regeringen skall verka för en fungerande bostadsmarknad som är tillgänglig för alla samt motsvarar människors behov. Det aktuella läget på bostadsmarknaden påvisar dock att vi står inför en rådande bostadspolitisk situation där resurssvaga hushåll kraftigt begränsas på bostadsmarknaden till följd av ett kösystem som tenderar att gynna resursstarka hushåll med god ekonomi. Bostadsmarknaden står även inför ett eventuellt införande av marknadshyror.

3. Metod

I följande avsnitt kommer jag att redovisa vilken metod jag har använt för att genomföra denna studie. Jag kommer också att beskriva vad mitt material består av och mer ingående om mitt tillvägagångssätt för att genomföra denna studie samt hur urvalet gick till. Metoddelen kommer att avslutas med ett avsnitt om tillförlitlighet och en metoddiskussion.

3.1 Analysmetod

Alan Bryman (2011, s. 505) redogör för den kvalitativa innehållsanalysen som en lämplig metod för att analysera och belysa underliggande teman i ett skriftligt, muntligt eller elektroniskt material. Genom texter kan kommunicera en social verklighet och med innehållsanalysen som metod kan man bryta ned innebörden av det som kommuniceras och analysera mönster i sitt material. Genom att lyckas identifiera olika mönster i en text kan man djupdyka i det material som studeras (ibid). Utifrån studiens syfte och mina frågeställningar är en innehållsanalys den metod som är bäst lämpad för att genomföra denna studie då jag har för avsikt bryta ned innehållet i hyresannonserna och bostädernas marknadsföring för att sedan kunna tolka innebörden av de socioekonomiska skillnader som framkommer. En kvalitativ textanalys kan ha bakgrund i ett samhällsvetenskapligt problem där författaren får utföra en analys som bygger på det utvalda skriftliga materialet och analysen kan inrikta sig på att författaren bl.a. analyserar textens innehåll och dess innebörder (Lilja 2005, s. 272). I denna studie kommer jag att fokusera på språkets struktur, det vill säga hur beskrivningen av områdena uttrycks i text av hyresvärdarna på deras hemsidor eller i deras marknadsföring av projekten. Vid denna typ av språkstrukturs analys granskar författaren bl.a. metaforiska uttryck, språkets uppbyggnad och ordval (ibid). En kvalitativ innehållsanalys är alltså en lämplig analysmetod för denna typ av studie då människor ständigt möts av information i textform där det kommuniceras både information, meningsbärande innehåll och åsikter. Denna metod är ett medel för att analysera innehållet i texter med avsikten att fånga upp exempelvis budskap eller en innebörd som går att relatera till djupgående processer (Jacobsen 2012, s. 142). Genom denna analysmetod kan jag genom djupare granskning fånga upp den språkliga beskrivningen samt metaforiska uttryck i marknadsföringen som annars blir förbisedda. Genom att använda denna metod kan jag även identifiera mönster i materialet och utifrån de utvalda teorierna förstå det meningsbärande innehållet på en strukturell nivå och därmed besvara studiens frågeställningar.

3.2 Material

För att kunna undersöka olika hyresvärdars krav på nyproducerade hyresrätter har jag i denna undersökning valt att analysera faktiska hyresannonser. Detta för att granska ifall det finns en skillnad i kraven beroende på områdets status, men också för att undersöka hur kraven skiljer sig mellan samtliga bostadsområden. Materialet består av 14 bostadsannonser som har valts utifrån de nyproducerade hyresrätter som annonserats på Bostadsförmedlingens hemsida. Det är alltså fullständiga annonser som riktas till bostadssökande personer där det framgår vilka krav som ställs på den sökande för att kunna ha en chans att tillträda bostaden. Materialet har inte enbart avgränsats till dessa annonser, utan jag har även gjort vidare eftersökning hos varje diverse hyresvärds hemsida för att inkludera deras marknadsföring av sina hyresbostäder i respektive bostadsområde. Det är av intresse att studera både bostadsannonserna och dess marknadsföring för att undersöka vilken typ av hyresgäster man vänder sig till och ifall innehållet i materialet kan påvisa några mönster om potentiella hyresgästers socioekonomiska bakgrund.

3.3 Urval

I denna studie undersöker jag vilka hyreskrav som ställs på en nyproducerad hyresrätt och ifall det förekommer en skillnad på kraven beroende på bostadsområde. För att genomföra denna studie har jag gjort ett strategiskt urval gällande avgränsning av bostadsstorleken, vilket innebär att jag själv har valt att enbart använda mig av bostadsannonser som riktar sig till en person. Jag har strategiskt valt ut olika hyresannonser med en storlek på bostaden som är på 1 rum och kök samt 2 rum och kök. För att få en heltäckande bild av bostadskraven i Stockholmsområdet har jag valt ut hyresannonser från bostadsområden med socioekonomisk och geografisk variation runtomkring länet. Jag även valt ut annonser med lägenheter som tillhör olika hyresvärdar för att få en variation i resultatet gällande hyresvärdarnas krav. Orsaken bakom detta urval är att enpersonshushåll är den vanligaste hushållstypen i Sverige (Boverket 2015, s. 22; se även SCB 2020). Siffror påvisar att det i vartannat svenskt hushåll endast bor en vuxen person och tittar man på Stockholms län så utgörs nära 40 procent av hushållen av en person och den genomsnittliga hushållsstorleken i Sverige kraftigt har minskat de senaste decennierna (Boverket 2015, s. 23; se även Länsstyrelsen 2019, s. 15). Jag har därför valt att just fokusera på lägenheter som riktar sig till ett mindre hushåll och redogör mer om detta under avsnittet metoddiskussion.

Urvalet gick till på så sätt att jag använde mig av Bostadsförmedlingen statistisktjänst som finns på deras hemsida och genom denna kan man filtrera förmedlade bostäder utifrån år, stadsdel, nyproduktion och antal rum. För att kunna få fram studiens urval filtrerade jag på år 2019 till 2020, alla stadsdelar, endast nyproduktion och antalet rum. Varför jag filtrerade urvalet på just dessa åratal beror på att min frågeställning utgår från de aktuella kraven för att få en bostad och därmed önskade jag använda så nya annonser som möjligt för att få insyn i tidsenliga kvalifikationskrav. Mina filtreringar var alltså strategiska, men det som framkom i resultatet var ett slumpmässigt förfarande eftersom det baserades på statistiktjänstens egna siffror. Eftersom jag filtrerade på nyproduktion under dessa åratal så påvisade resultatet samtliga områden där det har förekommit mest hyresobjekt under årets gång. De områdena som var mest framträdande i resultatet var Järfälla, Täby, Annedal, Sundbyberg, Sollentuna, Bredäng och Rinkeby. Det var alltså flertal objekt som var listade i just dessa områden och därmed tolkar jag att det pågår en nyproduktionsexpansion dessa områden. Urvalet av bostadsområden gjordes utifrån det sammanfattade resultatet i statistisktjänsten, då det i vissa stadsdelar i Stockholm pågår en enorm bostadsexpansion och i andra stadsdelar hade ingen nyproducerad hyresrätt utannonserats på flera år, exempelvis saknades det helt i Danderyds kommun. Vidare är Täby, Järfälla, Sundbyberg och Sollentuna områden som tillhör en egen kommun. Annedal är ett område i Bromma som tillhör Stockholms kommun. Även Bredäng som är en ort i Skärholmen tillhör Stockholms kommun och likaså Rinkeby som ingår i stadsdelen Rinkeby-Kista. I resultatet framkom även en del bostäder i Vallentuna och Österåker, dock valde jag bort bägge baserat på att kranskommunen Täby i princip hade samma socioekonomiska förutsättningar men ett högre antal nyproduktion. Därmed bedömde jag att Täby var tillräckligt för att representera dessa två. Därefter bläddrade jag bland resultaten för att strategiskt välja ut hyresobjekt från olika områden och kommuner i Stockholm. Jag behövde även ha i åtanke att hålla urvalet begränsat till studiens omfattning och tidsram. Detta resulterade i ett urval av 14 hyresannonser vars bostäder representerar olika områden i Stockholm samt även tillhör olika bostadsvärdar. Utmärkande skillnader för dessa områden är att Järfälla, Täby, Annedal, Sundbyberg och Sollentuna under flera års mätningar har legat på en stabil och hög nivå av medelinkomster, däribland Täby som är en av Stockholms rikaste kommuner, tätt följt av Bromma som är en välbärgad stadsdel. I flera års uppmätningar och statistik har Rinkeby-Kista varit den stadsdel där medelinkomsten har varit lägst och klassats som Stockholms fattigaste stadsdel tätt följt av Skärholmen, där medborgarna i princip har likvärdig inkomst som i Rinkeby-Kista (Andersson 2020). Sundbybergs kommun är en kommun som har varit på uppgång de senaste åren, där medelinkomsterna har ökat mest i hela Sverige under perioden

2011–2014. Detta tros bero på expansiva bostadssatsningar i självaste kommunen och dess närliggande områden som har resulterat i en ökad inflyttning till Sundbybergs kommun av människor med högre inkomster än den ordinarie befolkningen (Rosholm 2016). I följande tabell visar jag presenterar jag de olika områdenas medelinkomster utifrån en bokstavsordning.

Område	Medelinkomst år 2018
Bromma stadsdelsförvaltning	449 500 kr
Järfälla kommun	338 200 kr
Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning	249 200 kr
Skärholmen stadsdelsförvaltning	253 600 kr
Sollentuna kommun	412 600 kr
Sundbybergs kommun	356 500 kr
Täby kommun	454 000 kr

(SCB 2018; Stockholms stad 2019)

3.4 Tillvägagångssätt

För att samla in materialet påbörjade jag först sökningen av hyresannonser som jag behövde ha som underlag till min studie och samtliga inhämtades via Bostadsförmedlingen statistisktjänst. Hur denna insamling gick till beskriver jag mer djupgående under ovanstående avsnitt. Efter insamlingen av annonserna avsatte jag en betydande mängd tid åt att systematiskt rangordna hyresannonserna efter innehållet som framkom i materialet. Informationen berörde bland annat olika inkomstkrav, vem som var hyresvärden samt bostadens geografiska placering. I vissa hyresannonser framkom även viss områdesbeskrivning eller marknadsföring av objektet. Jag plockade ut information som var relevant för mitt syfte och mina frågeställningar samt samlade dessa i en tabell. Rangordningen av inkomstkraven resulterade i ett stapeldiagram som senare kommer att presenteras under resultat. Den övriga informationen från varje bostadsannons samlade jag under rubriken för respektive bostadsområde för att få en tydlig struktur på materialet, vilket framöver blir tydligare att överskåda.

Enligt Ahrne & Svensson (2011, s. 198) brukar man i en kvalitativ analys uppnå en informationsmättnad när forskaren anser att det insamlade materialet är tillräckligt för att besvara studiens frågor. När man talar om mättnad menar man att man letar mönster i materialet tills man inte finner fler olikheter eller kvalitéer. I en kvalitativ studie är det inte nödvändigtvis viktigast att ha en stor mängd material, utan det viktigaste är att det material man väljer erbjuder forskaren en god variation av innehåll som senare kan analyseras (Ahrne & Svensson 2011, s. 198). För att resultatet av empirin enkelt skulle gå att utläsa, det vill säga eventuella likheter och skillnader bland hyresannonserna, överförde jag den informationen till en tabell som kommer att presenteras under resultatavsnittet. Den först insamlade versionen av empirin presenteras istället i slutet av studien i form en bilaga.

När jag var klar med detta gick jag vidare till nästa del av studien där jag eftersökte information om hur varje bostadsområde marknadsförs. Jag gjorde internetsökningar på varje enskild hyresvärd för att hitta information om hur de beskriver sina bostadsområden. Denna del av empirin var både riklig och mycket utmärkande. Denna del av materialet behövde jag kategorisera i teman, vilket krävde en återupprepande läsning av materialet för att sedan plocka ut återkommande mönster och meningsbärande innehåll. Jag plockade även ut den information som utmärkte sig i jämförelse med den övriga marknadsföringen, exempelvis var det en hyresvärd som marknadsförde att ”hyresgästen kunde fixa håret hos frisörsalongen i området innan denne går iväg på kvällsmiddag”. Detta stack ut bland det övriga sättet att beskriva områdena och hamnade därför i temat för vardagslyx. Jag kategoriserade marknadsföringen utifrån de attraktiva kvaliteterna i området som hyresvärden försöker förmedla, exempelvis den återkommande framställningen att området är som en ”liten småstad där man kan prata med sina grannar” hamnade under temat småstadskänsla. En viktig aspekt i min studie blev att granska och försöka förstå varför vissa skildringar i marknadsföringen återkommer i vissa typer av områden respektive varför det saknas i andra områden.

3.5 Litteratursökning

Genom skolbibliotekets databas SöderScholar har jag sökt mig till vetenskapliga artiklar inom det utvalda ämnet. Sökorden som jag har använt mig av för att hitta relevant forskning var bland segregering, utsatta grupper, grindsamhällen, fattigdom, trångboddhet, bostadsmarknad, hyresmarknad och allmännyttan. Dessa sökord har jag även sökt på engelska för att få resultat på internationell forskning om ämnet. Författarna till de vetenskapliga artiklarna är forskarna

som har god ämneskunskap och de refererar ofta till intressanta källor som jag själv har sökt mig till genom att granska deras referensförteckning. Genom att söka mig till originalkällan kunde jag själv läsa och tolka det som skrivs och därefter använda den källan till min egen studie. För att få fram trovärdiga artiklar har jag filtrerat resultatet av mina sökord på ”peer reviewed” vilket innebär att artiklarna är vetenskapligt granskade av experter inom ämnet. Jag har även använt mig av andra typer av vetenskapliga texter, såsom doktorsavhandlingar vilket är studier som är skrivna av forskarstudenter och även dessa typer av avhandlingar är granskade av experter innan de får publiceras. Övrigt material till studien har bestått av forskningsrapporter som är utgivna av myndigheter som Boverket eller regeringstexter. Lagtexter som är relevanta till studien har jag inhämtat från regeringens hemsida. På samma sätt har jag använt mig av Boverkets offentliga publiceringar och sökningstjänsten på Boverkets hemsida när jag har sökt efter information i olika rapporter och läst lägesanalyser. Vidare är en stor del av böckerna som jag har använt under studiens gång har varit böcker som jag har bekantat mig med under min utbildning på högskolan. När jag sökte information kring bakgrund inom ämnet använde jag mig därför av den kurslitteratur som var relevant för min studie.

