



CHALMERS
UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



Ekonomisk Balans i Studentboenden

En studie om förväntningar och betalningsvilja för bostadsfunktioner

Joel Ivarsson

Jesper Alveflo

INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK

CHALMERS UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

Gothenburg, Sweden 2025

EXAMENSARBETE ACEX20

Ekonomisk Balans i Studentboenden

En Studie om förväntningar och betalningsvilja
för bostadsfunktioner

JOEL IVARSSON

JESPER ALVEFO

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2025

Ekonomisk balans i studentbostäder

En studie om förväntningar och betalningsvilja för bostadsfunktioner

JOEL IVARSSON

JESPER ALVEFLO

© JOEL IVARSSON & JESPER ALVEFLO, 2025

Examensarbete ACEX20

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers tekniska högskola 2025

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers tekniska högskola

412 96 Göteborg Telefon: 031-772 1000

Omslag: En bild som visar på hur en studentlägenhet kan se ut från insidan.

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Göteborg 2025

Ekonomisk balans i studentbostäder

En studie om förväntningar och betalningsvilja för bostadsfunktioner

JOEL IVARSSON

JESPER ALVEFLO

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers tekniska högskola

SAMMANFATTNING

Detta examensarbete syftar till att undersöka studenters förväntningar och betalningsvilja för olika funktioner i studentbostäder, med särskilt fokus på studentbostäder i Göteborg. Studien bygger på en kvantitativ enkätundersökning riktad till studenter vid Chalmers tekniska högskola och Göteborgs universitet. Respondenterna fick ta ställning till vad de förväntade sig att olika bostadsfunktioner kostar samt vad de själva skulle vara beredda att betala för dessa, i förhållande till en fiktiv referensbostad. Bland funktionerna som utvärderades fanns bland annat balkong, egen tvättmaskin och diskmaskin, tillval som kan ha stor påverkan på både trivsel och månadskostnad. Enkätens resultat kompletterades även med kvalitativa insikter från intervjuer vilket gav studien en bredare kontext och förankring i den aktuella bostadsmarknaden.

Resultaten visar att det finns ett tydligt gap mellan studenters betalningsvilja och deras uppfattade kostnader för tillval. I flera fall är studenternas betalningsvilja lägre än vad de tror att tillvalen faktiskt kostar vilket tyder på en viss skepsis eller prismedvetenhet. Exempelvis uppfattas en balkong som det mest attraktiva tillvalet, men samtidigt som ett av de mest kostsamma, vilket gör att inte alla är beredda att betala det pris de tror krävs. Studien visar också att faktorer såsom kön, boendeform och hyresbelastning påverkar studenters värderingar där exempelvis studenter som bor utanför studentbostäder generellt har en högre betalningsvilja än de som redan bor i enklare studentboenden. Detta understryker hur tidigare erfarenheter och ekonomiskt utrymme spelar en roll i individens prioriteringar.

Sammanfattningsvis ger studien insikter om hur framtida studentbostäder kan utformas mer träffsäkert genom att anpassas efter studenters faktiska preferenser och betalningsförmåga.

Fastighetsutvecklare och hyresvärdar kan använda resultaten som underlag för att optimera

prissättning och utformning av bostadsfunktioner, vilket i sin tur kan bidra till ökad boendetillfredsställelse, minskad vakansgrad och bättre resurshantering. Studien betonar även vikten av flexibilitet och segmentering i erbjudanden att skapa boendalternativ med olika standard- och prisnivåer för att bättre möta en heterogen studentgrupp med varierande behov och ekonomiska förutsättningar.

Economic balance in student housing

A study on expectations and willingness to pay for housing features

JOEL IVARSSON

JESPER ALVEFLO

Department of Architecture and Civil Engineering

Chalmers University of Technology

ABSTRACT

This bachelor's thesis explores students expectations and willingness to pay (WTP) for various functional features in student housing. The study focuses on student accommodations in Gothenburg, Sweden, and is based on a quantitative survey conducted among students at Chalmers University of Technology and the University of Gothenburg. Participants were asked to estimate both the expected cost and their own willingness to pay for specific housing features such as a balcony, a private washing machine or a dishwasher in relation to a standardized base rent scenario. The study also incorporates qualitative insights from interviews with student housing representatives to further contextualize student preferences and housing market conditions.

The results reveal significant discrepancies between students perceived costs and their actual willingness to pay. In most cases, students believed that certain features would add a higher cost to the rent than they were personally prepared to pay indicating a cautious or price-sensitive mindset. Interestingly, some features such as balconies and in-unit laundry were rated as highly desirable but also perceived as disproportionately expensive. The study also identifies group-based variations in willingness to pay. Students living outside of formal student housing generally reported higher willingness to pay for upgrades suggesting that previous housing experiences and financial flexibility influence their priorities. These patterns are also shaped by demographic variables such as income level, gender, and current housing standard.

The findings provide valuable insights for property developers and landlords aiming to design more attractive and economically sustainable student housing. By aligning rental offerings with students' actual preferences and financial constraints, the risk of vacant units can be reduced, and satisfaction levels among tenants can be improved. The study emphasizes the need for flexible housing concepts

that cater to a diverse student population, incorporating both essential features and optional upgrades. Furthermore, the study highlights the importance of balancing cost-efficiency with perceived value, enabling more informed decision-making in the planning and pricing of future student accommodation projects.

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING.....	1
ABSTRACT.....	3
INNEHÅLL	5
1. Inledning.....	7
1.1 Bakgrund.....	7
1.2 Problematisering.....	10
1.3 Syfte.....	11
1.4 Frågeställning	11
1.5 Avgränsning	11
2. Teoretisk referensram	12
2.1 Boendekonomi.....	12
2.2 Geografiskt läge och transport	13
2.3 Gemensamma utrymmen.....	13
2.4 Bostadsfunktioner.....	14
2.5 Boendekvalitet.....	15
2.6 Betalningsvilja – ett beteendeeconomiskt perspektiv	16
2.7 Multikriterieanalys i bostadsutvärdering.....	17
2.8 Socioekonomisk påverkan på preferenser	18
2.9 Post-pandemisk boendekvalitet.....	19
3. Metod.....	21
3.1 Förutsättningar.....	21
3.2 Användning av artificiell intelligens	21
3.3 Strategi.....	21
3.4 Undersökningsmetod	22
3.4.1 Kvalitativ metod.....	25
3.5 Säkerställning av kvalitet.....	25
4. Resultat.....	27
4.1 Översikt över respondentgruppen	27

4.2 Nuvarande hyresnivå och upplevd prisvärdhet	28
4.3 Genomsnittlig förväntad kostnad för bostadsfunktioner	28
4.4 Genomsnittlig betalningsvilja för bostadsfunktioner	29
4.5 Jämförelse mellan betalningsvilja och förväntad kostnad.....	30
4.6 Jämförelse mellan studenters betalningsvilja, förväntad kostnad och faktisk månadskostnad för utvalda bostadsfunktioner	31
4.7 Betalningsvilja efter boendeform	32
4.8 Betalningsvilja utifrån kön	33
4.9 Betalningsvilja för bostadsfunktioner utifrån hyresbelastning.....	34
<i>Figur 9 – Visualisering av betalningsvilja för bostadsfunktioner baserat på hyresbelastning.</i>	<i>34</i>
5. Diskussion.....	35
5.1 Preferensvariation mellan grupper	35
5.2 Implikationer för fastighetsutvecklare och hyresvärdar	37
5.3 Metodreflektion.....	38
5.4 Sammanfattning av diskussionen	39
7. Referenser	43

1. Inledning

I en tid där bostadsbristen är ett utbrett problem för studenter i Sverige framstår studentbostäder som en avgörande fråga för att säkerställa tillgång till högre utbildning. Enligt Sveriges förenade studentkårers bostadsrapport 2024 bor 70 procent av studenterna på orter där det inte finns tillräckligt med bostäder inför terminsstart, vilket i flera fall lett till att studenter tvingas välja bort utbildningar de blivit antagna till (SFS, 2024). Samtidigt finns det enligt SGS en ökande vakansgrad i vissa studentboenden, vilket väcker frågor om vilka faktorer som påverkar studenters preferenser och betalningsvilja. Många studenter står inför utmaningen att balansera en begränsad ekonomi med studentbostäder som uppfyller deras krav (Riksdagen, 2023). Detta skapar en komplexitet för både fastighetsägare och fastighetsutvecklare som behöver kombinera hållbarhet, funktionalitet och kostnadseffektivitet i sina projekt.

Inom denna kontext är det avgörande att undersöka hur studentbostäder kan utformas för att möta dessa utmaningar. Studentboenden utgör inte bara en fysisk plats för boende, utan fungerar även som viktiga sociala och kulturella nav som påverkar studenters välbefinnande och vardag. Att identifiera de bostadsfunktioner och kvaliteter som studenter prioriterar, samt förstå deras betalningsvilja för olika boendefunktioner, är centralt för att skapa attraktiva och prisvärda lösningar.

Detta examensarbete undersöker dessa frågor genom en kvantitativ studie av studentbostäder i Göteborg. Målet är att identifiera kostnads förväntningar på bostadsfunktioner och betalningsviljan för dessa bostadsfunktioner. Genom att analysera data från enkätstudien och insikter från kompletterande intervjuer kan fastighetsutvecklare möjligt utforma studentbostäder som bättre möter studenters förväntan.

1.1 Bakgrund

I Göteborg så finns det två framstående skolor, dessa är Chalmers tekniska högskola och Göteborgs universitet där det tillsammans studerar över 50 000 studenter (Göteborgs universitet, 2025). Enligt en rapport från Inobi finns det enbart drygt 12 000 studentbostäder i Göteborg. Detta har lett till att Göteborg har blivit rödlistad, vilket betyder att det är en stad som ej kan garantera en bostad för sina studenter. Det är så många som 29% som väljer bort Göteborg som studiestad enbart på grund av den rådande bostadsbristen som finns. (Inobi, 2024)

För att få en bättre förståelse för studenters boendepreferenser genomförde Studentbostadsföretagen tillsammans med WSP en omfattande undersökning under 2021, där över 1 500 studenter deltog (Studentbostadsföretagen, 2024). Resultaten visar tydligt att låg hyra är den absolut viktigaste faktorn vid val av studentbostad. De flesta studenter är också generellt nöjda med sin nuvarande bostadsyta och hyresnivå, även om studenter som har studerat längre tenderar att vara villiga att betala något mer än de som nyligen börjat och internationella studenter.

Undersökningen visar att cirka 78 procent föredrar att bo själva i en egen lägenhet. De främsta anledningarna till detta är behovet av studiero och avskildhet. Samtidigt finns det en grupp, främst bland internationella studenter som ser fördelar med delat boende i form av social gemenskap och lägre kostnader. När det gäller vad som är viktigast i själva bostaden framhåller studenterna funktioner som egen dusch, egen toalett och ett komplett kök som högst prioriterade. Faktorer som separat förråd eller parkeringsplats bedöms som mindre viktiga.

Boendets roll som studieplats lyfts också fram i undersökningen där tillgång till stabilt Wi-Fi i hela fastigheten och en avskild skrivbordsplats i bostaden ses som de viktigaste elementen för att skapa en god studiemiljö. Detta kan med stor sannolikhet kopplas till Covid-19 och följderna av digitala föreläsningar till följd av pandemin. Trygghet är en annan aspekt som värderas högt, där välskötta fastigheter, bra belysning och trivsamt inomhus- och utomhusmiljö anges som centrala faktorer. Intressant nog värderar internationella studenter trygghetsaspekter ännu högre än svenska studenter.

Bostadens läge framstår som en central faktor för studenter där närhet till kollektivtrafik, campus och stadens centrum prioriteras av majoriteten. Tillgång till livsmedelsbutiker lyfts också fram som betydelsefullt av fyra av fem respondenter. Undersökningen visar vidare att studenterna är delade i sina preferenser gällande boendemiljö där vissa föredrar rena studentområden medan andra föredrar mer blandade områden.

Utifrån data som presenterades av SGS i en intervju framkom det att det trots den pågående bostadsbristen för studenter, finns vakanser i vissa studentbostäder i Göteborg. Denna paradox väcker frågan: Hur kan dessa två tillstånd existera samtidigt? Samtidigt som många studenter aktivt söker boende, står andra bostäder tomma. Detta indikerar att det inte bara är tillgången på bostäder som är avgörande, utan också hur väl de möter studenters förväntningar och betalningsvilja.

