

# Relativ värdering av bostäder bland SKB:s medlemmar

**Slutrapport**

**Temaplan AB**

december 2004

Alf Brydolf-Berg

Roger Bernow

# Inledning

om ramarna för analysen har en intervjuundersökning genomförts bland SKBs medlemmar. Analysen har genomförts genom telefonintervjuer. Syftet med undersökningen är att identifiera hur SKBs medlemmar värderar bostäder med olika standard, ålder och i olika delar av staden relativt varandra.

## Redovisning av intervjuundersökning - Disposition

- Bakgrund, syfte & tillvägagångssätt
- Population och urval
- Analys av relativa hyresnivåer

# Bakgrund och syfte

## Bakgrund

SKB:s stadgar säger att:

*”De totala hyresintäkterna inom SKB skall bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättning för den enskilda lägenheten skall baseras på storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten”.*

Bakgrunden till studien är vidare att föreningsstämman 2003 lade fast att följande skall gälla:

*”Föreningens bostadshyror fördelas efter lägenheternas relativa värde. Med relativt värde avses en bedömning av hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter”.*

## Syfte

Studiens syfte är således att få klarhet i medlemmarnas värderingar av områden och lägenheter.

# Tillvägagångssätt

## Telefonintervjuer

I syfte att identifiera hur SKBs medlemmar värderar olika bostäder har en intervjuundersökning genomförts. Intervjuerna har genomförts under september månad 2004 och har genomförts av PFM Research AB.

## Frågeformulär

Varje respondent har ombetts besvara 10 huvudfrågor samt underfrågor. Respondenten har tillfrågats om:

- Hushållsfrågor avseende nuvarande boende och hushåll
- Preferenser rörande ett framtida boende
- Värdering av specifika boendekvaliteter och lägen

# Tillvägagångssätt fortsättning...

## Intervjuförfarande

De frågor där respondenten ombeds uttrycka en värdering för en viss egenskap kräver en speciell teknik som kan liknas vid en auktion.

Intervjuaren anger en bostadskvalitet och en hyra. Respondenten svarar ja om han/hon vill ”köpa tjänsten” till den angivna hyran. Auktionsförfarandet fortsätter tills dess att respondenten anser att priset för boendekvaliteten är för högt.

Betalningsviljan är den högsta hyran som kunden anger att han vill betala för egenskapen. På detta sätt har vi systematiskt beräknat betalningsviljan för följande kvaliteter:

- Standard
- Fastighetens ålder
- Läge.

# Urval och svarsfrekvens

## ■ Urval

Temaplan gavs tillgång till SKBs medlemsregister avseende boende och köande medlemmar. Slumpmässigt gjordes ett urval som skulle garantera svar från 800 boende medlemmar och 400 köande medlemmar, vilket är fullt tillräckligt för att uppnå statistisk säkerhet.

## ■ Svartsfrekvens

Genomförda telefonintervjuer har resulterat i fullständiga svar från 1 200 respondenter. Totalt kontaktades 1 694 personer. Svartsfrekvensen uppgår således till 71%, vilket är att anse som en god svartsfrekvens.

## ■ Bortfallsredovisning

Bortfallet uppgår till 494 personer (1 694 – 1 200). Av de 494 personerna kontaktades 275 personer minst sju gånger utan resultat, 109 personer vägrade att delta, 57 personer avstod pga tidsbrist, 53 personer föll bort pga av tillfällig resa eller sjukdom.

# Urvalsgrupper och viktning

## ■ Urval

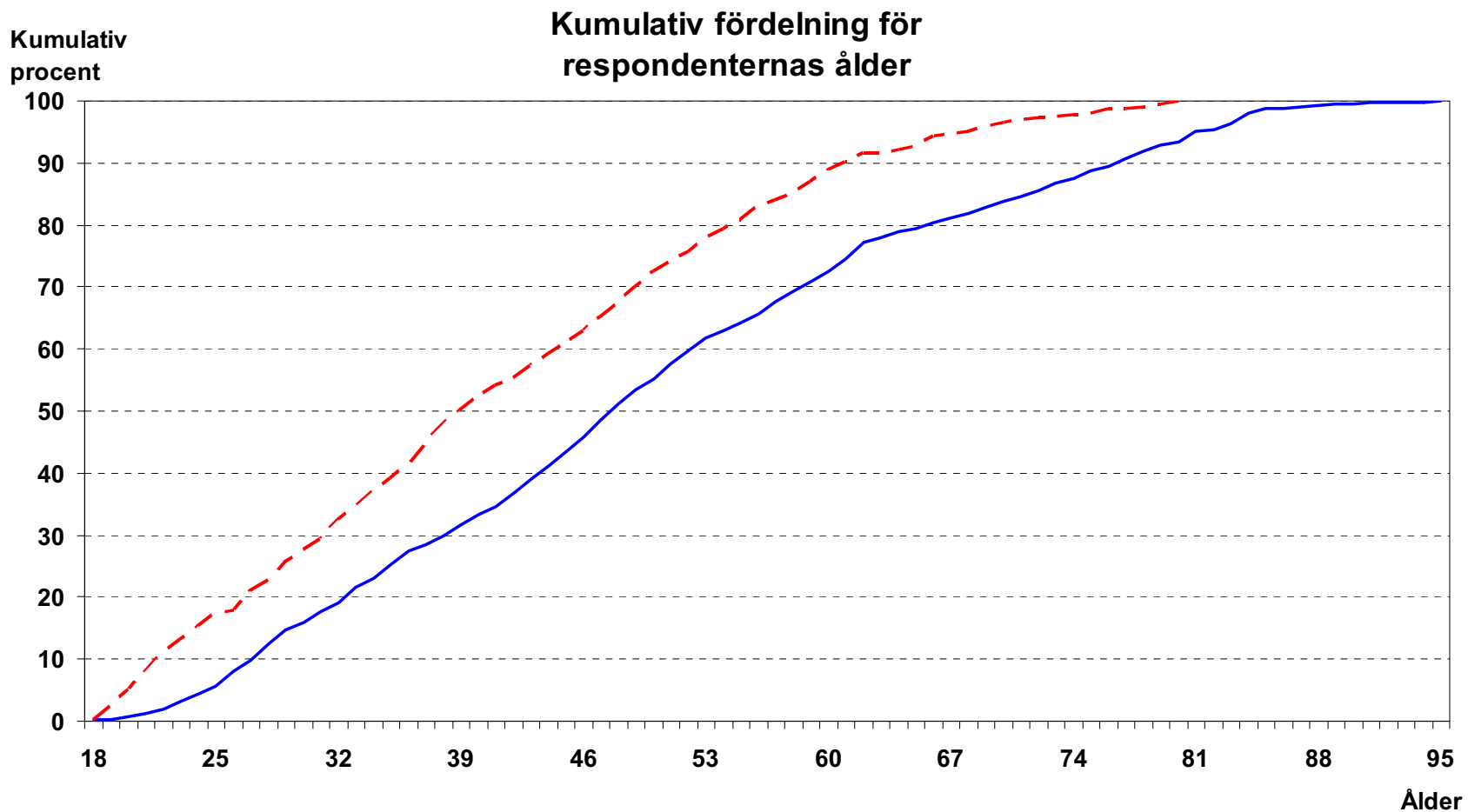
Urvalet utformades genom slumpmässigt urval bland samtliga medlemmar över 18 år. Urvalsstorleken bestämdes utifrån målet att få 800 svar från boende medlemmar och 400 svar från köande medlemmar. Resultaten redovisas på följande sätt:

- Sammanvägt resultat för samtliga boende och köande medlemmar – svaren från de köande medlemmarna har viktats upp så att svarsgrupperna köande och boende medlemmar väger lika tungt.
- Boende – avser endast svar från boende medlemmar
- Köande – avser endast svar från köande medlemmar

# Bakgrundsdata rörande respondenterna



# Genomsnittsåldern bland respondenterna är drygt 47 år



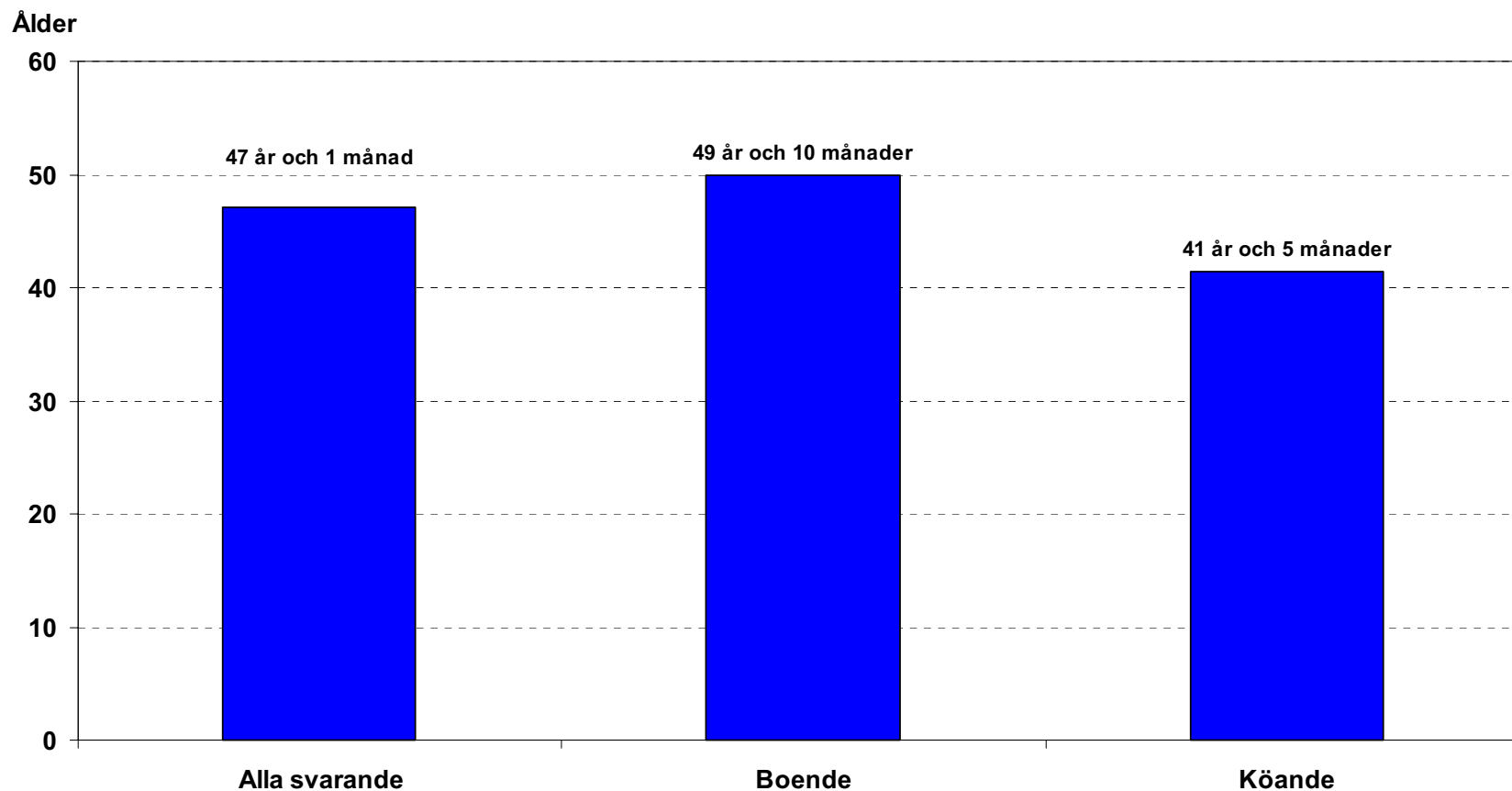
Källa: Temaplan AB

— Boende    - - - Köande



# Genomsnittsålder fördelat på boende och köande medlemmar

Genomsnittlig ålder bland respondenterna

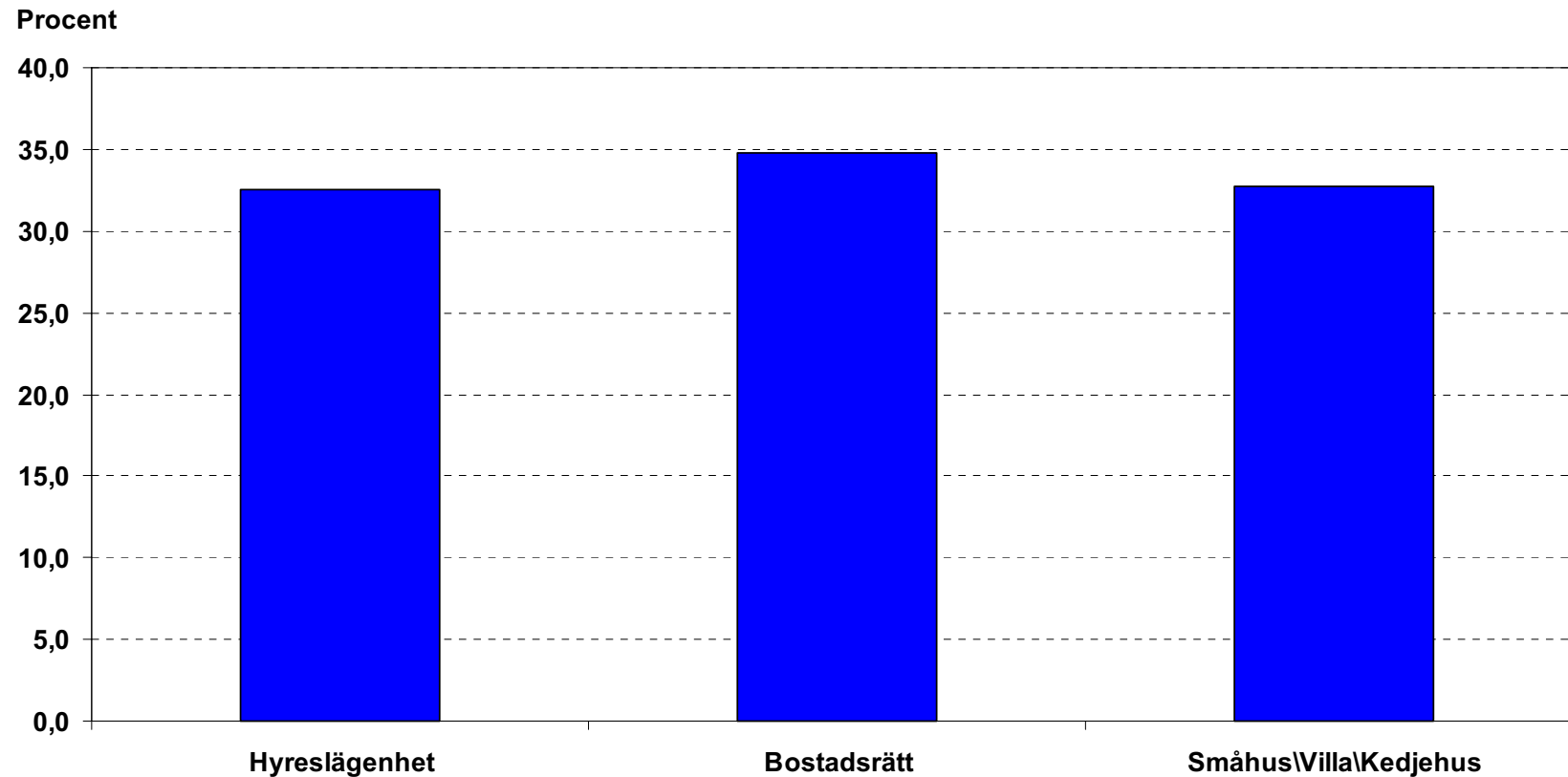


Källa: Temaplan AB



# Nästan två tredjedelar bor i flerbostadshus

Hur man bor idag  
(köande medlemmar)



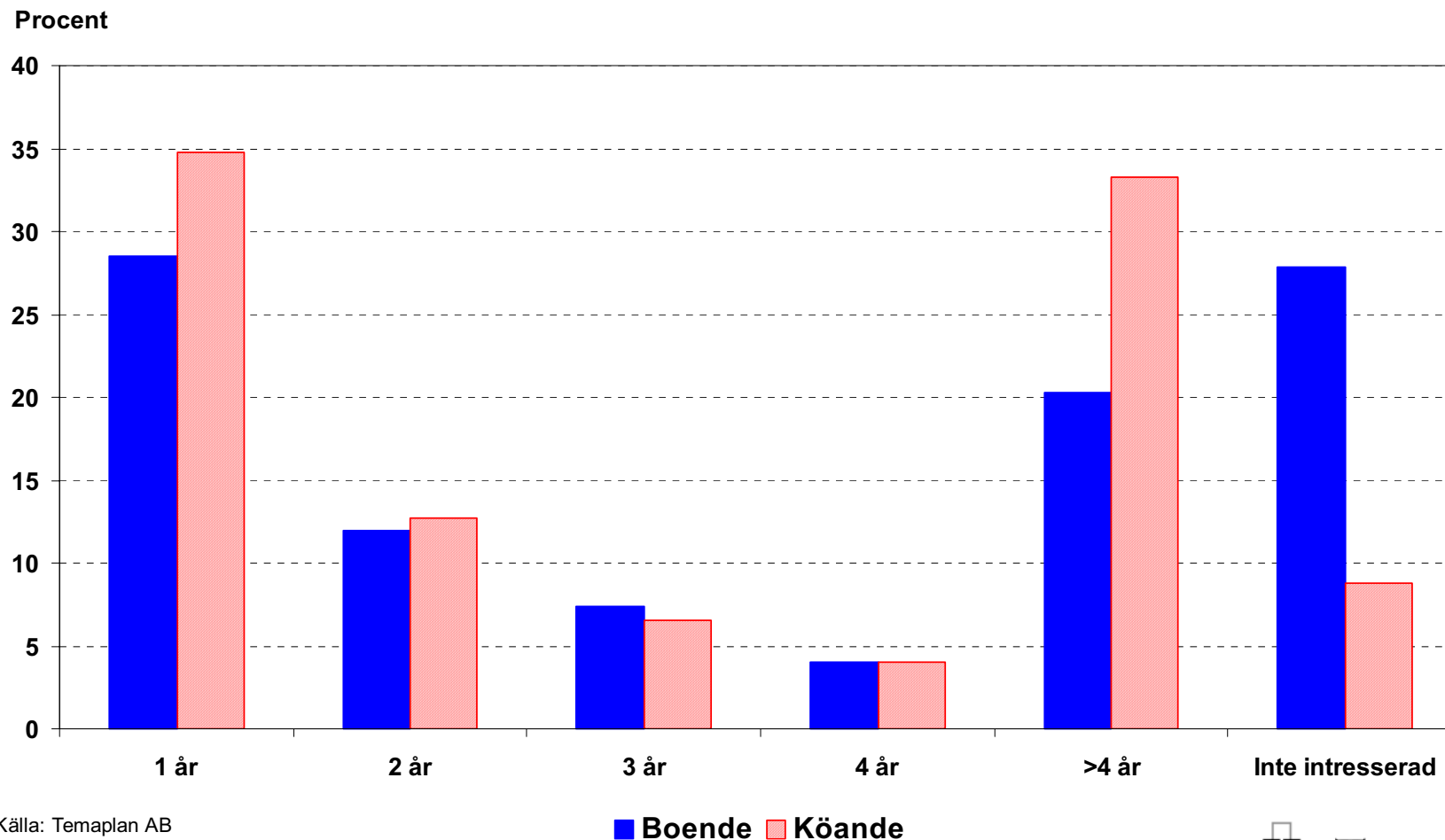
Källa: Temaplan AB



# Omkring hälften tror att de kommer att flytta inom tre år

## Fråga 6, När tror du att en flytt skulle kunna bli aktuell?

Flyttplaner bland boende och köande medlemmar



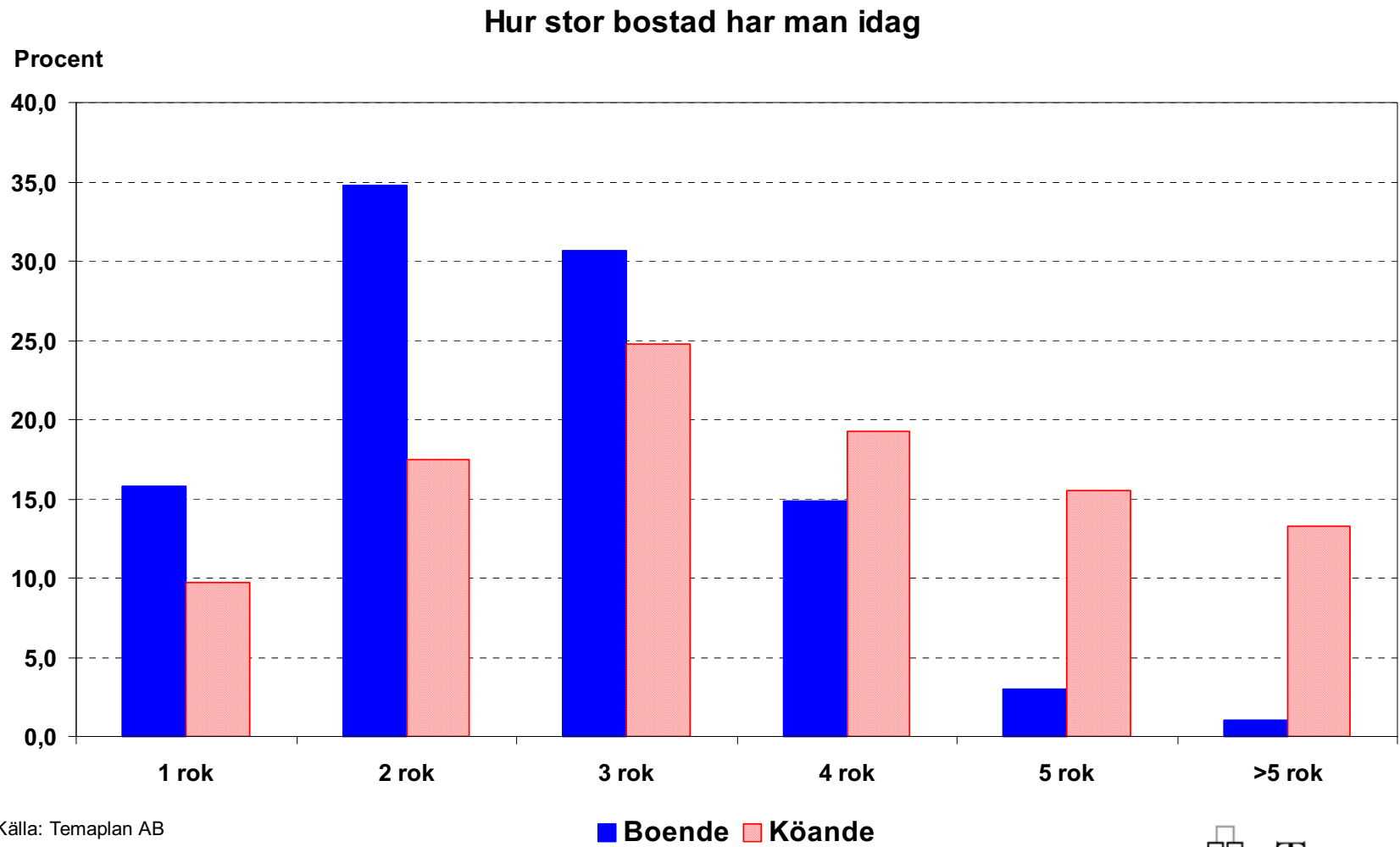
Källa: Temaplan AB

■ Boende ■ Köande



# Boende medlemmar bor mindre än köande medlemmar...

Fråga 3, Hur stor bostad har du idag?