3.6 Förförståelse

Jag har god kunskap om Stockholmsområdet och likaså om de olika områdenas socioekonomiska utmaningar. För att inte låta min förförståelse påverka urvalet utgick jag därför från ett slumpmässigt urval när jag valde ut hyresannonser som jag skulle inkludera i min studie. Min utgångspunkt har alltid varit att utgå från ett så neutralt perspektiv som möjligt för studiens ska ha hög tillförlighet och för att jag ska vara öppen för nya resultat och mönster vid analyseringen av resultatet. Det slumpmässiga urvalet bidrog till att resultatet påvisade en rättvis bild av vilka områden som det byggs nyproduktion i, eftersom jag filtrerade från bostadsstatistiken och inte min egen förförståelse. Vidare är min egen uppfattning i ämnet är att bostadsmarknaden inte är fungerande för unga personer eller utsatta grupper. Detta grundar sig i min arbetserfarenhet med utsatta personer där jag på nära håll har följt hur dessa personer sållas bort av hyresvärdar på grund av sin låga inkomst. Samtidigt är detta anledningen till varför mitt intresse väcktes för denna typ av studie, då jag är kritisk till hur hyresvärdar aktivt bedriver en uthyrningspolicy som är missgynnande. Genom att ha en teoretisk referensram har jag dock kunnat upprätthålla en opartisk inställning och röd tråd i studien samt därmed inte avvika från studiens syfte och frågeställningar.

3.7 Studiens tillförlitlighet

Reliabilitet och validitet är två begrepp som flitigt diskuteras för att bedöma en studies tillförlitlighet. I en kvalitativ studie handlar validitet om författaren kan övertyga läsaren om den utvalda empirin verkligen överensstämmer med det som studien avser att mäta (Fejes & Thornberg 2019, s. 274). Utifrån mina frågeställningar fanns det inget annat material som var mer relevant för att mäta kvalifikationskrav i Stockholm än det kommunala bostadsbolagets hyresannonser. Genom att följa en röd tråd i studien kan man uppnå en god validitet då ett tydligt syfte och övrig metodik slutligen leder till att man kan besvara sin forskningsfråga (Fejes & Thornberg 2019, s. 275). Genom att använda en metod som passar mitt syfte och mina frågeställningar har jag kunnat bibehålla en hög validitet i studien. Valet av metod bör vara lämplig till det vi avser att studera. För att öka sina möjligheter till ett resultat med hög validitet kan man exempelvis tillämpa sina resultat på ett ytterligare fall. *Kan t.ex. en undersökning om ett visst bostadsområde också vara giltig för ett annat bostadsområde? (*Trygged 2005, s. 231). Validitet kan även påvisas genom att välja teoretiska perspektiv som är relevanta för studien samt genom att vara noggrann och systematisk under sin forskningsprocess (Fejes & Thornberg 2019, s. 276).

Reliabilitet däremot bestäms utifrån om studien har utförts på ett tillförlitligt sätt, med andra ord hade man kunnat få samma resultat om studien utfördes av någon annan fast på samma sätt? Gällande reliabilitet är det svårare att bedöma i en kvalitativ studie, än i en kvantitativ, då en kvalitativ studie inte alltid kan påvisa samma resultat vid upprepade tillfällen (Fejes & Thornberg 2019, s. 287; Trygged 2005, s. 230). Författaren får istället genom sin transparens i metodiken presentera och beskriva hur man har gått tillväga för att kunna presentera studiens resultat. Därmed bör författaren till en kvalitativ studie noggrant beskriva sin process, alltifrån tillvägagångssätt till kodning och urval så att läsaren kan bedöma tillförlitligheten (Trygged 2005, s. 230). I min studie fanns det mycket lite utrymme för eventuella insamlingsfel eftersom min utvalda empiri bestod av färdiga hyresannonser som redan hade utannonserats på Bostadsförmedlingens hemsida. Med andra ord var lägenheten redan förmedlad vid det tillfälle som jag analyserade annonsen och dessa annonser är tydliga i vad som kommuniceras gällande kvalifikationskrav. Det jag gjorde var att sammanställa det färdiga materialet och presentera tillsammans med övrig marknadsföring om bostadsområdet som jag har varit transparent med i resultatavsnittet. Marknadsföringen presenterar jag i citatform med referenshänvisning och därmed har jag inte skrivit egna tolkningar av materialet, utan tolkat det i mitt analysavsnitt

med stöd av den teoretiska referensramen. Även resultatet av bostadsannonserna är transparent med fullständiga adresser och övrig information som bifogas i slutet av studien i form av en bilaga. Fejes & Thornberg (2019, s. 276) diskuterar kring att man bör ha en *empatisk närhet, men en analytisk distans.* Genom mitt intresse för uppsatsämnet har jag en närhet till ämnet, men genom min utvalda analysmetod kunde jag undvika att involvera subjektiva värderingar, än om jag exempelvis hade valt att göra en kritisk diskursanalys som eventuellt kan mynna ut i att författarens subjektivitet och egna värderingar tar plats i tolkning av materialet.

3.8 Etiska dilemman

Ett viktigt avsnitt i forskningssammanhang och studier är att presentera vilka etiska dilemman som författaren har behövt hantera under studiens gång (Vetenskapsrådet 2018). Det empiriska underlaget i min studie är hyresannonser som är offentliga handlingar och jag behövde därmed inte beakta något samtycke eller tillstånd för att kunna granska dessa annonser. Empirin inhämtades via den offentliga statistiktjänsten på Bostadsförmedlingens hemsida och för att kunna komma åt denna statistik behöver man inte ha ett registrerat konto hos förmedlingen, utan man kan klicka sig in på statistiken utan att själv vara registrerad som bostadssökande.

Etiska dilemman i min studie har varit relativt begränsade. Ett av dilemman inom ramen för denna studie var dock att bostadspolitiska frågor kan vara ett laddat ämne då det är något som berör alla människor. Således kan människor som bor i respektive område uppleva denna studie på olika sätt beroende på sin utgångspunkt i bostadspolitiska åsikter eller områdesbeskrivning. Min avsikt med denna studie har varit att klarlägga kvalifikationer för hyresbostäder i varje område och därmed har inte denna studie fokuserat på enskilda individer och deras bostadsmarknadsutmatningar i sig. Men givetvis kan detta upplevas som stigmatiserande att läsa om hur man benämner områden som utsatta och fattiga, jämfört med rika områden. Med detta sagt skulle jag även vilja framföra att det alltid är en etisk aspekt man får ta hänsyn till i varje studie, men för att ha styrka mina påståenden har jag använt mig av offentliga dokument och siffror som styrker att dessa områden i viss mån är utsatta på olika sätt. Några av dessa områden kritiseras ofta i negativ utmärkelse i media och min avsikt är inte att utmana föreställningar av områden, utan jag har ställt dessa områden emot varandra för att skapa en jämförelsebild kring olika bostadsområden. Jag har genomgående i studien medvetet använt mig av icke-stigmatiserande och vetenskapliga begrepp för att inte bidra ytterligare till denna stigmatisering.

3.9 Metoddiskussion

I detta avsnitt kommer jag att diskutera mitt metodiska tillvägagångssätt. Vetenskapsrådet (2017, s. 25) redogör att författarens självkritiska förmåga är en viktig förutsättning för god kvalitet och tillförlitlighet i en studie. I en studie med kvalitativ ansats bedöms validitet annorlunda än i studier med kvantitativ ansats. I kvalitativa studier bedömer man bland annat genom författarens metodbeskrivning och tillvägagångssätt. Enligt forskningskriterier bör författaren vara transparent i sitt metodavsnitt och tydligt redovisa sin metod.

Storleken på utvalda bostäder i mitt material är hyresrätter på ett rum och kök samt två rum och kök. Jag redogör mer om bakgrunden kring detta under avsnittet för urval, men kort sagt är enpersonshushåll är den vanliga boendeformen i Stockholm och därmed valde jag att enbart inkludera bostäder som motsvarar behovet för en person. Därmed har jag uteslutit granskningen av större bostäder i min studie. Jag resonerar kring att en inkludering av större bostäder hade varit bra dels för att ge en nyanserad bild av bostadsmarknaden, men dels också för att inkludera personer som bor i familj och inte singelhushåll. Det kan diskuteras kring varför jag har valt bort detta, men jag motiverar detta genom att reglerna ser annorlunda ut för singelhushåll och partnerhushåll. Är man gifta eller sammanboende så tillåts man i många fall att slå ihop sina inkomster för att erhålla en hyresbostad och därmed kan ett partnerskap underlätta processen att få en bostad, dock givetvis förutsatt på att bägge i förhållandet har en inkomst. Singelhushåll förväntas däremot klara av hela boendekostnaden själv. För att studien inte skulle bli alldeles för bred ville jag avgränsa räckvidden och därmed endast granska bostadskvalifikationer som riktar sig till en person. Fejes & Thornberg (2019, s. 278) redogör kring dataöverbelastning och menar att ett vanligt misstag i kvalitativa studier är att man samlar på sig en alldeles för stor mängd data som därefter blir svår att hantera. Om jag hade inkluderat alla sorters storlekar så hade studien blivit alldeles svår att snäva av och därmed hade det blivit svårare att dra slutsatser baserat på mina frågeställningar och detta är orsaken bakom min uteslutning av större bostäder. Kraven för större bostäder hade troligtvis varierat kraftigt, då dessa är ännu dyrare än de mindre bostäderna, och på så sätt hade det blivit svårare att påvisa mönster eller samband i kravprofilerna bland de olika bostadsområdena. Dock hade inkluderingen av större bostäder kunnat lyfta fram kvalifikationsläget för de större bostäderna och därmed hade studien även kunnat synliggöra problematiken som barnfamiljer eller större familjer kan stå inför på bostadsmarknaden. Även trångboddhet är en aktuell problematik där familjer tvingas välja mellan en stor bostad eller bo trångt på grund av sin ekonomi.

4. Tidigare forskning

I detta avsnitt kommer jag att presentera offentliga utredningar, litteratur och vetenskapliga artiklar i syfte att ge läsaren en inblick i vilka grupper som är utsatta på bostadsmarknaden idag samt hur vi kan förstå uppkomsten av segregering, det vill säga varför en viss grupp av människor koncentreras i vissa typer av områden och dess tillhörande uteslutningsprocesser.

Charlotta Hedberg (2009) redogör i sin studie kring det faktum att utlandsfödda personer är en av de mest utsatta grupperna på den svenska bostadsmarknaden. Det finns flertal faktorer som är bidragande bakom detta, men en viktig aspekt är att utlandsfödda ofta innehar underordnade positioner på den svenska arbetsmarknaden. I studien jämför Hedberg utsattheten bland utlandsfödda i Sverige mot utsattheten bland infödda svenskar och resultaten påvisar att de utlandsfödda, trots gruppernas likvärdiga sociala problematik, är mer utsatta än den svenska motsvarigheten i samma situation (2009, s. 2423). Med andra ord är denna grupp alltså en särskilt utsatt grupp i den svenska ekonomiska hierarkin. Hedberg redogör att människors val av bostadsområden inte nödvändigtvis behöver reflektera att individen självmant har önskat att bo i bostadsområdet, då bosättningen kan vara ett resultat av ytterligare faktorer som påverkar individens valmöjlighet. Sådana faktorer kan exempelvis innebära politiska eller ekonomiska faktorer. Studien påvisar att bosättning i stigmatiserade områden till och med kan komma att negativt påverka individens karriärmöjligheter. Ser man på arbetsmarknaden så är det bevisligen utlandsfödda personer som arbetar lägst avlönat och oftast i lågstatusyrken (2009, s. 2423–2424). Hedberg menar att det är viktigt att analysera människors yrken och ekonomiska valmöjligheter för att därefter kunna förstå eller dra en koppling till deras bostadssituation, eftersom bägge aspekter går hand i hand (ibid).

En annan utsatt grupp är unga personer som flyttar hemifrån för första gången. Enkätsiffror hos Boverket (2019) påvisar att flertal unga personer mellan 20–27 år bor kvar i sina föräldrahem och en kraftig majoritet av dessa uttrycker en önskan om att vilja flytta hemifrån. De omständigheter som beskrivs förhindra flytten är dels en generell brist på ungdomsbostäder och faktum att unga personer inte lyckas konkurrera med personer på övriga bostadsmarknaden. Men dels också det faktum att de bostäder som finns tillgängliga är alldeles för dyra (Boverket 2019, s. 9; se även Boverket 2020a). Boverkets utmätning av ungdomars genomsnittliga inkomster påvisar att deras inkomst inte räcker till att motsvara kravet för en bostad på ett rum och kök. Om man satsar på att köpa en bostadsrätt så krävs i dagsläget en kontantinsats mellan

140 000–380 000 kr samt en stabil bruttoinkomst. Om man däremot satsar på en hyreslägenhet så motsvarar hyresvärdens krav oftast en bruttoinkomst på tre gånger månadshyran. Det visar sig att ungdomar idag sällan har råd att motsvara detta hyreskrav, då marknadslöner för unga som arbetar inom vanliga branscher inte ens räcker till en nybyggd etta i Stockholm (Boverket 2019, s. 10; se även Boverket 2020b).

Analyser av bostadssegregationen i Sveriges storstäder påvisar att människor idag lever i ett växande etniskt och socioekonomiskt segregerat samhälle. Man bor alltmera bland människor som har likvärdig bakgrund som en själv, vilket gör att en viss typ av socioekonomisk grupp koncentreras i städernas olika områden (Salonen 2012, s. 52, 55). Lisa Kings redogör för hur urbaniseringen i städerna har orsakat stora uppdelningar mellan resursstarka och resurssvaga människor. Kings beskriver att resursstarka hushåll lever i ett materialistiskt överflöd medan resurssvaga hushåll knappt klarar av att uppfylla grundläggande behov (Kings 2011, s. 21). De resursstarka grupperna är inte heller intresserade av att i det sociala rummet beblandas med motsatsen. Kings menar att människor med resurser ”kontrollerar centrum” genom att köpa sig en plats i stadens centrala delar som kännetecknas av lyx, restauranger och fin arkitektur. Livsstilen i stadens centrum innebär mer rörlighet, säkerhet och övervakning. Dessa resursstarka grupper köper sig därmed trygghet i områden där det finns dyra bostäder och likartade människor som de själva. Höga bostadspriser i innerstadsområden är ett exempel på medel som håller oönskade grupper borta (Kings 2011, s. 28–29; se även Millard-Ball 2000, s. 1675–1676). Denna process som leder till att resurssvaga grupper genom olika strukturella medel utestängs ur specifika områden och istället ges tillträde till sämre utrustade områden, är det som vi i vardagligt tal beskriver som segregering. Kings beskriver att storstäder numera faktiskt kännetecknas utifrån uppdelningar av staden (Kings 2011, s. 28). Denna process är något som sker på en strukturell och samhällelig nivå och kräver därför insatser på likvärdig nivå för att kunna bekämpas.