Studenter står inför flera utmaningar på bostadsmarknaden. Många har en begränsad ekonomi och är därmed känsliga för hyresnivåer, samtidigt som de har höga krav på kvalitet, funktionalitet och moderna boendemiljöer. Detta ställer höga krav på fastighetsutvecklare och bostadsägare att skapa boendelösningar som inte bara är prisvärda utan också attraktiva och hållbara. Genom att förstå vilka bostadsfunktioner som studenter värdesätter och vad de är villiga att betala för, kan bostadsutvecklare och fastighetsägare få viktiga insikter för att minska vakansgraden och skapa mer eftertraktade bostäder.

För att ge en tydligare bild av hur studenters förväntningar och betalningsvilja kan ta sig uttryck i praktiken, kan två kontrasterande exempel inom SGS Studentbostäders bestånd lyftas fram:

Ostkupan är belägen på Mejerigatan 2 i stadsdelen Kallebäck nära Delsjöområdet. Boendet utgör ett traditionellt studentboende med fokus på gemenskap och grundläggande standard. Fastigheten rymmer 361 bostäder, varav majoriteten är möblerade enkelrum med delade gruppkök. Boendet är särskilt populärt bland internationella studenter och kännetecknas av en stark social sammanhållning. Utöver själva bostäderna finns gemensamma faciliteter såsom gym, bastu, biljardrum, pub, studierum, två terrasser och en innergård som främjar sociala aktiviteter. (*SGS Studentbostäder - Ostkupan*, u.å.)

Sven Brolids väg i Sandarna representerar en mer modern och privat form av studentboende, cirka fyra kilometer sydväst om centrala Göteborg. Här har SGS nyligen byggt 327 studentlägenheter fördelade på sex byggnader, med variation från ettor med kokvrå till trerumslägenheter där samtliga är utrustade med moderna bekvämligheter. Området erbjuder dessutom närhet till restauranger, butiker och goda spårvagnsförbindelser. (*SGS Studentbostäder - Sven Brolids Väg*, u.å.)

Utifrån enkätdata från SGS kan tydliga skillnader i nöjdheten mellan boende i Ostkupan och Sven Brolids väg identifieras. Generellt sett är nöjdheten med bostadsstandarden högre i Sven Brolids väg, där fler boende ger höga betyg för badrumsstandard (88,2 % jämfört med 36,5 % i Ostkupan) och köksutrustning (79 % jämfört med 37,7 %). Även ytskikten uppskattas mer i Sven Brolids väg (69,4 %) än i Ostkupan (37,7 %), vilket tyder på att modernare och bättre underhållna bostäder har en positiv inverkan på trivselen.

Trots dessa skillnader är nöjdheten med tvättutrustningen relativt likvärdig i båda bestånden (63,1 % i Ostkupan och 65 % i Sven Brolids väg), vilket kan indikera att tvättmöjligheterna håller en

jämförbar standard oberoende av boendetyp. En intressant kontrast framkommer dock i studenternas uppfattning av prisvärd hyra. Fler boende i Ostkupan anser att hyran är prisvärd (52,2 %) jämfört med Sven Brolids väg (32,2 %), vilket antyder att trots den lägre standarden i Ostkupan upplever fler att de får mer värde för pengarna. Boende i Sven Brolids väg betalar däremot en högre hyra för den förbättrade standarden och de moderna faciliteterna.

Sammanfattningsvis visar resultaten att boende i Sven Brolids väg är mer nöjda med sin bostadsstandard, särskilt vad gäller badrum, kök och ytskikt. Samtidigt ser fler boende i Ostkupan sin hyra som mer prisvärd. Detta belyser den tydliga avvägningen mellan standard och kostnad där vissa studenter prioriterar högre kvalitet medan andra föredrar ett mer ekonomiskt alternativ trots enklare boendeförhållanden.

	Ostkupan	Sven Brolids Väg
Ytskikt	37.7%	69.4%
Badrummets standard	36.5%	88.2%
Köksutrustning standard	37.7%	79%
Tvättutrustning	63.1%	65%
Prisvärd hyra	52.2%	32.2%

Figur 1: visar andel personer som röstat 4 eller 5 på en 5 gradig skala över sin nöjdhet med vissa bostadsfunktioner.

1.2 Problematisering

Trots den pågående bostadsbristen för studenter i Sverige står vissa studentbostäder tomma, vilket indikerar att utbudet inte alltid motsvarar studenternas behov och förväntningar. Problematiken ligger i att förstå vilka funktioner och kvaliteter som gör bostäder attraktiva för studenter, samtidigt som hyrorna hålls på en nivå som är rimlig för deras begränsade ekonomi. Detta skapar en komplex utmaning för fastighetsutvecklare och fastighetsägare som måste balansera ekonomisk lönsamhet, hållbarhet och studenters betalningsvilja. Genom att utforska dessa faktorer blir det möjligt att

minska vakansgraden och skapa bostäder som bättre möter både studenters och fastighetsmarknadens krav.

1.3 Syfte

Syftet med denna studie är att undersöka studenters förväntningar och betalningsvilja för olika funktioner och kvaliteter i studentbostäder. Målet är att utveckla en djupare förståelse för hur studentbostäder kan utformas för att möta studenters behov och förväntningar samtidigt som de är ekonomiskt hållbart genomförbara.

1.4 Frågeställning

Hur relaterar studenters betalningsvilja till deras förväntade kostnad för olika bostadsfunktioner?

1.5 Avgränsning

Detta examensarbete avgränsas geografiskt till Göteborg och omfattar studieobjekt som förvaltas av SGS Studentbostäder. Göteborg valdes som studieområde eftersom det erbjuder en representativ miljö där bostadsbrist och vakansgrad existerar parallellt, vilket gör det möjligt att analysera komplexa samband mellan utbud, efterfrågan och studenters preferenser.

Studien fokuserar på målgruppen studenter vid högskolor och universitet i Göteborg, såsom Chalmers tekniska högskola och Göteborgs universitet. För att säkerställa relevans begränsas datainsamlingen till studenter som är hyresgäster eller potentiella hyresgäster av studentbostäder.

Avgränsningen omfattar enbart funktioner och kvaliteter inom studentbostäder, såsom diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare, balkong, parkettgolv, laminatgolv, klinker i badrum, induktionsspis och duschväggar i glas. Fokus ligger på att analysera studenters prioriteringar och betalningsvilja för dessa aspekter. Däremot utesluts bredare stadsplaneringsfrågor, såsom studentbostädernas integration med omgivande stadsmiljö, och jämförelser med andra städer.

2. Teoretisk referensram

För att förstå studenters förväntningar och betalningsvilja för olika bostadsfunktioner krävs en teoretisk grund som belyser relevanta ekonomiska, psykologiska och sociologiska perspektiv. I denna referensram presenteras teorier och begrepp som kan förklara hur individer värderar bostadsfunktioner och vilka faktorer som påverkar deras betalningsbenägenhet. Den belyser även hur dessa funktioner relaterar till de förväntningar som studenter har på sin studentbostad.

2.1 Boendekonomi

Boendekonomi är en central aspekt vid utformningen av studentbostäder, då studenters ekonomiska situation ofta präglas av begränsade resurser och höga krav på prisvärdhet. Ekonomisk teori om konsumentbeteende och betalningsvilja visar att individer prioriterar olika bostadsfunktioner utifrån en avvägning mellan nytta och kostnad. För studenter innebär detta en balans mellan ekonomisk tillgänglighet och bostadens kvalitet, där faktorer som hyresnivå, bostadsstorlek och närhet till campus spelar avgörande roller (Ike et al., 2020).

Ike et al. (2020) belyser i sin studie hur studenters prioriteringar i valet av bostad påverkas av både ekonomiska och sociala faktorer. Studien visar att prisvärdhet är den mest avgörande faktorn för studenter, medan gemensamma utrymmen och sociala funktioner tenderar att vara av lägre prioritet. Dessa insikter är viktiga för att förstå hur bostadsfunktioner bör utformas för att attrahera studenter och minska vakansgraden i studentboenden. För att säkerställa en långsiktig hållbarhet i studentbostadsmarknaden behöver fastighetsutvecklare och bostadsaktörer anpassa sina erbjudanden till studenternas faktiska betalningsvilja och efterfrågan.

Vidare kan Maslows behovshierarki appliceras för att förstå hur studenter värderar olika aspekter av boendet. Grundläggande behov såsom trygghet och tillgång till bekvämligheter prioriteras framför mer sekundära aspekter som sociala interaktionsytor. Ike et al. (2020) konstaterar att en studentbostad som uppfyller basala krav, såsom närhet till universitetet och rimliga boendekostnader, i högre grad skapar en känsla av "ett hem hemifrån". Detta pekar på vikten av att utveckla bostäder som möter studenters ekonomiska realiteter utan att kompromissa med de grundläggande kvaliteter som skapar trivsel och stabilitet i boendemiljön.

Genom att analysera studenters prioriteringar ur ett ekonomiskt perspektiv blir det möjligt att identifiera vilka bostadsfunktioner som bör prioriteras vid utveckling av framtida studentboenden. På så sätt kan fastighetsaktörer skapa boendelösningar som inte bara är ekonomiskt hållbara, utan även attraktiva och långsiktigt efterfrågade på marknaden.

2.2 Geografiskt läge och transport

Att goda kommunikationsvägar till och från campus är något som studenter föredrar är ingen nyhet, men hur påverkar detta egentligen studenten. I en studie från 2018 undersöktes det hur benägna studenter var att befinna sig på campus sett i relation till var de bodde. Resultatet av denna studien visade att studenter var mindre benägna att infinna sig på campus om de bodde längre ifrån eller om de har blivit anställda vid sidan av studierna. Städer bör alltså fokusera på att minimera tiden det tar för studenter att ta sig till campus då deltagande på föreläsningar visar sig vara direkt sammanlänkat till hur bra en student presterar i skolan enligt flera tidigare studier. För att arbeta i enlighet med detta bör städer prioritera transport som minskar tiden för studenter att ta sig till och från campus. Detta kan då i sin tur leda till mindre orättvisa och en större chans för alla studenter att lyckas i skolan, inte bara de som bor närmast campus (Allen & Farber, 2018).

2.3 Gemensamma utrymmen

I en studie från Sydney om investeringar i studentboenden betonas vikten av sociala utrymmen i syfte att förbättra studenternas boendeupplevelse och öka efterfrågan på sådana boenden. Studien fann att för att optimera hyresintäkter och skapa en attraktiv boendemiljö bör studentbostäder inkludera högkvalitativa sociala utrymmen och stödjande faciliteter. Sociala ytor, såsom gemensamma loungeområden, aktivitetsrum och studieutrymmen, bidrar till studenternas trivsel och upplevelse av gemenskap, vilket i sin tur ökar efterfrågan på dessa boenden (Lam & Chen, 2021).

Dessutom lyfter studien fram att studentbostäder inte bara är en plats att bo på, utan också en miljö som bör stödja studenternas akademiska och sociala liv. Genom att erbjuda gemensamma utrymmen där studenter kan interagera, studera och koppla av skapas en mer attraktiv boendemiljö. Studien pekar på att operatörer av studentbostäder kontinuerligt bör anpassa sina erbjudanden efter studenternas behov och önskemål för att säkerställa en hög belägningsgrad och långsiktig lönsamhet.

I en annan studie från Nigeria fann man att gemensamma utrymmen, såsom kök, badrum, balkonger och gemensamma rum, hade en betydande inverkan på studenternas bostadstillfredsställelse. Särskilt viktigt var kvaliteten på kök och badrum, där bristande underhåll och hög beläggning bidrog till missnöje. Studien visade att tillgången till ett fungerande kök var avgörande eftersom många studenter behövde laga sin egen mat. Även förvaringsutrymmen i sovrummen spelade en stor roll för tillfredsställelsen. Däremot hade andra gemensamma utrymmen, såsom lärum, allmänna samlingsrum och tvättstugor, en mindre påverkan på den övergripande bostadstillfredsställelsen. Studien påpekade att utformningen av dessa gemensamma ytor bör förbättras för att öka trivseln och minska de negativa effekterna av överbeläggning (Amole, 2011).

2.4 Bostadsfunktioner

Studenters betalningsvilja för olika bostadsfunktioner är en avgörande faktor vid utveckling och förvaltning av studentbostäder. Då många studenter har en begränsad ekonomi, gör de noggranna avvägningar mellan pris och funktionalitet. Fastighetsutvecklare och bostadsaktörer måste därför förstå vilka aspekter av boendet som upplevs som värdeskapande och motiverar en högre betalningsvilja, samt vilka funktioner som kan ses som mindre nödvändiga och därmed ha en lägre prioritet.

