

# Trygghetens pris

Hur påverkar efterfrågan på trygga boendemiljöer bostadsmarknaden?



# Innehåll

Vad är priset för en trygg boendemiljö?	2
Sammanfattning	3
En trygg boendemiljö – vad är det?	4
Tryggt område viktigast vid flytt	6
Otrygghetens geografi	8
När driver otrygghet flytt?	10
Avvägningar mellan trygghet och andra egenskaper	11
Kvinnor i otrygga områden mer flyttbenägna	12
Avslutande reflektioner	14



# Vad är priset för en trygg boendemiljö?

**Det finns en växelverkan mellan samhällsutvecklingen och utvecklingen på bostadsmarknaden.** Samhällsutvecklingen påverkar preferenser och beteenden på bostadsmarknaden, och omvänt påverkar bostadsmarknadens utveckling samhället i stort. De senaste årens våg av kriminalitet har satt tydliga spår på bostadsmarknaden.

Att läget är den viktigaste faktorn, det är en lika sliten som sann kliché. Det vi nu ser är en omförhandling av lägesbegreppet, som laddas med nya attribut och såväl det mediala som politiska strålkastarljuset riktas mot den grova kriminaliteten. Ett tryggt bostadsområde är idag den viktigaste preferensen för alla grupper. Stora trygghetsskillnader inom städerna sätter spår i prioriteringar och upplevelsen av boendet. I otrygga områden finns ett stort gap mellan efterfrågad och önskad trygghet.

I den här rapporten undersöker vi vad en trygg bostad och ett tryggt bostadsområde är idag, hur trygghetsegenskapen prioriteras av olika grupper och hur trygghet påverkar flyttvilja och flyttar. Vi visar också hur trygghetsfrågorna hänger samman med den geografiska närheten till otrygghet, det vi kallar otrygghetens geografi.

**Syftet med rapporten är att få en bättre förståelse för hur en ökande upplevelse av otrygghet påverkar bostadskonsumenter attityder och beteenden.** Ett bra läge är i allt högre utsträckning förknippat med avstånd till otrygghet. Rapporten syftar också till en bättre förståelse av hur trygghet påverkar flyttintentioner och flyttvilja samt vilka andra egenskaper olika grupper i olika områden är redo att göra avkall på för att uppfylla önskemålet om ett tryggt bostadsområde och en trygg bostad. Grundfrågan som rapporten försöker besvara är vilket pris, i termer av avvägningar mellan olika bostadsegenskaper och geografiskt avstånd, som olika grupper idag är redo att betala för att uppnå den grundläggande preferensen att bo i ett område och en bostad som man känner sig trygg i.

## Metod

Undersökningen har utformats och genomförts av analys- och opinionsföretaget Infostat, på uppdrag av Mäklarsamfundet.

**Fältperiod:** 2024-01-26 – 2024-02-06

**Målgrupp:** Allmänheten

**Antal intervjuer:** 2 000

Intervjuerna har genomförts i en slumpmässigt rekryterad webbpanel. Urvalet har kvoterats med avseende på kön, ålder och geografi. Resultatet har därefter vägts på kön, ålder, utbildning och politiskt parti för att korrigera för eventuella kvarvarande skevheter i urvalet

# Sammanfattning

- ! Vid en eventuell flytt är ett tryggt område den viktigaste egenskapen när man väljer var man ska flytta. Viktigast är det för barnfamiljer (75%), följt av seniorer (73%), vuxna utan barn (66%) och därefter unga vuxna (62%).

56%

Anser att ett tryggt bostadsområde framför allt är ett område med långt avstånd till grova brott.

51%

Anser att det dessutom ska vara lugnt och tyst.

38%

Anser att det också ska vara rent och snyggt.

”

Priset för att bo tryggt är ett sämre geografiskt läge. Bland de som bor med närhet till otrygghet vill en väsentligt större andel byta bostadsområde. Det omvända gäller de som bor med långt avstånd till otrygghet. Där vill man hellre byta geografiskt läge.



Kvinnor i otrygga områden är mer benägna att flytta än män.

”Jämfört med de som bor i områden med långt avstånd till otrygghet är det klart vanligare att de som bor i ett otryggt område lyfter det som det främsta skälet för att flytta. I dessa områden är ökad trygghet en viktigare faktor än familjeförändringar.”