Den tidigare förfallna innerstaden i Stockholm består idag av exklusiva och eftertraktade områden som många strävar att flytta till (Kings 2011, s. 47; se även Millard-Ball 2000, s. 1675). Innerstaden markerar numera en sorts milstolpe för framgång, då alla känner till att de människor som har råd att bosätta sig i innerstaden tillhör den mer välbärgade klassen. Kings redogör även för att privata bostadsentreprenörer köper upp alltmer mark i Stockholmsområdet och att detta resulterar i byggnationer av exklusiva fastigheter och kommersiella områden som gynnar deras egen målgrupp (Kings 2011, s. 47). Den samhälleliga konstruktionen av

bostadsområden är nära kopplad till områdets status samt hur bebyggelsen i området ser ut. Kings beskriver hur centrala Stockholm präglas av exklusiva lägenheter med fina butiker i området samt närhet till vatten och sjöutsikt. Det finns fina restauranger längs gatorna och ingen brist på nöjen i området (Kings 2011, s. 65). Denna konstruktion skiljer sig enormt i förortsområden som präglas av hyreslägenheter i form av 70-tals höghus som är byggda på avlägsna fält med ”ABC-konceptet”, dvs. arbete, bostad och centrum och riktar sig mot en arbetsklassbefolkning. Bostäderna är belagda runt det lokala centrumet och man hittar en matbutik i området och eventuellt en pizzeria (Kings 2011, s. 58, 65). Geografiska platser och deras områdesstatus konstrueras genom hur platsen upplevs och hur övriga aktörer benämner och beskriver platsen vilket därmed utgör en grund till områdets socioekonomiska status (Kings 2011, s. 141). Det är dessvärre inte ovanligt i svensk kontext med en negativ skildring av förortsområden och dess invånare. Ericsson, Molina & Ristilammi (2002, s. 12–15) har studerat gamla miljonprogramsområden, däribland Rinkeby, och redogör hur området och dess majoritet av medborgare med utländsk bakgrund ständigt presenteras utifrån negativa termer i den mediala presentationen. Det som blir problematiskt med denna presentation av förortsområdena är att det är just medias tolkning och beskrivning av området, vilket medför att ett stigma har förknippats med området i decennier. Författarna menar att det sällan är invånarna själva som talar illa om området (ibid).

Även Kings redogör för områden i Stockholm som brottas med både dåligt rykte och sociala problem, däribland nämns området Rinkeby. Kings beskriver hur området har tillkommit i storstaden som ett resultat av den enorma bostadsbristen under 1960-talet (Kings 2011, s. 59–61). Redan på den tiden ansågs stadsdelen vara underutvecklad, då det saknades kommunikationer och låg geografiskt avlägset från stan. Området förknippades snabbt med ett dåligt rykte då flertal bostäder stod obebodda ryktet blev ännu sämre när resurssvaga och nyanlända befolkade området (Kings 2011, s. 61, 66). Kings redogör vidare att den bristande stadsplaneringen i området skapade förutsättningarna för att den framtida utvecklingen i området skulle bli problematisk. Men det som är anmärkningsvärt är förskjutningen av samhällsansvaret till fokus på medborgarna. Idag klandras invånare i utsatta områden själva för att bidra till områdets låga status samt att vara en belastning för välfärden och Rinkeby och dess invånare är sådant ett exempel på områden där medborgare själva beskylls för att skapa segregation (Kings 2011, s. 65). Segregation är dessvärre inget som kan lösas av individen själv, även om de alldagliga samhällsdiskussionerna uttrycker att så är fallet (Lindström 2019, s. 31).

Matthew Desmond (2020) redogör kring den ekonomiska utsattheten hos resurssvaga hushåll och menar att det är de generella boendeförutsättningarna och strukturella processer som leder till att man aktivt segregeras, då boendemöjligheterna för dessa personer är ogynnsamma. Desmond menar att det pågår en generell ökning av boendepriser i centrala delar av storstäder parallellt med upprustningar av gamla bostadsområden. Renovationer leder givetvis till ökade boendekostnader, vilket i sin tur leder till att hushåll som saknar marginal att klara av de ökade hyreskostnaderna blir tvungna att flytta ut. Desmond redogör att fastighetsägare utåt sett kan använda sig av renovering som en orsak till att rusta upp äldre bostadsområden. Dock kan det bakomliggande motivet vara något helt annat, exempelvis att fastighetsägaren genom ökade kostnader önskar bli av med resurssvaga hyresgäster och därmed höja områdets status. Detta leder till att resurssvaga hushåll koncentreras i områden med lägre boendekostnader. Hushållen ofta är medvetna om utsattheten som medföljer i dåligt utrustade områden, men Desmond (2020) menar att man inte har något val på grund av sin begränsade ekonomiska situation.

Ali Hajighasemi (2019) redogör kring hur ett område och utanförskap faktiskt kommer att konstrueras som ett socialt problem. Han menar, likt övriga forskare, att segregationen i Stockholmsförorter inte är ett nytt fenomen, utan att det har pågått i decennier och att välfärdsstaten har påvisat en passivitet och icke kontinuitet i sina satsningar för att komma till bukt med problemen (2019, s. 94). Han menar dessutom att segregationen har förstärkts i takt med integreringen av ytterligare nyanlända och resurssvaga grupper. Hajighasemi ifrågasätter hur det kommer sig att välfärdsstaten misslyckats så enormt med segregationsbekämpning, trots att denna problematik i decennier har varit aktuell på den politiska dagordningen (2019, s. 95). Likt Hajighasemi beskriver även Sandberg (2010) just denna problematik från det politiska hållet. Sandberg beskriver hur åtgärder riktas mot att tackla effekterna av segregering, istället för att faktiskt fokusera på de strukturella orsakerna som leder till segregering (2010, s. 136). Till skillnad från den internationella kontexten, beskriver Sandberg hur man i Sverige sällan tillkännager förklaringar som är av strukturell art. Det vill säga istället för att erkänna att det existerar strukturer som missgynnar människor av annan etnicitet, förskjuter man istället förklaringen till andra motsättningar i samhället, såsom fattigdom eller bristande integration (2010, s. 54). Man ser medborgare i utsatta områden som bärare av problemorsakerna och människorna tillskrivs negativa och diskriminerande egenskaper som kommuniceras och sprids via olika mediekanaler. Bland annat beskrivs förortsinvånare ha en låg arbetsmoral och ovilja att delta i samhällslivet (Sandberg 2010, s. 136–137).

5. Teoretisk referensram

I denna studie har jag valt att utgå från strukturellt perspektiv på bostadsproblematiken. I detta avsnitt kommer jag att presentera de teorier som jag tillsammans med tidigare forskning kommer använda för att analysera mitt resultat.

5.1 Socialkonstruktionism

Genom teorin om socialkonstruktionism ämnar jag utveckla en vidare förståelse hur vi till följd av kategoriseringar och konstruktioner skapar uppdelningar i samhället. Denna teori är ett viktigt teoretiskt perspektiv inom samhällsvetenskapen (Alvesson & Sköldberg 2008, s. 81) och därför av betydelse för min studie då jag med hjälp av socialkonstruktivismen avser att tolka kategoriseringar som framkommer i marknadsföringen av de olika bostadsområdena.

Alvesson & Sköldberg beskriver att samhället vi lever i är en social konstruktion i sig, där vi lever under olika kategoriseringar och ständigt identifierar oss i olika grupper som exempelvis man, kvinna, barn, vuxen, rik eller fattig (2008, s. 81). Dessa typ av kategoriseringar ger oss en typ av vägledning att tolka det vi ser i samhället och placera oss själva utifrån dessa kategoriseringar. Med andra ord behöver vi genom tecken, symboler eller språk uttrycka oss för att skapa uppdelningar av våra dagliga sinnesintryck (Alvesson & Sköldberg 2008, s. 82–85). Genom att kategorisera företeelser och sociala ordningar i vår vardag kan vi snabbare bedöma en individ eller en situation. Kategoriseringen sker utifrån vårt språkbruk, vilket innebär att vi använder vi olika språkliga termer för att beskriva vilken kategori vi tillhör. Språk är därmed det mest fundamentala medlet vi har för att förmedla kunskap om vår verklighet. Genom språket lyckas vi att objektifiera, kategorisera och sätta ord på den kunskap om samhället som vi uppfattar som verklighet (ibid).

5.2 Goffmans teori om stigma

En av de mest välkända teorierna inom sociologin är Erving Goffmans teori om stigma. Jag avser att använda teorin för att skapa en förståelse för varför kategoriseringar kan leda till att en viss typ av människor inte ges tillträde till vissa områden. Denna teori gör det också möjligt att förstå hur ojämlikheter tar plats i den socioekonomiska sfären och vilka strukturella faktorer som ligger bakom för att dessa segregerande praktiker förekommer i samhället.

Goffman menar att den sociala verkligheten består av ett förhållande som finns mellan människor där vi genom att granska andra kan bedöma ifall deras beteende och egenskaper tillhör det som vi anser är normalt (Goffman 2011, s. 13). Måttet på vad som är förväntat eller normalt varierar givetvis beroende på vilket samhälle vi befinner oss i, men Goffman menar att detta typ av beteende är inbyggt i oss för att vi människor har en tendens att kategorisera varandra och vår omgivning för att skapa oss en bedömning av de sociala intrycken (Goffman 2011, s. 10–13). Dessa kategoriseringar är alltså socialt uppbyggda av människor själva i relationell kontext till omgivningen och genom våra kategoriseringar och tillskrivna attribut kan vi förklara vem eller vad som tillhör en särskild plats i samhället. Dessa kategoriserar blir därmed ett sorts mått på vad som är normalt eller onormalt och med andra ord bygger vår egen identitet på vilken av dessa grupper vi associerar oss med (Goffman 2011, s. 10, 28–37). Den grupp i sammanhanget som tillskrivs negativa attribut blir det som vi tolkar som en avvikelse, alltså något oönskat. När vi med hjälp av olika kategoriseringar och tillskrivna attribut försöker förklara en avvikelse så stödjer vi våra belägg i negativa termer. Detta leder oss vidare in på vad som sker med människor som är stigmatiserade (Goffman 2011, s. 10–13).

5.3 Diskriminerande föreställningar om fattiga personer

Att vara fattig är sedan långt tillbaka förknippat med ett enormt stigma, vilket grundar sig i att den ekonomiska underlägsenheten även ger individen en lägre social status (Angelin & Starrin 2012, s. 304, 308). Det finns många föreställningar i samhället om fattiga personer, ofta en mycket generaliserande bild, som inte ger rättvisa till deras utsatta situation. I vardagliga termer att det vanligt att den fattige själv oftast skuldbeläggs för sin egen situation. Många menar att människor med dålig ekonomi har sig själv att skylla på något sätt för att de befinner sig i den situationen (ibid). Tina Mattson (2015, s. 73) redogör kring klassbegreppet och varför ekonomisk ojämlikhet är relaterat till uppdelningar i samhället. Människors ekonomiska villkor utgör en komplicerad verklighet som vi lever under. Samtidigt som ekonomi är både föränderligt och komplext, så avgör den ekonomiska rangordningen vilken klass vi har och utgör därmed ett mått på våra värderingar, normer och konsumtionsmönster. Med andra ord så går det att tolka mycket om vår livsstil och sociala status utifrån vår ekonomiska position jämfört med de övriga i samhället. Människors ekonomiska situation är nära sammanvävd med andra förbindelser som sker sinsemellan oss och ekonomin styr även vart vi bor (ibid).

Mattson beskriver klassbegreppet utifrån Karl Marx teori. Marx redogör klass utifrån de tre kategorierna: *borgarklassen, småborgarna* och *arbetarklassen* (Mattson 2015, s. 74). Arbetarklassen utgör den största samhällsgruppen, men också den mest underordnade gruppen i samhället eftersom denna grupp försörjer sig genom att arbeta för borgarklassen. Det som gör att arbetarklassen anses vara långt nere i hierarkin är på grund av stigmat kring deras arbetsroll, då arbetarklassen ofta har fysiskt krävande yrken så beskrivs det som att man *säljer sig själva som arbetskraft till borgarklassen* (Mattson 2015, s. 74). Samtidigt som arbetarklassen till följd av sina lågavlönade yrken anses vara både exploaterad och underordnad, så är det överklassen som lever på avkastningen av sina rikedomar. Marx teori utgör alltså en viktig grund för hur vi än idag förstår klasstrukturer i samhället och hur människor skiljs åt i sina möjligheter utifrån sin position på arbetsmarknaden (ibid). Denna konstruktion av klassen leder oss vidare till hur ojämlikhet konstrueras i samhället. När vi skapar och upprätthåller en viss typ av position i samhället så börjar vi till slut identifiera oss som den klass vi tillhör. Därmed skapas det en sorts aktiv dynamik mellan människor i de olika positionerna och i sin tur uppstår stereotypa föreställningar om människor och deras tillhörande kategori (Mattson 2015, s. 75). Det finns en utpräglad föreställning av arbetarklassens människor som farliga, hotfulla eller att de saknar moral. Det är inte heller ovanligt att arbetarklassen till följd av deras fysiska arbeten associeras med fördomar om att vara smutsiga (Mattson 2015, s. 77). När dessa olika klasspositioner ställs emot varandra så skapas kategorier och därmed uppstår även hierarkiska ordningar. Arbetarklassen är den grupp som hamnar längst ned, medan medelklassen i jämförelse blir idealet som har intresse för kultur och konst samt därmed framställs som ”renare” och bättre. Dessa stereotypa bilder av klasspositioner lever kvar än idag (Mattson 2015, s. 77–78).