Khozaei et al. (2014) undersöker i sin studie hur studenters preferenser för bostadsutformning varierar och identifierar vilka bostadsfunktioner som upplevs som mest attraktiva. Studien visar att faktorer såsom bostadens layout, privat utrymme och tillgång till moderna bekvämligheter har en stor påverkan på studenters betalningsvilja. Enligt forskarna föredrar studenter i högre grad moderna bostadslösningar, exempelvis suite-style boenden där enskilda rum kombineras med delade sociala ytor, framför mer traditionella korridorsboenden. Detta tyder på att bostadens utformning har en direkt påverkan på dess attraktionskraft och därmed hyresnivån som studenter är villiga att acceptera.

Ett annat viktigt fynd i studien är att betalningsviljan varierar beroende på individuella faktorer såsom kön, utbildningsnivå och nationalitet (Khozaei et al., 2014). Detta innebär att en enhetlig modell för studentboenden inte nödvändigtvis passar alla, utan att det krävs en mer differentierad strategi där olika typer av boendelösningar erbjuds för att matcha studenternas varierande behov. Dessutom bekräftar studien att närhet till campus är en av de mest avgörande faktorerna vid val av

studentbostad, och att studenter i vissa fall är villiga att betala en högre hyra för att minska pendlingstiden.

Utifrån dessa insikter är det tydligt att studentbostäders utformning och funktionalitet spelar en central roll i hur bostäder värderas och vilken hyresnivå som accepteras. För fastighetsaktörer innebär detta att investeringar i rätt bostadsfunktioner kan bidra till ökad attraktivitet och en mer stabil beläggningsgrad, samtidigt som onödiga kostnadsdrivande inslag kan undvikas. Genom att anpassa utbudet av studentbostäder efter studenters faktiska betalningsvilja kan bostadsutvecklare skapa mer eftertraktade och långsiktigt hållbara boendelösningar.

2.5 Boendekvalitet

Boendekvalitet är en avgörande faktor för studenternas trivsel och långsiktiga tillfredsställelse med sitt hem. Kvaliteten på studentbostäder påverkas av både fysiska samt sociala aspekter, såsom bostadens layout, tillgången till funktionella utrymmen och den sociala dynamiken i boendemiljön. För att säkerställa en hög boendekvalitet behöver bostadsaktörer inte bara fokusera på moderna bekvämligheter utan även förstå hur olika bostadsfaktorer samverkar för att skapa en hög boendekvalitet.

Amole (2011) undersökte i sin studie hur nöjda studenter var med sina bostäder och vilka faktorer som påverkade deras tillfredsställelse med bostaden. Studien visar att sociala faktorer, som boendetäthet samt gemensamma utrymmen har en stor inverkan på hur studenter upplever sitt boende. En viktig slutsats var att studenternas upplevelse av kvaliteten i hög grad påverkas av specifika funktioner som kök, badrum och förvaringsmöjligheter. Dessutom konstaterades att bostädernas konfiguration, såsom planlösningen, kunde förutsäga hur nöjda studenter var med sina bostäder.

En av de mest betydelsefulla insikterna från Amole (2011) forskning är att studenters upplevelse av sitt boende ofta är starkast kopplad till sovrummets kvalitet. Eftersom sovrummet är den plats där studenter spenderar en stor del av sin tid, blir det en kritisk komponent i den övergripande boende tillfredsställelsen.

Dessa insikter är särskilt relevanta för studier av studenters förväntningar och betalningsvilja, eftersom de visar att vissa funktioner som individuellt utrymme och bostadens planlösning har en betydligt större inverkan på trivsel än andra. För fastighetsutvecklare innebär detta att

boendekvalitet bör prioriteras utifrån studenters faktiska behov snarare än utifrån ekonomiska eller arkitektoniska överväganden. Genom att anpassa bostadsutformningen för att maximera trivsel och funktionalitet kan bostadsaktörer inte bara öka studenternas nöjdhet, utan även minska vakansgraden och skapa mer långsiktigt attraktiva boendemiljöer.

2.6 Betalningsvilja – ett beteendekonomiskt perspektiv

Betalningsvilja – ett beteendekonomiskt perspektiv Betalningsvilja (WTP) definieras som det högsta belopp en individ är villig att betala för en vara eller tjänst (Hanemann, 1991). Inom ramen för detta examensarbete är det relevant att belysa teoretiska utgångspunkter som förklarar hur betalningsvilja formas, inte enbart ur ett bostadsperspektiv utan utifrån bredare ekonomiska och psykologiska principer.

Enligt traditionell mikroekonomisk teori antas konsumenter vara rationella aktörer som maximerar sin nytta givet en budgetrestriktion. I denna modell bestäms betalningsviljan av marginalnyttan: ju mer nytta en individ upplever av en produkt, desto högre är den villig att betala (Varian, 2014). Men denna teoretiska modell förutsätter fullständig information, stabila preferenser och rationella val antaganden som ofta ifrågasätts inom modern beteendekonomi.

Beteendekonomin visar att betalningsvilja inte alltid är stabil eller konsekvent utan kan påverkas av kontext, förväntningar, referenspunkter men även sättet på vilket frågan ställs (Kahneman & Tversky, 1979). En välkänd omständighet är *anchoring*, där individers betalningsvilja påverkas av irrelevanta numeriska referenser. Ett exempel är att en person som först får höra priset 700 kronor är mer benägen att betala 400 kronor för en produkt än någon som inte får höra något pris alls.

Ett annat relevant begrepp är *endowment effect* vilket innebär att människor tenderar att värdera något högre om de redan äger det, jämfört med om de står inför ett potentiellt köp. I praktiken innebär detta att individer kräver mer för att sälja en produkt än de är villiga att betala för att köpa den vilket skapar ett glapp mellan *Willingness To Accept* (WTA) och WTP (Kahneman et al., 1990).

Vidare har *loss aversion* visat sig ha en stark inverkan på betalningsviljan. Teorin innebär att människor upplever förlust starkare än motsvarande vinst. I bostadssammanhang kan detta innebära

att studenter är mer känsliga för hyreshöjningar än de är mottagliga för förbättringar i boendestandard, även om dessa är objektivt likvärdiga i värde.

Utöver psykologiska aspekter påverkas betalningsvilja av sociala normer och identitet. Forskning har visat att individer ofta jämför sina beslut med andras särskilt i sammanhang där social tillhörighet och status spelar roll (Ariely, 2008). En student kan exempelvis vara villig att betala mer för en bostad med hög "social status" (exempelvis belägenhet eller modernitet), även om objektiva funktioner inte skiljer sig nämnvärt. Denna aspekt förstärks av begrepp som *conspicuous consumption*, där konsumtion används för att signalera tillhörighet eller ambition.

Slutligen är det viktigt att betrakta betalningsvilja i relation till inkomstelasticitet, vilket innebär att betalningsviljan varierar med inkomstnivån. För låginkomstgrupper såsom studenter kan även små prisskillnader ha stor betydelse för valet mellan olika alternativ. Detta innebär att upplevd prisvärdhet inte enbart handlar om vad något kostar, utan också om det är förenligt med individens ekonomiska förutsättningar och prioriteringar.

2.7 Multikriterieanalys i bostadsutvärdering

Bostadsbeslut är sällan beroende av en enskild faktor, utan bygger ofta på en kombination av ekonomiska, funktionella, miljömässiga och sociala överväganden. För att hantera denna komplexitet föreslår Mulliner et al. (2012) en metod baserad på multikriterieanalys, eller Multi-Criteria Decision Making (MCD), som ett strukturerat ramverk för att väga in flera parametrar i bostadsrelaterade beslut. Deras modell utvecklades främst för att hjälpa kommuner, fastighetsutvecklare och beslutsfattare att utvärdera och jämföra bostadsprojekt utifrån flera relevanta kriterier samtidigt.

Multikriterieanalys är särskilt användbar i sammanhang där beslutsfattare måste prioritera mellan konkurrerande mål, exempelvis när ekonomisk hållbarhet ska vägas mot social inkludering eller ekologiska krav. I Mulliner et al:s modell ingår faktorer såsom bostadens läge, energiprestanda, komfortnivå, tillgänglighet, kostnad och långsiktig hållbarhet. Dessa faktorer poängsätts och vägs enligt prioriteringar hos olika intressenter vilket skapar ett transparent och jämförbart beslutsunderlag.

I relation till studentboenden blir denna ansats särskilt relevant. Studenter utgör en målgrupp med begränsade resurser samtidigt som de ofta efterfrågar specifika funktioner såsom närhet till campus,

tillgång till kollektivtrafik, modern utrustning och låg boendekostnad. Genom att använda en multikriterieanalys kan bostadsutvecklare och planerare identifiera vilka kombinationer av funktioner som ger störst upplevt värde i förhållande till investering och driftskostnad. Det gör det möjligt att utforma bostäder som inte bara är ekonomiskt hållbara utan också attraktiva och anpassade till studenters behov och preferenser.

En annan fördel med MCDM är att det uppmuntrar till systematiskt deltagande från olika aktörer i beslutsprocessen. I studier har detta visat sig öka legitimiteten i bostadsprojekt och minska risken för att viktiga sociala eller miljömässiga aspekter förbises. I förlängningen kan en sådan metodik även bidra till bättre förståelse för vilka funktioner som motiverar hyrestillägg ur ett studentperspektiv en central fråga i detta examensarbete.

2.8 Socioekonomisk påverkan på preferenser

En individs socioekonomiska bakgrund påverkar i hög grad hur boendepreferenser formas, särskilt inom grupper med begränsade resurser såsom studenter. Najib et al. (2011) undersöker i sin studie hur studenters upplevda boendekvalitet samverkar med faktorer som hushållsinkomst, nuvarande boendeförhållanden och tidigare bostadserfarenheter. Resultaten visar att dessa faktorer spelar en avgörande roll i hur olika funktioner i boendet prioriteras, vilket i sin tur påverkar både efterfrågan och betalningsvilja.

Studien indikerar att studenter med lägre inkomster tenderar att värdera funktionella och prisrelaterade aspekter högre än estetiska eller teknologiska tillval. Även om en viss funktion upplevs som värdeskapande, kan den upplevda nyttan i praktiken underordnas den ekonomiska verkligheten. Detta leder till en diskrepans mellan preferens och faktisk efterfrågan en central aspekt för fastighetsutvecklare att beakta. I praktiken innebär det att många studenter inte efterfrågar tillval som de skulle vilja ha, helt enkelt för att det inte är förenligt med deras ekonomiska kapacitet.

Vidare visar Najib et al. (2011) att studenters tidigare boendefarenheter påverkar vilka funktioner de betraktar som nödvändiga respektive valbara. Exempelvis tenderar de som tidigare bott i bostäder med hög standard att sätta större värde på komfort och kvalitetsrelaterade funktioner, medan andra i högre grad fokuserar på pris, läge och grundläggande funktionalitet.

Dessa insikter är särskilt relevanta i samband med utformning av bostäder för en heterogen studentgrupp. Socioekonomisk variation kräver en mer anpassningsbar och inkluderande bostadsmodell, där olika nivåer av funktioner och prissättning kan erbjudas. Det stärker argumentet för att bostadsaktörer bör arbeta med segmenterade erbjudanden och flexibla hyresmodeller som gör det möjligt att tillgodose både de med låg betalningsförmåga och de med högre preferenskrav. I ett sådant upplägg blir förståelsen av socioekonomisk påverkan avgörande för att matcha rätt produkt med rätt målgrupp.

2.9 Post-pandemisk boendekvalitet

Den globala covid-19 pandemin har haft omfattande effekter på människors vardag, inklusive deras uppfattningar om och krav på bostaden. Mari et al (2022) belyser i sin studie hur studenters prioriteringar i bostadsval har förändrats i samband med pandemin. Funktioner som tidigare betraktades som sekundära såsom tillgång till privat utrymme, ljudisolering, naturligt ljus och dedikerade ytor för studier och hemarbete har i allt högre grad kommit att betraktas som nödvändiga. Dessa förändringar speglar ett skifte från ett boende som en plats för återhämtning och övernattning, till en mer komplex livsmiljö där arbete, studier och vila ska samsas.

Mari et al. (2022) argumenterar för att boendekvalitet i postpandemisk tid i högre grad måste ses som ett dynamiskt begrepp där både funktionell mångsidighet och emotionell trygghet spelar en avgörande roll. För studenter som ofta bor på små ytor med begränsad möjlighet att påverka sin boendemiljö, innebär detta att detaljer som ergonomi, ljudmiljö och rumsavskildhet får ökad betydelse i deras upplevelse av trivsel och välbefinnande. I förlängningen påverkar detta även hur olika funktioner värderas ekonomiskt och hur betalningsvilja uttrycks.