# En trygg boendemiljö - vad är det?

**En djupare förståelse av hur trygghetsfaktorerna påverkar bostadsmarknaden kräver en uppfattning om vad ett tryggt område är i målgruppernas ögon.** Den enskilt viktigaste faktorn är att det är ett område med långt avstånd från platser med grova brott. Det svarar 56 procent. Detta blir ännu viktigare för de som idag bor i områden med måttlig närhet till otrygghet. Typiskt rör detta de tryggare delarna av en stad med andra stadsdelar som har stora trygghetsproblem. Den näst viktigaste faktorn är att området är lugnt och tyst. Trivsselfaktorer som att området är rent och snyggt kopplas också samman med en känsla av ett tryggt område. Nästan en femtedel av de svarande associerar också grannar som delar värderingar och livsstil till känslan av ett tryggt område. I villaområdet skapar det trygghet att känna grannarna.

Associationerna till trygghetsbegreppet förändras med åldern. Att området är rent och snyggt och att det finns en samhörighetskänsla är en faktor som ökar i betydelse med åldern. Sannolikt eftersom äldre vistas mer i sin närmiljö, vilket gör lokala trivsselfaktorer viktigare.

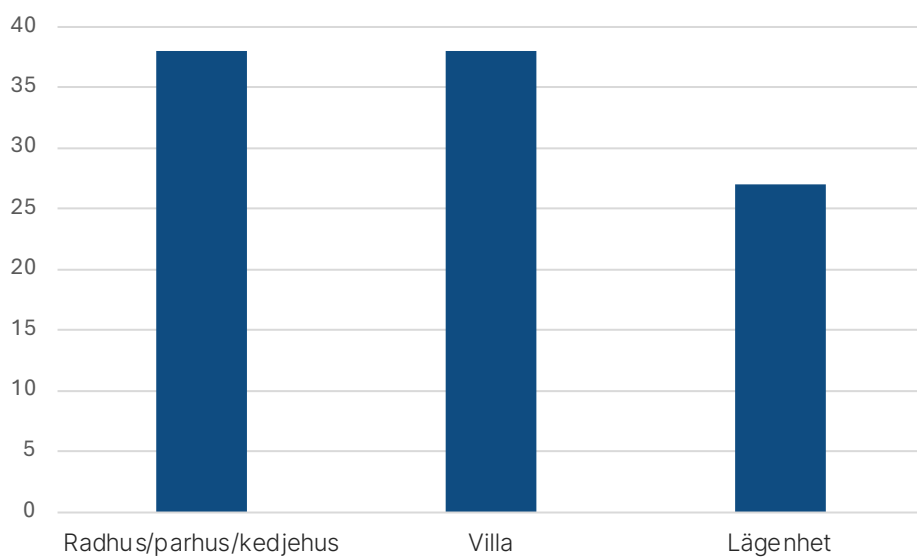
**Diagram 1. Vad av följande passar bäst in på vad du menar med "ett tryggt område att bo i?" Procent.**



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

**"Den enskilt viktigaste faktorn är att det är ett område på långt avstånd från platser med grova brott. Det svarar 56 procent. Detta blir ännu viktigare för de som idag bor i områden med måttlig närhet till otrygghet. Typiskt rör detta de tryggare delarna av en stad med andra stadsdelar som har stora trygghetsproblem."**

**Diagram 2. Vad som passar bäst in på vad man menar med ett tryggt område att bo i. Alternativ "Ett område med samhörighetskänsla". Efter boendeform. Procent.**