Jonsson, Mood & Bihagen (2016, s. 3) redogör att definitionen fattig i sig själv innebär när vi refererar till någon som har begränsade ekonomiska resurser och därmed inte lyckas leva ett likvärdigt liv som de andra i samhället. Utifrån teorin om stigma kan vi förstå detta genom Goffmans beskrivning av hur vi ständigt kategoriserar varandra utifrån den samhälleliga kontexten (Goffman 2011, s. 10, 28–37). Med andra ord, om en större grupp i samhället har en god ekonomi medan en annan grupp har det sämre ställt, så kan det leda till att vi ser den andra gruppen som några av lägre hierarki då de inte lyckas leva lika bra som alla andra. Om någon har det ekonomiskt sämre ställt än andra så klassificeras man enligt kategoriseringar som fattig. Att vara fattig kan innebära olika typer av utsatthet, beroende på vilket typ av samhälle man lever i och att vara fattig innebär inte att man tillhör en homogen grupp, utan det finns olika nivåer av utsatthet även inom denna kategori. Det finns olika mått att mäta fattigdom,

exempelvis kan fattigdom i utvecklingsländer innebära att man saknar medel att täcka sina grundläggande behov så som mat och vatten (SCB 2020). I västvärlden, Sverige och Europa kan fattigdom innebära ett mått på människors konsumtionsförmåga. Genom termen vill man beskriva människor som personer lever i materialistiskt underskott, det vill säga att man inte har råd med ett materialistiskt överflöd eller att man inte hade klarat av att betala oväntade kostnader (Jonsson, Mood & Bihagen 2016, s. 3, 8; SCB 2020).

5.4 Gated communities/Grindsamhällen

Hur håller man borta oönskade personer från ens bostadsområde och vardag? Ett svar på detta är så kallade ”gated communities” eller grindsamhällen som fortsätter att prägla många bostadsbyggen runtomkring i världen. Områden med en exkluderande design går under benämningen gated community eller det svenska begreppet grindsamhällen. I praktiken innebär detta att fastighetsägare bygger bostadsområden som riktar sig till höginkomsttagare eller en bemedlad befolkning. Fastigheten och övriga tillhörande ytor är inhägnad med någon typ av bommar eller stängsel och ibland även övervakning av infarter. Bostadsområden är annars generellt tillgängliga för både boende och övriga, men i ett grindsamhälle är dessa alltså kontrollerade samt avskilda och därmed enbart tillgängligt att passera för personer som bor där. Tanken bakom grindsamhällen är att exkludera personer som är oönskade besökare som inte har något där att göra och är ursprungligen tänkt att ha ett brottspreventivt syfte. Numera är gated communities en markör för en sorts avgränsning kring vilka personer som får ha tillgång till bostadsområdet, dess mark och faciliteter. Utvecklingen av denna typ av exkluderande bostadsområden visar på en ökning så förekommer även mycket kritik ur ett samhällsperspektiv där forskare menar att detta kan bidra till en ökad polarisering bland grupper.

Karin Grundström (2018) klargör att Sverige i dagsläget i princip saknar grindsamhällen, men däremot finns det tendenser i de svenska storstäderna som påvisar att acceptansen för detta har ökat under det senaste decenniet. Bland annat i Malmö år 2009 byggdes ett lyxigt villa- och lägenhetsområde som var inhägnat och anses därför vara ett av Sveriges första grindsamhällen. Projektet Victoria Park stod ut på bostadsmarknaden med sitt inhägnade grönområde på 17 000 kvadratmeter och lyxiga faciliteter såsom privat biograf, poolområde och övervakad lounge. Bostadsprojektet möttes av tung kritik från samhällsutvecklare då man ansåg att dessa typ av grindsamhällen inte hör hemma i Sverige och kan bidra till en ökad segregering i det sociala rummet, där oönskade grupper inte får tillträde. Forskare menade tidigare att denna typ av

boenden inte efterfrågas i Sverige, dock menar byggaktörer att vi nu inför en bostadsmarknad där sådana boenden faktiskt efterfrågas även i Sverige (Grundström 2018, s. 20). Utifrån den sociala hierarkin önskar människor umgås med andra personer av likvärdig social status. Att se fattiga eller utsatta människor kan utsätta den mer bemedlade befolkningen för olustkänslor och detta anses vara en anledning till varför man vill avgränsa sig från grupper av lägre social hierarki. Genom grindsamhällen eller områden som är exklusiva och omöjliga att flytta in i för hushåll med lägre inkomst så kan bemedlade grupper välja bort att umgås med den motsatta kategorin.

Grundström menar att det i dagens bostadsmarknad sker en uppkomst av exklusiva bostadsformer vars faciliteter går att förknippa med praxisen av grindsamhällen (2018, s. 18). Samhällets priviligierade grupper på ett sätt väljer att ”självisolera” sig i de exklusiva eller lugnare delarna av staden och på så sätt behöver inte dessa grupper, till skillnad från övriga samhällsklasser, vara beroende av de allmänna förutsättningar som välfärdsstaten har att erbjuda (Rodenstedt 2014, s. 4). För att kunna förstå hur dessa är konstruerade menar Grundström att man i framtida forskning behöver granska vilka kriterier som är gemensamma för grindsamhällen. En viktig del av detta är att granska arkitekturen och hur själva inhängningen är konstruerad, det vill säga ifall det exempelvis är höga murar, grindar eller till och med en receptionslobby. Men det är också viktigt att granska prisnivån på dessa typer av bostäder, eftersom de ofta håller en så pass hög standard så är även boendekostnaden så pass hög att inträdet endast är möjligt för människor som är förmögna. Grundström redogör också att man även bör granska vilka personer som bor bakom inhängningen, med andra ord vad denna grupp av människor har gemensamt för att förstå varför de vill ”självisolera” sig från den övriga världen (Grundström 2018, s. 19).

6. Resultat

Nedan följer en sammanfattad redovisning av studiens resultat som bygger på hyresvärdarnas krav i bostadsannonserna i som presenteras tillsammans med bostädernas standard.

Totalt har resultatet baserats på 14 hyresbostadsannonser fördelat på 7 olika områden kring Stockholms län. Bostäderna på 1 rum och kök har varit mellan 29–42 kvadratmeter samt med hyror på 6508–7738 kr. Bostäderna på 2 rum och kök har haft en yta mellan 41–55 kvadratmeter med hyror på 6658–10 490 kr. De billigaste bostäderna bland urvalet, med lägsta krav på bruttoårsinkomst och lägst nivå på hyreskostnad, var bägge hyresbostäder i stadsdelen Rinkeby. De dyraste bostäderna bland urvalet med högsta nivå på hyreskostnad, var 2 rum och kök i området Ursvik och Silverdal. Det högsta kravet på bruttoårsinkomst var i området Annedal för en bostad på 2 rum och kök, som dessutom hade lägre månadshyra än lägenheterna i Ursvik och Silverdal. Resultatet påvisar att nivåerna för hyror i Stockholm är ganska oreglerade då inkomstkraven skiljer sig enormt bland bostäderna, trots att boendeytan är ganska lika.

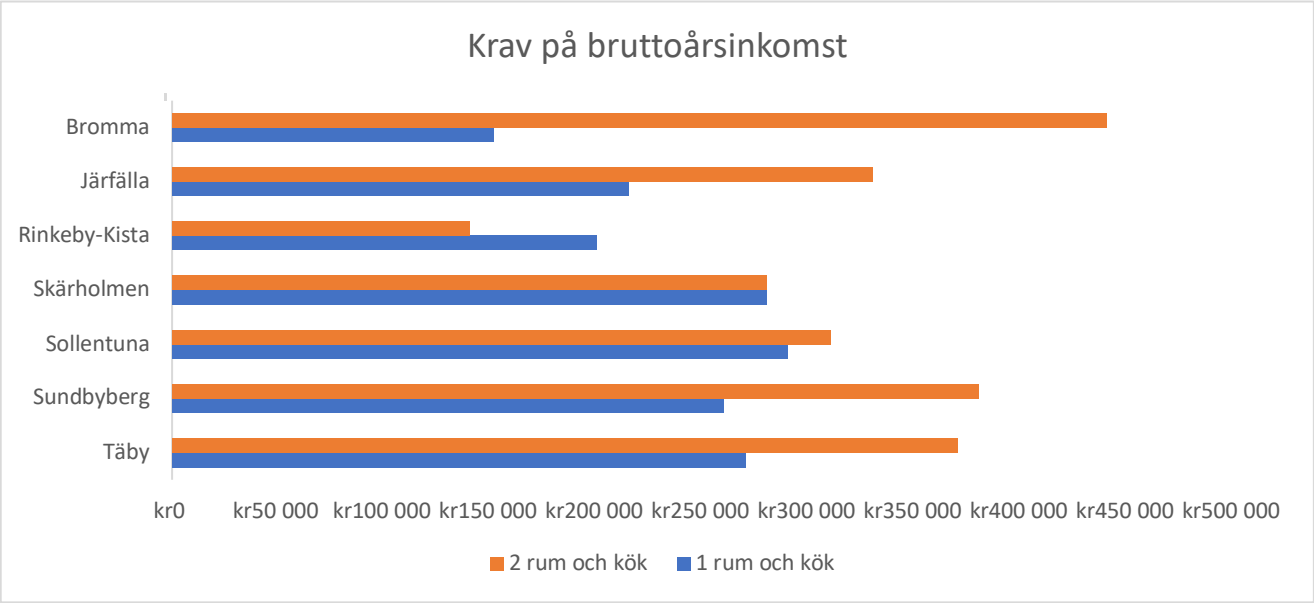
Kraven som ställs på de bostadssökande är krav på bruttoårsinkomst, antal personer som får bo i hushållet, anställningsform samt krav på vilken typ av inkomst den sökande får ha. Samtliga lägenheter är nyproducerade under åren 2019–2020 och är därför i gott skick med bra standard i materialvalen. Det som verkar skilja sig kring lägenheternas standard är tillgången av vitvaror såsom diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och mikrovågsugn där det i vissa lägenheter ingår utan kostnad. I andra lägenheter saknas samtliga. Den bostaden i Annedal som hade högsta kravet på bruttoårsinkomst stack ut på så sätt att den saknade samtliga av dessa vitvaror. En annan lägenhet som saknade samtliga vitvaror var den lägenheten i Rinkeby som stack ut med de lägsta inkomstkraven och den lägsta månadshyran. Det var ett intressant fynd i resultaten, eftersom bägge lägenheter hade mycket gemensamt men ändå skiljer de åt ganska kraftigt i inkomstkraven. Bägge lägenheter saknar vitvaror, det vill säga att hyresvärden inte erbjuder en hög kvalitetsstandard. Bägge har en likvärdig kvadratyta på 41 respektive 42 kvadratmeter, dock en kraftig hyresskillnad på cirka 2500 kr i månaden trots att adresserna geografiskt ligger cirka fem minuters bilväg från varandra. Bruttoårsinkomsten som krävdes för bostäderna är 140 000 kr i Rinkeby, respektive 440 000 kr i Annedal. Dessutom krävde hyresvärden i Annedal en månadshyra i deposition innan inflyttning och av dessa orsaker avvek denna hyresannons ganska kraftigt i resultatet.

I nästa del följer en redovisning av studiens resultat som sammanfattar adresserna, bostadsytan i kvadratmeter och hyresnivån på samtliga hyresannonser i studien.

Tabell 1. En tabell över resultatet från utvalda hyresannonser.

Områden	Stadsdel	Adress	m2	Hyra i kr	Hyresvärd
Bromma	Annedal	Tappvägen 8G	38	7697	Stockholmshem
Bromma	Annedal	Annedalsvägen 37	42	9153	Trifam
Järfälla	Barkarby	Viggengatan 7C	29	6598	Brabo
Järfälla	Barkarby	Lansengatan 3	46	9259	Tornet
Rinkeby-Kista	Rinkeby	Hjulstavägen 98	30	6508	ByggVesta
Rinkeby Kista	Rinkeby	Rinkebysvängen 59	41	6658	Svenska Bostäder
Skärholmen	Bredäng	Vita Liljans Väg 31	42	7738	JM
Skärholmen	Bredäng	Bredängs Allé 20	47	9010	ByggVesta
Sollentuna	Silverdal	Johannesbergsvägen 68	33	9506	HEBA
Sollentuna	Silverdal	Vetenskapsvägen 2A	53	10 275	HEBA
Sundbyberg	Hallonbergen	Gesällvägen 9	29	7023	Wallenstam
Sundbyberg	Ursvik	Forskningsringen 92	55	10 490	Willhem
Täby	Täby	Boulevarden 41	29	7250	HEBA
Täby	Täby	Parkallén 23	51	10 242	JM

Tabell 2. En tabell över resultatet över hyresvärdarnas inkomstkrav.



I nästa del följer en redovisning av studiens resultat som fokuserar på hyresvärdarnas marknadsföring och beskrivning av området.

6.1 Bromma

I bostadsannonsen beskrivs området Annedal enligt följande:

> *”Området bjuder på stor variation av fastigheter, allt ifrån radhus till höghus. Annedal har flera grönområden och allmänna platser som torg och parker… Området ligger med gångavstånd till handelsområdet Bromma Blocks där man kan hitta både livsmedelsbutiker samt modebutiker.”*
>
> (Bostadsförmedlingen, 2020g)

På hyresvärden Stockholmshems hemsida beskrivs Annedal enligt följande:

> *Mariehäll och området Annedal har under lång tid varit ett strakt växande utvecklingsområde. Läget mellan två populära förorter Bromma och Sundbyberg och bra kommunikationer så som tvärspårväg, buss, pendeltåg och tunnelbana, har fått många byggaktörer att våga satsa… Det blir tio hus på fem till sju våningar, som byggs på en tidigare industritomt. Här har du nära till både små och trevliga servicebutiker och stora köpcentrum. På promenadavstånd finns ett stort utbud av livsmedelsbutiker och restauranger i Sundbybergs centrum. I området finns…vackra parker och lekplatser. Ett stenkast bort hittar du Bällstaviken som mynnar ut i Mälaren.*
>
> (Stockholmshem, u.å.)

6.2 Järfälla

I bostadsförmedlingen hyresannons beskrivs området Barkarby enligt följande:

> *”Med naturen som granne samtidigt som shopping och Stockholm citys utbud finns nära. I området finns butiker, restauranger och caféer. Det kommer finnas förskolor och skolor nära. Dessutom kommer stadsdelen ha gymnasieskolor, högre utbildning, kontor, kultur och multihall för idrott och mässor samt bibliotek och konsthall. Där blir det också restaurang, café och gym.”*
>
> (Bostadsförmedlingen, 2020d)

På fastighetsägaren Tornets hemsida beskrivs området enligt följande:

> *”Vill du bo i en nybyggd ljus lägenhet nära naturen och en kort resa från city? I ett område som har tydliga kvarter och gaturum? Där det tas stor hänsyn till områdets intressanta flyghistoria och den värdefulla naturen? Då är Lansen Barkarbystaden ett bra alternativ för dig. I området finns naturliga och trevliga mötesplatser som skapar en avslappnad och hemtrevlig känsla.”*
>
> (Tornet, u.å.)