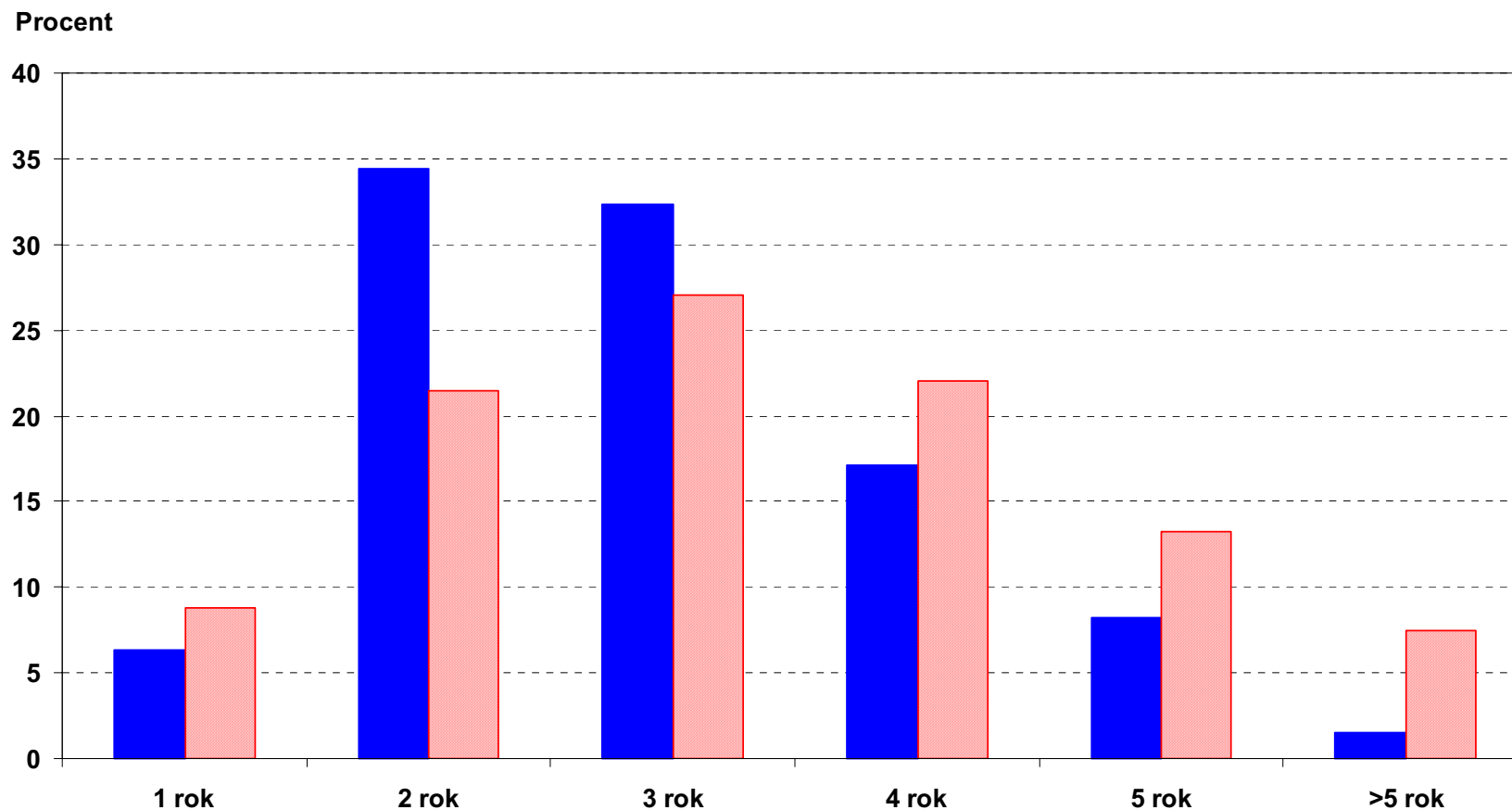
Källa: Temaplan AB



# och vill ha mindre lägenheter än köande

Fråga 5, Vilken lägenhetsstorlek skulle passa dig bäst om du skulle byta bostad idag?

Önskad lägenhetsstorlek



Källa: Temaplan AB

■ Boende

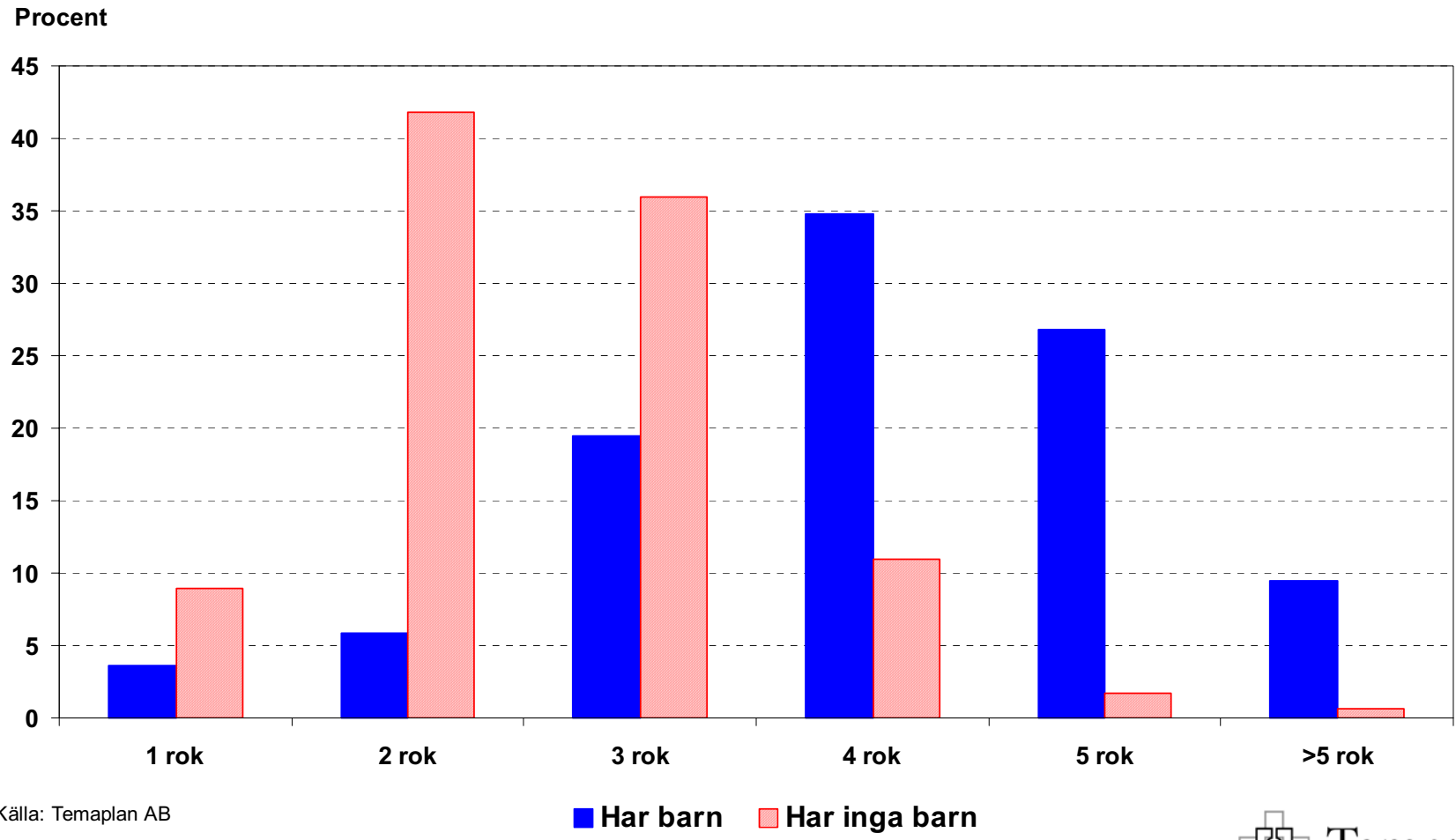
■ Köande



# Barnfamiljer vill ha större lägenheter än hushåll utan barn

Fråga 5, Vilken lägenhetsstorlek skulle passa dig bäst om du skulle byta bostad idag?

Önskad bostadsstorlek i hushåll med och utan barn



Källa: Temaplan AB

■ Har barn ■ Har inga barn

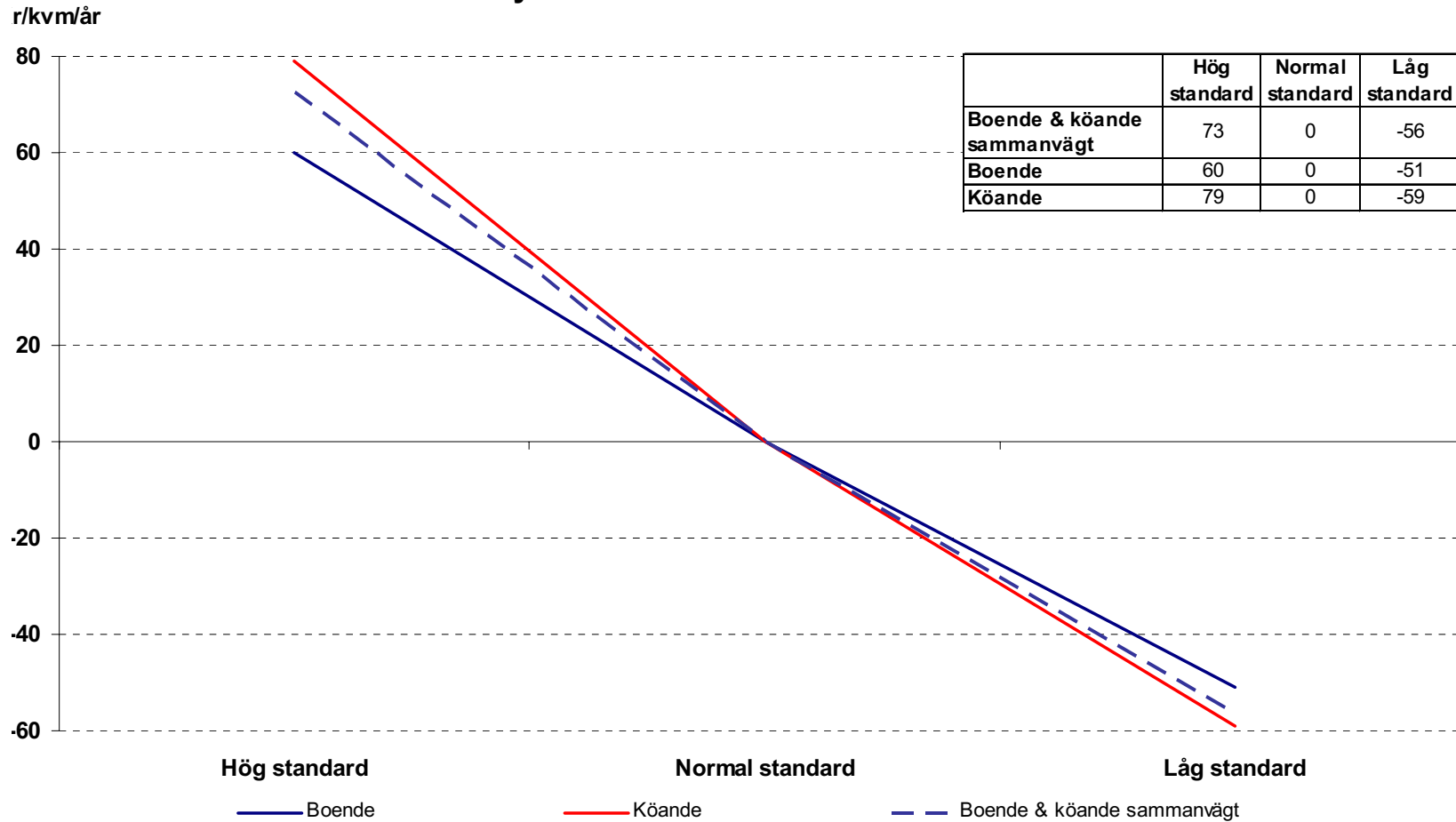


# Analys av relativa värderingar av standard och ålder



# Hög standard värderas knappt 75 kr/kvm högre än normal standard

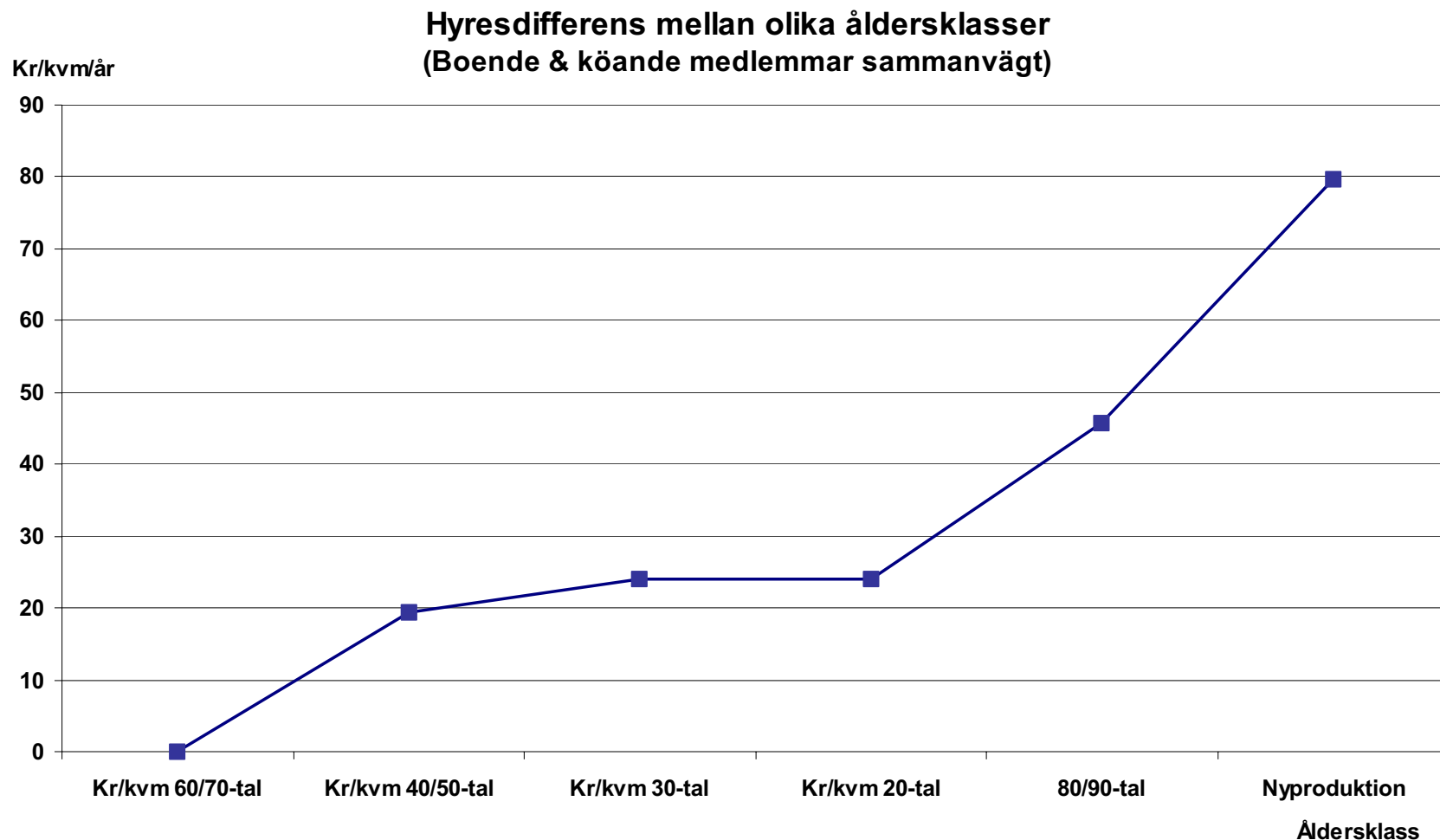
## Hyresdifferens för standardnivå



Källa: Temaplan



# Nyproduktion värderas högst bland medlemmarna och lägenheter byggda på 60/70-talet värderas lägst

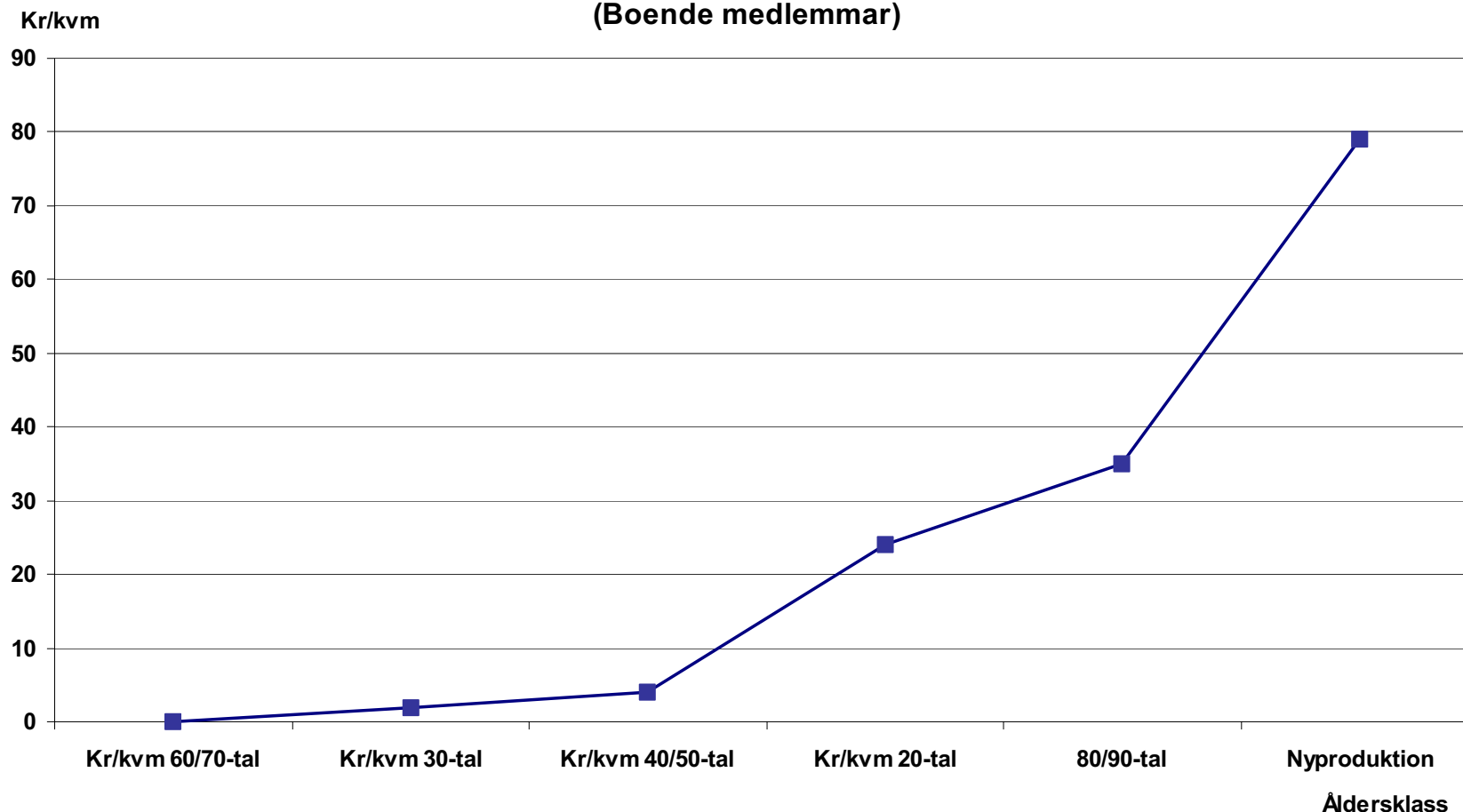


Källa: Temaplan



# 30-tal till 60/70-tal värderas lägre än 20-tal och 80/90-tal av boende medlemmar

Hyresdifferens mellan olika åldersklasser  
(Boende medlemmar)