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

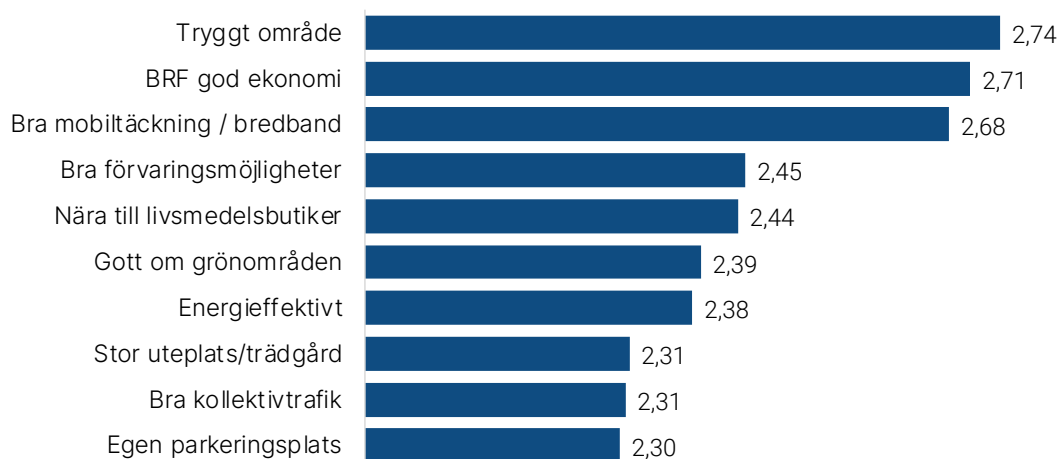


# Tryggt område viktigast vid flytt

Efter en längre tid av allvarliga och uppmärksammade våldsdåd är prioriteringen mycket tydlig. Högst upp på listan över boendeegenskaper som är viktiga vid en eventuell flytt är att området är tryggt. Är nästa tilltänkta boende en bostadsrätt är det näst viktigaste att föreningen har god ekonomi. Därefter prioriteras bra mobiltäckning och uppkoppling. Prioriteringen av föreningens ekonomi är en spegling av att många föreningar behövt höja avgifter för att klara ett nytt ränteläge, och att frågan har hamnat på radarn också på grund av nya lagar och krav på redovisning av viktiga ekonomiska nyckeltal i en bostadsrättsförening. Att en stabil och bra nätuppkoppling blivit ett skallkrav i ett modernt hem är också något som sannolikt drivits på av ett relativt utbrett hemarbete inom vissa branscher och yrkesgrupper.

Digitaliseringen har i vissa avseende påverkat mindre än vad många kanske tror. Trots utvecklingen av näthandel, transporter och last mile delivery-tjänster prioriteras grundläggande service som livsmedelsbutiker i närområdet relativt högt. Det är också en indikation på att ett levande närområde lyfter den allmänna uppfattningen om ett bostadsområdes attraktivitet. Goda kommunikationer har länge varit en högt värderad egenskap för nästa boende bland de med flyttintentioner. Som framgår av den nedanstående figuren är det i nuläget lågt prioriterat. Ett antagande är att den relativt låga rankingen för den här egenskapen hänger samman med trygghetsfrågan, där kollektivtrafikknypunkter idag ofta förknippas med stök och otrygghet, vilket sänker den här egenskapens attraktivitet.

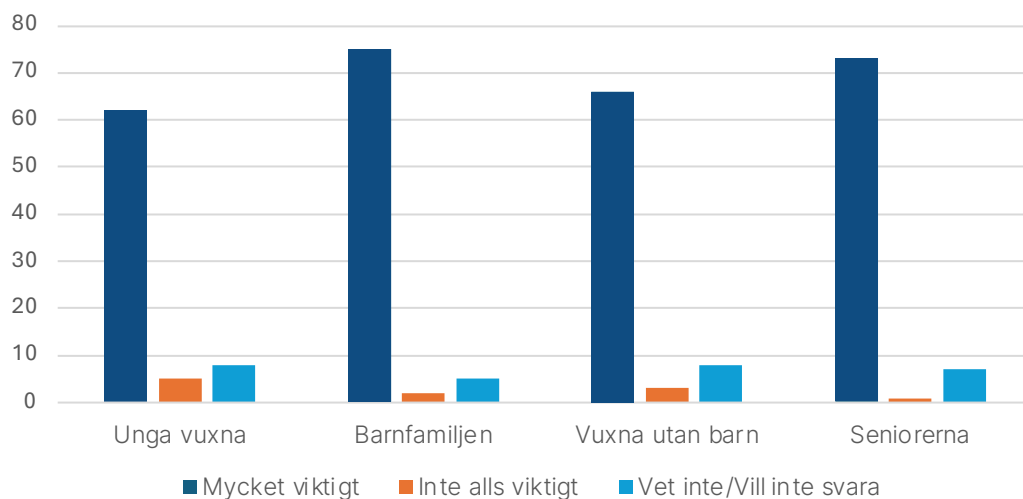
Diagram 3. Hur viktigt vore följande om du flyttade till ett nytt boende?