6.3 Rinkeby

På bostadsvärden Svenska Bostäders hemsida beskrivs området enligt följande:

> *”Rinkeby är ett så kallat miljonprogramsområde, som byggdes upp i slutet av 1960-talet och början av 1970-talet. Rinkebystråket omvandlades under 2010-talet till en handelsgata och mötesplats med butiker, restauranger och caféer. Nu pågår ombyggnaden av Rinkeby allé till en stadsgata. Svenska Bostäder rustar upp och bygger nya hus. Det största grönområdet i närheten är Järvafältet, men det finns även en del mindre parker i bostadsområdet.”*
>
> (Svenska Bostäder, 2019)

Den andra hyresvärden ByggVesta beskriver området enligt följande:

> *”Rinkeby är en levande, mångkulturell stadsdel i norra delen av Stockholms kommun. Här finns gott om restauranger och affärer, och det nya gångstråket över E18 gör det enkelt att ta sig till Järvafältet och den vackra naturen där.”*
>
> (ByggVesta, u.å.)

I själva annonsen på Bostadsförmedlingen hemsida beskrivs följande:

> *”I och omkring centrum finns mataffär, post, apotek, vårdcentral, mödravårdscentral, folktandvård, medborgarkontor, närpoliskontor och bank. Dessutom finns en mängd mindre speciallivsaffärer, restauranger och butiker.”*
>
> (Bostadsförmedlingen, 2020f)

6.4 Skärholmen

Av hyresvärden JM beskrivs området Bredäng enligt följande:

> *”…Husen är mellan fem till sju våningar höga, med formgivning som följer den befintliga bebyggelsens med enkla, samlade balkonger. Undantaget är fasaden mot parken som formges mer fritt med generösa balkonger… Bredäng har stora naturvärden med grönområden, fina stränder och ett starkt levande centrum. Det gör området till en viktig och attraktiv plats för utveckling – så att fler kan bo och leva här.”*
>
> (JM, u.å.)

I den andra bostadsannonsen saknas det en områdesbeskrivning av hyresvärden ByggVesta och därför söker jag mig vidare till Stockholms stad där området beskrivs enligt följande:

> *” Det byggs även en ny gång och cykelbana från Bredängs Allé ner i parken, samt att det skapas en torgyta med kommersiella lokaler i kvarteret… Bredängs Allé, som idag har ett storskaligt anslag, ska ges en ny karaktär av stadsgata med ett intimare gaturum med entréer till bostadshus och butikslokaler.”*
>
> (Stockholm stad, 2019)

6.5 Sollentuna

I bostadsannonsen beskrivs området Silverdal enligt följande:

> *”I trädgårdsstaden Silverdal är det nära till såväl Edsvikens vatten med dess omgivande naturområden som till stad och all nödvändig service.”*
>
> (Bostadsförmedlingen, 2020i)

Byggkoncernen Skanska som sålde fastigheterna till hyresvärden Heba Fastigheter beskriver bostadsområdet enligt följande:

> *”Bostadshusen är av radhuskaraktär och byggs runt en innergård… ett kvarter där hemmen och den gröna gården är som gjorda för att umgås och trivas med vänner och familj. Här lever du ett bekvämt liv i ett nybyggt hem med härliga grönområden och Edsvikens stränder nära till hands.”*
>
> (Skanska 2018)

Vidare beskrivs området enligt följande:

> *”Här samsas lägenheter, radhus och kedjehus med olika stiluttryck i sköna omgivningar. Området karaktäriseras av sin breda mix av både barnfamiljer och unga par… Men det är framför allt den charmiga småstadskänslan som lockar hit människor… I blomsteraffären, ett stenkast från vårt kvarter, kan du småprata med grannarna på fredagseftermiddagen och på lördagen kan du fixa håret hos frisören innan du köper gåbortpresent till kvällens middag i den lilla inredningsbutiken. I Silverdal är det enkelt att leva och att umgås... Här hittar du allt från kvadrateffektiva ettor till familjevänliga fyror. Samliga lägenheter är Svanenmärkta, har bra umgängesytor och trevliga balkonger eller uteplatser mot innergården.”*
>
> (Skanska u.å.)

6.6 Sundbyberg

Av hyresvärden Willhem beskrivs området Ursvik enligt följande:

> *”…Bostäder i expansiva Ursvik i Sundbyberg, Stockholm. Här bor du nära vidsträckta grönområden samtidigt som du har nära till både service, skolor, skidspår och staden… noga anpassat för att skapa ett modernt boende som erbjuder det lilla extra… Samtliga lägenheter har balkong, vilka inbjuder till både morgonkaffe och kvällsmys med en härlig omgivning som utsikt. Lägenheterna passar dig som söker en nyproducerad bostad nära både city och naturen samt är beredd att satsa lite extra på ditt boende.”*
>
> (Willhem, u.å.)

I den andra bostadsannonsen saknas en områdesbeskrivning av Hallonbergen och jag söker mig därför vidare in på bostadsvärden Wallenstams hemsida. Där beskrivs enligt följande:

> *”Sundbyberg har, trots närheten till Stockholm city, en härlig småstadskänsla. Här cyklar man enkelt mellan hemmet, jobbet, kvarterskrogen och alla härliga grönområden. I norra Sundbyberg skapar vi nu ett helt nytt område, Umami Park, som ligger 300 meter från Hallonbergens centrum… Ursviks motionsgård som ligger på gångavstånd från Umami Park bjuder på skidspår under vintertid.”*
>
> (Wallenstam, u.å.)

6.7 Täby

Vid eftersökning av beskrivning om bostadsområdet i Täby kommer jag förbi bostadsutvecklingsföretaget SSM Living vars beskrivning av området som lyder följande:

> *”Täby Park tar avstamp i idén om en småstad, där du kan gå och cykla överallt. Området är pusselbiten som binder samman Täbys kringliggande stadsdelar och gör hela kommunen lättillgänglig… med sina yteffektiva hyresrätter… i ett kommunikationsnära läge invid Boulevarden som vetter mot ett mysigt torg där det planeras för torghandel och uteserveringar.”*
>
> (SSM Living, u.å.)

Heba Fastigheter beskriver följande:

> *”På galoppfältet i centrala Täby byggs en helt ny stadsdel med närhet till Täby Centrum och Roslagsbanan. Ett flertal byggherrar är med och utformar området som ska präglas av hållbarhet, hemtrevliga kvarter, stort utbud av service samt närhet till grönska och kommunikationer.”*
>
> (HEBA, u.å.)

7. Analys och tolkning

I det föregående avsnittet presenterade jag studiens resultat och i detta avsnitt kommer jag att analysera och tolka mitt resultat. Grunden för analysen utgörs av resultatet som tolkas utifrån den tidigare forskningen och mina utvalda teorier.

7.1 Skillnader i hyresvärdars villkor för bostadsobjekten

Det som är särskilt intressant med de utannonserade hyresrätterna i områdena med lägre socioekonomisk status är dels den påtagliga skillnaden i marknadsföringen av objekten, men dels också att inkomstkraven är lägre där trots att hyresnivåerna är likvärdiga i de socioekonomiskt starkare områdena. En ytterligare skillnad är att hyresvärdar i de förstnämnda områdena har en viss acceptans för ersättningar såsom sjukpenning, a-kassa eller studiemedel, medan andra hyresvärdar inte räknar dessa som en inkomst. I mitt resultat kan jag se ett mönster som påvisar att hyresvärdar inte accepterar hyresgäster som lever på försörjningsstöd. Det var enbart vid ett tillfälle som det accepterades och det gällde ett av hyresobjekten i Rinkeby (Bostadsförmedlingen, 2020f) som uthyrdes av Svenska Bostäder som är en kommunal hyresvärd (Stockholms stad 2020). Vidare kunde jag se att vissa hyresvärdar accepterade försörjningsstöd som en inkomstkälla efter särskild prövning, utan att specificera vad denna prövning innebär. Hyresobjektet i Annedal (Bostadsförmedlingen, 2020g) som uthyrdes av Stockholmshem, ännu en kommunal hyresvärd, var den hyresvärd som skrev ut detta. Detta var en skillnad i resultatet då den privata hyresvärden i samma område krävde nästan en halv miljon i årsinkomst för att kunna kvalificera som hyresgäst i deras bostäder.

7.2 Skillnader i marknadsföring & områdesbeskrivning

Resultatet påvisar att Rinkeby beskrivs ha närhet till närpoliskontor, mödravårdscentral och medborgarkontor. Att man lyfter fram närpoliskontoret kan ha att göra med framställningen av trygghet, men det är intressant att detta enbart nämns för området Rinkeby trots att närpoliskontor även finns i både Bromma, Järfälla, Sollentuna och Täby. Likaså reflekterar jag även kring marknadsföringen av mödravårdscentral och medborgarkontor, vilket kan indikera att personerna som bor i Rinkeby är i behov av upplysningar om kommunalt stöd eller har ett högt antal barnafödande. Det beskrivs även närhet till speciallivsaffärer, med andra ord riktar man detta till människor med utländsk bakgrund. Att beskriva att området har närhet till speciallivsaffärer kan indikera att medborgarna i det området vill ha mat från speciella affärer,

med andra ord kan det även tolkas som en icke-integrerad befolkning i området. Vidare är Rinkeby det enda området som beskrivs som mångkulturellt, medan Bredäng på ett likvärdigt sätt beskrivs ha *ett starkt levande centrum*. Själva användandet av ordet ”service” förekommer enbart i områdena med högre medelinkomst, där Sundbyberg beskrivs ha *nära till service* medan Täby beskrivs ha ett *stort utbud av service* och Sollentuna beskrivs ha *all nödvändig service*. Dock förekommer inte användandet av detta begrepp inom andra bostadsområden, vilket jag utifrån Mattsons (2015) teori kan tolka att service endast erbjuds till en mer välmående befolkning som inte är arbetarklass. I de mer välbärgade områdena beskrivs närhet till gym, natur och joggingspår vilket kan tolkas som att man vänder sig till människor som har tid att bry sig om sin hälsa. Närhet till gym kan givetvis också indikera en typ av klass eller social status, då man vänder sig till människor som har en god ekonomi. Att satsa på sin hälsa och välbefinnande är en typisk indikation på medelklassvärderingar.

En ytterligare intressant aspekt i resultatet är hur kommunerna med krav på högre inkomstnivåer beskriver bostadsområdena utifrån grönska, närheten till utomhusområden, effektivitet samt hållbarhet. Enligt områdesbeskrivningarna verkar det vara återkommande att beskriva bostadsområdena som en ”liten småstad”. Jag reflekterar även ifall beskrivningen av området som en småstad går att tolka som en liten community, med andra ord eventuellt en gated community, då man genom begreppet småstad försöker framställa att området tillhör en sluten krets. I samtliga områden som har krav på en högre bruttoinkomst, däribland Täby, Sollentuna och Sundbyberg, beskriver hyresvärdarna och andra aktörer att områdena genomsyras av en småstadskänsla. Bostadsvärden i Sollentuna redogör i princip en öppen beskrivning av ett sorts gated community där det framgår att *bostadshusen är av radhuskaraktär och byggs runt en innergård.* Vidare i samma mening framgår att *kvarteret och den gröna gården är som gjorda för att umgås och trivas med vänner och familj.* Även detta tolkar jag som att området och dess grönområden endast är tillgängligt för att umgås med sin slutna krets.

En annan skildring som verkar vanlig i dessa områden är förekommande av cyklande till jobbet. Wallenstam beskriver att man från Umami Park kan cykla mellan jobbet, krogen och alla grönområden. Även SSM Living beskriver att Täby Park är ett område där man kan cykla och gå överallt. Stockholm stad beskriver att även Bredäng utvecklas till att bli ett område där man ska kunna cykla, då de skriver att man bygger en cykelbana från adressen ner till parken. Att man fokuserar på miljö och hälsa är en typisk beskrivning av medelklassvärlden. I dessa

bostadsannonser fick jag fram mycket intressant om människosynen i de olika områdena. Det är också tydligt vem aktören riktar sig mot i sin marknadsföring. Närheten till vatten och grönområden verkar vara ytterligare en återgivning som många av hyresvärdarna är noga med att betona i annonserna. Området Täby beskrivs ha en *närhet till grönska* och även livsstilen i Barkarby beskrivs som att man blir *granne med naturen.* I Rinkeby redogör hyresvärden att det *största grönområdet i närheten är Järvafältet* och *andra mindre parker*. Likaså beskrivs Annedal ha *flera grönområden* och i Sollentuna kallas området Silverdal för självaste *trädgårdsstaden* som är *omgiven av naturområden* och *nära till Edsvikens vatten.* Hemmen i Silverdal beskrivs ha ett kvarter med *gröna gårdar som är gjorda för att umgås* i. Slutligen beskrivs även Bredäng utifrån sina *stora naturvärden* med närhet till både *fina stränder och grönområden*.

När jag sökte information på Wallenstams hemsida om marknadsföringen av bostadsområdet i Hallonbergen, förvånades jag över att objektet var presenterat under rubriken Sundbyberg, då övriga objekt hos hyresvärden är listade under faktiska ortnamn. En ytterligare intressant aspekt att nämna är att projektet som kallas för Umami Park beskrivs vara ”ett nytt område i Sundbyberg”, trots att det kommunens hemsida inte delges information avseende att Umami Park tillkännages som ett nytt område. Även i detta sammanhang kan man tolka skapandet av en ny sorts community, då hyresvärden beskriver att ens kvarter tillhör ett nytt område mitt i staden. Min tolkning är att detta är ett försök att distansera sig från bostadsområdets rykte eller att man tar avstånd från en lägre socioekonomisk status genom att kalla sitt eget kvarter för något som framställs mer exklusivt. I det andra bostadsbeståndet inom samma kommun beskrivs lägenheten vara till för den som *är beredd att satsa extra på ditt boende* och även här indikerar man att bostaden passar för den målgrupp som har pengar. Detta går att återkoppla till det Rosholm (2016) redogör kring Sundbyberg kommuns expansiva satsningar där de har gått från att vara en låginkomstkommun till en välbärgad kommun.