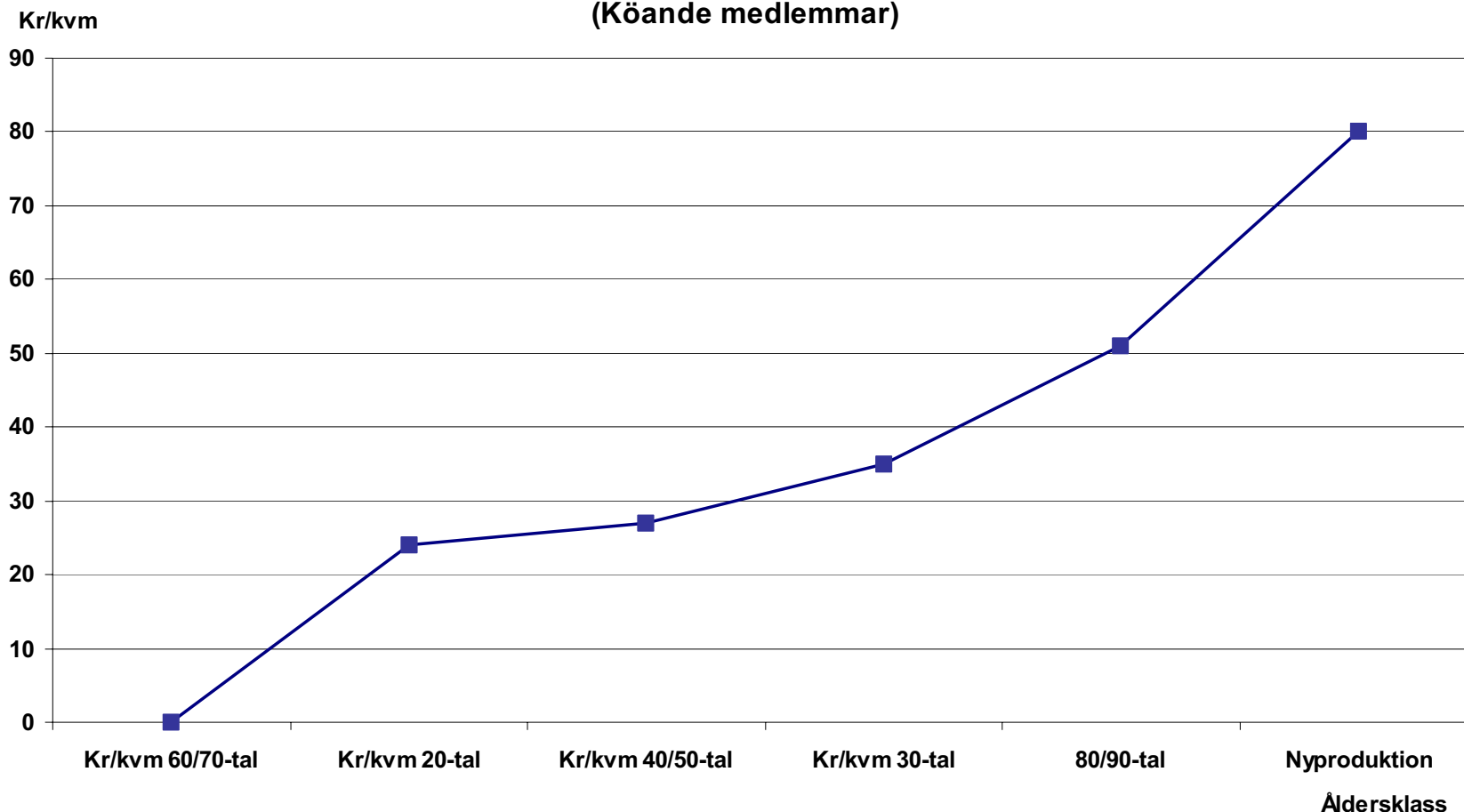


Källa: Temaplan



# Köande medlemmar värderar 20-tal, 30-tal och 40/50-tal ungefär lika högt

Hyresdifferens mellan olika åldersklasser  
(Köande medlemmar)



Källa: Temaplan



# Sammanfattande kommentarer rörande standard och ålder

## ■ Standard

Medlemmarnas värderingar av standard följer samma mönster. Hög standard värderas högre än normal standard och normal standard värderas högre än låg standard oavsett om man studerar boendes eller köandes värderingar. Det sammanvägda resultatet visar på en differens på ca 75 kr/kvm/år mellan hög standard och normal standard. Differensen mellan normal standard och låg standard är något mindre, ca 55 kr/kvm/år.

## ■ Ålder

När det gäller fastighetens ålder så värderar samtliga (både boende och köande medlemmar) nyproduktion högst och 60/70-tal lägst. Den värderade hyresdifferensen mellan nyproduktion och 60/70-tal uppgår till 80 kronor när man ser till samtliga medlemmars värderingar. Boende och köande medlemmar gör ingen skillnad i betalningsvilja för nyproduktion jämfört med 60/70-tal. I det sammanvägda resultatet värderas 80/90-tal ca 35 kr/kvm/år lägre än nyproduktion. 20-tal till 40/50-tal värderas ungefär lika högt, 55-60 kr/kvm/år lägre än nyproduktion.

# Analys av betalningsvilja för områden/läge

# xtra bostadskvaliteter medför högre betalningsvilja

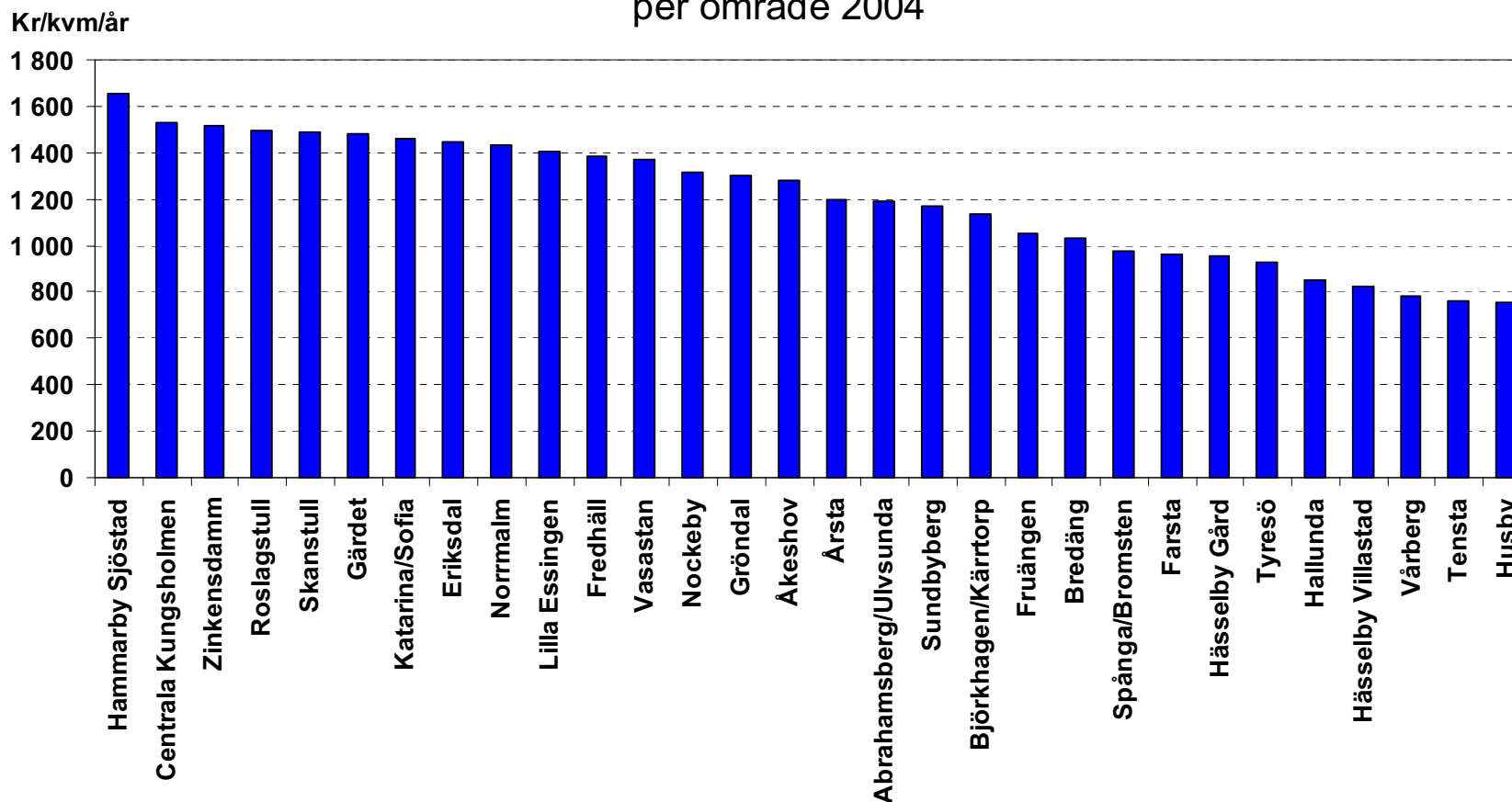
Tidigare gjorda studier av betalningsvilja för specifika kvaliteter i både hyres- och bostadsrätt visar att det finns extra betalningsvilja för följande kvaliteter. Bostadskonsumenter är således beredda betala mer för sitt boende om extra bostadskvaliteter tillförs.

<b>Boendekvalitet</b>	<b>Påverkan på boendekostnaden, kr/kvm och år</b>
Storslagen sjöutsikt	80-100
Radhus	90
Vindsvåning	50-90
Delvis sjöutsikt/sjöglimt	40-60
Parkutsikt	50
Uteplats	50
Öppen spis	50
Tvättpelare	50
Stor balkong	35-50
Extra takhöjd	35-50
Garage	45
Parkeringsplats	25-30
Extra toalett	25
Bredbandsuttag	10

# Boendekostnaden (betalningsviljan) för bostadsrätter är högst i Hammarby Sjästad och lägst i Husby

(analysen bygger på uppgifter om pris och månadsavgift för bostadsrätter i närområdet till SKBs fastigheter)

Beräknad boendekostnad för bostadsrätter  
per område 2004



Källa: Temaplan AB och Erik Olsson Fastighetsförmedling AB





# Präkvalningsram för analys av relativa värderingar (betalningsviljan)

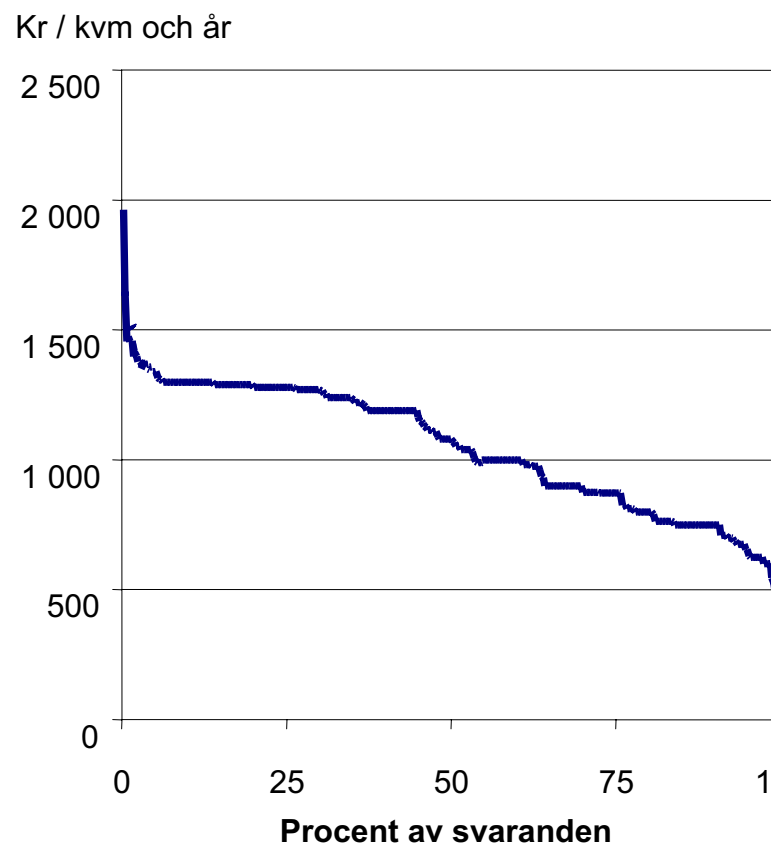
## Överfrågekurvan för bostäder lutar

Överfrågekurvan för bostäder lutar (precis som alla andra överfrågekurvor). En del individer värderar således boendet värt högre än genomsnittet. Genom att studera överfrågningen kan vi se hur stor andel som uttrycker en viss betalningsvilja.

## Betalningsviljan i ett kundsegment (exempel)

Diagrammet till höger visas hur betalningsviljan för en normal lägenhet varierar i en urvalsgrupp. Om lägenheten skall tillfredsställa 50 procent av marknaden stannar hyran på cirka 1500 kr/kvm och år. Om den skall tillfredsställa 25 procent av marknaden hamnar hyran istället på cirka 1300 kr/kvm och år. Överfrågan består alltså av olika kundsegment med olika betalningsvilja för samma egenskap, i det här fallet "boende"

Exempel på betalningsvilja för lägenhet



# Den övre kvartilen kan används som mått på medlemmarnas betalningsvilja

## ■ Median och kvartil

Den relativa värderingen i den fortsatta analysen uttrycks dels som medianvärde och dels som övre kvartil. Medianvärdet uttrycker att 50 procent av de tillfrågade värderar boendekvaliteten högre än medianvärdet. Övre kvartilen uttrycker på motsvarande sätt att 25 % har en högre värdering än kvartilvärdet.

## ■ Hur stort är då marknadssegmentet för respektive lägenhet?

Den totala population i urvalsgruppen (marknaden) uppgår till drygt 42 000 tänkbara kunder – medlemmar (exkl. medlemmar under 18 år). Medianvärdet omfattar således 21 000 ( $42\,000 \cdot 0,5$ ) tänkbara kunders värderingar. Den övre kvartilen torde gälla för 10 500 ( $42\,000 \cdot 0,25$ ) tänkbara kunder. Ett stort antal tidigare gjorda studier visar att den övre kvartilen relativt väl motsvarar efterfrågan inom ett specifikt kundsegment.

## ■ Skillnad mellan median och kvartil i aktuell studie

I aktuell studie belyser medianen medlemmarnas värdering av olika lägen/områden. En specialgranskning har gjorts av differensen mellan områden vad avser värdet i övre kvartilen och värdet på medianen. Slutsatsen av granskningen är att differensen i kronor per kvadratmeter i olika områden är lika stor oavsett om övre kvartilen eller medianen studeras.

# Två mått på medlemmarnas värderingar

## ■ Metod 1 - auktionsförfarande

För att analysera medlemmarnas värderingar av de 30 områden som ingått i studien har två metoder använts. Dels har en metod använts där respondenten ombeds uttrycka en värdering för ett område. Metoden kan liknas vid en auktion. Intervjuaren anger ett område och ett pris/hyra. Respondenten svarar ja om han/hon vill betala den angivna hyra i det aktuella området. Auktionsförfarandet fortsätter tills dess att respondenten anser att hyran för området är för högt. Respondentens värdering är således det högsta priset som medlemmen anger att hon/han vill betala för områdeskvaliteten. På detta sätt har vi systematiskt beräknat medlemmarnas betalningsvilja för tolv (12) områden/lägen.

## ■ Metod 2 – värdering med områdesbetyg

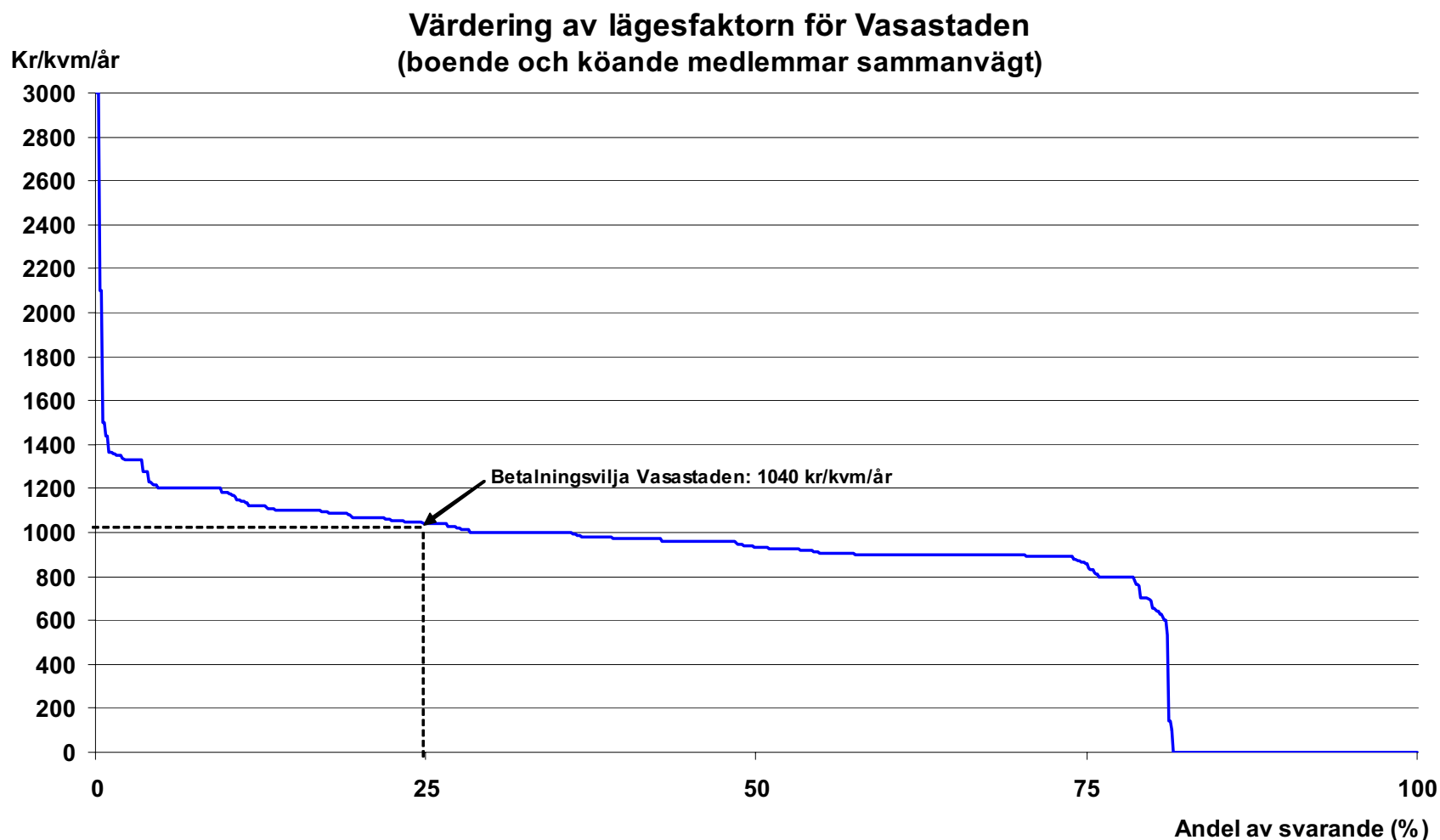
Samtliga 30 områden som ingår i studien har inte värderats på ovan angivna sätt då tekniken med auktionsförfarande tar tid. Som komplement till ”auktionsfrågorna” har därför respondenterna fått betygssätta områdena på skala 0-100 (även de områden som omfattats av auktionsförfarandet).

Med hjälp av en statistisk-matematisk metod kallad regressionsanalys har sedan det statistiska sambandet analyserats mellan uppgiven värdering i kronor för ett område och områdets betyg. Regressionsanalysen ger svar på om variationen i angivna auktionshyror överensstämmer med variationen i betyg. Om sambandet är statistiskt signifikant kan områdesbetygen användas för att skatta (beräkna) områdeshyran.