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

**”Kollektivtrafikknypunkter förknippas med stök och otrygghet, vilket sänker den här egenskapens attraktivitet.”**

Diagram 4. Hur viktigt ett tryggt område är om man skulle flytta till nytt boende. Procent per grupp.



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

**Segmenteras frågan istället på grupper ur allmänheten i olika livsfaser framträder små, men intressanta skillnader.** Alla grupper prioriterar trygghet mycket högt, men barnfamiljer och seniorer ser det som allra viktigast. En möjlig förklaring är att dessa grupper i högre grad än de andra tillbringar tid i bostadsområdet medan till exempel unga vuxna är mer rörliga och tillbringar mer tid utanför hemmet och bostadsområdet.





# Otrygghetens geografi

Den geografiska närheten till brottlighet och otrygghet varierar stort mellan olika bostadsområden. För att bättre spegla betydelsen av trygghetssituationen i närområdet har Sveriges drygt 3 300 stadsdelar här kategoriserats i tre områdestyper, med etiketterna "långt avstånd till otrygghet", "Måttlig närhet till otrygghet" samt "Närhet till otrygghet".

Tabell 1. Områdesklassificering trygghet.

	Långt avstånd till otrygghet	Måttlig närhet till otrygghet	Närhet till otrygghet
Beskrivning	Stadsdelar och lokalområden som har ett så pass stort avstånd till områden med stora trygghetsproblem (normalt sett ett avstånd större än ca 5 mil) att det inte utgör någon praktisk faktor i vardagen.	Stadsdelar som har ett visst avstånd till otrygga områden, men som ändå ligger inom samma tätort – typiskt sett de ekonomiskt starkaste delarna i en stad som har problem med otrygga och segregerade områden.	Stadsdelar som antingen har problem med otrygghet i området eller som ligger så pass nära områden med otrygghetsproblem (normalt sett ett avstånd mindre än 1 mil) att det finns många kontaktytor i vardagen.
Exempel	Nästan hela Norrland samt områden som ligger en bit utanför de större städerna i Svealand och Götaland.	Norra Stockholm (Täby, Danderyd, Lidingö)	Stockholms södra förorter, Malmös innerstad
Antal	1 899 områden	949 områden	515 områden

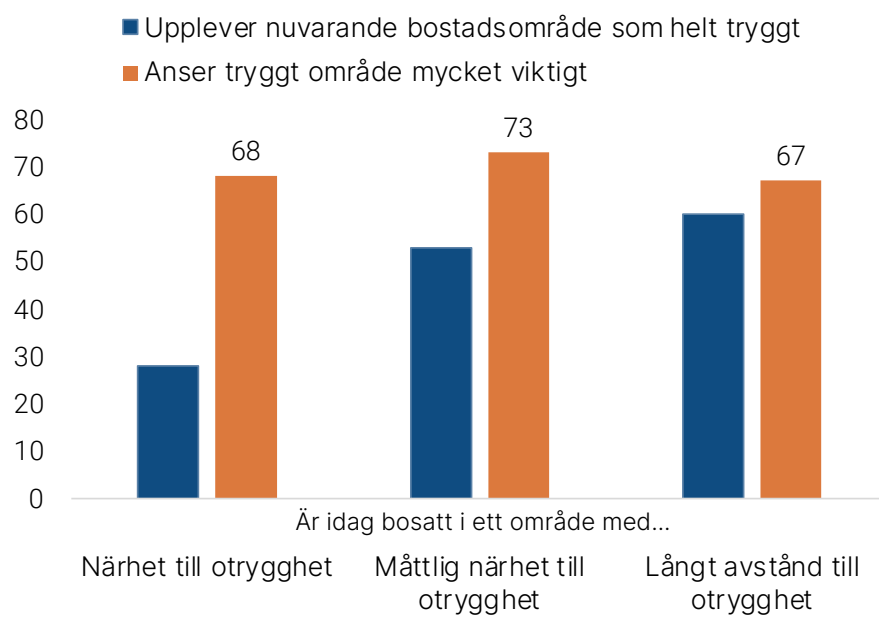
Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

Skillnaden mellan önskad trygghet och upplevd trygghet varierar kraftigt beroende på den geografiska närheten till platser med brottsproblematik. Bland dem som bor i eller i närheten av otrygga områden faller trygghetsnivån till närmare hälften av snittnivån för hela landet. Trygghetsgapet, skillnaden mellan andelen som prioriterar och upplever bostadsområdet som helt tryggt, är mer än dubbelt så stort i de otryggare delarna av städerna.