Den post-pandemiska kontexten bidrar därmed med ett nytt lager av komplexitet i analysen av studenters preferenser. Funktioner som tidigare sågs som valbara tillval kan nu uppfattas som centrala komponenter i en hållbar bostad. Detta innebär att traditionella modeller för värdering av bostadsfunktioner kan behöva uppdateras, särskilt inom målgrupper med förändrade livsvanor och förväntningar.

För bostadsutvecklare och fastighetsförvaltare innebär dessa förändringar att framtidens studentbostäder bör utformas med ökad fokus på komfort, flexibilitet och återhämtningsmöjligheter. Att integrera sådana aspekter i produktutvecklingen kan inte bara höja den upplevda boendekvaliteten utan även motivera högre betalningsvilja för rätt funktioner förutsatt att dessa

motsvarar studenters nya behov. Det post-pandemiska perspektivet är således en viktig komplettering i den teoretiska ramen för att förstå hur bostadspreferenser förändras över tid och vilka faktorer som driver upplevt värde.

3. Metod

Detta kapitel beskriver och motiverar de metodval som ligger till grund för studien. Utifrån etablerade forskningsmetoder har strategier för datainsamling och analys valts för att på ett systematiskt sätt undersöka konsumenters förväntningar och betalningsvilja för bostadsfunktioner. Kapitlet redogör även för de åtgärder som vidtagits för att säkerställa studiens trovärdighet och kvalitet.

3.1 Förutsättningar

Forskningsarbetet började med en noggrant genomförd datainsamling, där enkäter skapade och distribuerade av SGS Studentbostäder till deras hyresgäster låg till grund. Den insamlade datan gav en direkt inblick i de nuvarande förhållandena och åsikterna inom området. Informationen organiserades systematiskt och presenterades i tydliga tabeller för vidare analys. Samtidigt genomfördes en omfattande insamling av sekundärdata, framför allt i form av peer-reviewed vetenskapliga artiklar. Denna litteraturgranskning var avgörande för att skapa en stark teoretisk bas och sätta forskningen i ett bredare akademiskt perspektiv.

3.2 Användning av artificiell intelligens

I arbetet används i viss utsträckning digitala AI-baserade verktyg som stöd i olika delar av processen. Dessa används främst för att få inspiration till idéutveckling samt för att underlätta strukturering och bearbetning av texter. AI har även använts för att skapa graferna som presenteras i arbetet. Användningen är begränsad till ett assisterande syfte och ersätter inte vårt eget analytiska arbete eller våra egna formuleringar.

3.3 Strategi

För att besvara vårt syfte har vi valt att använda en kvantitativ forskningsstrategi. Enligt Bryman (2018) kännetecknas denna strategi av systematisk insamling och analys av numerisk data i syfte att identifiera mönster, samband och generaliserbara resultat inom en population. Det gör metoden särskilt lämplig för studier som syftar till att undersöka övergripande tendenser, såsom studenters betalningsvilja och preferenser för olika bostadsfunktioner.

3.3.1 Population och urval

Målgruppen för studien var studenter vid Chalmers tekniska högskola och Göteborgs universitet. Dessa lärosäten valdes då de representerar två av de största studentpopulationerna i Göteborg, vilket ger goda förutsättningar för att samla in relevanta data kring studenters bostadserfarenheter genom en kvantitativ enkätundersökning. Fokus låg på att fånga upp uppfattningar från en bred grupp studenter med varierande boendeformer och ekonomiska förutsättningar.

Urvalet skedde genom ett bekvämlighetsurval. Vi var fysiskt närvarande på campusområden vid båda universiteten under flera dagar, där vi aktivt delade ut informationslappar med QR-koder som länkade till den digitala enkäten. Detta sätt att samla in svar ansågs praktiskt då det möjliggjorde direkt kontakt med potentiella respondenter och möjliggjorde kortfattad information om syftet med studien. För att ytterligare öka spridningen delades enkäten även via personliga nätverk och sociala medier, främst genom studentgrupper och studiekkanaler.

Kriteriet för inkludering i studien var att respondenten ska studera på antingen Chalmers tekniska universitet eller Göteborgs universitet. Totalt inkom 52 kompletta och användbara svar och även om antalet inte kan anses statistiskt representativt för hela studentpopulationen i Göteborg, ger urvalet ändå viktiga indikationer på tendenser och uppfattningar som kan bidra till ökad förståelse av studenters preferenser och betalningsvilja.

Genom att inkludera studenter från olika universitet, åldersgrupper och boendeformer kunde vi fånga in en bredd av perspektiv som stärker studiens tillförlitlighet och generaliserbarhet inom ramen för den kontext vi undersöker.

3.4 Undersökningsmetod

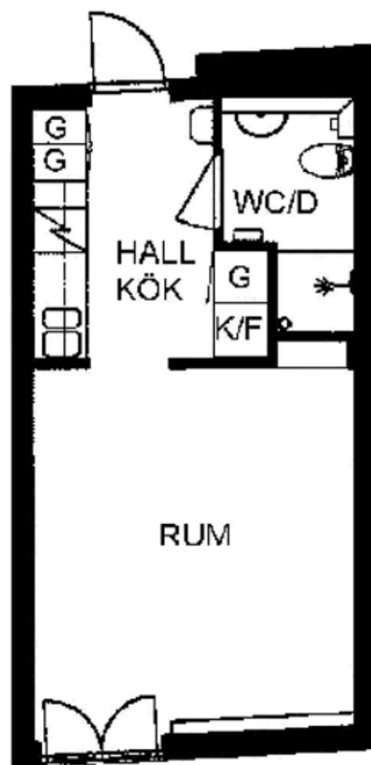
För att samla in data om studenters preferenser och betalningsvilja för olika bostadsfunktioner har vi valt att använda en kvantitativ enkätundersökning som huvudsaklig metod. Denna metod är lämplig då vårt syfte är att identifiera övergripande trender och mönster i en större målgrupp snarare än att analysera individuella fall på djupet. Enkäter möjliggör en strukturerad datainsamling som kan kvantifieras och analyseras statistiskt, vilket ger goda förutsättningar för att besvara vår forskningsfråga (Denscombe, 2018).

Valet av enkät som datainsamlingsverktyg grundar sig på flera faktorer:

- **Effektivitet:** Enkäter kan snabbt distribueras till ett stort antal respondenter, vilket är avgörande i studier med begränsade resurser och tidsramar.
- **Standardisering:** Genom att alla respondenter får exakt samma frågor minskar risken för intervjuareffekter och tolkningar, vilket stärker studiens reliabilitet.
- **Jämförbarhet:** Den kvantitativa strukturen möjliggör jämförelser mellan olika grupper, till exempel kön, boendeform eller hyresbelastning, vilket är centralt för vår analys.
- **Anonymitet:** Studenter kan svara anonymt, vilket ökar sannolikheten för ärliga svar, särskilt i känsliga frågor kring ekonomi.

Enkäten inleddes med demografiska frågor om kön, ålder och lärosäte, följt av frågor om boendeform, bostadsstorlek och huvudsakliga inkomstkällor. Respondenterna fick även ange hur stor del av deras månatliga inkomst som gick till hyra samt hur de uppfattade hyresnivån i relation till boendestandard.

Ett centralt inslag i enkäten var ett hypotetiskt scenario: en standardlägenhet på 26 kvm med en grundhyra på 5151 kr/månad enligt bilaga 1.



Bilaga 1 – Typlägenhet som används som referens i enkäten (SGS Studentbostäder, u.å.)

Utifrån detta scenario ombads deltagarna uppskatta dels vad de trodde att olika tillval skulle kosta i hyrestilllägg, dels hur mycket de själva var villiga att betala extra för funktioner såsom diskmaskin, egen tvättmaskin och torktumlare, balkong, olika typer av golv, induktionshäll och duschväggar i glas. Detta tillvägagångssätt möjliggjorde en jämförelse mellan förväntningar och faktisk betalningsvilja.

En viktig metodologisk aspekt var att vi valde att inte ge respondenterna information om de faktiska tillvalspriser vi erhållit från SGS. Detta medvetna val grundade sig i en önskan att undvika så kallad anchoring, ett begrepp som behandlats i avsnitt 2.6. Genom att undvika att presentera riktpreise från början minskade vi risken för att respondenterna skulle utgå från dessa som referenspunkter, vilket annars hade kunnat påverka deras egna värderingar negativt eller orealistiskt.

Analysen av data genomfördes främst med hjälp av deskriptiv statistik där genomsnitt användes för att identifiera generella mönster. Därutöver genomfördes jämförande analyser för att undersöka

skillnader mellan olika grupper, exempelvis baserat på kön, boendeform eller hur stor andel av inkomsten som gick till hyra. Denna struktur möjliggjorde en systematisk kartläggning av hur studenters preferenser och ekonomiska begränsningar samverkar i deras värdering av olika bostadsfunktioner.

3.4.1 Kvalitativ metod

För att komplettera den kvantitativa datainsamlingen genomfördes även en kvalitativ intervju med Göteborgs Förenade Studentkårer (GFS). Syftet med intervjun var att få en fördjupad förståelse för studenters boendesituation i Göteborg samt att identifiera centrala teman och problemområden som kunde ligga till grund för både problemformuleringen och utformningen av enkätundersökningen.

Intervjun genomfördes i form av en semistrukturerad intervju, där en intervjuguide användes för att säkerställa att viktiga teman berördes samtidigt som flexibilitet fanns för att följa upp intressanta spår som framkom under samtalets gång. Den semistrukturerade metoden valdes för att skapa en balans mellan systematik och öppenhet, vilket är särskilt lämpligt när man söker förstå aktörers perspektiv på komplexa samhällsfrågor (Bryman, 2018).

Under intervjun diskuterades bland annat studenters ekonomiska förutsättningar, förväntningar på boendestandard, upplevda hinder på bostadsmarknaden samt trender och utmaningar som GFS observerat bland sina medlemmar. Denna insamling av djupgående kvalitativ data möjliggjorde en rikare förståelse av studenternas situation, vilket i sin tur användes för att formulera mer relevanta och träffsäkra enkätfrågor.

Resultaten från intervjun integrerades inte som ett separat resultatkapitel, utan fungerade som en kontextuell grund för problematiseringen och för att säkerställa att enkätens konstruktion var väl anpassad till verkliga studenters behov och prioriteringar.

Genom triangulering av kvalitativ och kvantitativ data stärktes studiens trovärdighet och fördjupades förståelsen av datan genom att resultaten kan bekräftas från flera håll och därmed minska risken för snedvridna tolkningar (Denscombe, 2018).

3.5 Säkerställning av kvalitet

I forskningsfrågan har särskild uppmärksamhet ägnats åt att säkerställa kvalitet genom att beakta centrala kvalitetskriterier som trovärdighet, överförbarhet, pålitlighet och bekräftelsebarhet, i

enlighet med riktlinjer från *Forskningsboken: för småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna*.

För att säkerställa **trovärdighet** har noggrant utvalda och relevanta datakällor använts, både primära och sekundära för att ge en realistisk och välgrundad bild av de aktuella förhållandena. Genom att triangulera data från enkäter, intervjuer och vetenskaplig litteratur har strävan varit att skapa en nyanserad och objektiv bild av forskningsområdet.

När det gäller **överförbarhet** har forskningsramarna tydligt definierats för att beskriva den specifika kontexten och forskningspopulationen. Genom att noggrant beskriva de omständigheter som omgärdar datainsamlingen har resultaten och slutsatserna satts i relation till andra potentiella sammanhang eller grupper. Begränsningarna för överförbarheten av resultaten har också diskuterats för att ge en klarare bild av när och hur resultaten kan appliceras på andra kontexter.

För att uppnå **pålitlighet** har systematiska och transparenta metoder använts för datainsamling och analys. Detta inkluderar en noggrann dokumentation av hela forskningsprocessen, från design av enkätfrågor till val av analysmetoder, för att säkerställa att resultaten kan reproduceras av andra forskare i liknande studier. Test för att identifiera potentiella felkällor eller bias i datainsamlingen har genomförts för att stärka pålitligheten i de presenterade resultaten.

Slutligen har **bekräftelsebarhet** säkerställts genom att tillhandahålla tillräcklig information om metodik och resultat, så att slutsatserna kan verifieras av andra. Genom att göra data och analyser tillgängliga för granskning och noggrant dokumentera alla steg i forskningsprocessen har en solid grund skapats för att andra forskare ska kunna bekräfta eller ifrågasätta de framlagda resultaten.