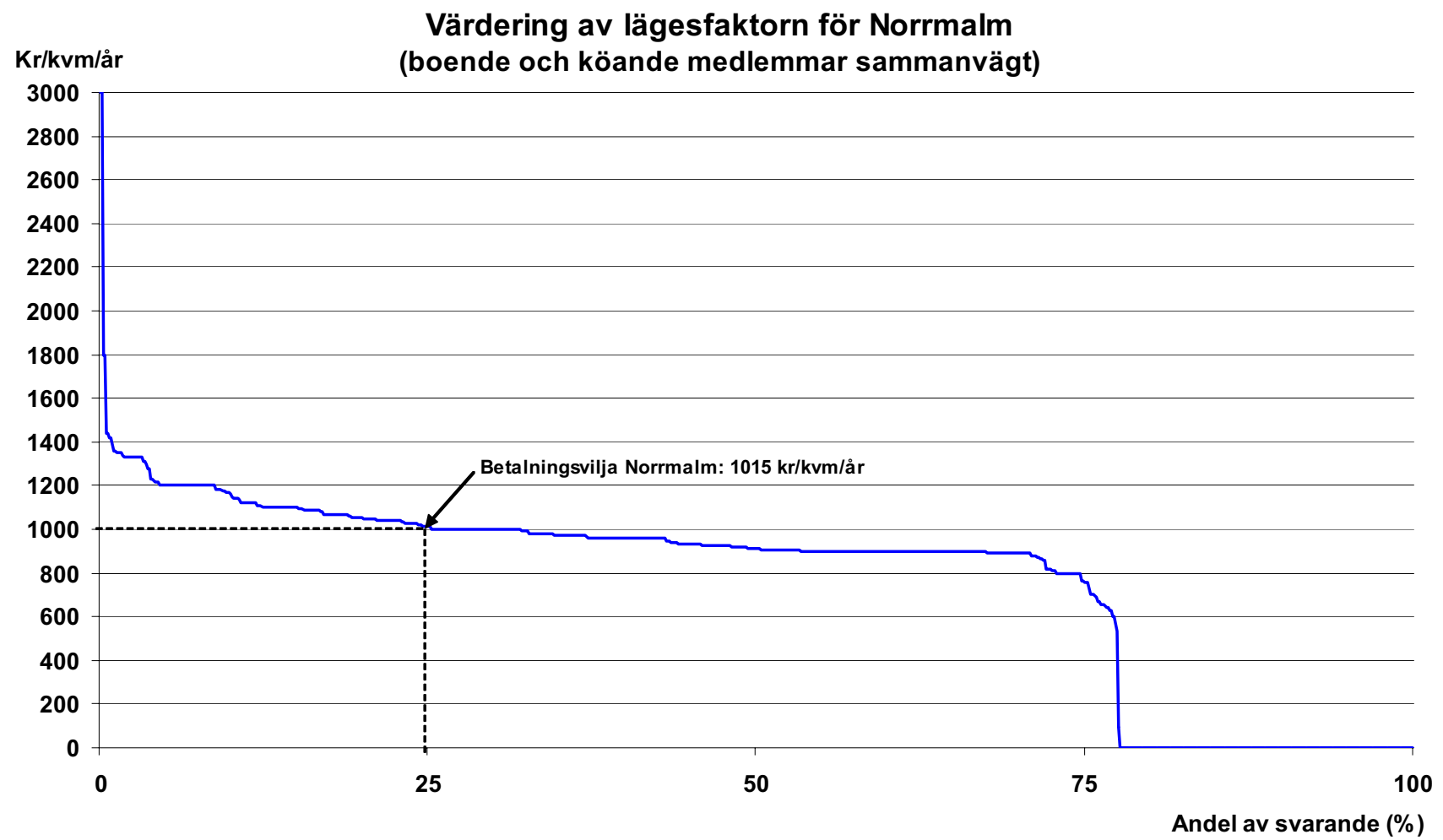


# Metod 1 – auktionsförfarande

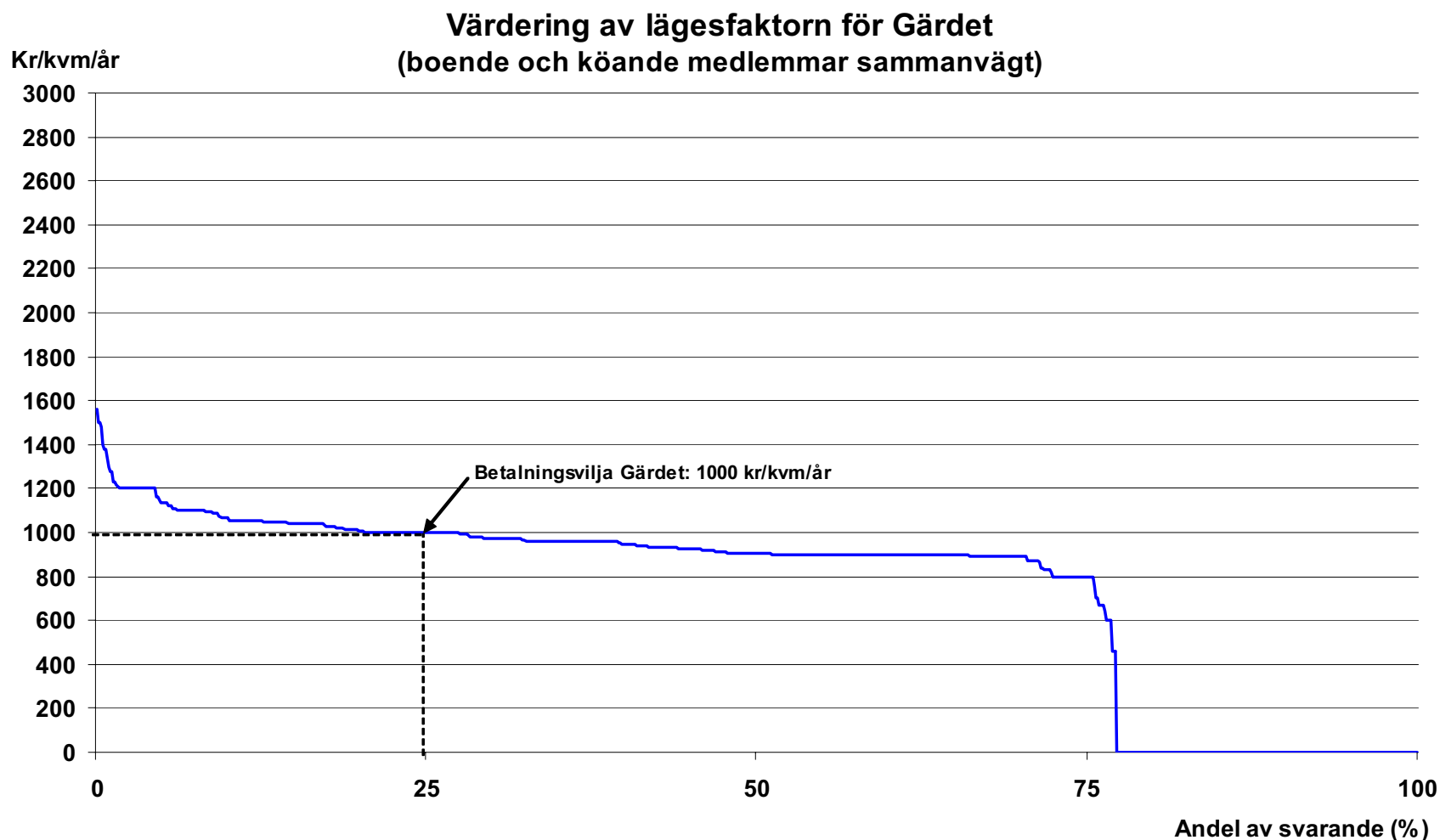
# Betalningsviljan avseende Vasastaden – auktionsförfarand



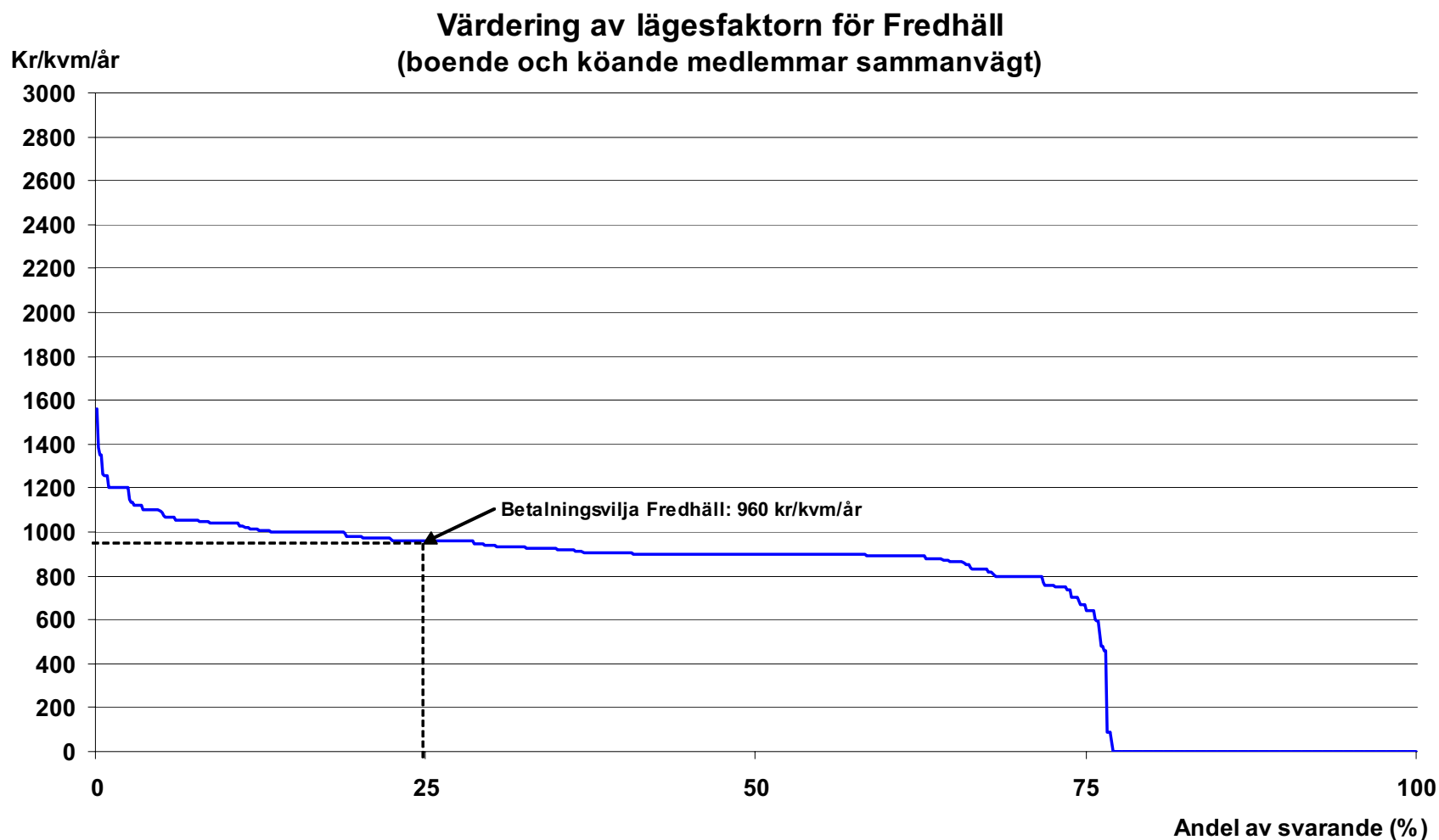
# Betalningsviljan avseende Norrmalm – auktionsförfarande



# Betalningsviljan avseende Gärdet – auktionsförfarande

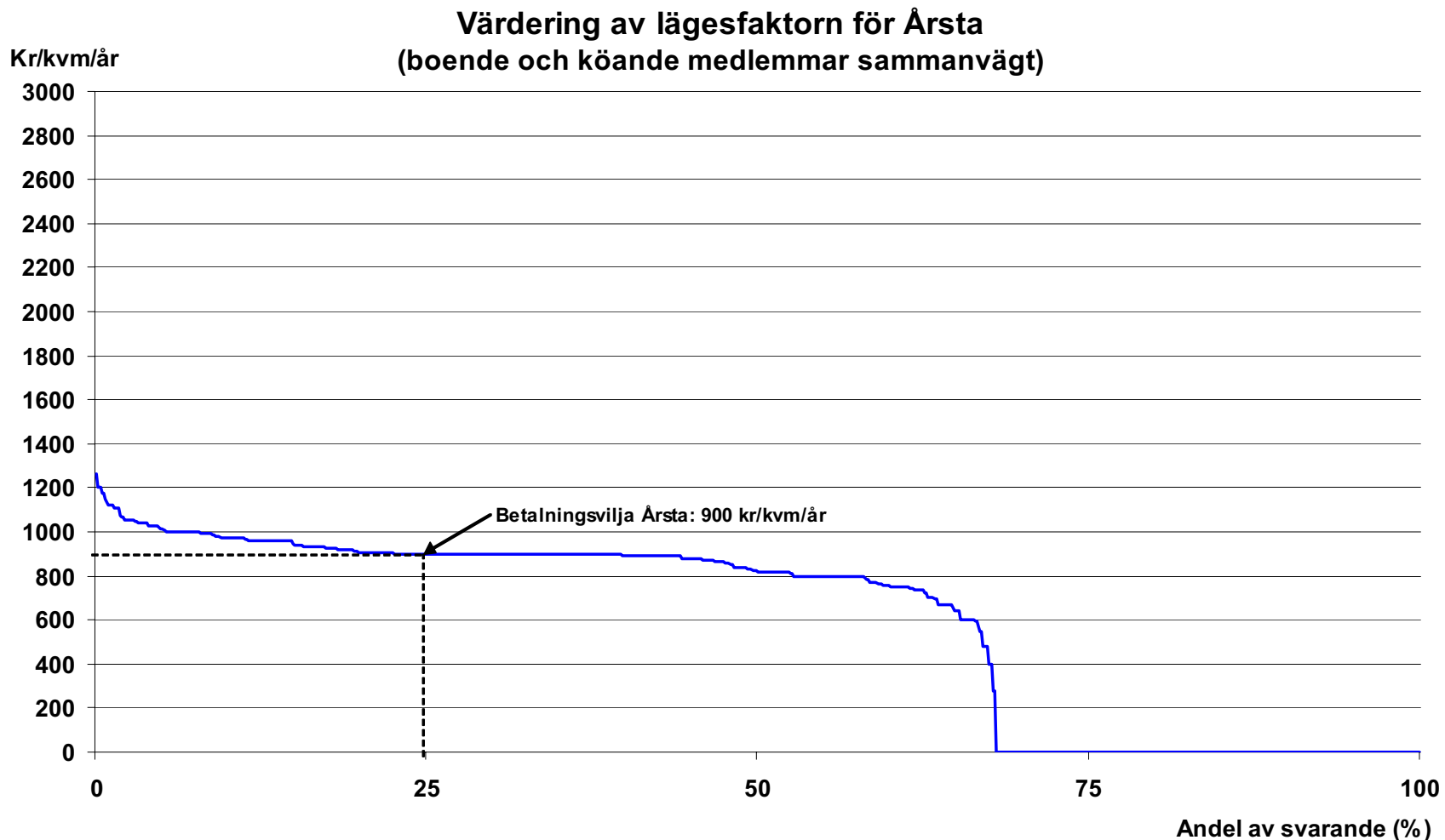


# Betalningsviljan avseende Fredhäll – auktionsförfarande

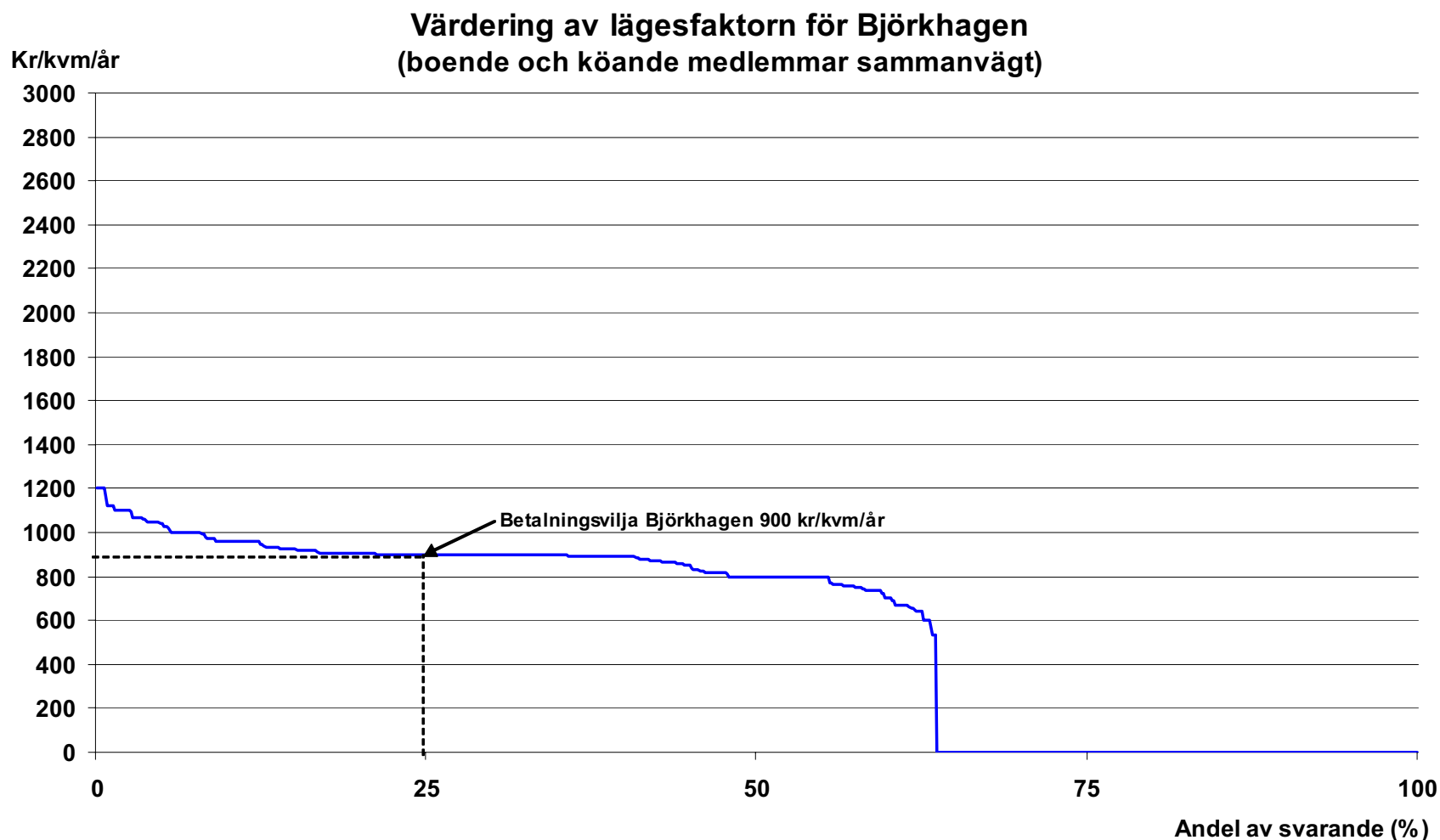




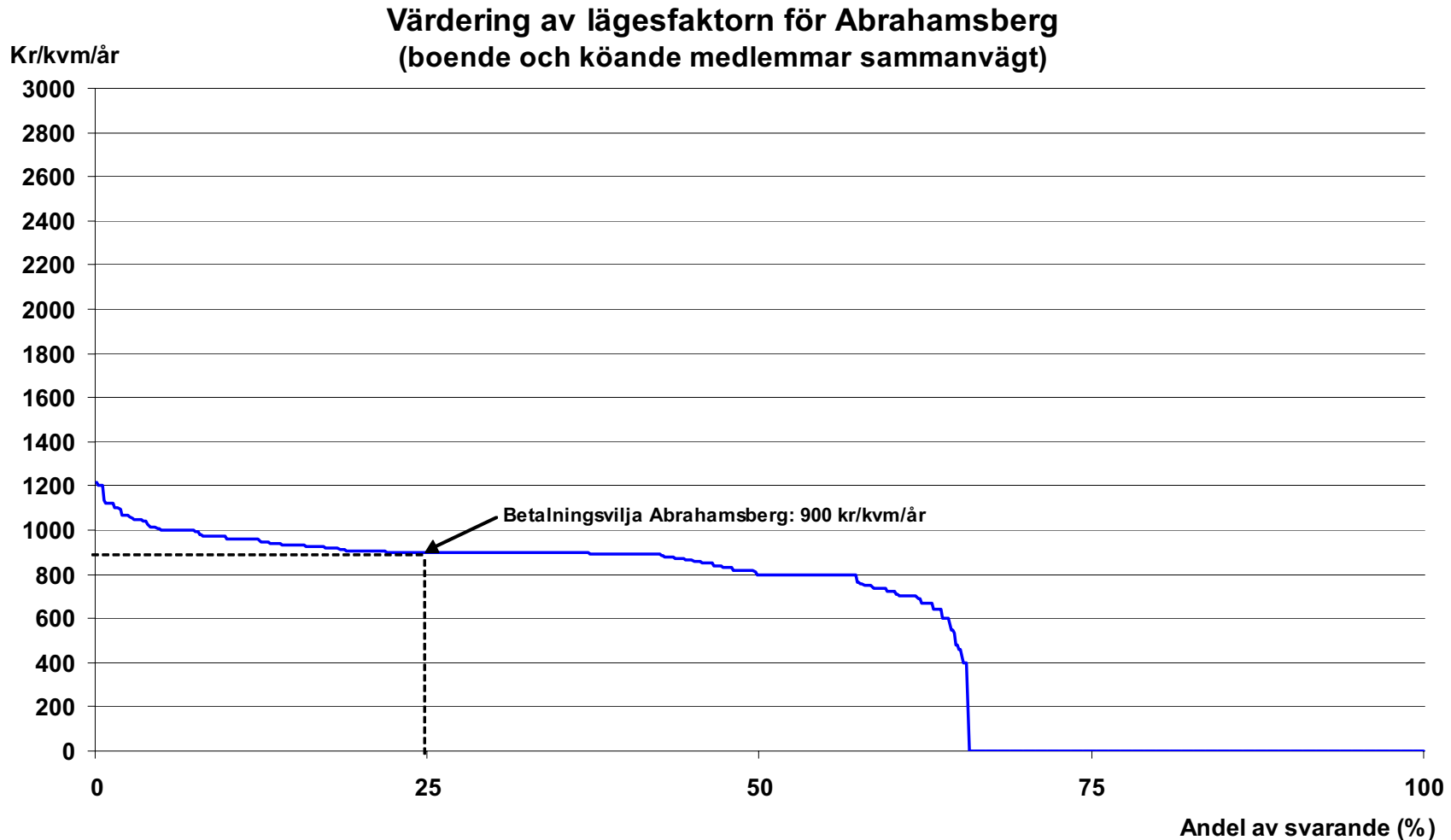
# Betalningsviljan avseende Årsta – auktionsförfarande