**"Skillnaden mellan önskad trygghet och upplevd trygghet varierar kraftigt beroende på den geografiska närheten till platser med brottsproblematik. Bland dem som bor i eller i närheten av otrygga områden faller trygghetsnivån till närmare hälften av snittnivån för hela landet."**



**Diagram 5. Prioritering av trygghet uppdelat på avstånd till trygghet och upplevelse av nuvarande bostadsområde.**



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

# När driver otrygghet flytt?

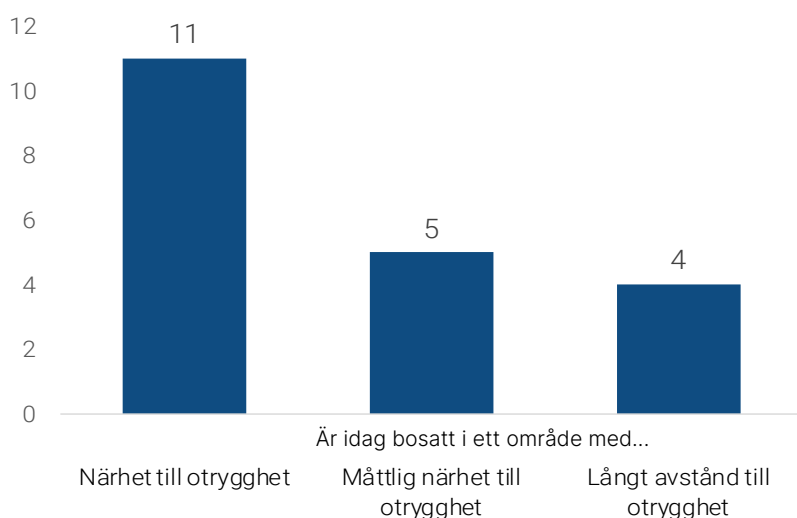
Ett flyttbeslut är som regel komplext och sammansatt av flera olika faktorer. I medieintervjuer med boende som drabbats av våldsdåd, sprängningar och liknande är det en vanlig kommentar att man har fått nog och tänker flytta nu. I vilken utsträckning det faktiskt görs vet vi inte. Vår undersökning visar att ökad trygghet är ytterligare ett skäl att flytta, men sällan det huvudsakliga.

Däremot finns det förhållanden där upplevd otrygghet i högre grad driver flyttbeslut. Jämfört med de som bor i områden med långt avstånd till otrygghet är det klart vanligare att de som bor i ett otryggt område lyfter det som det främsta skälet att flytta. I dessa områden är ökad trygghet en viktigare faktor än familjeförändringar.

När hushåll med flyttintention ställs inför hårda prioriteringar, som till exempel mellan boendekonomi och trygghet ser vi trots allt att en önskan om lägre boendekostnader och familjebestånd generellt går före trygghetsfrågan.

”Jämfört med de som bor i områden med långt avstånd till otrygghet är det klart vanligare att de som bor i ett otryggt område lyfter det som det främsta skälet att flytta. I dessa områden är ökad trygghet en viktigare faktor än familjeförändringar.”

Diagram 6. Andel som uppger att bo i ett tryggare område som främsta anledning till flytt. Procent.