7.3 Utmärkande i resultatet

Ett annat intressant fynd i resultatet är hur pass oreglerade kvalifikationskraven är beroende på vilken bostadsvärd som utannonserar objektet. Resultatet visar vid ett tillfälle att en etta i Bredäng kräver lika mycket i årsinkomst som en tvåa i samma område. Hur kan det vara rimligt att en etta med mindre yta och billigare hyra kräver lika hög årsinkomst som en tvåa i samma område som dessutom är större i storlek och dyrare i månadshyra? Detta påvisar att det på

hyresmarknaden saknas en reglering i form av vilka kvalifikationskrav som faktiskt får ställas av hyresvärdarna. Ett ytterligare exempel på detta är hur tvåan i Rinkeby dessutom krävde en lägre årsinkomst än ettan i samma område. Skillnaden även i detta fall var att de olika hyresvärdarna ställde helt olika krav, varav den ena hyresvärden tillämpade principen om ett disponibelt belopp man ska ha kvar att leva på och den andra tillämpade ett bruttoinkomstkrav som bestämdes av hyresvärden själv.

Fyndet i resultatet som stack ut mest var objektet i Annedal där den ena hyresvärden kräver att sökanden ska ha nästan en halv miljon kronor i bruttoårsinkomst för att kunna kvalificera sig som hyresgäst för en lägenhet på 2 rum och kök. Bostaden saknade dessutom den moderna standarden av vitvaror som hade kunnat höja boendets standard. Det anmärkningsvärda är att den andra hyresvärden i samma område, som var ett kommunalt bolag, enbart krävde en fjärdedel av denna årsinkomst för att kunna hyra lägenheten på 1 rum och kök som var fyra kvadratmeter mindre än den förstnämnda. Den sistnämnda bostaden hade dessutom vitvaror som ingick i boendet utan tillvalskostnad. Resultatet indikerar på att det inte är boytan eller lägenhetsstandarden som inkomstkraven ställs utifrån, utan att det snarare verkar vara den enskilde hyresvärden som får begära det belopp de anser krävs för att kunna bo i området. En annan intressant aspekt är att vissa hyresvärdar inte accepterar inkomster från sjukpenning, studiemedel eller a-kassa med motiveringen att man endast accepterar inkomster från förvärvsarbete. Dock är det centralt att nämna att inkomster från både sjukpenning och a-kassa är inkomstbaserade, det vill säga att de baseras på att personen har haft någon typ av anställning för att vara berättigad ersättningen. Dessa inkomster är även skattebelagda och därmed i praktiken att räkna som ”riktiga” inkomster. Studiens resultat påvisar att bostadsvärdarnas acceptans för försörjningsstöd som inkomstkälla är låg eller obefintlig. Av studiens totala 14 hyresannonser var det enbart 2 hyresobjekt som accepterade försörjningsstöd efter en särskild prövning. Bägge av dessa hyresvärdar var kommunala hyresvärdar, Svenska Bostäder och Stockholmshem, som drivs under Stockholms stad.

I enlighet med det som Desmond (2020) redogör kan vi alltså dra samband mellan ökade hyreskostnader och segregering. En hög nivå på hyreskostnader kan leda till att man håller borta människor som är oönskade i området. Genom ett eventuellt införande av marknadshyror kan hyreskostnaden komma att höjas, vilket kan leda till det Desmond (2020) redogör kring att människor som redan bor i området drivs ut från sina bostäder för att inte fastna i en bostad som de inte har råd med. I och med detta kan vi också dra slutsatsen att inkomstkraven på trefaldiga

årshyror tenderar till att utestänga de mest utsatta hushållen från att inträda områden som är välmående. Hushåll som redan är resursstarka kommer i och med ett eventuellt införande av marknadshyror ha råd att flytta till dyrare bostäder, om så önskas. Hyresvärdar som förvaltar bostäder i fattigare områden, kan eventuellt komma att höja sina hyror för att inte bli förlorare i kampen om marknadshyror. Detta kan på sikt leda till att utsatta hushåll tvingas att samlas i områden med socioekonomiska utmaningar och i längden leder det till en ansamling av likvärdiga låginkomsthushåll i samma bostadsområde, som med andra ord kallas för segregering.

7.4 Tolkning

Eftersom denna studie är en analys av själva hyresannonser är det svårt att dra direkta slutsatser i resultatet kring vilka enskilda personer eller grupper som påverkas eller drabbas av hyresvärdarnas krav. Hedberg (2009) redogör hur utlandsfödda personer kan vara en sådan grupp, då de hierarkiskt ofta innehar arbetspositioner i serviceyrken, som i sin tur innebär lägre löner. Hedberg (2009) likt Mattson (2015) menar att resultatet av detta blir en direktpåverkan i vart individen har råd att bosätta sig eftersom våra ekonomiska resurser i kombination med rådande kvalifikationskrav styr vart vi har möjlighet att bo. Detta leder till att resurssvaga hushåll ofta har en sämre rörlighet på bostadsmarknaden och därmed färre valmöjligheter och flexibilitet på bostadsmarknaden. Slutligen leder detta till att resurssvaga hushåll koncentrerar sig i socioekonomiskt svagare områden där de ges tillträde och på så vis ökar segregationen.

Områdena Rinkeby och Bredäng hade den lägsta inkomstnivån bland mitt urval av områden (SCB 2018) och resultatet påvisade att det var just i dessa bostadsområden som hyresvärdarna hade de lägsta inkomstkraven. Jag tolkar denna del av resultatet som en indikation på utsatta gruppers minskade rörlighet på hyresmarknaden. Det är också intressant att koppla resultatet av hyresvärdarnas inkomstnivåer till Boverkets (2019) redogörande kring unga personers bruttoinkomster. Boverket menar att nuvarande lönenivåer för ungdomar inte räcker till att hyra de minsta bostäderna på ett rum och kök. Om man utgår från de kommunala hyresvärdarnas krav, så tillämpar bägge principen om ett disponibelt belopp som man ska ha kvar att leva på. Utifrån denna aspekt tolkar jag att unga personer hade haft en högre chans att få lägenhet hos kommunala hyresvärdar än hos privata hyresvärdar, förutsatt att bostaden har en låg hyra och att de inte konkurreras ut av andra med längre kötid. Men med tanke på Bostadsförmedlingens (2019) genomsnittliga kötid på 10,5 år det svårt att hävda att chansen är särskilt hög.

Boverket (2019) menar också att ungdomar som har sparat en kontantinsats istället kan köpa sig en bostadsrätt. Utifrån teorin om socialkonstruktion (Alvesson & Sköldberg 2008) reflekterar jag över rangordningar som kan ske i ungdomsgrupper, det vill säga de som är från resursstarka familjer respektive resurssvaga. Eventuellt kan unga från resursstarka familjer få hjälp av sina föräldrar med att finansiera kontantinsats till ett eventuellt bostadsköp. Därmed kan de köpa sig ur problematiken att få en bostad via hyreskön. Detta leder till att unga från resurssvaga familjer blir fråntagna möjligheten att flytta hemifrån till följd av hyresvärdarnas kvalifikationskrav och långa bostadsköer. När det förekommer strukturella hinder som försvårar resurssvaga personers inträde på både bostadsrätts- och hyresmarknaden så uppstår det ökade ojämlikheter mellan personer från olika socioekonomiska bakgrunder. Detta kan leda till att de resurssvaga personerna vänder sig boendeformer som är osäkra och med andra ord stigmatiseras man ännu mer. Hedberg (2009) menar att vår bostadssituation säger mycket om vilka vi är, det vill säga vår sociala status och ekonomiska bakgrund. Om man bor i andrahandsform, korttidsboende eller flyttar ofta kan det vara stigmatiserande för individen att bli avslöjad om dennes osäkra förhållanden. Med andra ord, kan vi stå inför problem av mörkertal inom hemlöshet och missvisade siffror gällande unga personer osäkra boendeförhållanden för att man inte vill stigmatiserad.

Salonen (2012) menar att alltmer människor av likvärdig socioekonomisk bakgrund lever segregerat. Utifrån studiens resultat är det tydligt varför det har blivit så. Det finns inga belägg i studien som rättfärdigar varför man behöver ha 270 000 kr i årsinkomst för att bo i 1 rum och kök i Täby, men att det räcker med 139 900 kr i årsinkomst för att bo i 2 rum och kök i Rinkeby. Båda bostäderna hade enbart några hundralappar i hyresskillnad. Att inkomstkraven är höga i områden med hög medelinkomst tolkar jag som en systematisk taktik av hyresvärdarna i området att hålla borta den grupp av människor som kan tillhöra arbetarklassen eller en låginkomstgrupp (Mattson 2015; Desmond 2020). Låginkomsttagare förknippas med ett visst stigma och genom de höga kraven omöjliggör man deras tillträde i området (Goffman 2011). Genom konstruktionen av kategoriseringar (Alvesson & Sköldberg 2008) sker en rangordning som innebär att man genom medvetna praktiker möjliggör tillträdet för resurssvaga personer i områden med lägre socioekonomisk status. Det är givetvis positivt att gruppen ges tillträde i ett område, däremot är det negativt eftersom ansamlingen av människor med likvärdig socioekonomisk bakgrund i ett område ökar segregation. Frågan är varför det inte byggs prisvärda alternativ även i de resursstarka områdena, så att människor kan vara flexibla på bostadsmarknaden och så att samhället kan få en rörlig variation av olika socioekonomiska

bakgrunder i området. Med denna inkomstkategorisering som grund att få en lägenhet, resulterar hyresvärdarnas kvalifikationskrav i en sorts ekonomisk version av grindsamhällen. Med andra ord utestängs man inte genom fysiska konstruktioner som murar eller inhägnader, däremot utestängs man genom orimliga ekonomiska krav. Om man inte tillåts hyra en bostad i området beror det på ens ekonomiska förutsättningar, då man till följd av sin inkomst ”inte hör hemma” i området. Det som orsakar dessa ”ekonomiska grindar” är sättet hur den kommunala hyresmarknaden har kommit att fungera och hyresvärdarnas frihet att få sätta egna krav för varje specifik bostad. Bostadsområdena med höga inkomstkrav kan dessutom stärka sin rangordning i samhället utifrån det Kings beskriver (2011) gällande resursstarka personers kontroll av stadens populära områden.

Resultatet påvisar även skillnader i nöjeslivet i de nya områdena, då det i höginkomstområdena verkar byggas både restauranger, uteserveringar och butiker som gör området mer attraktivt. Samtidigt kunde jag se i marknadsföringen att vissa av låginkomstområdena fortsätter att benämnas som miljonprogramsområden, det vill säga en benämning som redan är väldigt stigmatiserad. Kings (2011) menar att mycket av områdeskonstruktionen består av hur platsen upplevs av de som beskriver det. Ur ett samhällsperspektiv är det därför problematiskt att det görs få satsningar kring bebyggelsen och marknadsföringen av låginkomstområden som redan präglas av stigma och utanförskap sedan decennier tillbaka. Rinkeby är ett sådant område som har låg status och rangordning bland andra områden i Stockholm (Kings 2011; Ericsson, Molina & Ristilammi 2002). Det som är intressant med byggnationen i förortsområden är ju att man inte tillför något extra i utbyggnaden för att utveckla området till ett så kallat modernt område. Människor som bor där får ofta leva med stigmat som är förknippat kring områdets förutsättningar (Kings 2011). Utifrån kravprofilen i hyresannonserna pekar utvecklingen på att fler resurssvaga hushåll kommer söka till området till följd av de lägre kraven och på så sätt kan området i längden fortsätta att koncentreras av resurssvaga hushåll, vilket fortsatt håller medelinkomstnivåerna i samma utvecklingsläge som idag. Utifrån områdesbeskrivningar och hyresvärdarnas marknadsföring verkar det vara en utmaning kring hur man ska satsa på bebyggelsen, hur man ska göra staden attraktiv och därmed på något sätt locka dit människor med andra inkomster.

8. Sammanfattning och diskussion

Syftet med denna studie har varit att undersöka kravprofilen för att få en nyproducerad hyreslägenhet via den kommunala bostadskön i Stockholm. Utifrån frågeställningarna har jag granskat vilka föreställningar och skillnader om bostädernas geografiska område som förmedlas i processen. Detta har undersökts i förhållande till det nya bostadspolitiska incitamentet kring fria marknadshyror med fokus på utsatta grupper i samhället. Argumenten från det politiska hållet menar på att ett införande av marknadshyror är nödvändigt för att balansera ut bostadsmarknaden, då man menar att det finns en hög efterfrågan på hyresbostäder. Genom fria marknadshyror kommer hyrorna komma upp i en nivå som motsvarar konsumenternas efterfrågan, med andra ord en relativt hög hyra på en redan ansträngd bostadsmarknad. Studiens resultat visar att rådande problem på bostadsmarknaden har pågått i decennier, då det saknas lämpliga och tillgängliga boendeformer för resurssvaga hushåll. Hyresvärdarnas krav påvisar att man inte accepterar hyresgäster som lever på inkomster som inte kommer från förvärvsarbete, alltså är det inte möjligt att få en hyresbostad via den kommunala kön om man försörjer sig på ersättningar från a-kassa, försörjningsstöd eller sjukpenning.

Studiens resultat visar också på segregerande mönster i hyresvärdarnas kvalifikationskrav som består av att hyresvärdarna kräver en märkbart högre bruttoinkomst baserat på bostadsområdet socioekonomiska status. De stadsdelar eller kommuner som hade en högre medelinkomst bland befolkningen tenderade att kräva en bruttoårsinkomst som motsvarar 3,5 gånger årshyran. Kraven visar sig vara mer avslappnade när det gäller bostäder i områden med lägre medelinkomster, vilket påvisar att bostadsmarknaden signalerar områdets status utifrån en socioekonomisk hierarki. Med andra ord är det hyresvärdarnas krav som styr marknaden då de är fria att kräva vilka intyg de önskar vid utsållningen av potentiella hyresgäster. I utannonseringen av de olika bostäderna sker en marknadsföring som genom språkbruket och framställningen uppenbart vänder sig till en specifik målgrupp. Hyresvärdarna i de resursstarka områdena marknadsför sig gentemot en välbärgad målgrupp och genom de höga inkomstkraven tillgängliggörs inte inträdet för resurssvaga hushåll eller utsatta människor. Detta kan tolkas som segregerande praktiker och även en sorts konstruktion av en geografisk plats som kommunicerar vilken typ av människor som är välkomna till området eller inte.