# Betalningsviljan avseende Björkhagen – auktionsförfarande

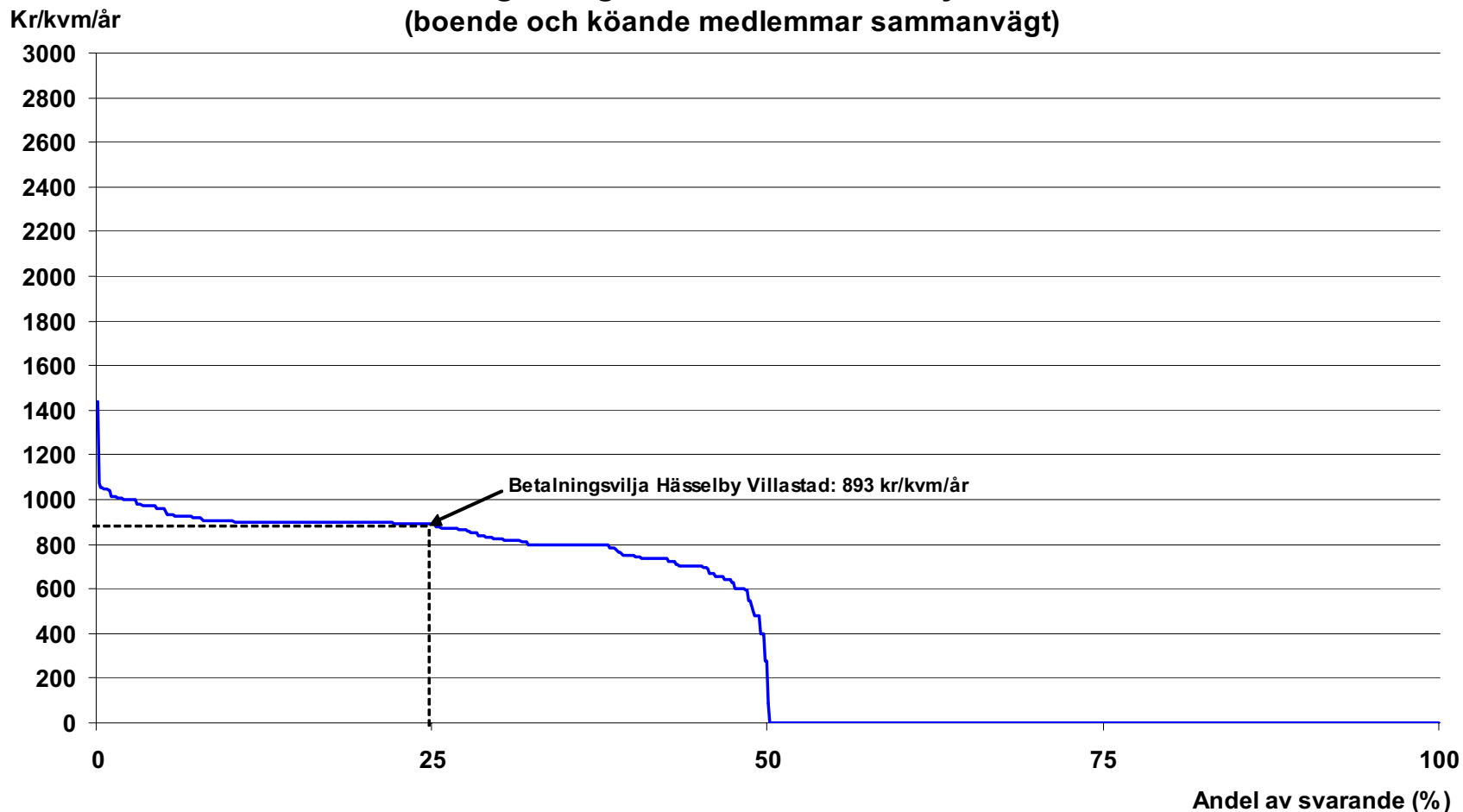


# Betalningsviljan avseende Abrahamsberg – auktionsförfarande

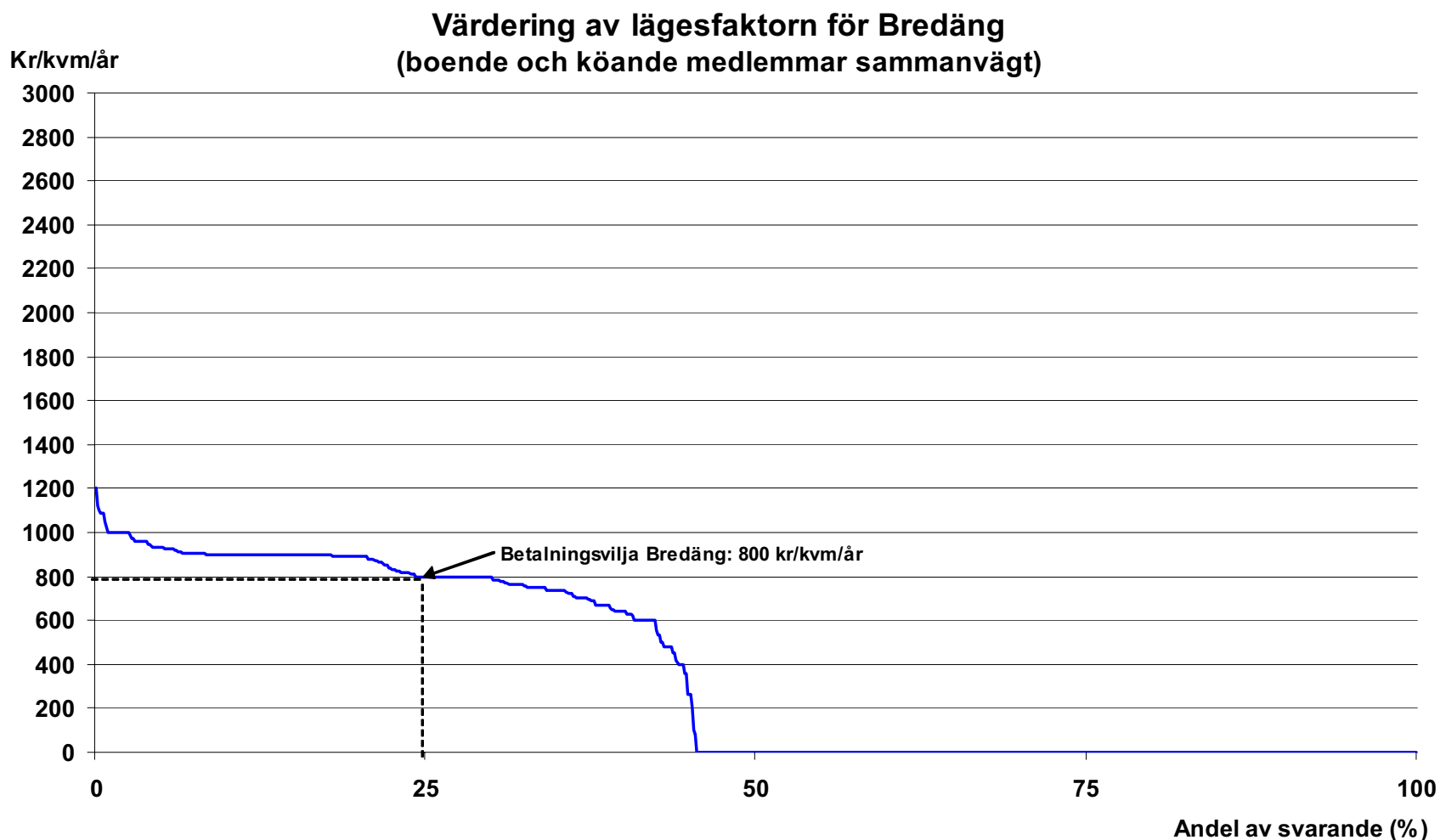


# Betalningsviljan avseende Hässelby Villastad – auktionsförfarande

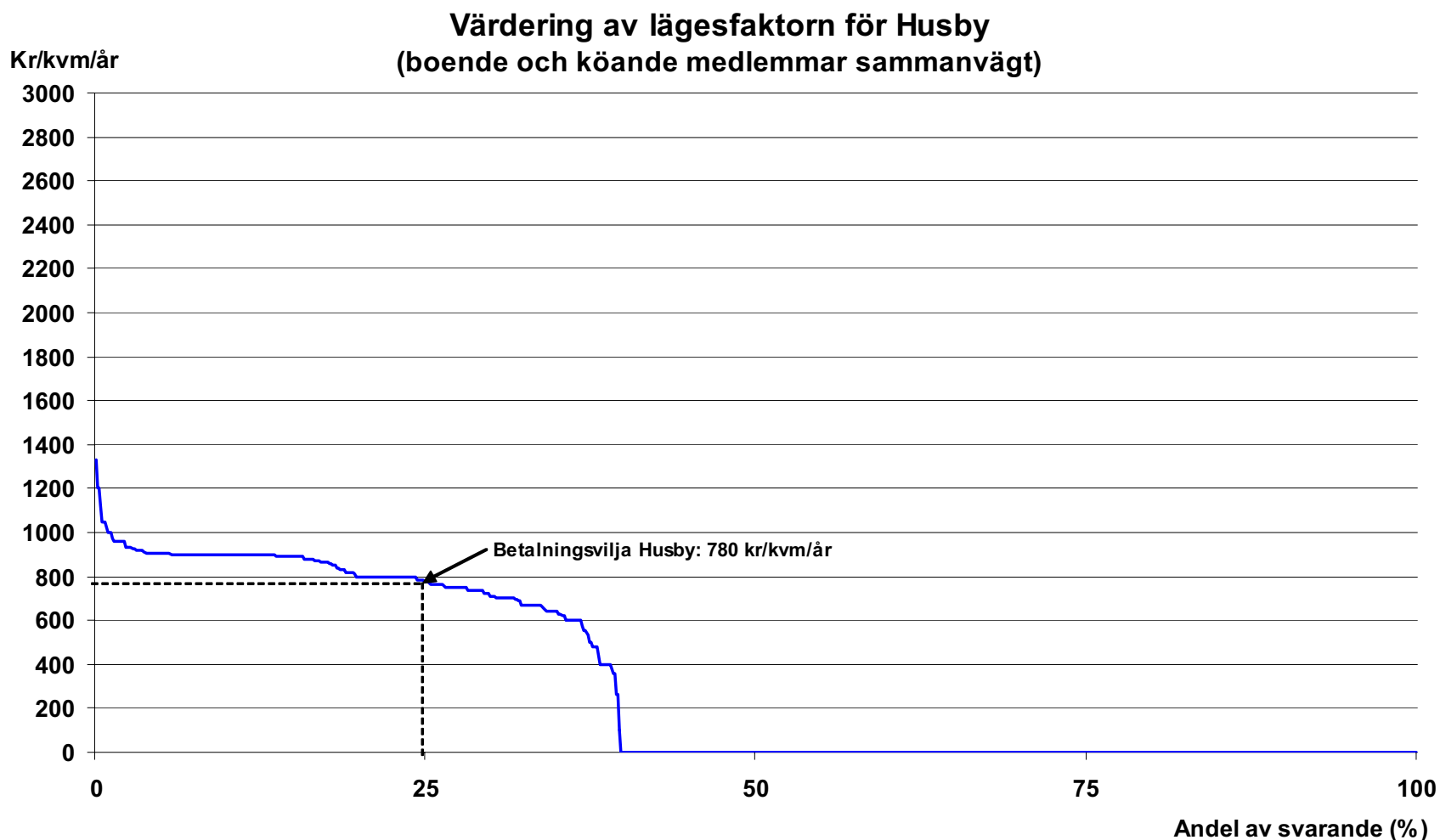
Värdering av lägesfaktorn för Hässelby Villastad  
(boende och köande medlemmar sammanvägt)



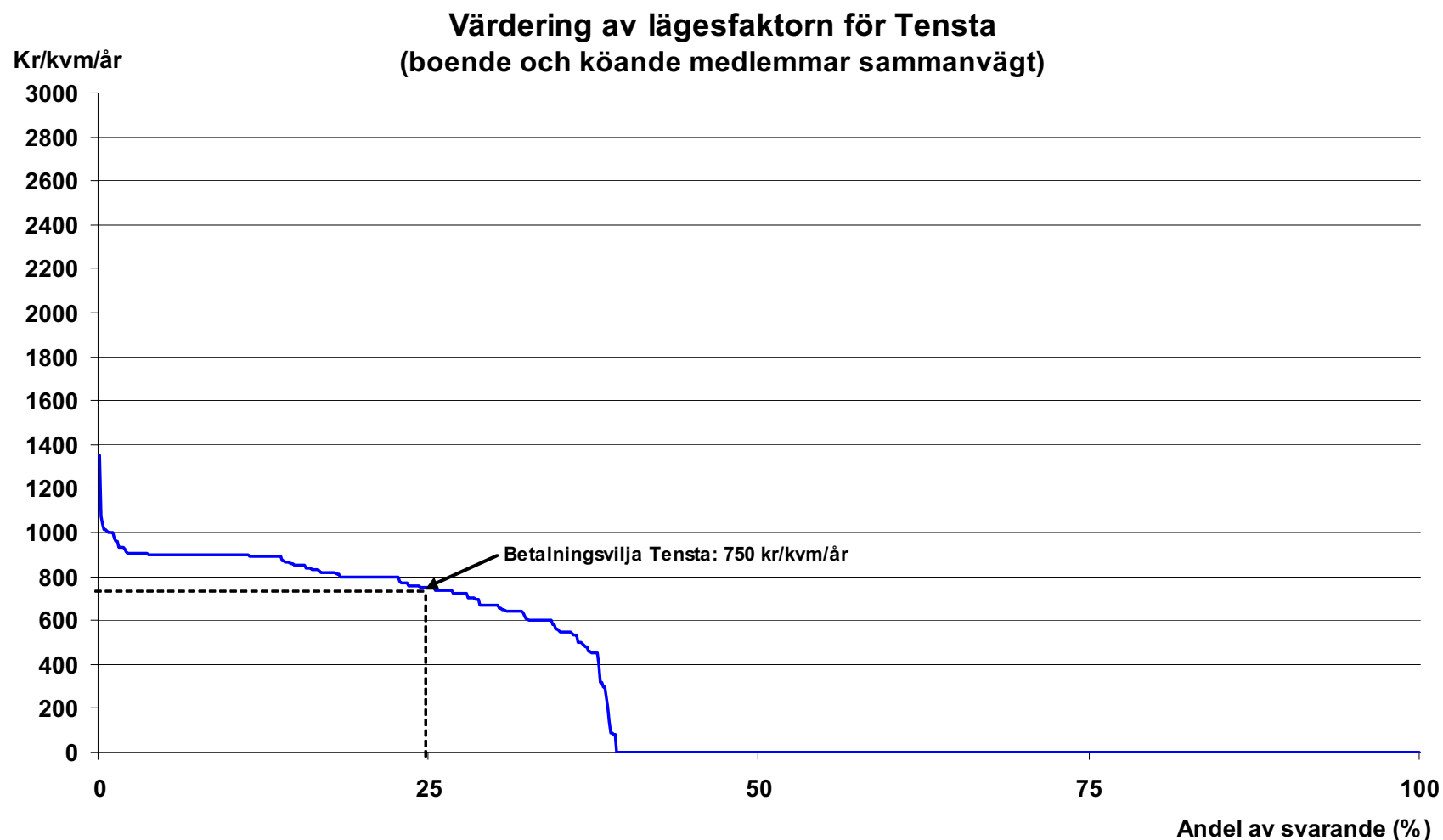
# Betalningsviljan avseende Bredäng – auktionsförfarande



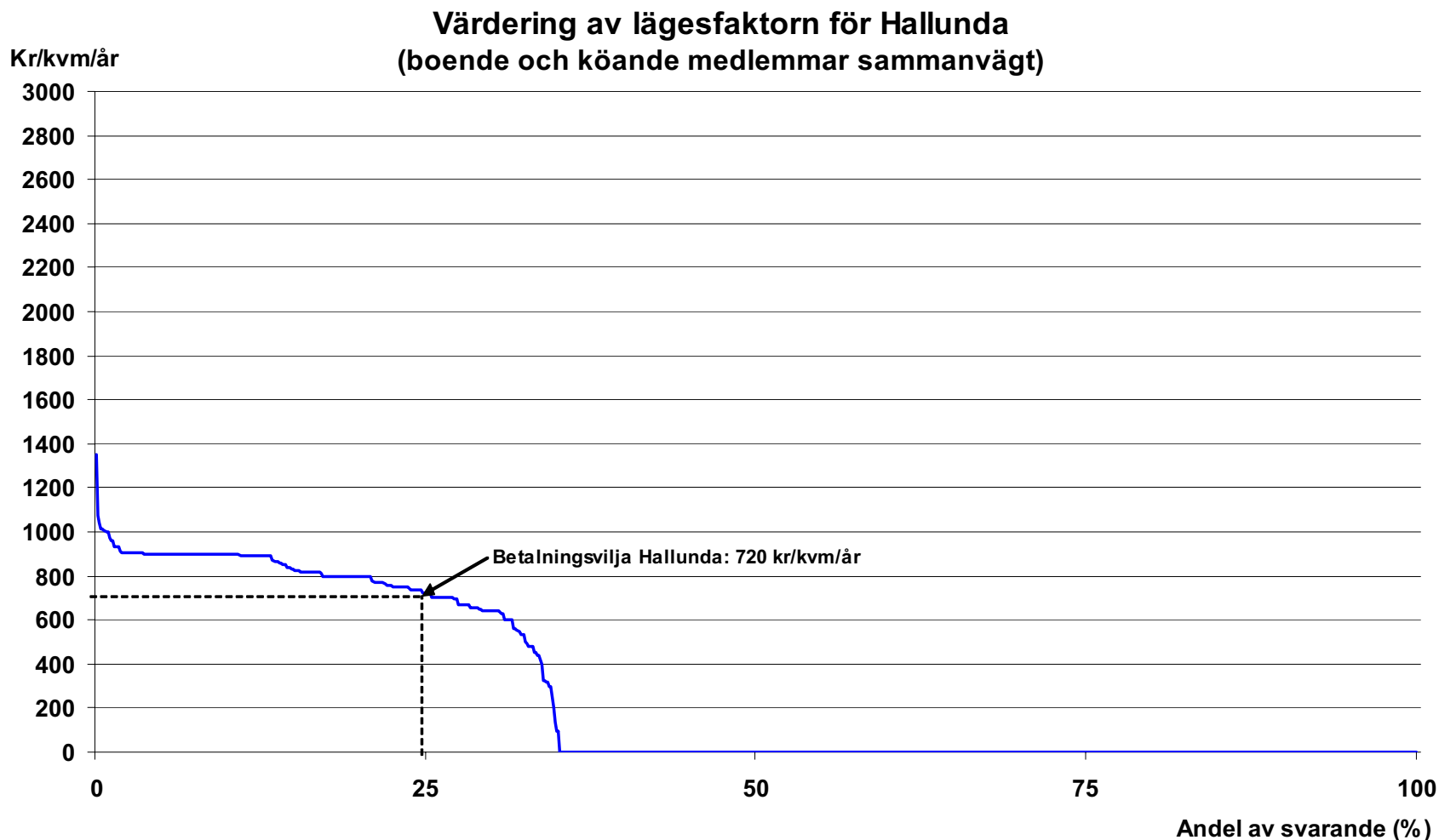
# Betalningsviljan avseende Husby – auktionsförfarande