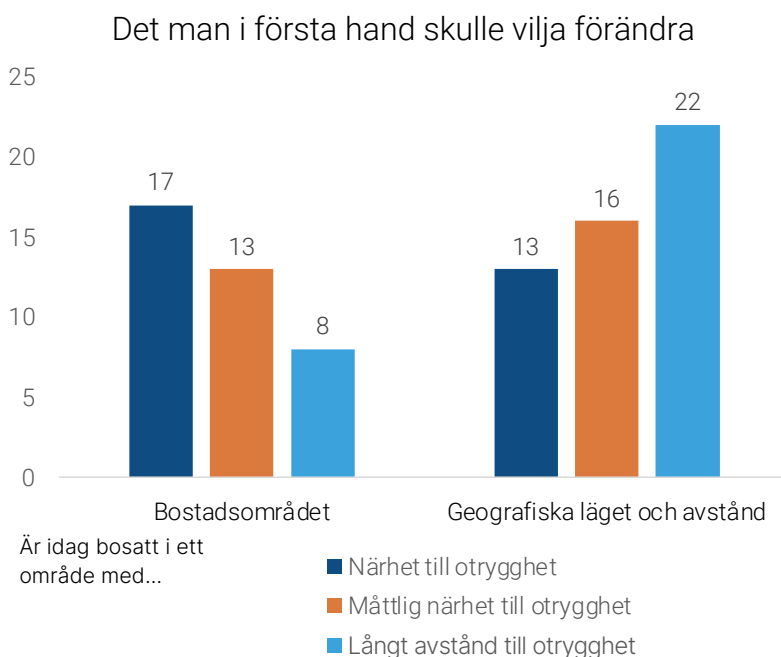


Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

# Avvägningar mellan trygghet och andra egenskaper

Ett bostadsbyte innebär alltid en avvägning och prioritering mellan olika preferenser och egenskaper. En avvägning som är aktuell just nu är valet mellan trygghet och ett centralt läge. Längre avstånd till otrygga områden innebär som regel längre avstånd till arbete, handel och nöjen. Bland de som bor med närhet till otrygghet vill en väsentligt större andel byta bostadsområde. Det omvända gäller de som bor med långt avstånd till otrygghet. Där vill man hellre byta geografiskt läge. Priset för att bo tryggt blir alltså i detta perspektiv långa avstånd och sämre geografiskt läge.

Diagram 7. "Om du skulle flytta till ett nytt boende, vad skulle du helst vilja förändra jämfört med hur du bor idag?". Uppdelat efter avstånd till otrygghet. Procent.



Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

**"Bland de som bor med närhet till otrygghet vill en väsentligt större andel byta bostadsområde. Det omvända gäller de som bor med långt avstånd till otrygghet. Där vill man hellre byta geografiskt läge. Priset för att bo tryggt blir alltså i detta perspektiv långa avstånd och sämre geografiskt läge."**

# Kvinnor i otrygga områden mer flyttbenägna

**Resultatet understryker att kvinnor besväras klart mer av att bo i områden nära otrygghet.** Närmare var fjärde kvinna i dessa områden skulle vilja byta bostadsområde om det gick. Den här gruppen skulle hellre byta bostadsområde än byta upp sig till en bostad med bättre standard och storlek.

Diagram 8. Vad skulle du helst förändra vid flytt. Område vs geografi. Kvinnor boende i otrygga områden. Procent.

23%

Bostadsområdet

14%

Geografiska läget och avstånd

Källa: Infostat, Mäklarsamfundet

**Trots att otrygghet i hög grad driver en önskan om flytt och förändring förblir lägre boendekostnader viktigare, och det oavsett vilket område man bor i.** Trygghetsfrågan är central, men ändå något som många tvingas prioritera ned när det ställs mot boendekonomin i ett läge där boendekostnader och levnadsomkostnader ökat för samtliga grupper. En slutsats är att boende i områden som har nära till otrygghet drabbas dubbelt. Det finns ofta ett samband mellan otrygga områden och lägre inkomster, och högre sjuk- och arbetslöshetstal. Grupper med minst marginal drabbast hårdast av ökande boende- och levnadsomkostnader. Samtidigt bor de i högre utsträckning i områden som är otrygga.



# Avslutande reflektioner

**Att trygghet är en högt prioriterad egenskap för boendet har i den här rapporten mer varit en given utgångspunkt än ett förväntat resultat.**

Att så var fallet, det kunde med goda skäl antas. Syftet har istället vara att beskriva vilken betydelse trygghetsbegreppet kopplat till boendefrågan laddas med i nuläget, hur efterfrågan på trygghet driver flyttvilja och flyttbeteenden och vilka avvägningar som olika grupper gör i sin strävan att uppfylla denna idag grundläggande preferens i vår boendemiljö.