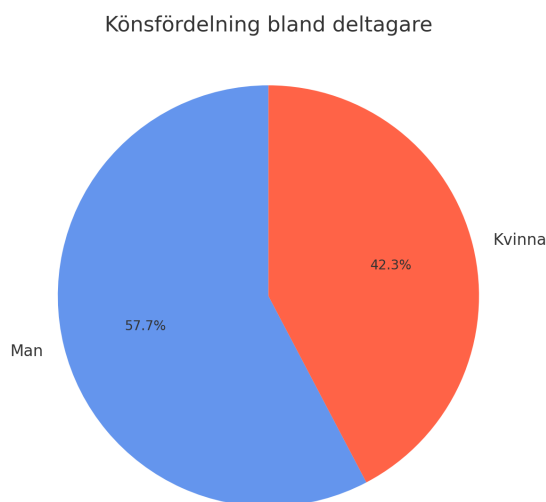
4. Resultat

I detta kapitel presenteras resultaten från den enkätundersökning som genomförts bland studenter vid Chalmers tekniska högskola och Göteborgs universitet. Syftet med undersökningen har varit att kartlägga studenters nuvarande boendesituation, deras ekonomiska förutsättningar samt deras betalningsvilja och förväntningar kopplat till olika bostadsfunktioner.

4.1 Översikt över respondentgruppen

Enkäten besvarades av totalt 52 studenter från två av Göteborgs största lärosäten: Chalmers tekniska högskola och Göteborgs universitet. Majoriteten av respondenterna, cirka 86 %, studerar vid Chalmers tekniska högskola. Respondenterna representerar olika universitet, åldersgrupper och boendesituationer vilket bidrar till en bred och nyanserad databas.

Könsfördelningen bland deltagarna var relativt jämn där 57.7 % identifierade sig som män och 42.3 % som kvinnor. Åldersspannet låg mellan 20 och 28 år där medelåldern var 23,5 år.



Figur 2 - Könsfördelning bland deltagarna i enkätundersökningen.

Gällande boendesituation bor cirka 56% av respondenterna inte i studentbostad. Bland de som bor i studentlägenhet är det vanligast att ha en egen lägenhet med kök och badrum, medan korridorboende är mindre vanligt. Bostädernas storlek varierar, men majoriteten på 65% bor i en lägenhet som har 30 kvadratmeter eller mer.

Enkäten distribueras till respondenter genom direkt utdelning av QR-koder på campusområden samt via viss spridning i sociala medier och personliga nätverk. Trots det begränsade antalet svar ger urvalet en representativ inblick i hur studenter med olika bakgrund och boendesituationer uppfattar sin bostadsekonomi och vad de värdesätter i ett boende.

4.2 Nuvarande hyresnivå och upplevd prisvärdhet

En viktig del av enkäten fokuserade på studenternas nuvarande boendekostnader och hur dessa förhåller sig till deras totala ekonomi. Majoriteten av respondenterna angav att deras hyreskostnad ligger inom intervallet 4000–7000 kronor per månad, med vissa variationer beroende på boendeform och läge. Den vanligaste hyresnivån låg runt 5500–6000 kronor, vilket ligger i linje med den referenshyra som användes i det fiktiva boendescenariot (5151 kr/månad).

På frågan om hur stor del av den månatliga inkomsten som går till hyra svarade de flesta att 30–49 % av deras inkomst används till detta ändamål. En mindre andel angav att över 50 % av inkomsten går till hyra, vilket antyder en viss ekonomisk ansträngning hos dessa individer. Samtidigt uppgav endast ett fåtal att deras hyresbelastning låg under 30 %, vilket antyder att studenters ekonomiska marginaler ofta är begränsade.

Trots detta uppgav en majoritet av studenterna att de upplever sin nuvarande hyresnivå som prisvärd eller mycket prisvärd. Detta indikerar att det finns en viss tolerans för hög hyresbelastning så länge boendestandard och läge upplevs som goda. En mindre andel uttryckte att hyran var dyr eller mycket dyr, främst bland de som betalade över 6500 kr/mån eller där boendet inte motsvarade deras förväntningar.

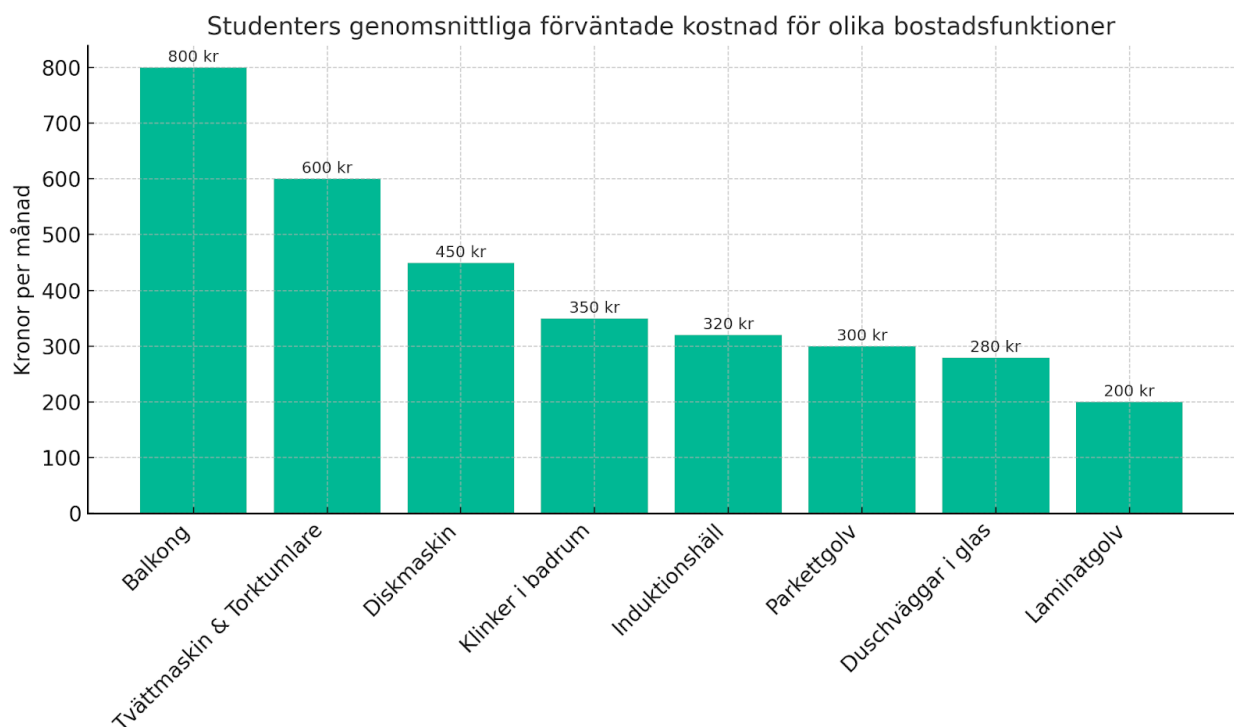
Dessa resultat ger en viktig bakgrund till analysen av studenters betalningsvilja för olika tillval, då den nuvarande hyresnivån sätter ramarna för vad som anses vara rimliga tillägg i månadshyran.

4.3 Genomsnittlig förväntad kostnad för bostadsfunktioner

Som en del av enkäten ombads studenter uppskatta hur mycket de tror att olika bostadsfunktioner skulle kosta extra per månad i hyra utöver en standardhyra på 5151 kronor. Den genomsnittliga förväntade kostnaden varierade mellan funktionerna där en egen balkong bedömdes som det dyraste tillvalet med ett snitt på cirka 800 kronor per månad. Även egen tvättmaskin och torktumlare samt

diskmaskin låg högt, med uppskattade extrakostnader på runt 600 respektive 450 kronor. Lägst förväntad kostnad hade laminatgolv med ett genomsnitt på cirka 200 kronor per månad.

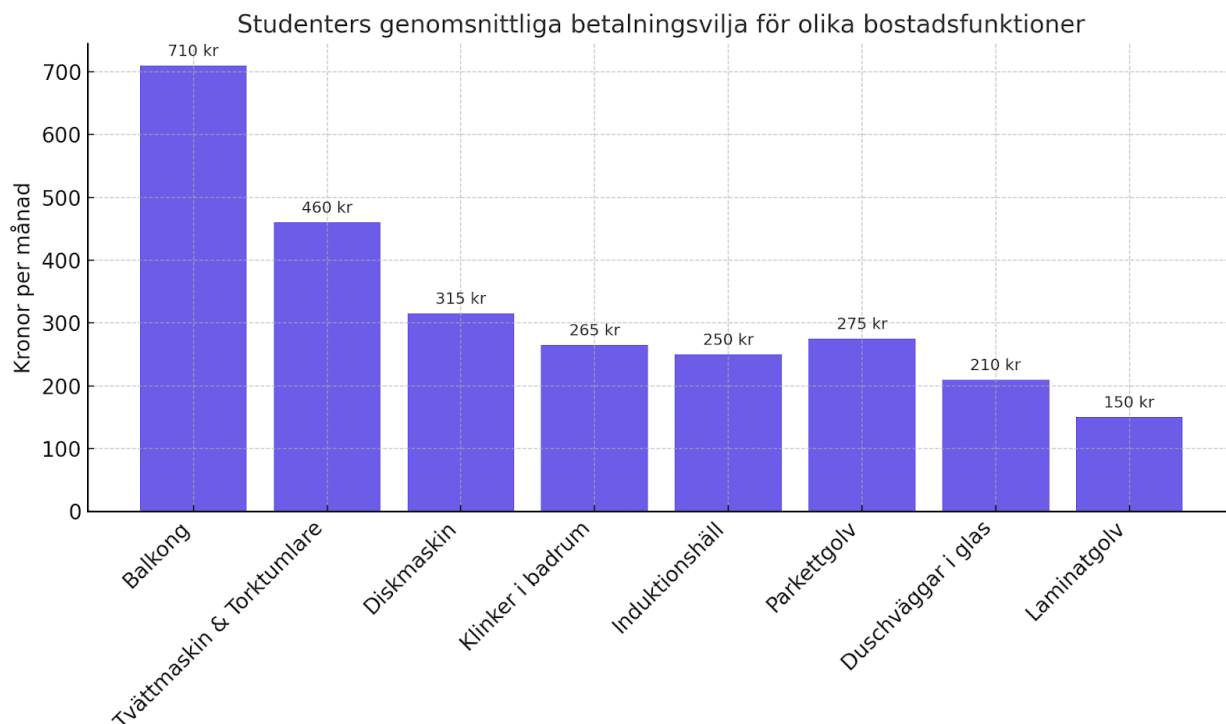
Resultatet presenteras i diagramform och visar tydligt hur studenter uppfattar prissättningen för olika funktioner. Stapeldiagrammet illustrerar genomsnittliga värden för samtliga tillval, vilket ger en övergripande bild av vad studenter förväntar sig att olika funktioner skulle innebära i hyrestillägg.



Figur 3 – Genomsnittlig betalningsvilja per bostadsfunktion: Stapeldiagram som visar studenters genomsnittliga betalningsvilja i kronor per månad för olika bostadsfunktioner.