# Betalningsviljan avseende Tensta – auktionsförfarande

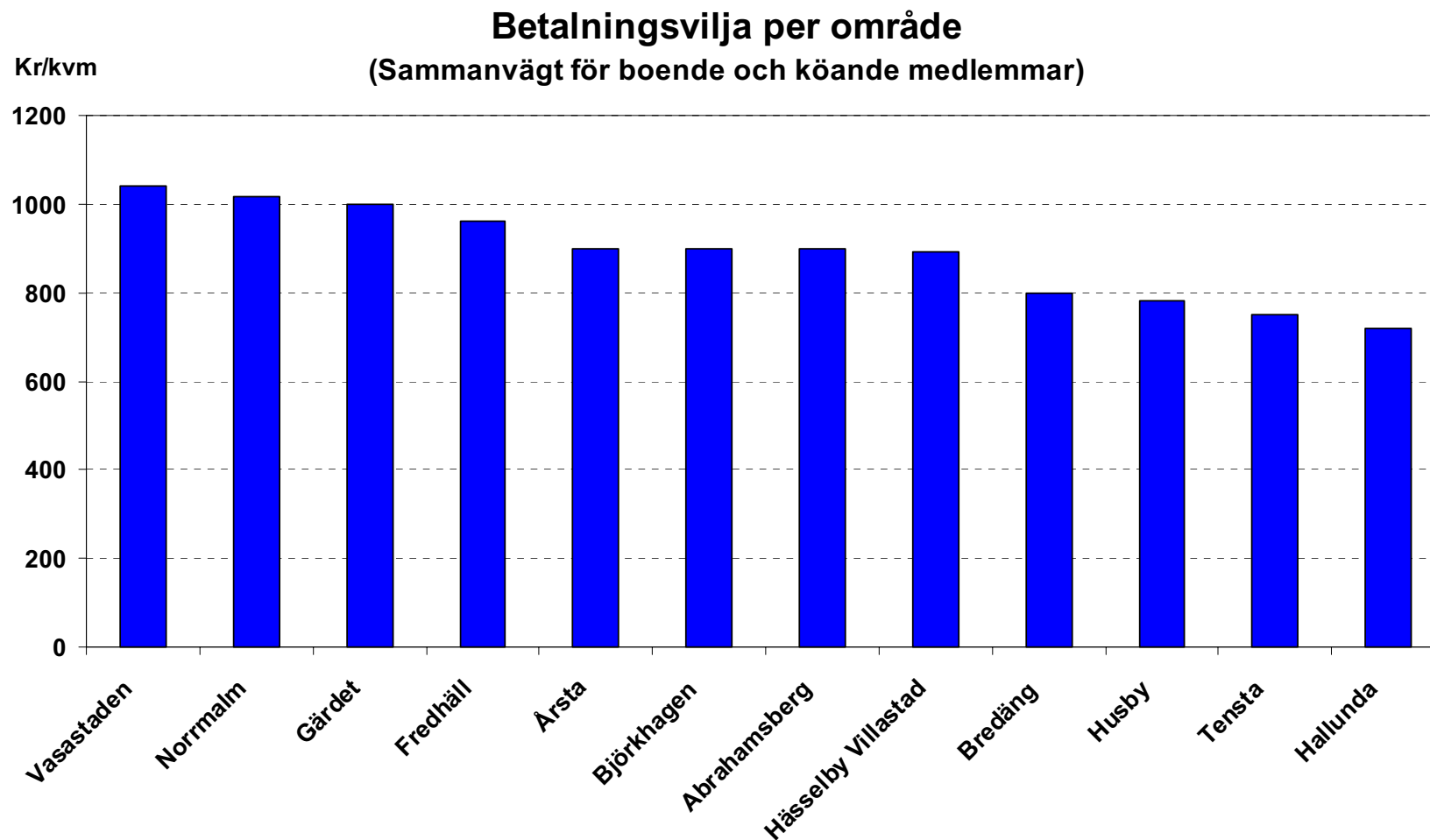


# Betalningsviljan avseende Hallunda – auktionsförfarande





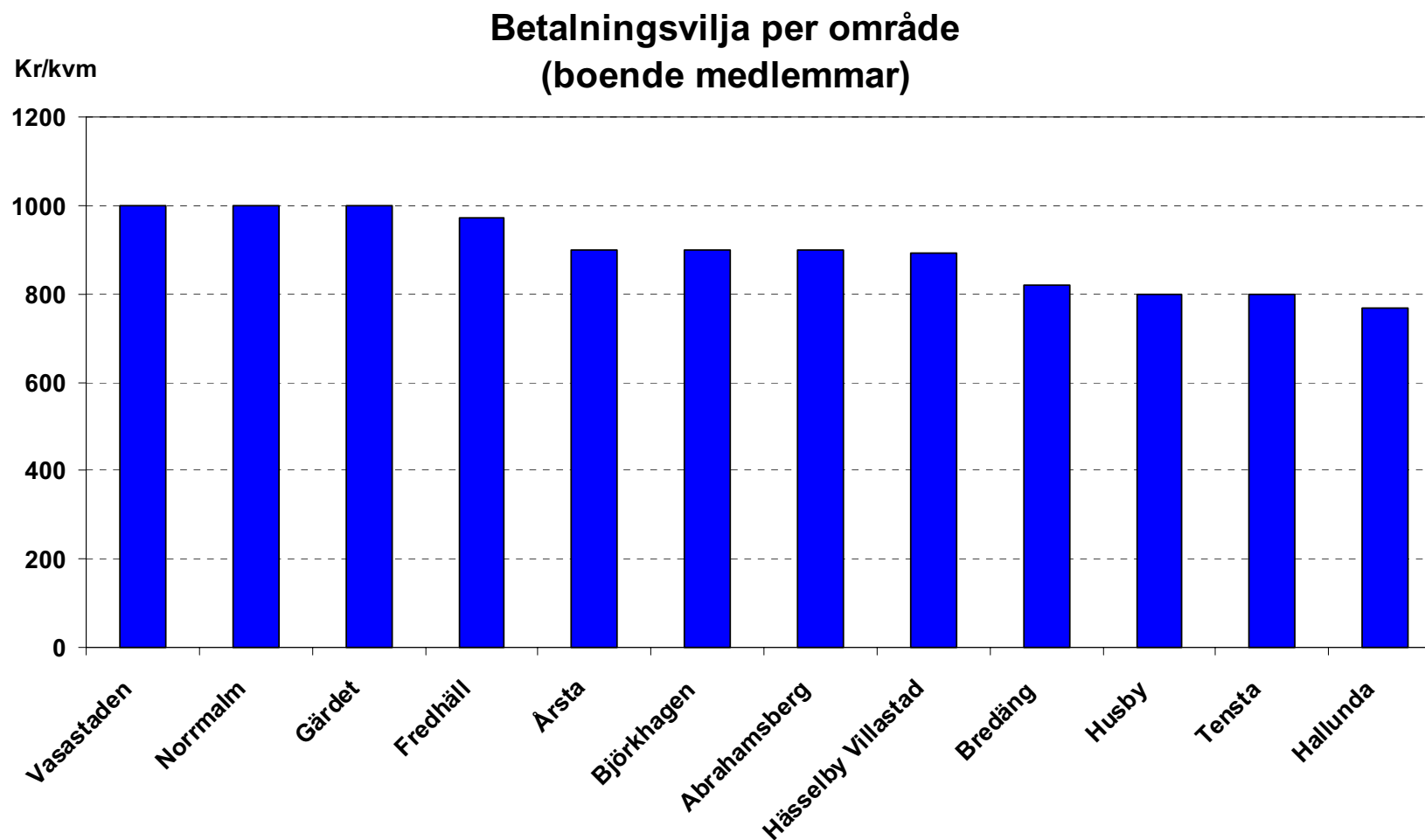
# Betalningsvilja per område bland boende och köande medlemmar sammanvägt



Källa: Temaplan AB



# Betalningsvilja per område bland boende medlemmar



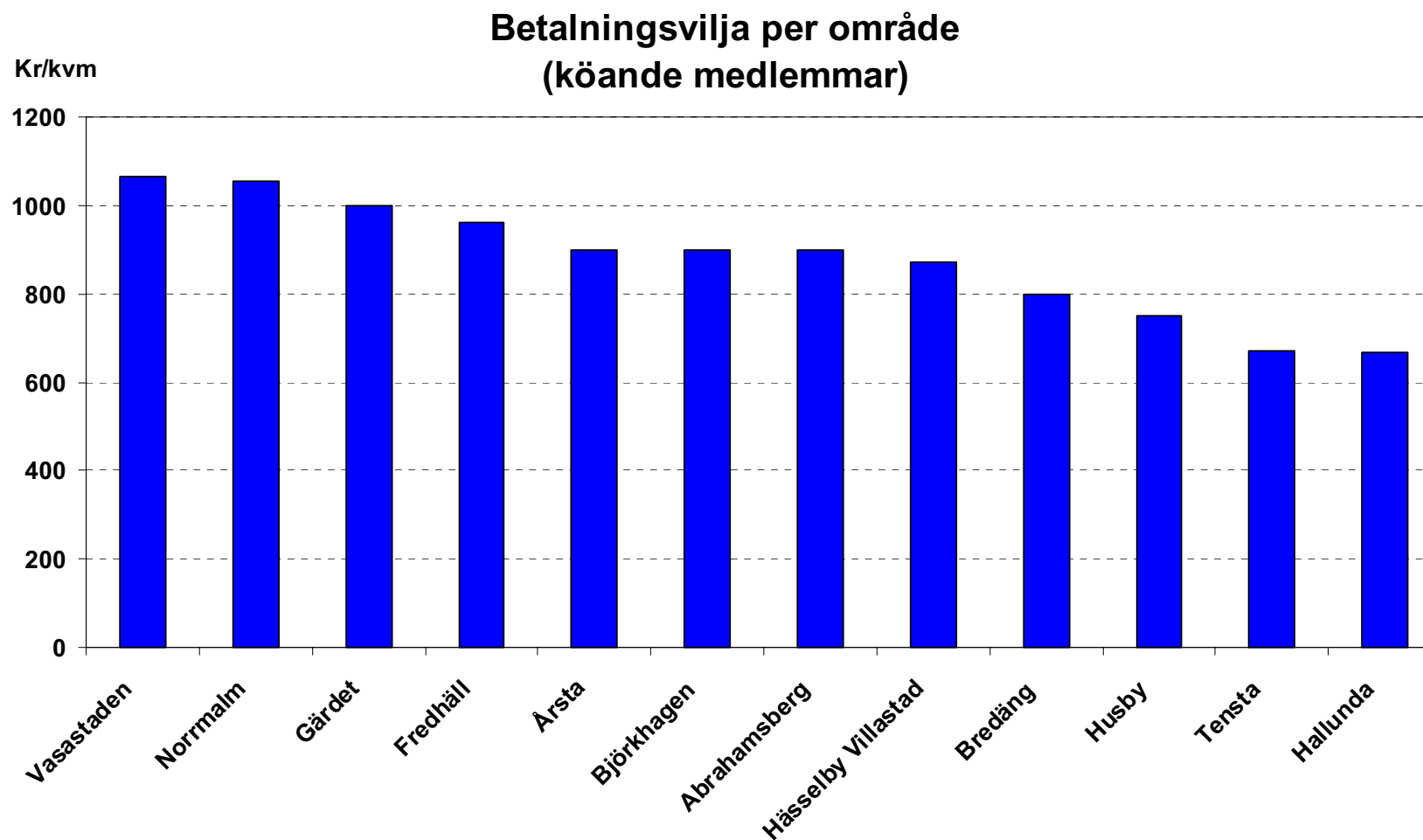
Källa: Temaplan AB



Betalningsviljan för olika områden skiljer sig åt beroende av var man bor idag (endast boende medlemmar)

	Bor i innerstan	Bor i söderort	Bor i västerort
<b>Norrmalm</b>	<b>1000</b>	<b>1000</b>	<b>1000</b>
<b>Gärdet</b>	<b>1000</b>	976	992
<b>Vasastan</b>	<b>1000</b>	<b>1000</b>	<b>1000</b>
<b>Årsta</b>	900	<b>912</b>	900
<b>Björkhagen</b>	900	<b>920</b>	900
<b>Fredhäll</b>	<b>976</b>	905	<b>976</b>
<b>Abrahamsberg</b>	900	900	<b>944</b>
<b>Hässelby Villastad</b>	873	800	<b>900</b>
<b>Husby</b>	800	750	<b>893</b>
<b>Tensta</b>	<b>800</b>	720	<b>800</b>
<b>Bredäng</b>	800	<b>896</b>	810
<b>Hallunda</b>	<b>800</b>	752	773

# Betalningsvilja per område bland köande medlemmar



Källa: Temaplan AB



## Betalningsviljan för olika områden skiljer sig åt beroende på medlemmens ålder

	<b>18-29 år</b>	<b>30-44 år</b>	<b>45-64 år</b>	<b>65 år -</b>
<b>Norrmalm</b>	1100	1015	1000	928
<b>Gärdet</b>	1050	982	1000	947
<b>Vasastan</b>	1120	1040	1000	900
<b>Årsta</b>	900	916	900	893
<b>Björkhagen</b>	960	900	900	896
<b>Fredhäll</b>	1000	976	960	900
<b>Abrahamsberg</b>	928	900	900	900
<b>Hässelby Villastad</b>	896	893	893	816
<b>Husby</b>	810	764	800	0
<b>Tensta</b>	800	796	760	640
<b>Bredäng</b>	893	800	827	800
<b>Hallunda</b>	760	760	700	640

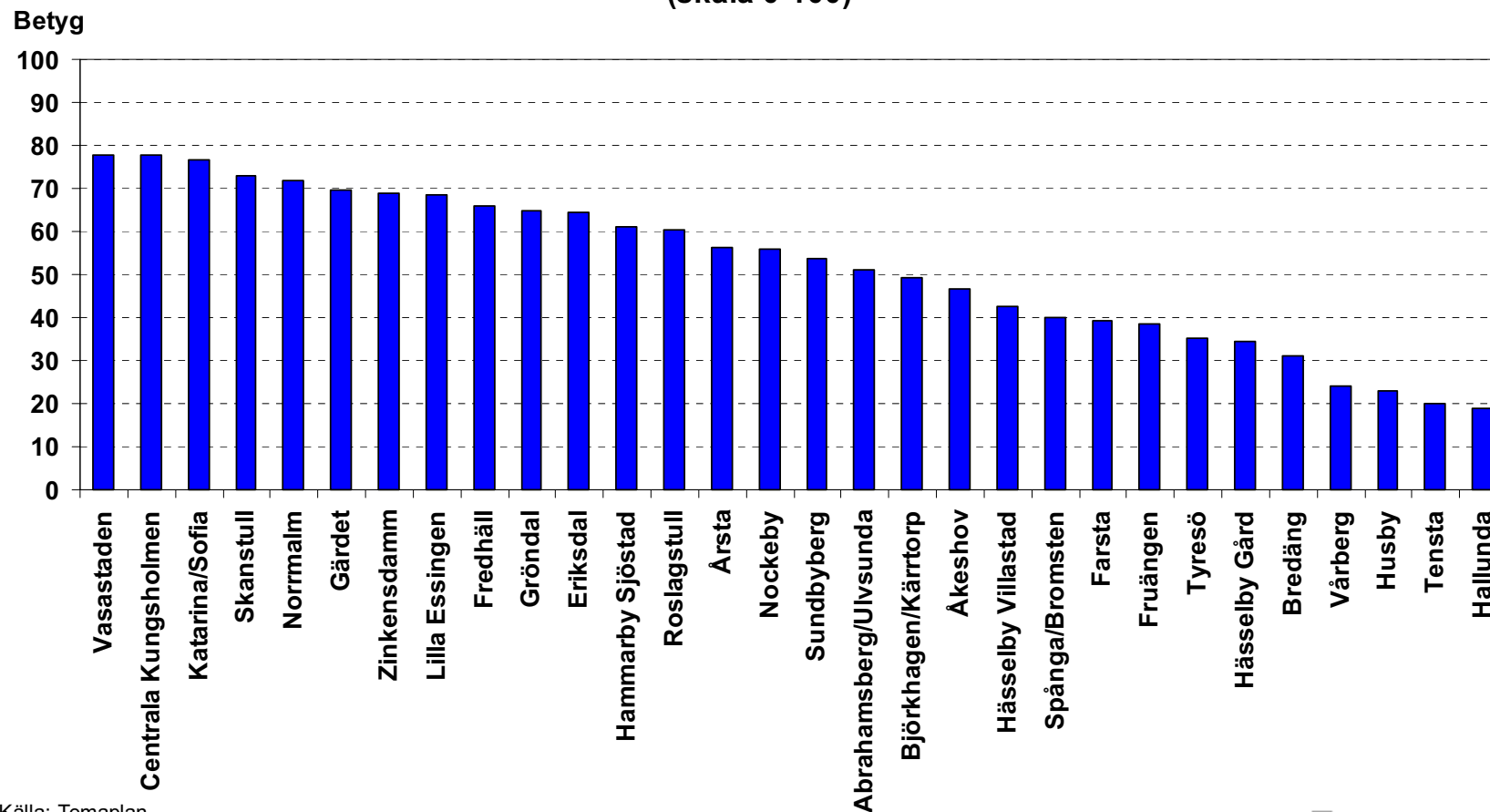


Temaplan

## Metod 2 – värdering med områdesbetyg

# Områdesbetyg – viktat så att boende och köande medlemmar väger lika mycket

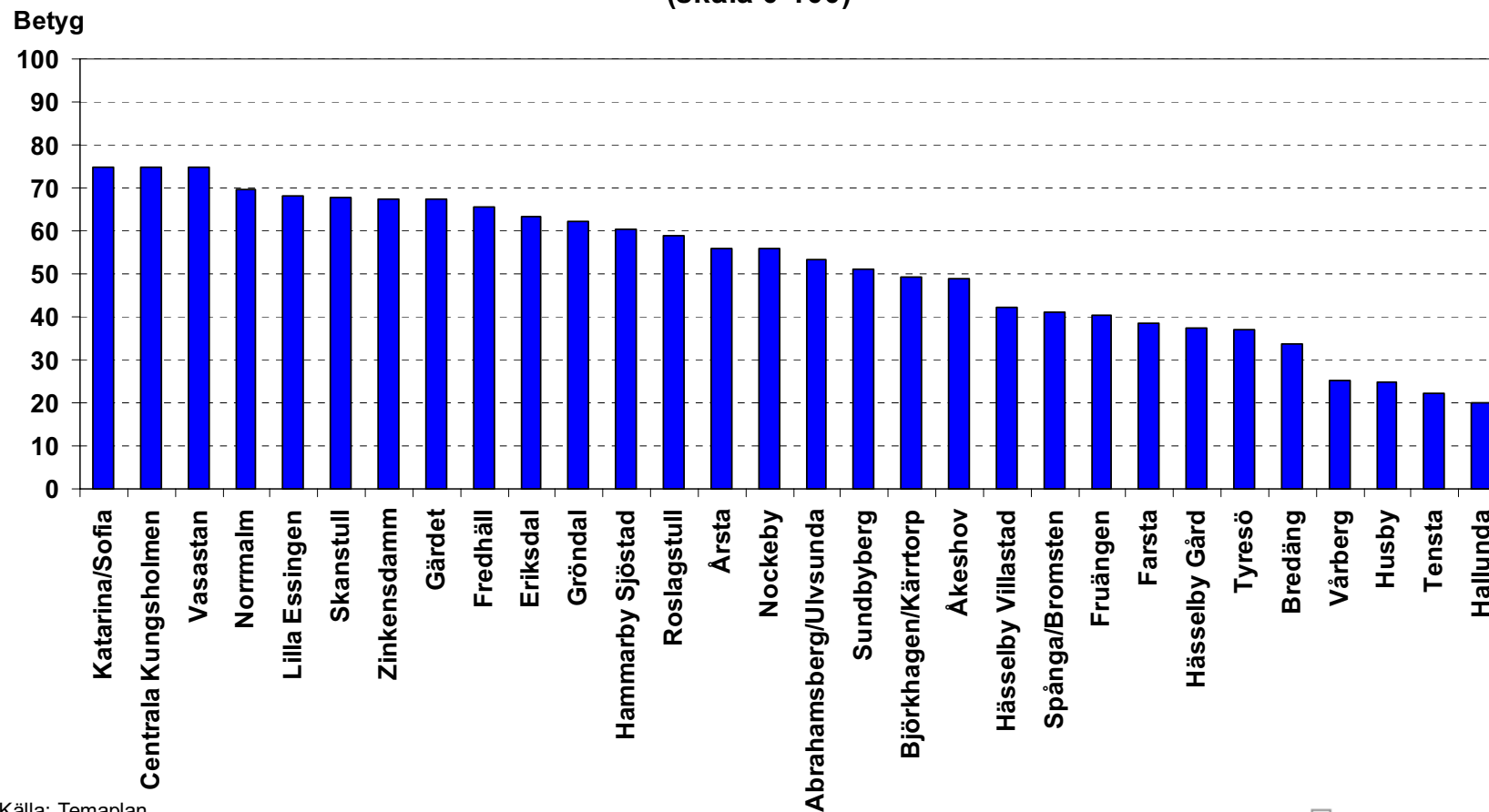
Områdesbetyg sammanvägt för alla medlemmar  
(skala 0-100)



Källa: Temaplan

# Områdesbetyg – endast boende medlemmar

Områdesbetyg - boende medlemmar  
(skala 0-100)