Grundtanken med en kommunal bostadskö är att bostadsbeståndet ska vara varierat samt att bostadskön ska vara tillgänglig för alla och givetvis är det så. Vem som helst kan mot en liten avgift ställa sig i kö, men diskussionen kring tillgänglighet är en annan verklighet. I praktiken konkurreras resurssvaga hushåll ut från den konstruerade ”tillgängligheten” genom trefaldiga inkomstkrav som är omöjliga att uppfylla om man inte tjänar över 40 000 kr i månaden. Resurssvaga hushåll bor oftare i osäkra boendeformer såsom andrahands- eller korttidsbostäder, vars andrahandshyror är dyrare än förstahandshyror. Detta indikerar på att det finns en betalförmåga i dessa hushåll (Boverket 2019b). Med andra ord är det inkomstkraven som försvårar inträdet till en förstahandsbostad, trots att hushållen klarar av att betala den boendekostnaden som i faktum gäller. För att alla grupper i samhället ska kunna dra nytta av en kommunal bostadskö krävs det även att aktuella hyresvärdar accepterar personer med varierade inkomstnivåer. Frågan är om det är rimligt att hyresvärdar skall få tillämpa en praxis där man ställer ogrundade krav på bruttoårsinkomst istället för att göra en individuell prövning av den sökandes inkomst? Det är problematiskt att vissa beräkningar hos Boverket påvisar att det dessutom kan vara billigare att bo i en nyproducerad bostadsrätt. Med andra ord, bör vi inte stå inför en hyresmarknad där det ska vara missgynnande för hyresgäster att faktiskt bo i en hyresrätt kontra mot bostadsrätt. Det är en brist inom bostadspolitiken att människor som har råd att köpa sig en bostadsrätt får privilegiet att bo billigare samt dessutom med äganderätt och eventuell chans till ekonomisk vinst vid försäljning, medan människor som inte har råd att köpa sig en bostad får vända sig till långa kötider och orimliga kvalifikationskrav.

När jag genomförde min VFU inom ekonomiskt bistånd fick jag på nära håll uppleva hur bostadssituationen ser ut för många hushåll som lever på just försörjningsstöd och bostadsfrågan är något som har följt med mig sedan dess. Hemlöshetsfrågan är utbredd inom de klienter som är aktuella inom socialtjänsten och i rollen som handläggare uppmanar man ständigt till att människor ska frigöra sina resurser och använda de möjligheter som finns. Utifrån detta krävs det månatligen att hemlösa personer aktivt ska söka en egen bostad för att fortsätta kunna ha rätt till ekonomiskt bistånd. Men hur gör man om självaste bostadsmarknaden är diskriminerande mot hushåll som lever på försörjningsstöd, det vill säga utifrån det som framkommer i studiens resultat. Inom försörjningsstödsenheten är det ett enormt problem som råder kring bostadskostnader, där kommuner tvingas stå för dyra andrahandshyror för att familjer som lever på försörjningsstöd inte lyckas få egna hyresbostäder. Denna studie har påvisat en utpräglad ovilja hos hyresvärdar att erbjuda bostäder till människor som lever på försörjningsstöd. Kommunen står dock bakom de hemlösa klienterna och styrker att man betalar

samtliga boendekostnader. Men resultatet som uppstår av hyresvärdarnas ovilja är att kostnaden på staten faller högre, än ifall klienterna hade haft förstahandskontrakt som även blir billigare för samhället i längden. Att hyresvärdar genomgående utesluter personer med försörjningsstöd visar på att det finns ett stigma och ovillighet kring att ha resurssvaga personer som hyresgäster. Samtidigt finns det inget belägg från det socialpolitiska hållet att personer som har försörjningsstöd som inkomstkälla har en lägre rättighet till bostad än andra grupper. Det är oftast snarare tvärtom, då kommuner genom försörjningsstöd är villiga att betala vilken hyra som helst för att klienter ska få tak över huvudet. Även Hem & Hyra problematiserar att bostadsbolagen inte godkänner olika bidrag och försörjningsstöd som inkomst utestänger redan utsatta grupper (Jacobsson 2016). Enligt lagstiftningen bör rätten till en trygg bostad gälla *alla* stadens invånare. Bostadsfrågan har länge varit i fokus, men själva lösningen finns inte i att bara bygga mer, nyare och dessutom dyrare. Nyproduktionen behöver faktiskt även tillgängliggöras för alla grupper för att marknaden ska vara fungerande. Resursstarka hushåll som har köpförmåga söker sig sällan till hyresrätten som boendeform och samtidigt har vi privata hyresvärdar som kräver en halv miljon i årsinkomst för att hyresgästen ska anses vara tillräckligt kvalificerad.

Vad människor är redo att betala för ett boende behöver inte nödvändigtvis reflektera individernas betalförmåga. Utan det kan även reflektera individens desperation eller utsatthet, det vill säga att individen är villig att lägga ut i princip hela sin disponibla inkomst för att få tak över huvudet i en storstad där bostadskrisen är ett faktum. Det kan också resultera i en mer utbredd problematik avseende trångboddhet, då vi idag har tillräcklig kännedom om att det även förekommer att flera personer går ihop för att hyra en mindre bostad för att lösa sitt bostadsbehov. Om Sverige skall bedriva en bostadspolitik som verkligen omfattar alla, behöver man även ta hänsyn till att resurssvaga hushåll också skall ha rätt till bostad. Med andra ord fungerar inte marknadsstyrda hyresnivåer för denna målgrupp. Man behöver se över hur man kan lösa denna målgrupps bostadsbehov utan att begära en hyresnivå som riskerar att utsätta individerna för ekonomisk påfrestning som kommer att ytterligare förvärra deras situation. Vi står idag inför en samhällssituation där unga vuxna inte kan flytta från sina föräldrahem på grund av att deras inkomster inte anses vara tillräckliga i enlighet med inträdeskraven på bostadsmarknaden. Vi står även inför samhällsproblem med allvarlig trångboddhet där barnfamiljer utestängs ur hyresmarknadens egentliga flexibilitet, eftersom familjerna inte har råd att byta till ett större boende till följd av orimliga hyresvärdskrav eller höga hyror. Verkligheten blir istället att unga vuxna människor blir ofrivilligt hemmavarande och att

familjer med barn tvingas växa upp i trångbodda bostäder. Bostadsproblematiken är högst aktuell och nyligen har Boverket på uppdrag av regeringen fått granska förmedlingen av hyresbostäder samt undersöka vilka grupper i samhället som missgynnas av systemet. Resultatet av granskningen ska presenteras under nästa år (Ljungqvist 2020). Det är alltså mycket oroande för samhällsutvecklingen att vi trots det aktuella läget på bostadsmarknaden står inför en bostadspolitik som genom eventuellt införande av marknadshyror tenderar att ytterligare bidra till redan rådande problematik. De hushåll med god ekonomi kan köpa sig en plats i de områden i samhället som erbjuder en bättre standard i form av hållbarhet, eftertraktade skolor till sina barn, nöjesliv och grönområden (Kings 2011). Å andra sidan lämnas resurssvaga hushåll att stängas inne i områden med socioekonomiska utmaningar där personer med likvärdig bakgrund bosätter sig till följd av att dessa ekonomiska hinder att inträda andra bostadsområden.

Förslag till vidare studier

Genom denna uppsats har jag upptäckt att det saknas studier om de bostadssökandes perspektiv och utmaningar på bostadsmarknaden. Många av studierna utgår från ett makroperspektiv, vilket jag upplever inte alltid lyckas fånga de enskilda individernas verkliga utmaningar. Det saknas även offentliga utvärderingar av Bostadsförmedlingens förmedlingsprocesser och likaså saknas det granskningar av diverse hyresvärdars kvalifikationskrav. Utifrån detta vore det därför både nödvändigt och intressant att undersöka vidare hur unga personer i Stockholm påverkas i sitt vardagsliv av utmaningarna på bostadsmarknaden. Bland annat hade man kunnat granska vad det innebär för deras sociala och relationella tillvaro samt kring hur de unga personerna löser sin bostadssituation utifrån sina individuella ekonomiska förutsättningar. Detta hade eventuellt kunnat genomföras genom en kvalitativ intervjustudie med personer som är mellan 18–30 år gamla och inskrivna på Bostadsförmedlingens kösystem. Genom att intervjua ett större antal individer kan man få en god inblick i hur situationen skiljer sig för de över de olika åldrarna och hur man löser sin bostadssituation under kötiden på 10 år.

Referenslista

Ahrne, G. & Svensson, P. (2011). *Handbok i kvalitativa metoder.* Stockholm: Liber AB.

Allmännyttan. (u.å.). *Historiska epoker.* Tillgänglig på internet: https://www.allmannyttan.se/historia/historiska-epoker/1850-1900-industrialisering-och-bostadsnod/

Alvesson, M. & Sköldberg, K. (2008). *Tolkning och reflektion. Vetenskapsfilosofi och kvalitativ metod.* Lund: Studentlitteratur AB.

Andersson, J. (2020). Östermalmsbor tjänar mer än dubbelt så mycket som Rinkebybor. *Mitt i,* 24 april. [Hämtad 2020-05-14]

Angelin, A., & Starrin, B. (2012). När pengarna inte räcker - om ekonomisk stress, skam och kampen för värdighet. I: Swärd, H. & Engelmark, L. (red.) *Fattigdom utan gränser*. Stockholm: Carlsson Bokförlag, s. 294 – 324.

Barkarbystaden. (u.å.). *Flytta hit.* Järfälla kommun. Tillgänglig på internet: https://barkarby.se/flytta-hit/

Bostadsförmedlingen. (2020a). Boulevarden 35, Täby. [Publicerad 2020-02-12].

Bostadsförmedlingen. (2020b). Parkallén 23, Täby. [Publicerad 2020-05-29].

Bostadsförmedlingen. (2020c). Viggengatan 7C, Barkarby. [Publicerad 2020-03-13].

Bostadsförmedlingen. (2020d). Lansengatan 3, Barkarby. [Publicerad 2020-01-23].

Bostadsförmedlingen. (2020e). Hjulstavägen 98, Rinkeby. [Publicerad 2020-06-24].

Bostadsförmedlingen. (2020f). Rinkebysvängen 59, Rinkeby. [Publicerad 2019-04-12].

Bostadsförmedlingen. (2020g). Tappvägen 8G, Mariehäll. [Publicerad 2019-12-18].

Bostadsförmedlingen. (2020h). Annedalsvägen 37, Mariehäll. [Publicerad 2020-03-31].

Bostadsförmedlingen. (2020i). Johannesbergsvägen 68, Silverdal. [Publicerad 2020-05-28].

Bostadsförmedlingen. (2020j). Vetenskapsvägen 2A, Silverdal. [Publicerad 2020-05-28].

Bostadsförmedlingen. (2020k). Gesällvägen 9, Hallonbergen. [Publicerad 2019-11-28].

Bostadsförmedlingen. (2020l). Forskningsringen 92, Ursvik. [Publicerad 2019-06-18].

Bostadsförmedlingen. (2020m). Vita liljans väg 31, Bredäng. [Publicerad 2019-12-05].

Bostadsförmedlingen. (2020n). Bredängs Allé 20, Bredäng. [Publicerad 2019-01-17].

Boverket. (2010). *Boendesegregation – Orsaker och mekanismer. En genomgång av aktuell forskning.* Stockholm: Boverket.

Boverket. (2015). *Behov av bostadsbyggande.* Rapport 2015:18. Stockholm: Boverket.

Boverket. (2016). *Kommunens ansvar enligt lagen.* 13 juni. Stockholm: Boverket.

Boverket. (2019a). *Bostadsmarknadernas analysinnehåll 2019.* Granskad 18 december. Stockholm: Boverket.

Boverket. (2019b). *Bostäder och platser för ungdomar.* Rapport 2019:25. Stockholm: Boverket.

Boverket. (2019c). *Sammanfattning av 2019 års regionala bostadsmarknadsanalyser.* Granskad 18 december. Stockholm: Boverket.

Boverket. (2020a). *Färre kommuner uppger underskott på bostäder för ungdomar.* Granskad 14 maj. Stockholm: Boverket.

Boverket. (2020b). *Fortsatt underskott på bostäder i storstadsregionerna.* Granskad 14 maj. Stockholm: Boverket.

Bryman, A. (2011). *Samhällsvetenskapliga metoder*. Upplaga 2. Malmö: Liber AB.

ByggVesta. (u.å.). Våra områden. Tillgänglig på internet: https://www.byggvesta.se/bo-hos-oss/vara-omraden#Stockholm

Desmond, M. (2012). Eviction and the Reproduction of Urban Poverty. *American Journal of Sociology*, 118(1), s. 88–133. DOI:10.1086/666082.

Fejes, A. & Thornberg, R. (2019). *Handbok i kvalitativ analys.* Stockholm: Liber AB.

Grundström, K. (2018). Grindsamhälle: The rise of urban gating and gated housing in Sweden. *Housing Studies*, 33(1), s. 18–39. DOI: 10.1080/02673037.2017.1342774.

Hajighasemi, A. (2019). Förortsgruppernas bristande maktresurser i utformningen av välfärdspolitiken. I: Alinia, M. & Songur, W. (red.) *Socialt arbete i storstaden.* Stockholm: Liber AB, s. 94–109.

HEBA Fastigheter. (u.å.). *Täby Park.* Tillgänglig på internet: https://www.hebafast.se/projekt/opalen

Hedberg, C. (2009). Entrance, Exit and Exclusion: Labour Market Flows of Foreign-born Adults in Swedish Divided Cities. *Urban Studies*, 46(11), s. 2423-2446. DOI: 10.1177/0042098009342904.

Hyresgästföreningen. (2017). *Nyproduktion och renoveringar av hyresrätter – en för lönsam affär?* Stockholm: Hyresgästföreningen.

Hyresgästföreningen. (2018). Marknadshyror gör bostadskrisen värre. *Aftonbladet*, 11 juni. [Hämtad 2020-05-28]

Hyresgästföreningen. (2019). *Unga vuxnas boende i Stockholmsregionen 2019*. Stockholm: Hyresgästföreningen.

Jacobsson, E. (2016). Se vilka värdar som säger nej till bidrag. *Hem & Hyra*, 7 juni. [Hämtad 2020-06-28]

JM. (u.å.). *Alba Lilium*. Tillgänglig på internet: https://om.jm.se/bostader/hyresratter/hyresbostader/alba-lilium/omrade/

Jonsson, J.O., Mood, C. & Bihagen, E. (2016). Poverty trends during two recessions and two recoveries: lessons from Sweden 1991–2013. *IZA Journal of European Labor Studies*, 5(1), s. 1-20. DOI 10.1186/40174.2016.00518.

Kings, L. (2011). *Till de lokalas försvar.* Borås: Arkiv förlag.

Ljungqvist, R. (2020). Regeringen granskar orättvisor på hyresmarknaden. *Hem & Hyra,* 3 juli. [Hämtad 2020-07-12]

Lilja, J. (2005). Videoanalyser som metodstrategi. I: Larsson, S., Lilja, J. & Mannheimer, K. (red.) *Forskningsmetoder i socialt arbete.* Stockholm: Studentlitteratur AB, s. 269–288.