4.4 Genomsnittlig betalningsvilja för bostadsfunktioner

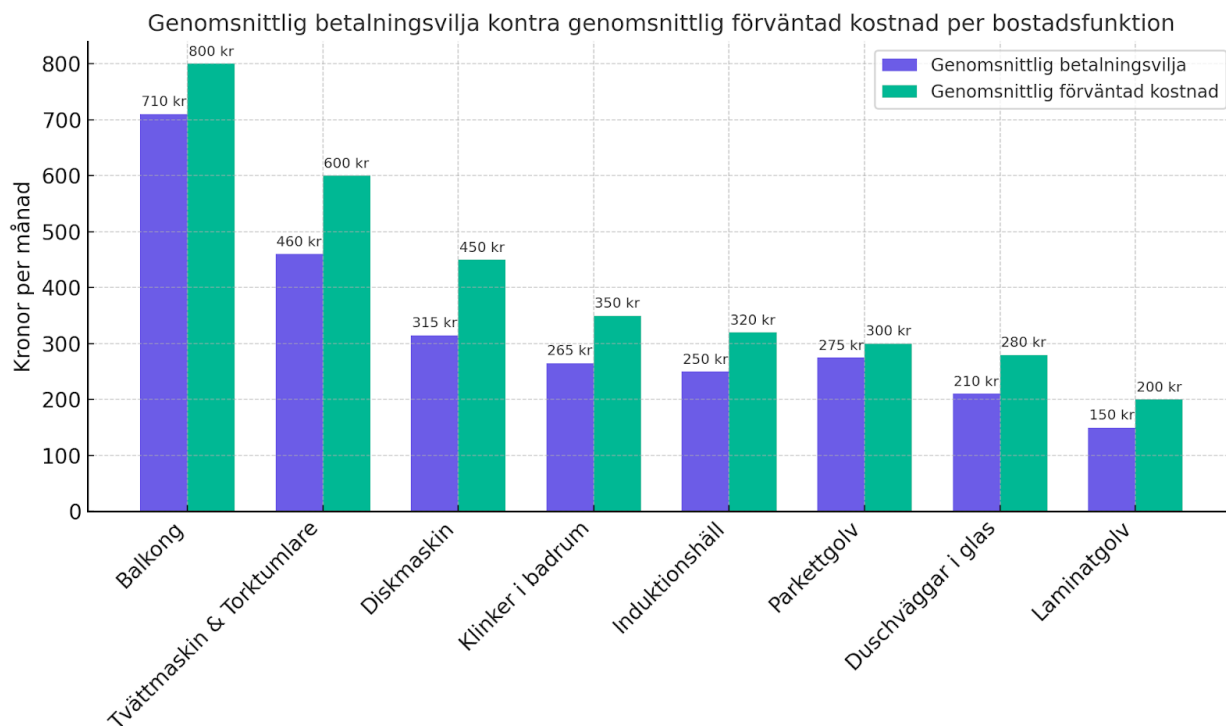
Utöver den förväntade kostnaden ombads studenterna också ange hur mycket de själva skulle vara villiga att betala extra per månad för olika bostadsfunktioner, utöver en grundhyra på 5151 kronor. Resultaten visar att balkong även här var det mest eftertraktade tillvalet, med en genomsnittlig betalningsvilja på cirka 710 kronor per månad. Tvättmaskin och torktumlare samt diskmaskin låg på omkring 460 respektive 315 kronor. Lägst betalningsvilja återfanns för laminatgolv, duschväggar i glas och klinker i badrum som alla låg under 300 kronor per månad. Stapeldiagrammet nedan illustrerar studenters genomsnittliga betalningsvilja per funktion.



Figur 4 – Genomsnittlig förväntad kostnad per bostadsfunktion: Diagram som visar hur mycket studenter i genomsnitt tror att olika bostadsfunktioner kostar som tillval i hyresbostäder.

4.5 Jämförelse mellan betalningsvilja och förväntad kostnad

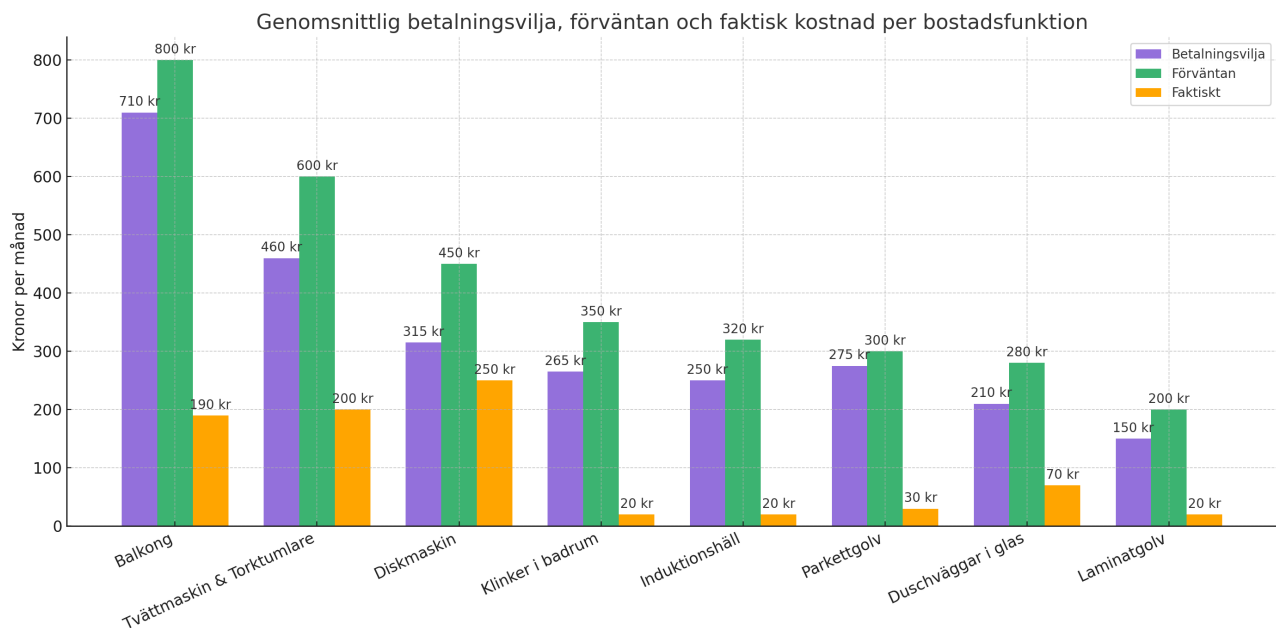
För att visualisera förhållandet mellan vad studenter tror att olika funktioner kostar och vad de själva är villiga att betala har ett jämförande diagram tagits fram. Diagrammet visar staplar för både genomsnittlig betalningsvilja och genomsnittlig förväntad kostnad för varje bostadsfunktion. I samtliga fall är den förväntade kostnaden högre än den angivna betalningsviljan. De prismässiga skillnaderna varierar mellan funktionerna, där gapet är störst för tillval som balkong och tvättmaskin medan skillnaderna är något mindre för enklare funktioner som golvtyper. Figuren ger en tydlig översikt över hur studenternas uppfattningar om kostnader förhåller sig till deras betalningsvilja.



Figur 5 – Jämförelse mellan betalningsvilja och förväntad kostnad: Visualisering av skillnaden mellan studenters faktiska betalningsvilja och deras förväntningar på vad samma funktioner kostar i hyrestillägg.

4.6 Jämförelse mellan studenters betalningsvilja, förväntad kostnad och faktisk månadskostnad för utvalda bostadsfunktioner

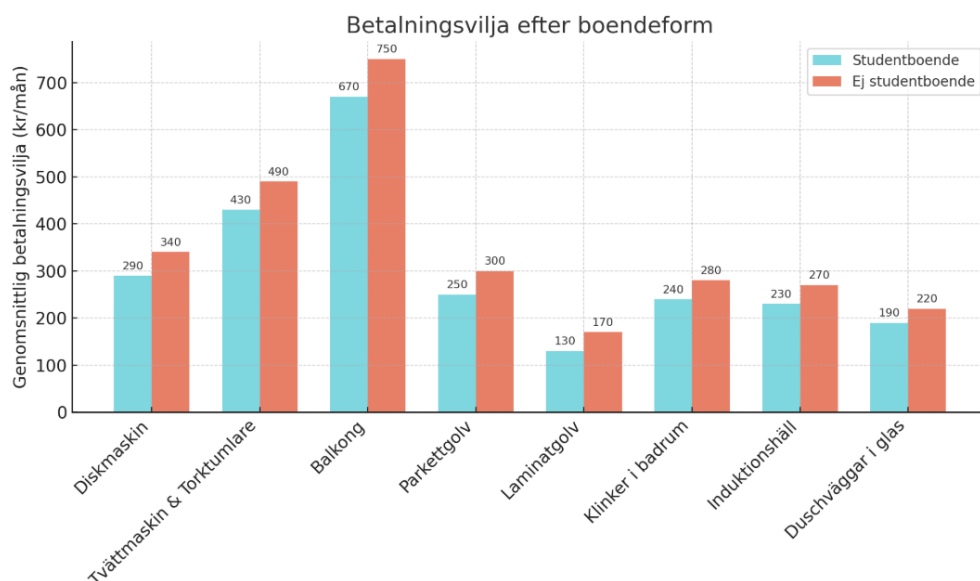
För att ytterligare nyansera resultatet har en graf tagits fram som jämför studenternas genomsnittliga betalningsvilja och kostnads förväntningar med de faktiska månadskostnaderna för respektive bostadsfunktion. Diagrammet visar tydligt att studenternas betalningsvilja i flera fall överstiger den faktiska kostnaden, särskilt för funktioner som diskmaskin, duschväggar i glas och induktionshäll. I andra fall, såsom balkong och tvättmaskin, är gapet mellan faktisk kostnad och betalningsvilja betydligt större, vilket tyder på en potentiell betalningsvilja som inte fullt utnyttjas i prissättningen. Figuren ger ett konkret underlag för att förstå hur marknadsprissättning kan anpassas utifrån studenternas värdering av olika funktioner.



Figur 6 – Visualisering av jämförelse mellan betalningsvilja, förväntad kostnad och den faktiska kostnaden.

4.7 Betalningsvilja efter boendeform

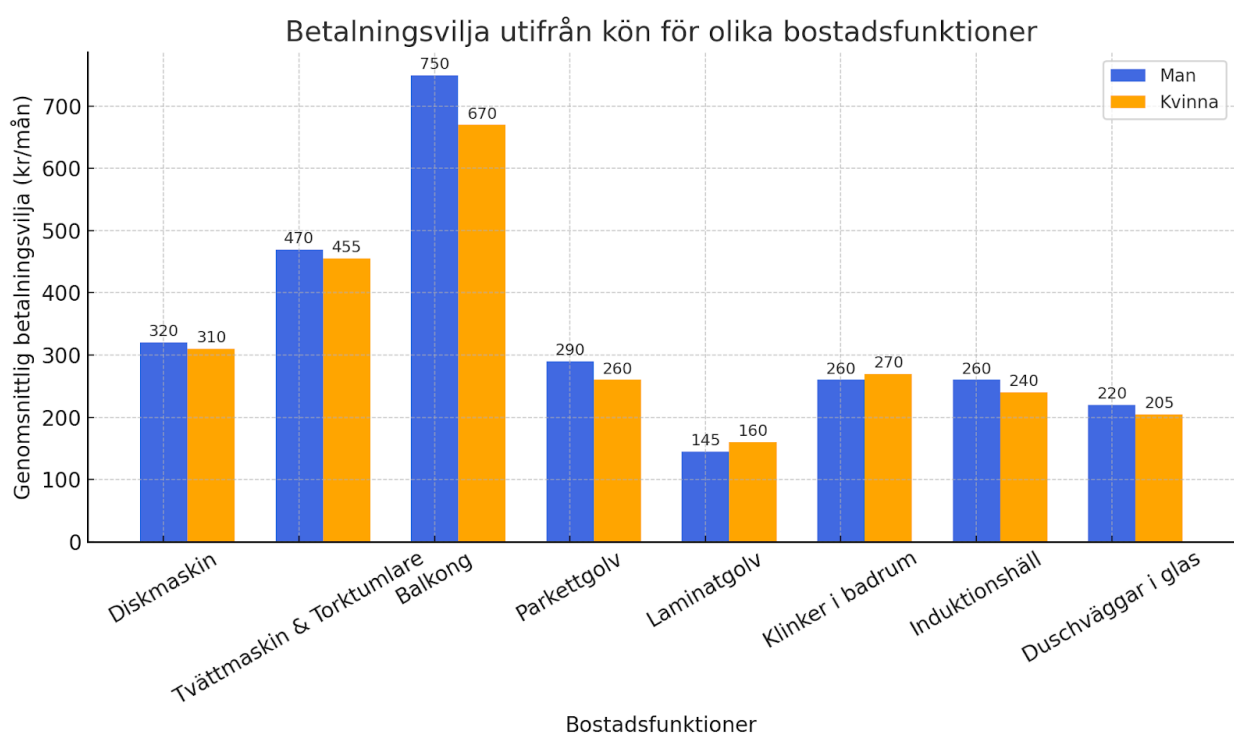
För att undersöka hur studenter nuvarande boendesituation påverkar deras betalningsvilja analyserades svaren uppdelade efter boendeform. Resultatet presenteras i figuren nedan.



Figur 7 – Visualisering av betalningsvilja efter boendeform.

Figur 7 visar den genomsnittliga betalningsviljan för olika bostadsfunktioner uppdelat på studenter som bor i studentboende respektive de som bor i annan boendeform. Resultaten visar tydligt att studenter som inte bor i studentboende uppvisar en högre betalningsvilja för samtliga funktioner. Skillnaderna är särskilt tydliga för funktioner som balkong, parkettgolv och tvättmaskin & torktumlare.