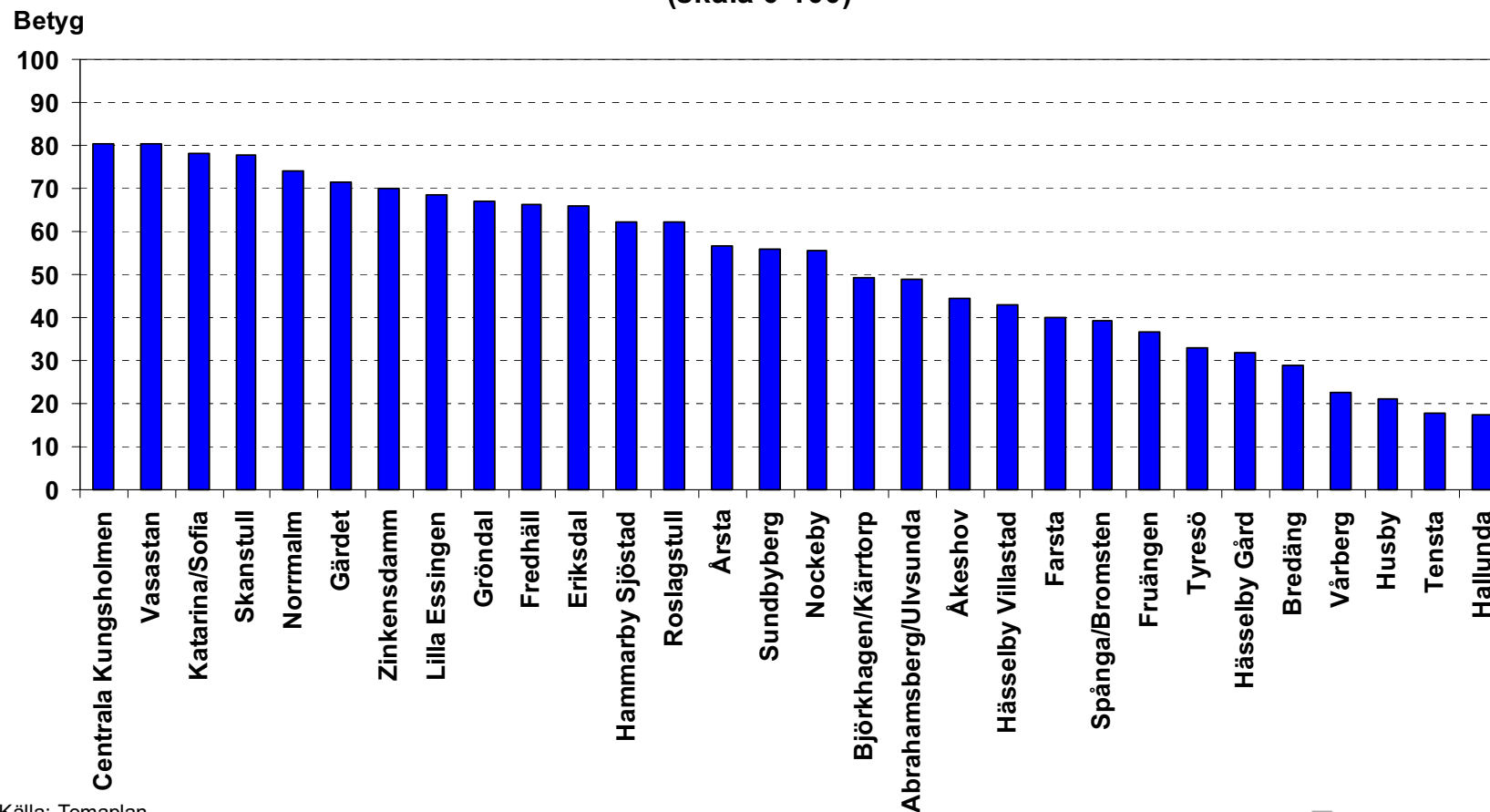


Källa: Temaplan



# Områdesbetyg – endast köande medlemmar

Områdesbetyg - köande medlemmar  
(skala 0-100)

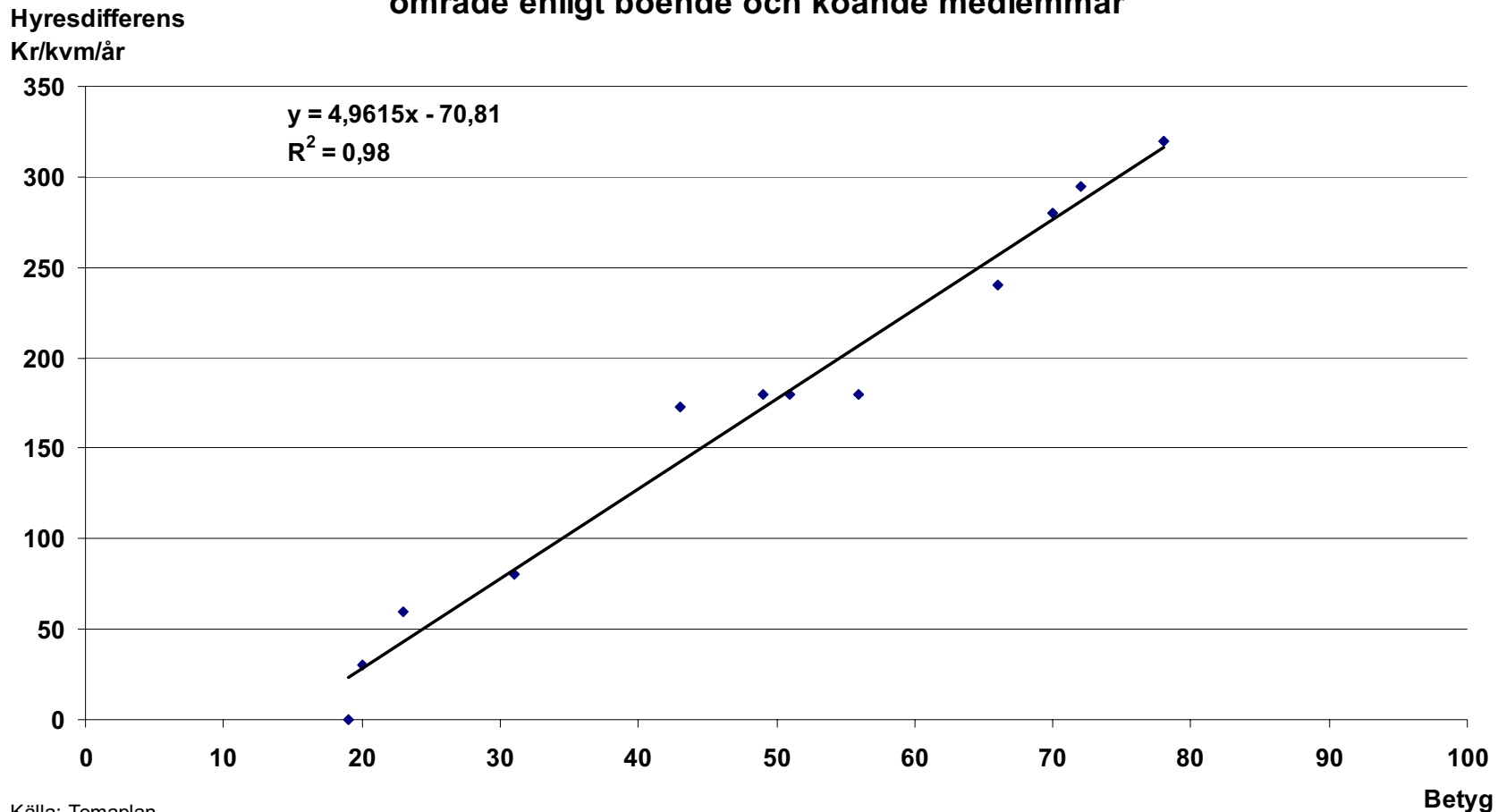


Källa: Temaplan

# Sambandsanalys / regressionsanalys

# Starkt samband ( $R^2 = 0,98$ ) mellan betyg och hur medlemmarna vill differentiera hyran avseende olika områden

## Samband mellan betyg och betalningsvilja per område enligt boende och köande medlemmar

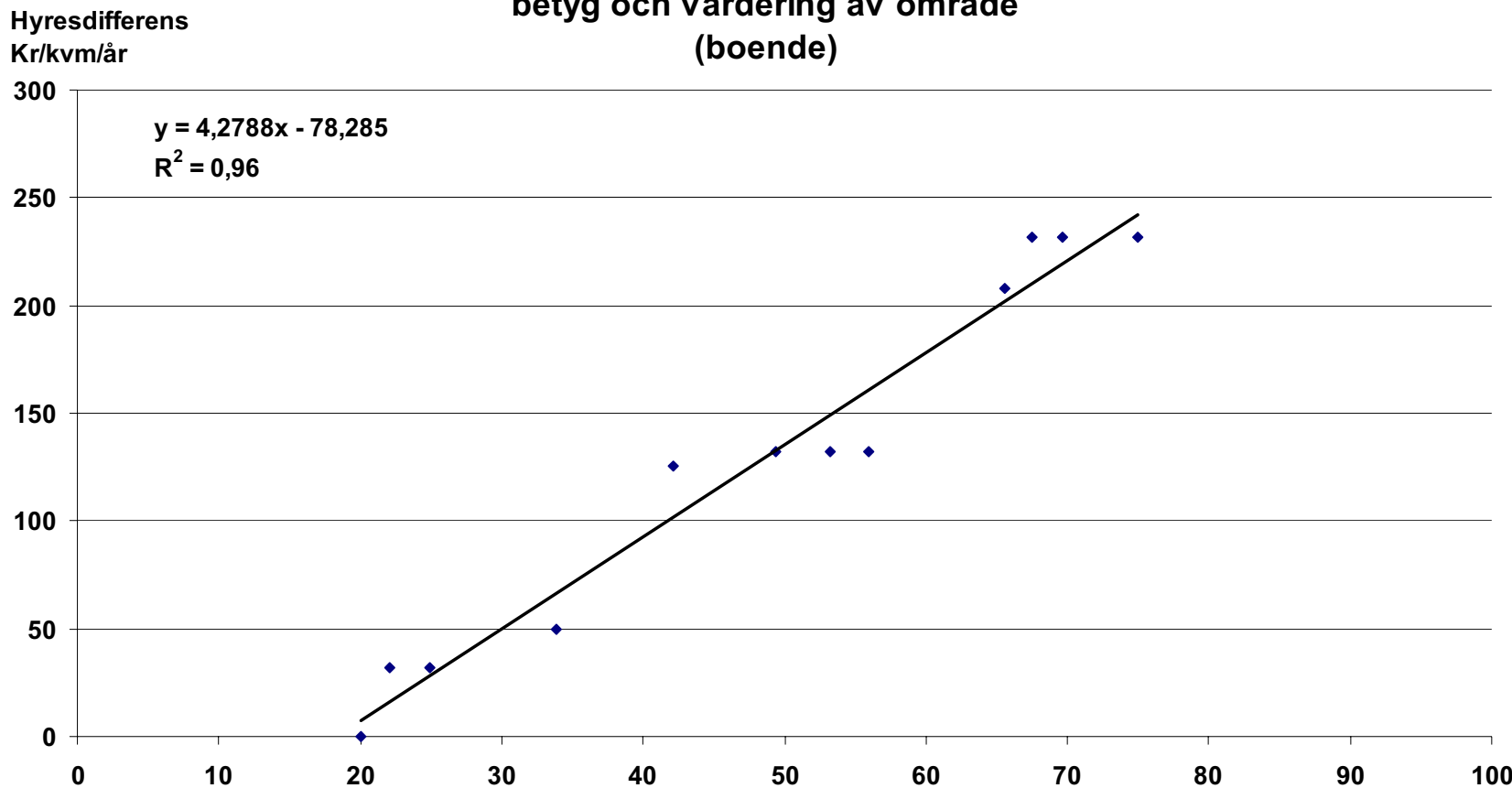


Källa: Temaplan



# Statistiskt samband mellan boendes betyg och hur man vil differentiera hyran – 96 procent av variationen förklaras

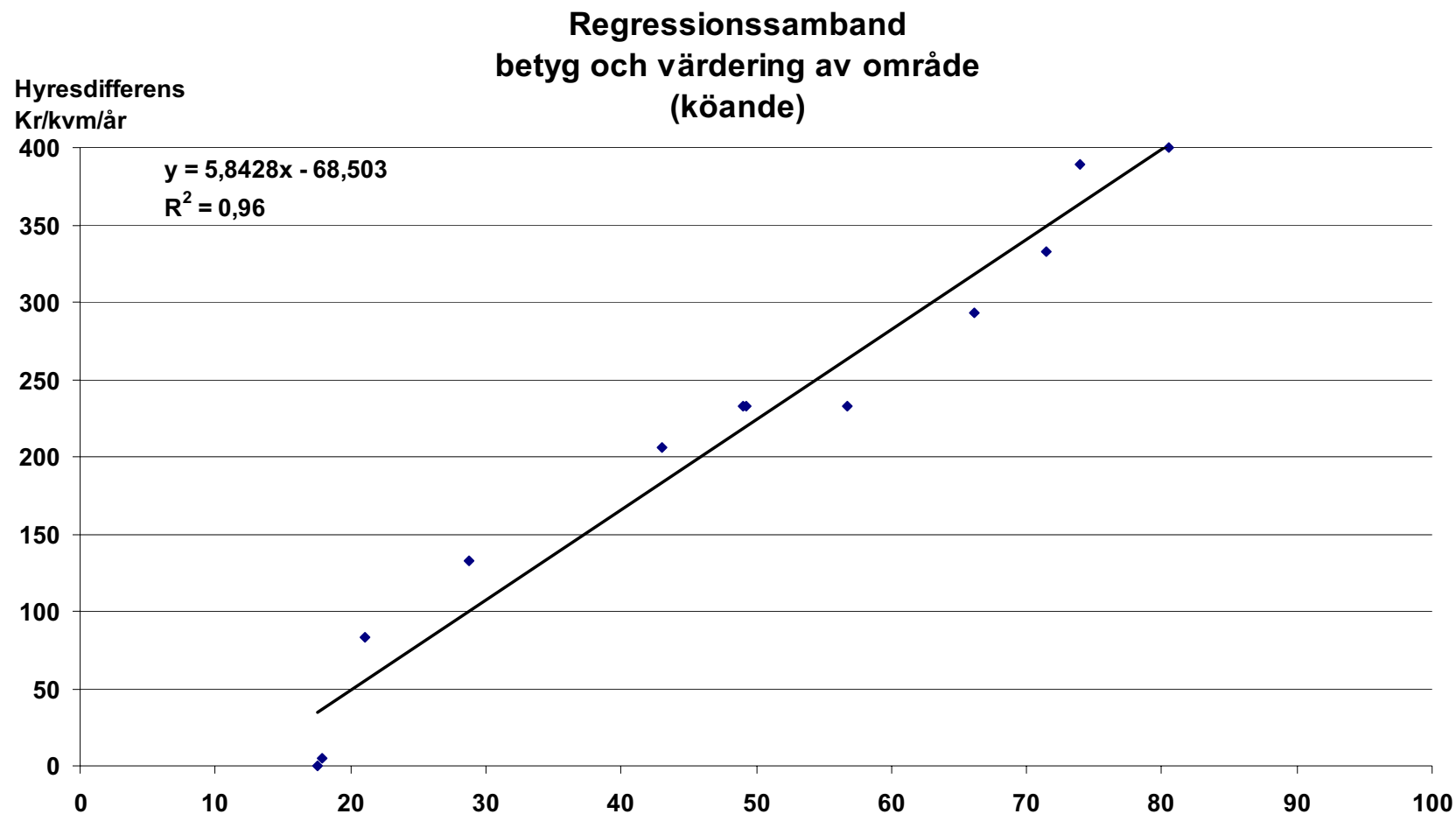
Regressionssamband  
betyg och värdering av område  
(boende)