Lindström, J. (2019). Omöjligt uppdrag? – om socialt arbete i förortens projektkulturer. I: Alinia, M. & Songur, W. (red.) *Socialt arbete i storstaden.* Stockholm: Liber AB, s. 31–44.

Länsstyrelsen. (u.å.). *Bostadsförsörjning.* Tillgänglig på internet: https://www.lansstyrelsen.se/stockholm/samhalle/planering-och-byggande/bostadsforsorjning.html

Länsstyrelsen. (2019). *Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2019*. Rapport 2019:13. Stockholm: Länsstyrelsen.

Löfvenberg, J. & Rawet, P. (2019). Regeringen ska utreda fri hyressättning i nyproduktion – Hyresgästföreningen rasar. *SVT Nyheter,* 25 april.

Mattson, T. (2015). *Intersektionalitet i socialt arbete.* Upplaga 2. Stockholm: Gleerups.

Millard-Ball, A. (2000). Moving beyond the gentrification gaps: Social change, tenure change and gap theories in Stockholm. *Urban Studies*, 37(9), s. 1673–1693. DOI: 10.1080/00420980020080311.

Regeringen. (2011). *Mänskliga rättigheter: FN:s konvention om mänskliga rättigheter.* Stockholm: Regeringskansliet. Tillgänglig på internet: https://www.regeringen.se/49baf9/contentassets/d6d5653029e14e338a4b86f5f4b34c6b/fns-konventioner-om-manskliga-rattigheter

Regeringen. (2017). *Den svenska modellen.* Rapport 2017:6. Publicerad 20 juni.

Regeringen. (2020a). *Fri hyressättning vid nyproduktion av bostäder.* 25 april. Stockholm: Regeringen.

Regeringen. (2020b). *Mål för arbete mot segregation.* Publicerad 23 januari.

Regeringen. (2020:42). Kommittédirektiv 2020:42. Stockholm: Regeringen.

Rodenstedt, A. (2014). Living in the calm and safe part of the city – The socio-spatial reproduction of upper middle class neighbourhoods in Malmö. Diss. Uppsala universitet. Uppsala: Elanders.

Rosholm, J. (2016). Stor ökning av inkomsterna i Solna. *Mitt i*, 3 maj. [Hämtad 2020-06-08].

Salonen, T. (2012). *Befolkningsrörelser, försörjningsvillkor och bostadssegregation – En sociodynamisk analys av Malmö.* Malmö: Malmökommissionen.

Sahlin, I. (2008). *Social housing som bostadpolitikens spöke.* Tillgänglig på internet: https://www.alba.nu/sidor/19296

Sandberg, G. (2010). *Etnicitet, ungdom och socialt arbete: En analys av kulturbegreppet i ett komplext och kluvet forskningsfält.* Diss. Linnéuniversitetet.

SCB. (2018). *Kommuner i siffror - tabeller och fördjupning.* Tillgänglig på internet: https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/kommuner-i-siffror/#?region1=0163&region2=

SCB. (2020). *Snabbfakta – Hushåll i Sverige.* Uppdaterad 2 september.

SFS 1974:152. *Regeringsformen*. Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 2000:1383. *Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*. Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 2010:879. *Lagen om allmännyttan*. Stockholm: Justitiedepartementet

Skanska. (u.å.). *Tillsammans i Silverdal.* Tillgänglig på internet: https://bostad.skanska.se/sok-bostad/sollentuna-silverdal

Skanska. (2018). *Skanska säljer hyresbostadsprojekt i Silverdal, Sollentuna till HEBA.* 7 december, pressmeddelande.

SSM Living. (u.å.). Täby Turf. Tillgänglig på internet: https://www.ssmliving.se/vara-bostader/taby-turf/

Stockholmshem. (u.å.). Mariehäll. Tillgänglig på internet: https://www.stockholmshem.se/vi-bygger/linaberg_mariehall/

Stockholms stad. (2018). *Områdesfakta – statistik om stadens delområden.* Tillgänglig på internet: https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/

Stockholm stad. (2019). *Bolag.* Tillgänglig på internet: https://start.stockholm/om-stockholms-stad/organisation/bolag/ (Uppdaterad 12 december)

Stockholm stad. (2019). *Bredängs Allé.* Tillgänglig på internet: https://vaxer.stockholm/projekt/bredangs-alle/ (Uppdaterad 27 november 2019)

Stockholm stad. (2020). *Organisation - AB Svenska Bostäder.* Tillgänglig på internet: https://start.stockholm/om-stockholms-stad/organisation/bolag/ab-svenska-bostader/

Sveriges allmännytta. (2020). Ny utredning om fri hyressättning vid nyproduktion. 27 april.

Tornet. (u.å.). *Lansen, Barkarbystaden.* Tillgänglig på internet: https://tornet.se/projekt-fastigheter/lansen-barkarbystaden/

Trygged, S. (2005). Fallstudiemetodik. I Larsson, S., Lilja, J. & Mannheimer, K. (red.) *Forskningsmetoder i socialt arbete.* Lund: Studentlitteratur AB, s. 217–234.

Turner, B. (1999). Social housing finance in Sweden. *Urban Studies*, 36(4), 683-697. DOI: 10.1080/0042098993402.

Urban, S. (2020). Hur klass gör skillnad. Klasspositionens betydelse för rasistiska och negativt särskiljande praktiker. *Sociologisk Forskning*, 57(2), s. 214–216. DOI: 10.37062/sf.57.21872.

Wallenstam. (u.å.). Våra områden. Tillgänglig på internet: https://www.wallenstam.se/sv/bostader/vara-omraden/

Willhem. (u.å.). *Bo nyproducerat i ett expansivt område nära till Stockholm City.* Tillgänglig på internet: https://www.willhem.se/vi-bygger/mikroskopet-1-sundbyberg-stockholm/

Bilaga 1. Resultat av bostadsannonser

Täby

Boulevarden 41, Täby – 1 rum och kök, 29 kvm

Den 12 februari 2020 annonseras nyproducerade lägenheter i området Täby. Detta objekt kostar 7250 kr att hyra. Hyresvärden tillämpar en inkomst på minst 270 000 kr och accepterar sjukpenning, studiemedel och a-kassa som inkomst**. Försörjningsstöd accepteras ej.** Lägenheten har modern standard där det ingår vitvaror som tvättmaskin, torktumlare, diskmaskin och mikrovågsugn (Bostadsförmedlingen, 2020a).

Parkallén 23, Täby – 2 rum och kök, 51 kvm

Den 29 maj 2020 annonseras nyproducerade lägenheter i området Täby. Detta objekt kostar 10 242 kr att hyra. Hyresvärden tillämpar ett krav på inkomst på minst 370 000 kr och accepterar sjukpenning, studiemedel och a-kassa som inkomst. **Försörjningsstöd accepteras ej.** Lägenheten har modern standard där det ingår vitvaror som diskmaskin och mikrovågsugn (Bostadsförmedlingen, 2020b).

Barkarby

Viggengatan 7C, Barkarby – 1 rum och kök, 29 kvm

Den 13 mars 2020 annonseras nyproducerade lägenheter i området Barkarby. Detta objekt kostar 6598 kr att hyra. Hyresvärden tillämpar en inkomst på minst 215 000 kr och accepterar **inte** sjukpenning eller a-kassa ersättning som inkomst. **Försörjningsstöd accepteras ej.** Lägenheten har modern standard där det ingår vitvaror som tvättmaskin, torktumlare och diskmaskin (Bostadsförmedlingen, 2020c)

Lansengatan 3, Barkarby – 2 rum och kök, 46 kvm

Den 23 januari 2020 annonseras nyproducerade lägenheter i området Barkarby. Detta objekt kostar 9259 kr att hyra. Hyresvärden Tornet AB tillämpar en inkomst på minst 330 000 kr och **accepterar inte sjukpenning, studiemedel, underhållsbidrag eller a-kassa som inkomst**.

Försörjningsstöd accepteras inte heller. Lägenheten har modern standard där det ingår vitvaror som tvättmaskin, torktumlare och diskmaskin (Bostadsförmedlingen, 2020d).

Rinkeby

Hjulstavägen 98, Rinkeby – 1 rum och kök, 30 kvm

Den 4 juni 2020 annonseras nyproducerade lägenheter i området Rinkeby. Detta objekt kostar 6508 kr att hyra. Hyresvärden tillämpar en inkomst på minst 200 000 kr och accepterar studiemedel och a-kassa som inkomst**. Försörjningsstöd accepteras inte** (Bostadsförmedlingen, 2020e).

Rinkebysvängen 59, Rinkeby – 2 rum och kök, 41 kvm

Den 12 april 2019 annonseras nyproducerade lägenheter i området Rinkeby. Detta objekt kostar 6658 kr att hyra. Hyresvärden tillämpar en inkomst som innebär att man skall ha 5002 kr kvar att leva på efter att hyran är betald. 6658+5002=11 660 kr räcker i månadsinkomst för att kunna få denna lägenhet. 11 660 x 12 månader = 139 920 kr i årsinkomst hade varit tillräckligt enligt hyresvärdens krav.

Hyresvärden Svenska Bostäder accepterar sjukpenning, studiemedel och a-kassa ersättning som inkomst. **Försörjningsstöd accepteras**, dock står det att man gör en särskild bedömning I lägenheten ingår tvättmaskin och torktumlare, alternativt kombimaskin beroende på lägenhetens storlek. I lägenheten ingår inga vitvaror (Bostadsförmedlingen, 2020f).

Annedal

Tappvägen 8G, Annedal – 1 rum och kök, 38 kvm

Den 18 december 2019 annonseras nyproducerad lägenhet i området Mariehåll. Detta objekt kostar 7697 kr att hyra. Hyresvärden Stockholmshem tillämpar en inkomst som innebär att man skall ha 4923 kr kvar att leva på efter att hyran är betald. 7697+4923=12 620 kr räcker i månadsinkomst för att kunna få denna lägenhet. 12 620 x 12 månader = 151 440 kr i årsinkomst hade varit tillräckligt enligt hyresvärdens krav.

Hyresvärden accepterar sjukpenning, studiemedel och a-kassa ersättning som inkomst. **Försörjningsstöd accepteras**, dock står det att man kräver något typ av beslut från Stockholms kommun. Lägenheten har modern standard med utsikt åt två olika håll och det ingår vitvaror som diskmaskin och mikrovågsugn (Bostadsförmedlingen, 2020g).

Annedalsvägen 37, Annedal – 2 rum och kök, 42 kvm

Den 31 mars 2020 annonseras nyproducerad lägenhet i området Mariehåll. Detta objekt kostar 9153 kr att hyra. Hyresvärden tillämpar en inkomst på minst 440 000 kr och **accepterar inte sjukpenning, etableringsersättning, barnbidrag, underhållsbidrag eller a-kassa ersättning som inkomst. Försörjningsstöd accepteras ej.** I denna lägenhet ingår inga vitvaror (Bostadsförmedlingen, 2020h). Detta hyresobjekt är utmärkande på så sätt att hyresvärden kräver en månadshyra i deposition vid eventuell inflyttning.

Sollentuna

Johannesbergsvägen 68, Sollentuna – 1 rum och kök, 33 kvm

Den 28 maj 2020 annonseras nyproducerad lägenhet i området Silverdal. Detta objekt kostar 9506 kr att hyra. Hyresvärden tillämpar en inkomst på minst 290 000 kr och accepterar inkomster från sjukpenning, studiemedel eller a-kassa. **Försörjningsstöd accepteras inte.** I bostaden ingår vitvaror som tvättmaskin, torktumlare och diskmaskin (Bostadsförmedlingen, 2020i).

Vetenskapsvägen 2A, Sollentuna – 2 rum och kök, 53 kvm

Den 28 maj 2020 annonseras nyproducerad lägenhet i området Silverdal. Detta objekt kostar 10 275 kr att hyra. Hyresvärden tillämpar en inkomst på minst 310 000 kr och accepterar inkomster från sjukpenning, studiemedel eller a-kassa. **Försörjningsstöd accepteras inte.** Lägenheten har modern standard med tvåplanskonstruktion med utegård på markplan och balkong på övre plan. I bostaden ingår vitvaror som tvättmaskin, torktumlare och diskmaskin (Bostadsförmedlingen, 2020j).

Sundbyberg

Gesällvägen 9, Hallonbergen – 1 rum och kök, 29 kvm

Den 28 november 2019 annonseras nyproducerad lägenhet i området Hallonbergen. Detta objekt kostar 7023 kr att hyra. Hyresvärden tillämpar en inkomst på minst 260 000 kr och accepterar endast inkomster från anställning, såsom tillsvidareanställning, provanställning eller projektanställning. Vid inkomster som studiemedel eller a-kassa anges att detta måste styrkas sex månader framåt samt kompletteras med borgensman. **Försörjningsstöd nämns inte i annonsen ifall det accepteras eller ej.** I bostaden ingår inga vitvaror (Bostadsförmedlingen, 2020k).

Forskningsringen 92, Ursvik – 2 rum och kök, 55 kvm

Den 18 juni 2019 annonseras nyproducerad lägenhet i området Ursvik. Detta objekt kostar 10 490 kr att hyra. Hyresvärden tillämpar en inkomst på minst 380 000 kr och accepterar inkomster från anställning, pension eller a-kassa. **Försörjningsstöd accepteras ej.** I bostaden ingår inga vitvaror, utan finns som extra tillval mot högre hyra ifall hyresgästen önskar (Bostadsförmedlingen, 2020l).

Bredäng

Vita Liljans Väg 31, Bredäng – 1 rum och kök, 42 kvm

Den 5 december 2019 annonseras nyproducerad lägenhet i Bredäng. Detta hyresobjekt kostar 7738 kr att hyra. Hyresvärden tillämpar en inkomst på minst 280 000 kr och kräver regelbundna inkomster från tillsvidareanställning, provanställning, eget företag eller projektanställning. Inkomster från a-kassa godkänns, **dock inte försörjningsstöd.** I bostaden ingår inga vitvaror (Bostadsförmedlingen, 2020m).

Bredängs Allé 20, Bredäng – 2 rum och kök, 47 kvm

Den 17 januari 2019 annonseras nyproducerad lägenhet i Bredäng. Detta hyresobjekt kostar 9010 kr att hyra. Hyresvärden tillämpar en inkomst på minst 280 000 kr och kräver regelbundna inkomster från anställning, a-kassa eller studiemedel. **Försörjningsstöd accepteras ej.** I bostaden ingår tvättmaskin och torktumlare (Bostadsförmedlingen, 2020n).