4.8 Betalningsvilja utifrån kön



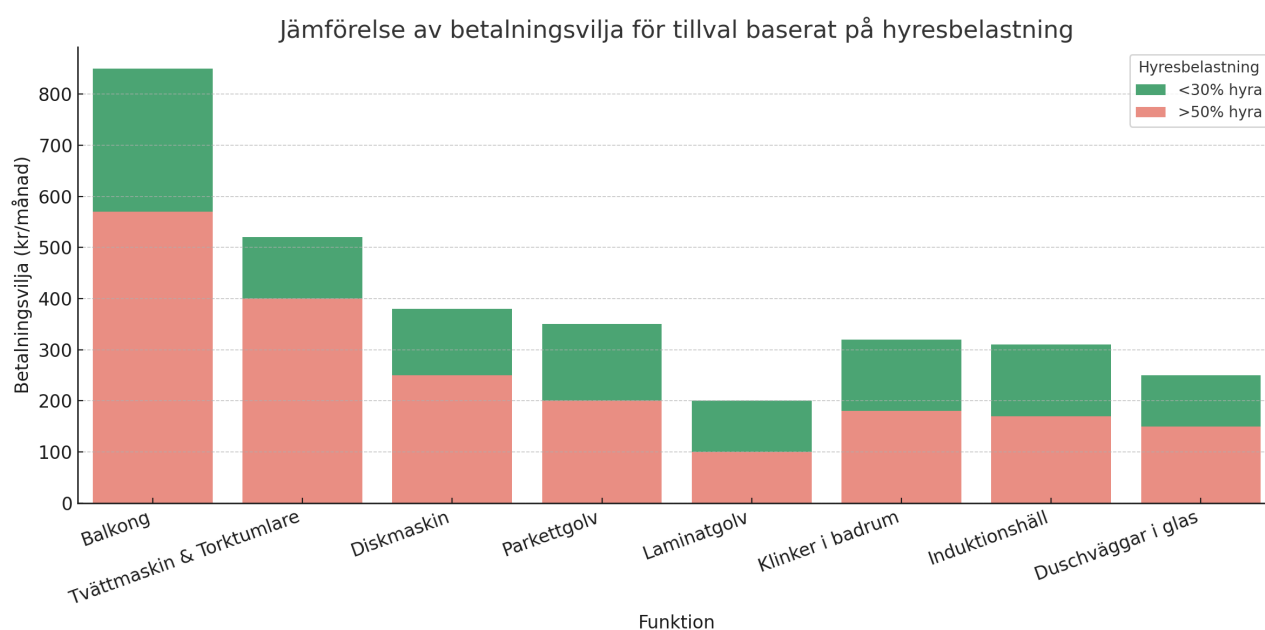
Figur 8 – Visualisering av betalningsvilja per kön för olika bostadsfunktioner.

Figur 8 visar skillnader i genomsnittlig betalningsvilja mellan män och kvinnor för olika bostadsfunktioner. Generellt är skillnaderna relativt små, men vissa mönster kan urskiljas. Män tenderar att ha något högre betalningsvilja för funktioner som balkong, parkettgolv och tekniska tillval som induktionshäll. Kvinnor visar däremot något högre betalningsvilja för funktioner kopplade till badrum, exempelvis klinker och duschväggar i glas. Dessa skillnader, även om de är nyanserade, kan spegla olika prioriteringar i vad som upplevs som funktionellt och värdeskapande i hemmet. Det är möjligt att män i högre grad värdesätter yttre bekvämlighet och praktiska tillval, medan kvinnor i något högre utsträckning prioriterar kvaliteter kopplade till inomhusmiljö och

komfort. Resultaten bör dock tolkas med försiktighet och ses som tendenser snarare än absoluta skillnader.

4.9 Betalningsvilja för bostadsfunktioner utifrån hyresbelastning

Diagrammet nedan visar en jämförelse mellan studenters betalningsvilja för olika bostadsfunktioner, uppdelat efter hyresbelastning. Diagrammet visar genomsnittlig betalningsvilja hos studenter som uppgett att de lägger mindre än 30 % respektive mer än 50 % av sin inkomst på hyra. I samtliga fall är betalningsviljan högre bland studenter med lägre hyresbelastning där skillnaderna är särskilt tydliga för funktioner som balkong, parkettgolv och diskmaskin.



Figur 9 – Visualisering av betalningsvilja för bostadsfunktioner baserat på hyresbelastning.

5. Diskussion

Syftet med denna studie har varit att undersöka studenters förväntningar och betalningsvilja i relation till olika bostadsfunktioner, med fokus på studentbostäder i Göteborg. I detta kapitel diskuteras de mest framträdande resultaten från enkätundersökningen i relation till tidigare forskning och relevant teori. Diskussionen syftar till att tolka resultaten i ett bredare sammanhang, samt att identifiera möjliga implikationer för fastighetsutvecklare och bostadsaktörer.

En av de mest framträdande iakttagelserna är att studenters faktiska betalningsvilja genomgående är lägre än deras förväntade kostnad för bostadsfunktioner. Detta gäller särskilt mer exklusiva tillval som balkong, egen tvättmaskin och diskmaskin, där skillnaderna i vissa fall uppgår till flera hundralappar per månad. Resultatet indikerar att det finns ett tydligt värdegap, där studenter visserligen uppskattar vissa funktioner, men inte anser dem värda det pris de tror är marknadsmässigt. Detta kan delvis förklaras genom beteendekonomiska principer såsom loss aversion, där priset ställs i relation till en förväntad normalnivå snarare än objektivet nytta.

Dessutom visar resultaten att studenter är prismedvetna men inte ovilliga att betala. Snarare görs en aktiv värdering där vissa funktioner, särskilt de som bidrar till komfort och självständighet värderas högre än mer estetiska eller tekniska tillval. Detta kan vara viktigt att beakta vid prissättning av tillval eller paketering av boendelösningar, särskilt i studentbostäder där marginalerna är små men efterfrågan på kvalitet är växande.

5.1 Preferensvariation mellan grupper

En central del i analysen har varit att undersöka hur betalningsviljan skiljer sig mellan olika grupper av studenter. Genom att jämföra svar från respondenter med olika ålder, boendeform, kön och ekonomiska förutsättningar har flera mönster kunnat identifieras, vilket stärker bilden av att studentgruppen är heterogen snarare än enhetlig.

En tydlig skillnad framträder vid en uppdelning baserad på hyresbelastning, det vill säga hur stor andel av inkomsten som går till hyra. Studenter som uppgav att de lägger mindre än 30 % av sin månatliga inkomst på hyra hade genomgående högre betalningsvilja för tillval jämfört med dem vars hyresbelastning översteg 50 %. Detta tyder på att tillgången till ekonomiskt utrymme i hög grad påverkar möjligheten att efterfråga extra funktioner. Utfallet bekräftar teorin om

inkomstelasticitet, där efterfrågan på icke-nödvändiga funktioner (t.ex. parkettgolv eller balkong) tenderar att öka när individens disponibla inkomst ökar. Det är också i linje med Najib et al. (2021), som framhåller att ekonomisk marginal är avgörande för studenters prioriteringar i boendet.

Boendeformen visade sig också vara en viktig faktor. Studenter som bor i studentbostäder uppvisade en lägre genomsnittlig betalningsvilja för de flesta tillval jämfört med dem som bor i exempelvis andrahandslägenheter eller egna hyresrätter. Detta kan tolkas i ljuset av att studentbostäder ofta har en enklare och mer standardiserad utformning, vilket sätter en lägre referensram för vad som upplevs som ett tillval. Det är ett exempel på det beteendeeconomiska begreppet anchoring, där individens utgångspunkt (exempelvis ett enklare badrum eller kök) påverkar hur värdet av förbättringar uppfattas. Här spelar även förväntningarna en viktig roll, vilket knyter an till Mulliner et al. (2013), som i sin modell för boendevärdering betonar att både objektiva faktorer och subjektiva preferenser styr val av bostadsfunktioner.

Utöver detta kan skillnaderna i betalningsvilja mellan boendeformer även ha praktiska orsaker. Detta kan delvis förklaras av att studenter i studentbostäder redan är vana vid en enklare standard och därmed inte upplever samma behov av uppgradering. Det kan också spegla en lägre disponibel inkomst eller ett mer restriktivt förhållningssätt till tillval bland de som bor i studentboende. Denna tendens visualiseras tydligt i figur 7 i avsnitt 4.7, där studenter utanför studentbostäder konsekvent uppvisar högre betalningsvilja. Resultaten indikerar att nuvarande boendeform påverkar preferenser och betalningsbenägenhet, vilket kan vara av vikt för hyresvärdar som riktar sig till olika studentsegment.

Även könsrelaterade mönster kunde identifieras. Män visade generellt något högre betalningsvilja för tekniska och praktiska tillval såsom induktionshäll, diskmaskin och balkong. Kvinnor uppgav däremot högre betalningsvilja för funktioner kopplade till inomhusmiljö och komfort, särskilt badrum och golv. Detta kan tolkas som att olika livsstilar och värderingar speglas i valet av tillval. I förlängningen kan det även kopplas till Maslows behovshierarki, där trygghet, komfort och funktionella behov i hemmet kan ses som grundläggande faktorer som prioriteras olika av olika grupper.

Sammantaget visar resultaten att det finns betydande preferensvariationer mellan olika studentgrupper, något som också bekräftas av Chan & Adabre (2019) i deras CSC-modell, där

sociala och kulturella faktorer lyfts fram som centrala i förståelsen av hur boendepreferenser formas. Dessa variationer ger viktiga implikationer för fastighetsutvecklare som vill rikta sig mot studenter. Genom att erbjuda flexibla tillval, differentierad prissättning och kommunikation som anpassas till olika målgrupper kan bostadsaktörer möta studenters behov mer träffsäkert och samtidigt skapa ökat upplevt värde och kundnöjdhet. Resultaten understryker även behovet av fortsatt forskning kring hur demografiska, ekonomiska och kulturella faktorer påverkar preferenser i boendet, särskilt inom grupper med begränsade ekonomiska resurser.

5.2 Implikationer för fastighetsutvecklare och hyresvärdar

De resultat som framkommit i denna studie ger flera viktiga insikter för fastighetsutvecklare, hyresvärdar och andra aktörer inom studentbostadssektorn. Framför allt visar undersökningen att det finns en tydlig diskrepans mellan vad studenter tror att en viss funktion kostar och vad de faktiskt är villiga att betala för den. Denna skillnad mellan förväntad och faktisk betalningsvilja utgör ett så kallat värdegap som potentiellt kan minskas genom bättre information, kommunikation och valfrihet.

För aktörer som utvecklar eller förvaltar studentbostäder innebär detta ett tydligt behov av att kommunicera värde och kostnadsstruktur mer transparent. Många studenter visade exempelvis relativt hög betalningsvilja för funktioner som tvättmaskin, diskmaskin och balkong, men dessa funktioner uppfattades samtidigt som mycket kostsamma. Denna överskattning tyder på informationsasymmetri (jfr. beteendekonomi) där studenternas bedömning baseras på felaktiga antaganden snarare än faktisk prisinformation. Genom att tydligt redogöra för tillvalens kostnadsbild och koppla denna till funktionell nytta, tidsbesparing eller bekvämlighet, kan upplevd prisvärdhet stärkas och betalningsviljan bättre realiseras.

Ett konkret tillvägagångssätt för att möta studenters varierande behov är att differentiera bostadsutbudet genom valbara tillval. Istället för att erbjuda ett fast utbud av funktioner, kan hyresvärdar utveckla ett modulärt bostadskoncept där hyresgästen själv väljer vilka funktioner som ingår. Detta ökar inte bara flexibilitet och kundnöjdhet, utan minskar även risken för tomma lägenheter till följd av felmatchning mellan pris och efterfrågan. Chan och Adabres (2019) CSC-modell lyfter fram just prismodeller och användarval som avgörande faktorer för att förena tillgänglighet med långsiktig hållbarhet inom bostadsutveckling.

Resultaten visar också att vissa funktioner upplevs som prisvärda redan vid relativt låga kostnadsnivåer. Exempelvis uppgav många studenter betalningsvilja på 150–300 kronor för förbättringar i badrum eller kök, vilket är investeringar som i större bestånd kan generera god avkastning i relation till deras låga implementeringskostnad. Här är multikriterieanalys (Mulliner et al., 2012) ett användbart verktyg för att systematiskt utvärdera vilka tillval som kombinerar hög upplevd nytta, låg kostnad och positiv påverkan på boendekvalitet.

Slutligen är det viktigt att komma ihåg att upplevt värde är subjektivt. Det handlar inte bara om tillvalens fysiska närvaro utan även om hur väl de kommuniceras, hur tillgängliga de är och hur de påverkar studentens upplevelse av självständighet, trygghet och livskvalitet. Därför bör framtida bostadserbjudanden ta hänsyn till både funktionella och psykosociala aspekter i utformning och prissättning, särskilt i ljuset av förändrade behov efter pandemin (Mari et al., 2022).