Källa: Temaplan



# Statistiskt samband mellan köandes betyg och hur man vill differentiera hyran – 96 procent av variationen förklaras

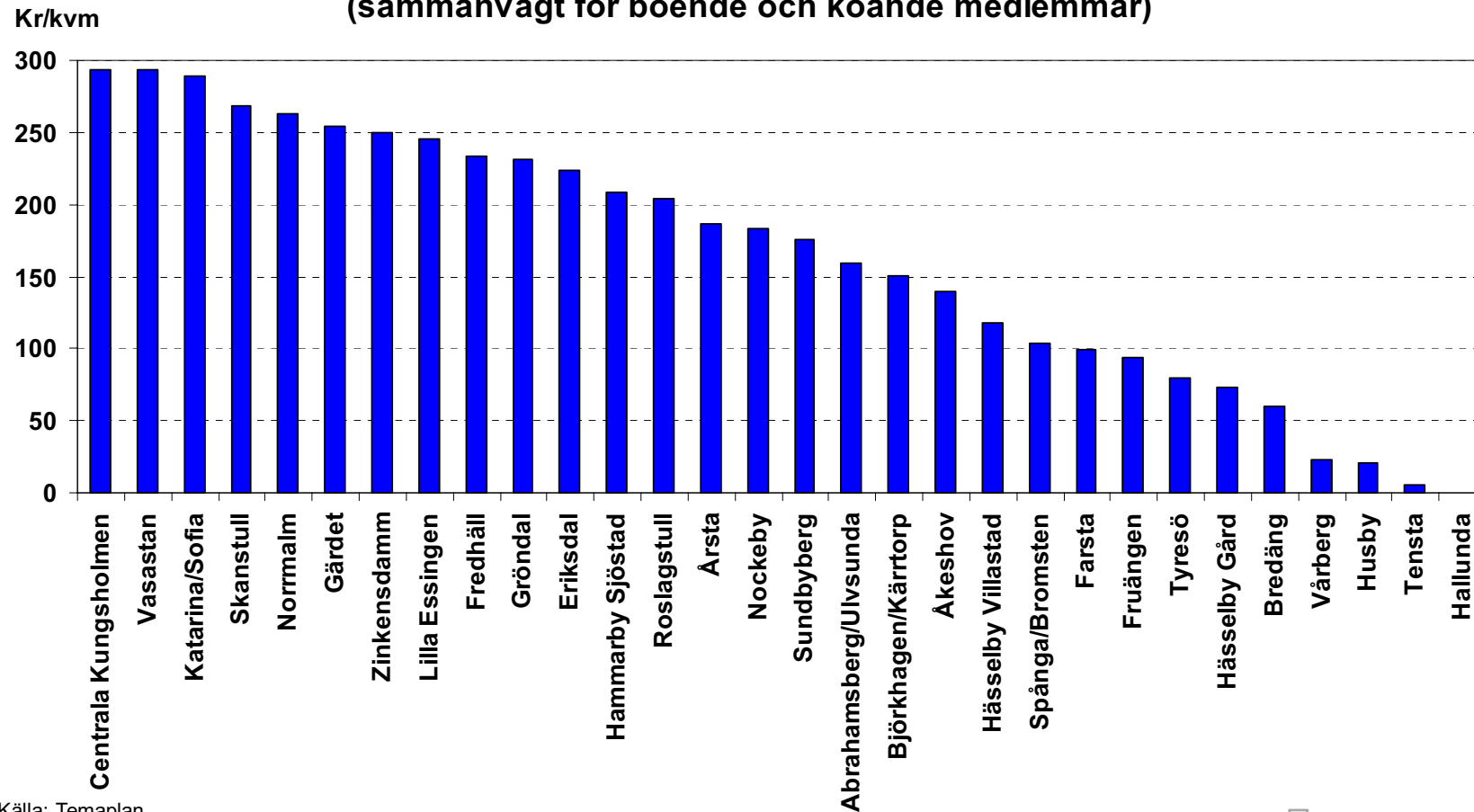


Källa: Temaplan



# Modellskattad hyresdifferens per område sammanvägt för boende och köande medlemmars betalningsvilja

## Skattad hyresdifferens avseende lägesfaktorn (sammanvägt för boende och köande medlemmar)

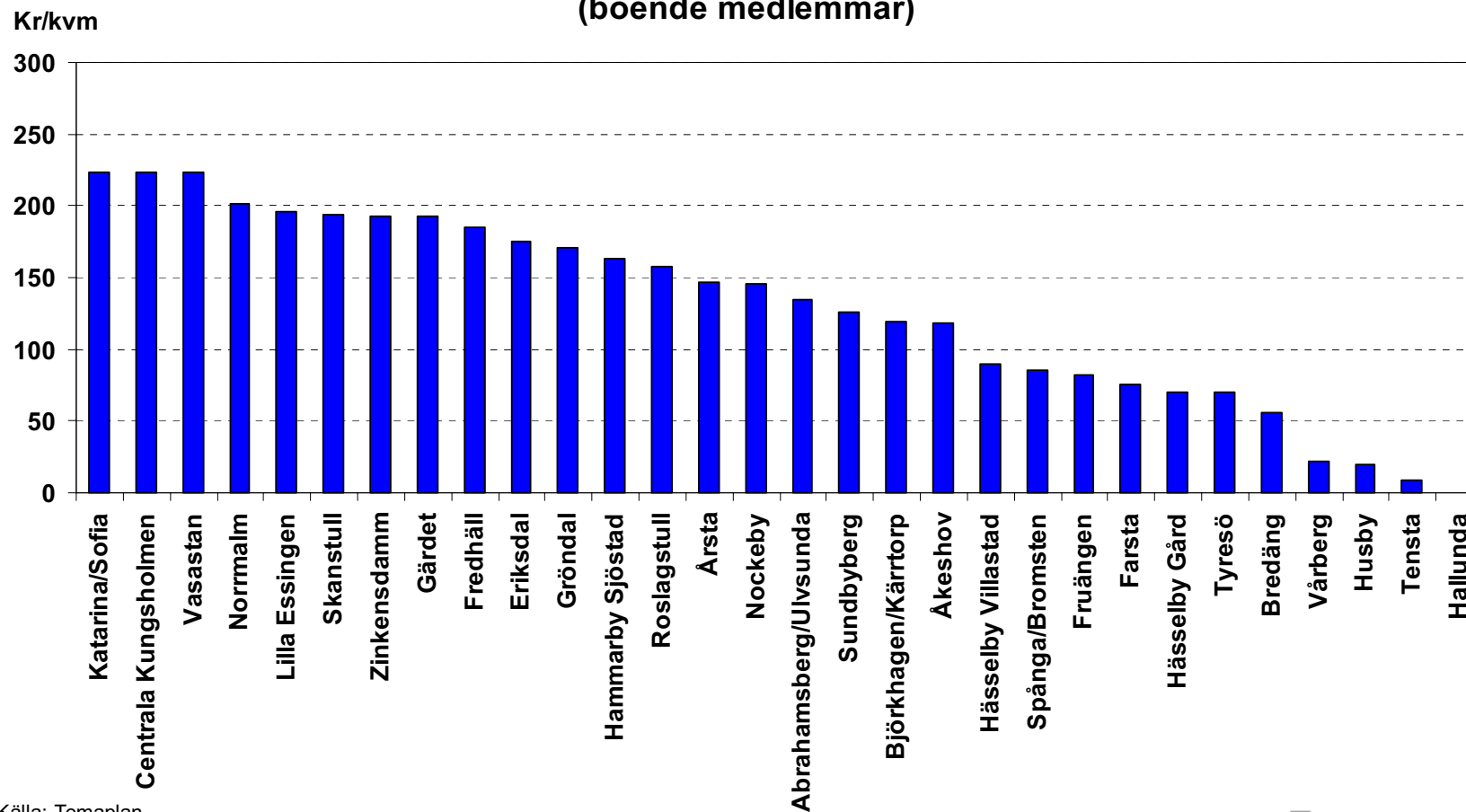


Källa: Temaplan



# Modellskattad hyresdifferens per område utifrån boende medlemmars värderingar

## Skattad hyresdifferens avseende lägesfaktorn (boende medlemmar)

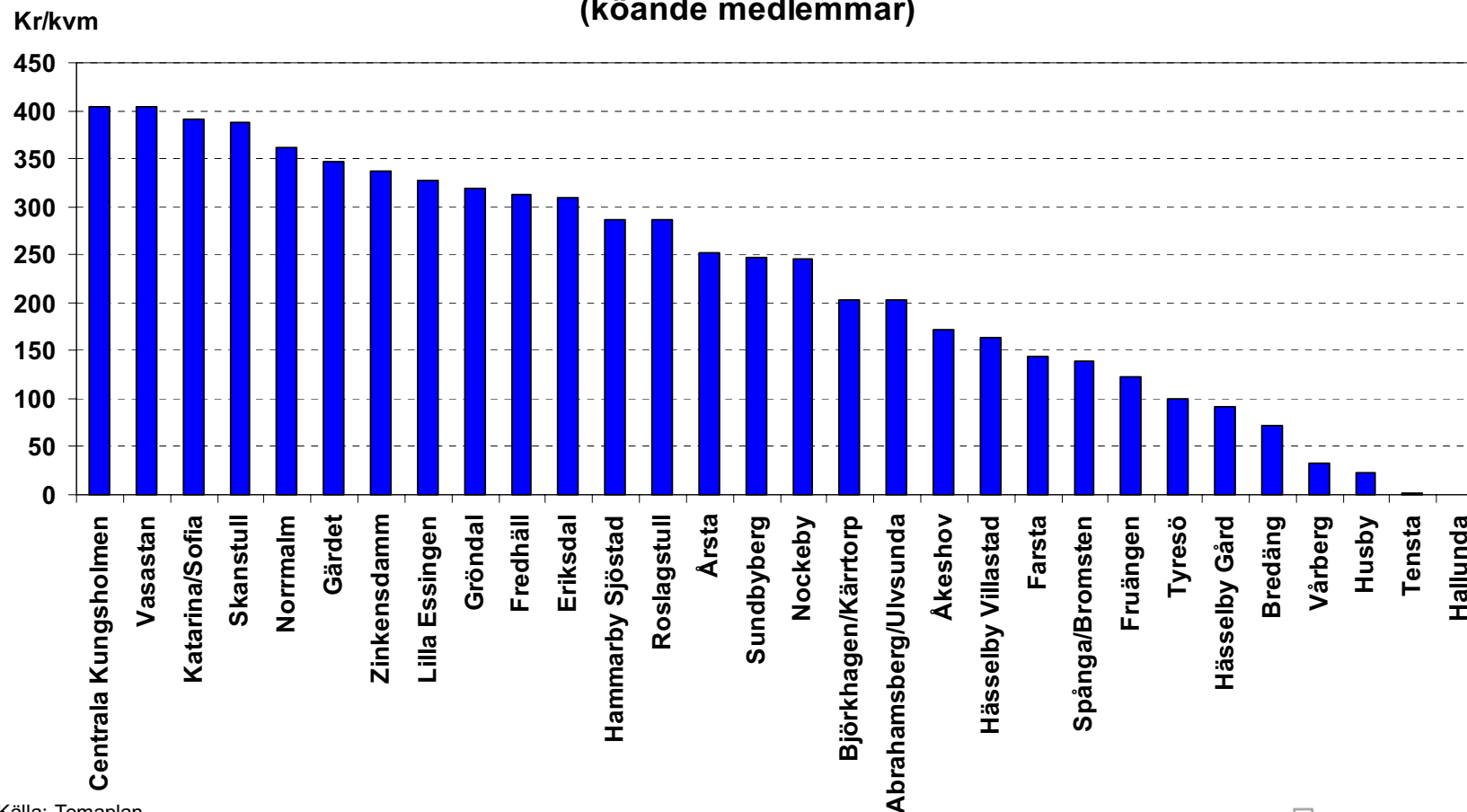


Källa: Temaplan



# Modellskattad hyresdifferens per område utifrån köande medlemmars värderingar

## Skattad hyresdifferens avseende lägesfaktorn (köande medlemmar)



Källa: Temaplan

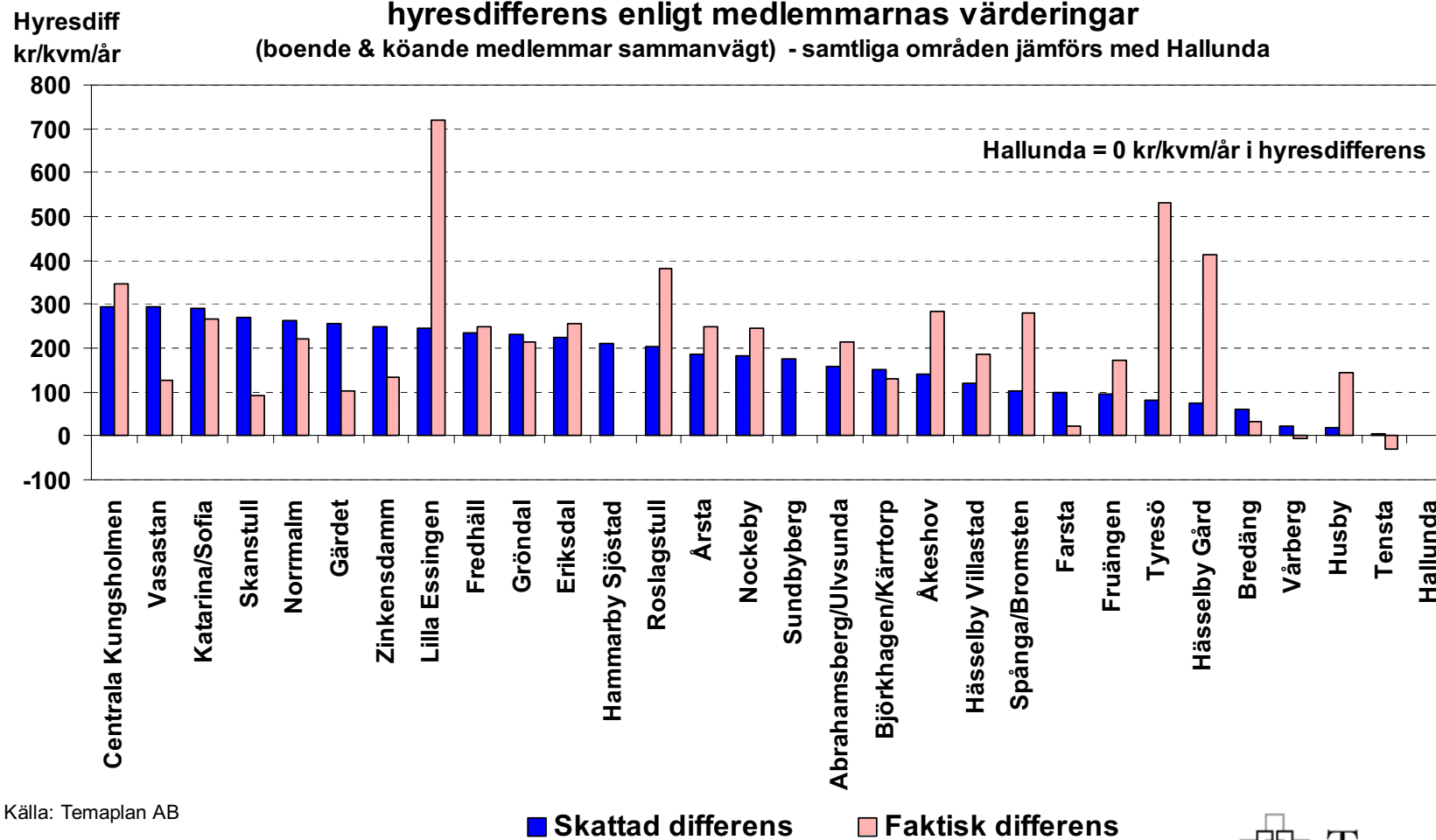




Hyran är drygt 100 kr/kvm högre i Vasastan än i Hallunda idag men differensen bör vara nästan 300 kr/kvm enligt medlemmarnas värderingar

**Skillnad mellan faktisk hyresdifferens med gällande hyror och önskad hyresdifferens enligt medlemmarnas värderingar**

(boende & köande medlemmar sammanvägt) - samtliga områden jämförs med Hallunda



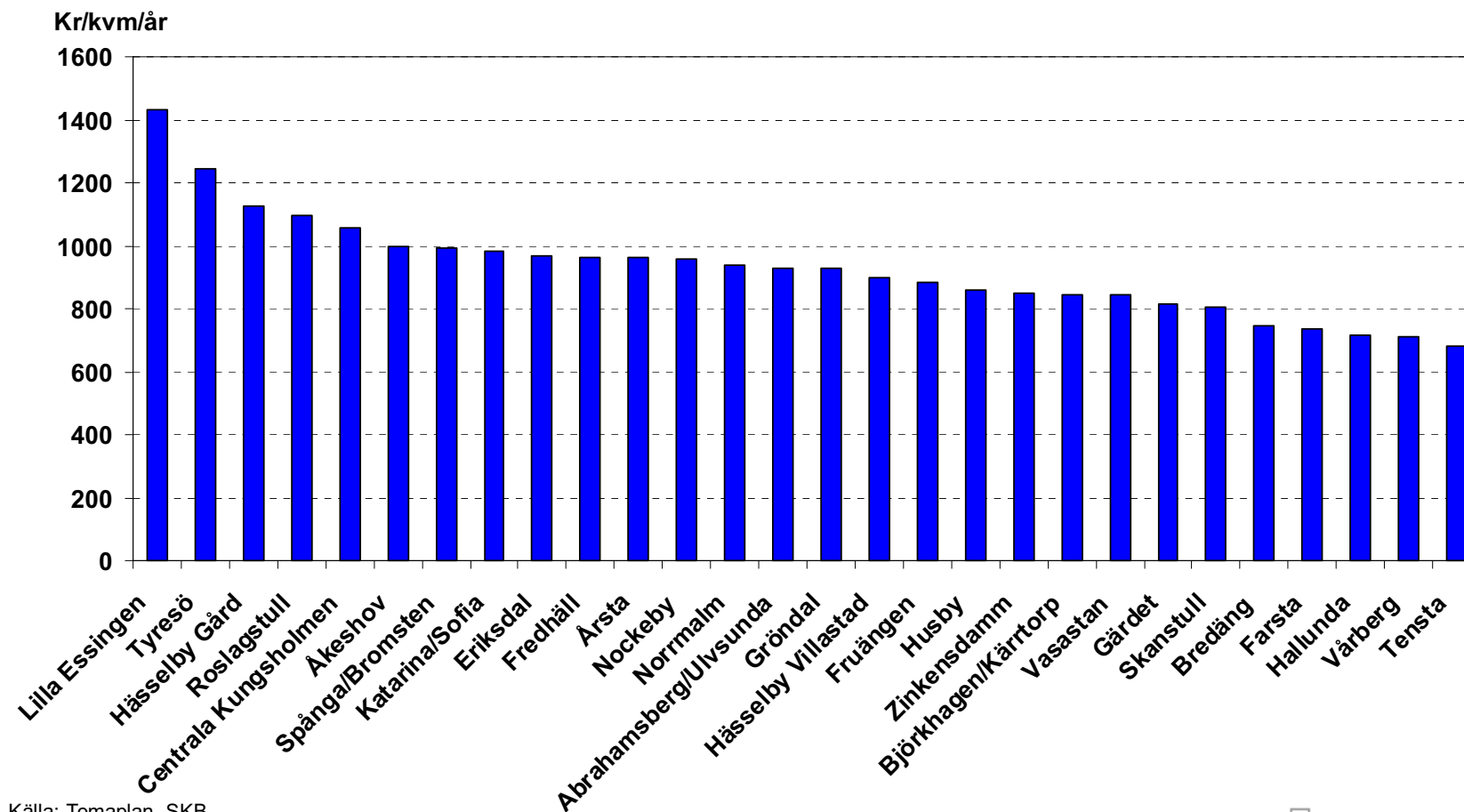
Källa: Temaplan AB

■ Skattad differens ■ Faktisk differens



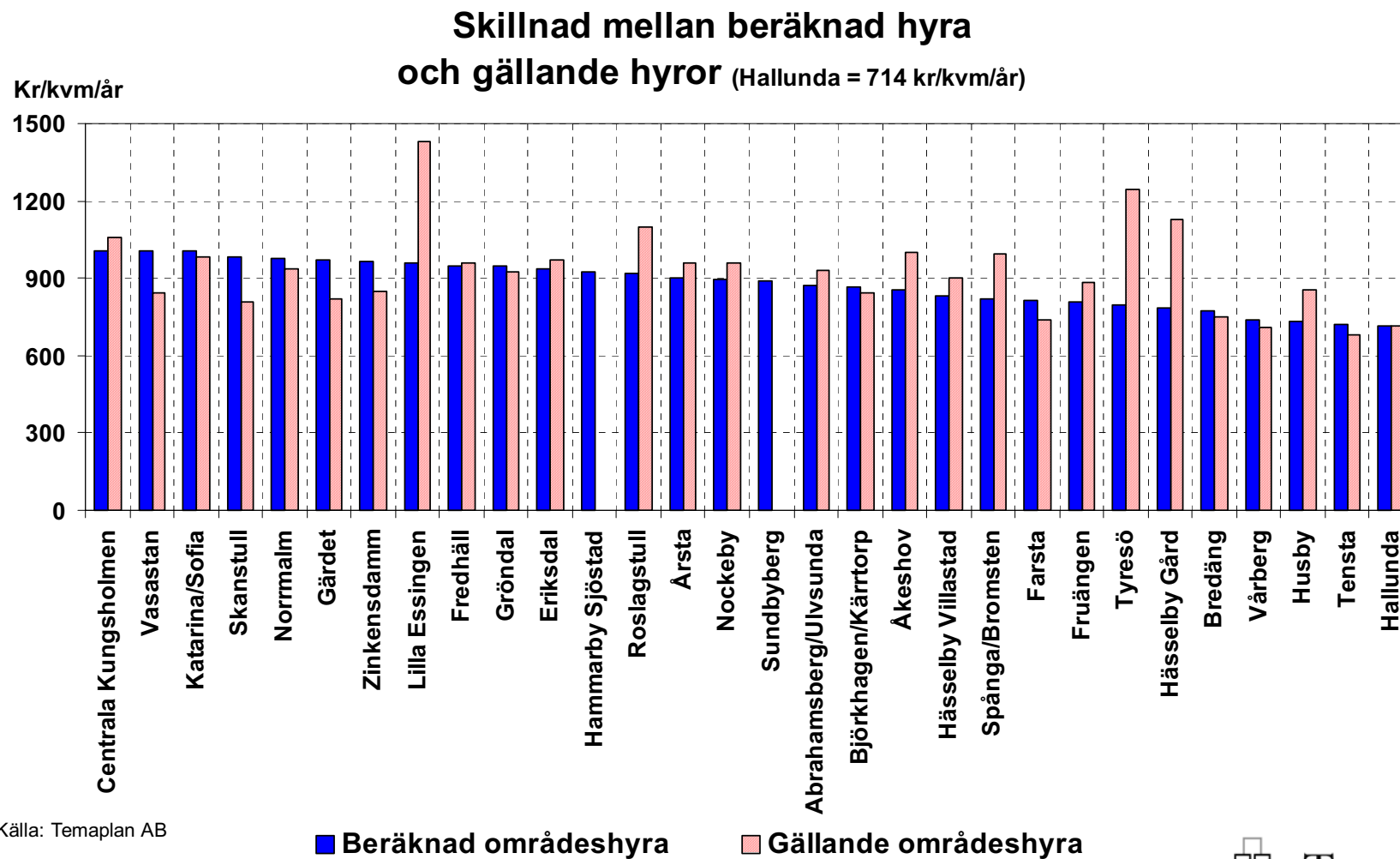
# Genomsnittlig gällande hyra i olika områden oberoende av ålder, standard, storlek och andra boendekvaliteter

Gällande hyra i SKBs befintliga bestånd



Källa: Temaplan, SKB

Exempel på skillnad mellan gällande hyra idag och värdehyra per område (ingen hänsyn tagen till ålder, standard eller andra kvaliteter)



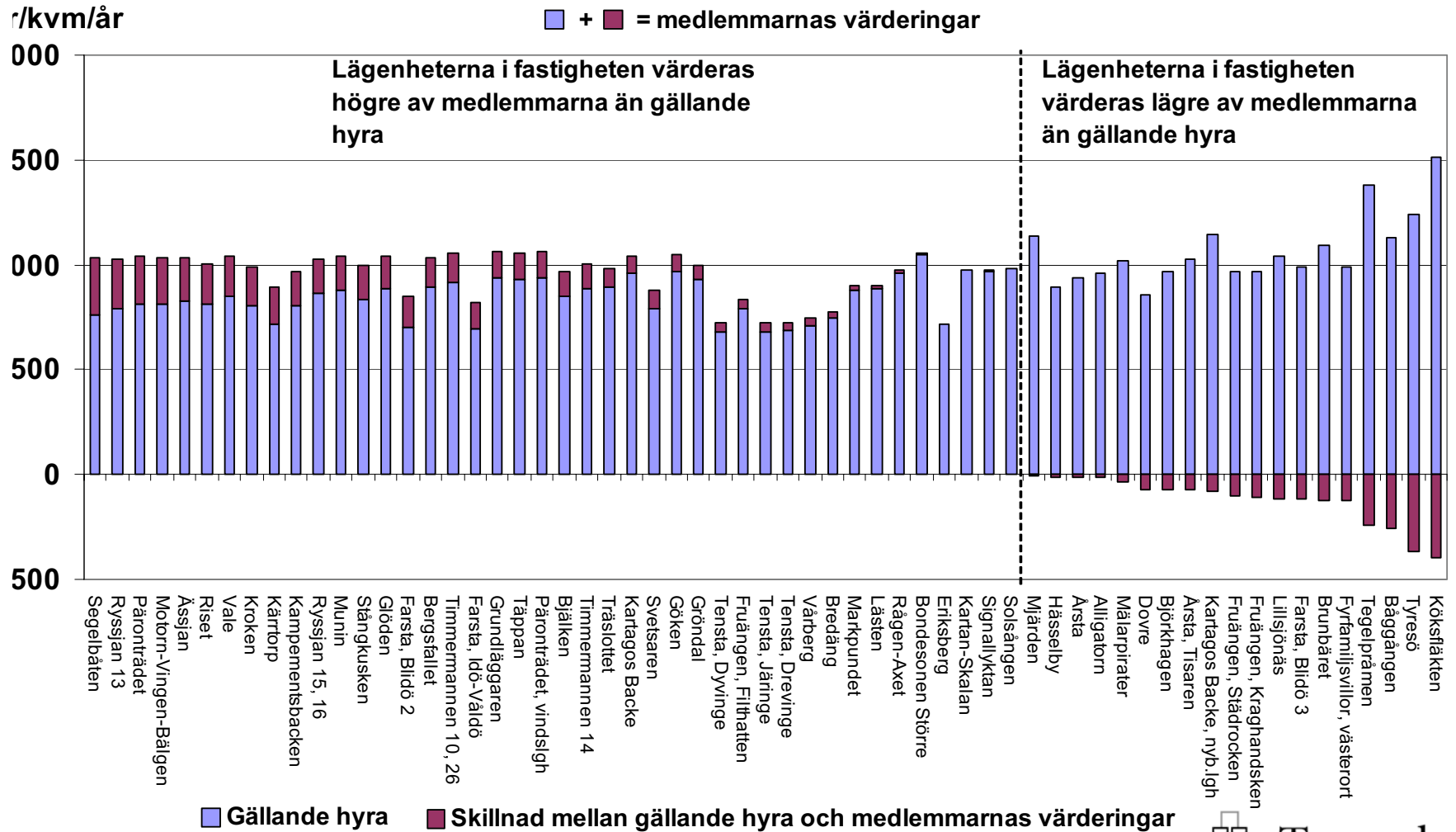
Källa: Temaplan AB



# Medlemmarna värderar flertalet fastigheter högre än gällande hyra

medlemmarnas betalningsvilja/värderingar av läge, ålder och standard sammanräknat per fastighet)

## Gällande hyra justerad med differens till värdehyra



# Boendekostnaden är generellt sett lägre om man bor hos SKB jämfört med boende i bostadsrätt

## Gällande hyra och boendekostnad i bostadsrätt