Ett tryggt bostadsområde befinner sig på långt avstånd från platser med grova brott. Det är lugnt och tyst, rent och snyggt och där ska finnas en samhörighetskänsla bland de boende. För de som bor i ett otryggt område idag överskuggar efterfrågan på trygghet andra preferenser. Det blir till och med viktigare än att uppfylla andra krav och egenskaper som kommer med förändrade familjebehov. En sorglig slutsats är att kvinnor i otrygga områden tycks mer drabbade än män. De känner sig mer otrygga än männen som bor i dessa områden, och de är mer benägna än andra grupper att göra avkall på behov som till exempel en större bostad till förmån för trygghetsegenskaper.

Med en bättre förståelse för attityderna i fråga om otrygghet och trygghet i boendefrågor blir den naturliga följdfrågan vad detta kan få för konsekvenser för bostadskonsumenternas beteende och i förlängningen bostadsmarknaden som helhet? Rapporten ger inte stöd för att bostäders skalskydd, övervakning och liknande åtgärder kommer att bli stora attraktivitetshöjare och försäljningsargument för bostäder och bostadsområden framöver. Snarare kan

det signalera förekomst av otrygghet och därmed få motsatt effekt.

**”För de som bor i ett otryggt område idag överskuggar efterfrågan på trygghet andra preferenser. Det blir till och med viktigare än att uppfylla andra krav och egenskaper som kommer med förändrade familjebehov.”**

Det som framför allt gör skillnad här är den upplevda och faktiska otryggheten i det aktuella bostadsområdet. Skillnader i trygghetsnivåer är strukturella, och handlar om bland annat socioekonomi och demografi. Även om det tar lång tid och kräver djupgående förändringar för att stärka ett områdes trygghetsnivå, så finns det åtgärder som bevisligen gör skillnad även på kortare sikt. Typiskt sett handlar det om att hålla området rent och snyggt och väl underhållet och att skapa öppna platser, välbelysta parker och promenadstråk. Stadsplaneringen behöver fokusera mer på trygghetsskapande åtgärder.

**”Även om det tar lång tid och kräver djupgående förändringar för att stärka ett områdes trygghetsnivå, så finns det åtgärder som bevisligen gör skillnad även på kortare sikt. Typiskt sett handlar det om att hålla området rent och snyggt och väl underhållet och att skapa öppna platser, välbelysta parker och promenadstråk.”**

**Trots händelseutvecklingen syns inga tecken i rapporten på att "trygghetsflyttandet" kommer att öka markant i närtid.** Tryggheten är förvisso den dominerande preferensen vid en eventuell flytt, men det är fortfarande primärt livshändelser som driver flytt. Samtidigt har kraften i den här preferensen visat sig i hur snabbt det seglat upp som högprioriterat för bostadskonsumenter. Skulle den negativa utvecklingen med våldsdåd och kriminalitet fortsätta en längre tid ökar också sannolikheten att flyttar drivna av trygghetsfrågor ökar. Undersökningen visar att priset för trygghet är längre geografiska avstånd. Otrygghet finns idag förvisso på långt fler platser än i våra storstäder, men de stora flyttströmmarna går främst till och från våra storstäder. Skulle utflyttningarna från större städer mer börja drivas av en önskan att uppfylla trygghetspreferensen skulle det sannolikt gynna mellantätbefolkade eller glesbygdskommuner med starka arbetsmarknader, till exempel Skellefteå och Boden, Karlskrona och Mariestad.



Oskar Öholm, vd

Joakim Lusensky, analys- och kommunikationschef





# Mer från Mäklarsamfundet

Är du intresserad av att lära dig mer om bostadsmarknaden?

Då rekommenderar vi våra andra rapporter som du kan ta del av på [www.maklarsamfundet.se](http://www.maklarsamfundet.se)



## Den udda grannen

Den här rapporten kartlägger likheter och skillnader mellan de nordiska ländernas bostadspolitik, bostadsmarknader, trösklar till det ägda boendet, stöd till förstagångsköpare och flyttskatter.



## Samhällsekonomiska effekter av frigjort villakapital

I den här rapporten undersöks effekterna på konsumtionsmönster och samhällsekonomin om fler villaboende seniorhushåll (65+ år) skulle sälja sin villa.



## Guldkant på ålderns höst

Här undersöker vi seniorernas demografiska och ekonomiska förutsättningar och hur mycket kapital som kan frigöras vid en småhusförsäljning.