Sammanfattningsvis visar resultaten att det finns ett betydande utrymme för innovation inom studentbostäder. Genom att kombinera data om betalningsvilja med flexibla boendelösningar och tydlig värdekommunikation, kan fastighetsaktörer bättre möta studenters olika behov och samtidigt skapa ekonomiskt hållbara bostadserbjudanden.

5.3 Metodreflektion

Denna studie bygger huvudsakligen på en kvantitativ metod i form av en webbenkät vilket möjliggjorde insamling av strukturerad data från ett större antal studenter på relativt kort tid. Denna ansats var väl lämpad för att kunna kartlägga trender i studenters preferenser och betalningsvilja för olika bostadsfunktioner. Samtidigt är det viktigt att reflektera över metodvalets styrkor och begränsningar.

En av styrkorna med enkätmetoden är möjligheten till bred datainsamling. Genom att distribuera enkäten både fysiskt på campus och digitalt via QR-kod samt genom sociala nätverk, kunde ett varierat urval av studenter nås. Respondenterna representerade olika kön, boendeformer och ekonomiska förutsättningar vilket ökade studiens bredd. Även enkätens struktur, där respondenterna fick ta ställning till ett konkret hyresscenario stärkte relevansen och jämförbarheten i svaren.

Samtidigt finns metodologiska begränsningar att beakta då urvalet skedde genom ett icke-slumpmässigt bekvämlighetsurval, vilket innebär att det finns en risk för att vissa grupper är underrepresenterade. Exempelvis kan internationella studenter, distansstudenter eller studenter som

inte befinner sig på campus i lika hög grad ha uteblivit från deltagande. Detta kan påverka generaliserbarheten av resultaten till hela studentpopulationen i Göteborg eller Sverige.

Ett annat metodologiskt övervägande är att frågorna om betalningsvilja bygger på hypotetiska scenarier. Det innebär att det finns en skillnad mellan vad respondenter säger att de är villiga att betala och vad de faktiskt skulle betala i en verklig situation. Denna typ av svar tenderar att påverkas av flera faktorer, såsom frågeformulering, referenspunkter och kognitiva bias. Trots detta ger resultaten en viktig indikation på studenters värderingar och prioriteringar, särskilt när data analyseras på aggregerad nivå.

Det kvalitativa komplementet i form av en intervju med Göteborgs Förenade Studentkårer (GFS) bidrog till att kontextualisera resultaten. Även om endast en intervju genomfördes gav den insikter i studentorganisationers perspektiv på bostadsmarknaden och de ekonomiska utmaningar som studenter möter. Detta stärker studiens trovärdighet genom metodtriangulering där både individuella upplevelser och institutionella perspektiv beaktas (Denscombe, 2018).

Avslutningsvis kan det konstateras att den valda metoden varit ändamålsenlig för studiens syfte, men att framtida forskning skulle kunna komplettera med fler kvalitativa inslag, exempelvis fokusgrupper eller djupintervjuer, för att fördjupa förståelsen av studenters prioriteringar, emotionella aspekter och boendeval i praktiken.

5.4 Sammanfattning av diskussionen

Diskussionen har visat att studenters värdering av olika bostadsfunktioner påverkas av flera faktorer däribland ekonomiskt utrymme, boendesituation, förväntningar och personliga preferenser. Genom att jämföra den genomsnittliga betalningsviljan med den förväntade kostnaden framträder ett tydligt mönster: studenter uppskattar vissa tillval men upplever dem som kostsamma i relation till vad de är villiga eller har möjlighet att betala. Detta så kallade värdegap är särskilt tydligt för funktioner som balkong, tvättmaskin och diskmaskin.

Variationer mellan grupper tyder på att olika studenter prioriterar olika typer av funktioner, vilket skapar möjligheter för mer målgruppsanpassade boendekoncept. Genom att kommunicera värdet av tillval tydligt och erbjuda flexibilitet i prissättningen kan fastighetsägare öka såväl efterfrågan som upplevd prisvärdhet.

Även om studien har vissa metodologiska begränsningar, ger resultaten en användbar grund för vidare analys av studenters boendepreferenser. Sammantaget bidrar undersökningen med nya insikter om hur förväntningar, betalningsvilja och upplevt värde hänger samman något som är av stort intresse för både forskare och bostadsaktörer.

6. Slutsats

Syftet med denna studie har varit att undersöka studenters förväntningar och betalningsvilja i relation till olika bostadsfunktioner, med särskilt fokus på studentbostäder i Göteborg. Genom en kvantitativ enkätundersökning riktad till studenter vid Chalmers tekniska högskola och Göteborgs universitet har upplevd prisvärdhet, faktisk hyresnivå samt betalningsvilja och förväntad kostnad för specifika tillval kartlagts och analyserats. Enkäten har gett ett brett underlag som möjliggjort analyser av både generella mönster och variationer mellan olika studentgrupper.

Studien visar att det finns ett tydligt gap mellan vad studenter är villiga att betala och vad de förväntar sig att vissa bostadsfunktioner kostar. Balkong, tvättmaskin och diskmaskin tillhör de funktioner som studenter värderar högst, men samtidigt överskattas ofta kostnaden för dessa tillval. Detta leder till att betalningsviljan inte alltid motsvarar det verkliga priset. Denna diskrepans tyder på att studenters ekonomiska beslut i hög grad påverkas av referensramar, informationsasymmetri och begränsad prismedvetenhet. Det är alltså inte bara preferenser, utan även bristande insyn i faktisk kostnadsstruktur som påverkar betalningsviljan.

Resultaten visar även att studenters preferenser varierar beroende på kön, boendeform och hyresbelastning, det vill säga hur stor andel av inkomsten som går till hyra. Studenter med lägre hyresbelastning uppvisade genomgående högre betalningsvilja, vilket stärker tidigare forskning om inkomstelasticitet. Män tenderade att prioritera tekniskt orienterade tillval, medan kvinnor i högre grad värdesatte funktioner kopplade till inomhuskomfort och badrum. Studenter som inte bor i studentbostäder hade högre betalningsvilja för samtliga tillval, vilket kan förklaras med skillnader i boendestandard och förväntningar. Dessa resultat bekräftar att studentgruppen är heterogen och att boendepreferenser påverkas av såväl socioekonomiska faktorer som livsstil.

För bostadsaktörer innebär detta att det finns ett betydande utrymme för att utveckla mer målgruppsanpassade och flexibla bostadserbudanden. Genom modulära lösningar där studenter själva kan välja tillval utifrån behov och ekonomisk kapacitet kan både kundnöjdhet och betalningsvilja öka. Särskilt funktioner med högt upplevt värde och låg faktisk kostnad, såsom diskmaskin eller duschväggar, kan vara strategiska investeringar för att höja boendekvaliteten utan att öka hyrorna markant. Samtidigt bör kommunikation kring kostnadsstruktur förbättras, så att studenter får en mer realistisk bild av vad olika tillval faktiskt innebär ekonomiskt.

Sammantaget bidrar denna studie med ny kunskap om hur studenter värderar sitt boende, hur betalningsvilja formas, och hur dessa insikter kan användas för att utveckla mer träffsäkra studentbostäder. Resultaten har betydelse både för bostadsekonomisk teori och för praktisk tillämpning inom bostadsutveckling. För framtida forskning föreslås att studier med större och mer diversifierade urval genomförs, samt att kvalitativa metoder som djupintervjuer eller fokusgrupper används för att fånga in de subjektiva dimensionerna av boendeupplevelse, värde och prioriteringar i olika studentmiljöer.

7. Referenser

- Allen, J., & Farber, S. (2018). How time-use and transportation barriers limit on-campus participation of university students. *Case Studies on Transport Policy*, 6(4), 587–598.
<https://doi.org/10.1016/j.tbs.2018.08.003>
- Amole, D. (2011). Students' housing preferences in southwestern Nigeria. *Journal of Architectural and Planning Research*, 28(1), 44–57.
- Ariely, D. (2008). *Predictably irrational: The hidden forces that shape our decisions*. HarperCollins.
- Braun, V., & Clarke, V. (2006). Using thematic analysis in psychology. *Qualitative Research in Psychology*, 3(2), 77–101.
<https://doi.org/10.1191/1478088706qp063oa>
- Bryman, A. (2018). *Samhällsvetenskapliga metoder* (3:e uppl.). Liber.
- Chan, A. P., & Adabre, M. A. (2019). Bridging the gap between sustainable housing and affordable housing: The required critical success criteria (CSC). *Building and Environment*, 151, 112–125.
<https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2019.01.029>
- Denscombe, M. (2018). *Forskningshandboken – för småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna* (4 uppl.). Studentlitteratur.
- Göteborgs universitet. (2025). *Därför Göteborg*.
<https://www.gu.se/studera/darfor-goteborg>
- Hanemann, W. M. (1991). Willingness to pay and willingness to accept: How much can they differ? *The American Economic Review*, 81(3), 635–647.
- Ike, N., Baldwin, C., & Lathouras, A. (2020). Tertiary students' housing priorities: Finding home away from home. *Canadian Journal of Urban Research*, 29(1), 55–69.
<https://cjur.uwinnipeg.ca/index.php/cjur/article/download/270/132>
- Inobi. (2024, September 26). *STUDENTER OCH STUDENTBOSTÄDER I GÖTEBORG*.

<https://www.gfs.se/wp-content/uploads/2025/02/2024-Studentbostadsbehovet-Goteborg.pdf>

Kahneman, D., & Tversky, A. (1979). Prospect theory: An analysis of decision under risk. *Econometrica*, 47(2), 263–291.

<https://doi.org/10.2307/1914185>

Kahneman, D., Knetsch, J. L., & Thaler, R. H. (1990). Experimental tests of the endowment effect and the Coase theorem. *Journal of Political Economy*, 98(6), 1325–1348.

<https://doi.org/10.1086/261737>

Khozaei, F., Hassan, A. S., Kodmany, K. A., & Aarab, Y. (2014). Examination of student housing preferences, their similarities and differences. *Facilities*, 32(11/12), 709–722.

<https://doi.org/10.1108/f-08-2012-0061>

Kvale, S., & Brinkmann, S. (2014). *Den kvalitativa forskningsintervjun* (3:e uppl.). Studentlitteratur.

Lam, T. Y. M., & Chen, C. (2021). An investigation into the investment potential of purpose-built student accommodation in Sydney. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 15(4), 852–874.

<https://doi.org/10.1108/IJHMA-05-2021-0054>

Mari, T., Leen, C. J., Gunasagaran, S., Ng, V., Srirangam, S., Kuppusamy, S., & Sheng, L. X. (2022). The impact of post-pandemic living environment on students' wellbeing in student accommodation. *Buildings*.

Mulliner, E., Smallbone, K., & Maliene, V. (2012). An assessment of sustainable housing affordability using a multiple criteria decision making method. *Omega*, 41(2), 270–279.

<https://doi.org/10.1016/j.omega.2012.05.002>

Najib, N. M., Yusof, N. A., & Osman, Z. (2011). The relationship between students' socio-economic backgrounds and student residential satisfaction. *Deleted Journal*, 5(8), 1071–1076.

<https://doi.org/10.5281/zenodo.1085957>

Riksdagen. (2023). *Interpellation 2023/24:684 Studenters ekonomiska situation*.

https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/interpellation/studenters-ekonomiska-situation_hb10684/

SGS Studentbostäder - Ostkupan. (u.å.).

https://sgs.se/v%C3%A5ra-omr%C3%A5den/v%C3%A5ra-omr%C3%A5den/centrum/ostkupan?sc_lang=sv-se

SGS Studentbostäder - Sven Brolids väg. (u.å.).

https://sgs.se/v%C3%A5ra-omr%C3%A5den/v%C3%A5ra-omr%C3%A5den/v%C3%A4ster/sven-brolids-v%C3%A4g?sc_lang=sv-se

SGS Studentbostäder - Våra områden. (u.å.).

https://sgs.se/v%C3%A5ra-omr%C3%A5den/v%C3%A5ra-omr%C3%A5den?sc_lang=sv-se

Sveriges förenade studentkårer. (2024). *SFS bostadsrapport 2024*.

<https://sfs.se/har-ar-sfs-bostadsrapport-2024/>

Studentbostadsföretagen. (2024). *Hur vill studenter bo? En enkätundersökning om studenternas syn på sitt boende under studietiden*.

<https://studentbostadsforetagen.se/wp-content/uploads/2024/10/hur-vill-studenter-bo-minskad-filstorlek.pdf>

Varian, H. R. (2014). *Intermediate microeconomics: A modern approach* (9:e uppl.). W. W. Norton & Company.



