



CHALMERS

Upplevt värde vid minskad boendeyta **En rapport om hållbara bostäder genom minskad boarea**

Examensarbete inom kandidatprogrammet
Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn

JESPER LUND
ADRIAN PRESCOTT

EXAMENSARBETE BOMX03-16-02

Upplevt värde vid minskad boendeyta

En rapport om hållbara bostäder genom minskad boarea

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn

JESPER LUND

ADRIAN PRESCOTT

Institutionen för bygg- och miljöteknik
Avdelningen för construction management
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2016

Upplevt värde vid minskad boendeyta
En rapport om hållbara bostäder genom minskad boarea

*Examensarbete inom kandidatprogrammet
Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn*

JESPER LUND

ADRIAN PRESCOTT

© JESPER LUND OCH ADRIAN PRESCOTT, 2016

Examensarbete BOMX03-16-02 / Institutionen för bygg- och miljöteknik,
Chalmers tekniska högskola 2016

Institutionen för bygg och miljöteknik
Avdelningen för construction management
Chalmers tekniska högskola
412 96 Göteborg
Telefon: 031-772 10 00

Bygg och miljöteknik 2016

Upplevt värde vid minskad boendeyta

En rapport om hållbara bostäder genom minskad boarea

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn

JESPER LUND

ADRIAN PRESCOTT

Institutionen för bygg- och miljöteknik

Avdelningen för construction management

Chalmers tekniska högskola

SAMMANFATTNING

Det råder bostadsbrist i Sveriges storstadsregioner. Samtidigt som bostadsbyggandet måste öka bör det ske med minskad klimatpåverkan. Enligt FN:s klimatkonvention behöver temperaturökningen till följd av växthusgasutsläpp begränsas till två grader. För att det ska uppnås måste växthusgaserna minska med 50% fram till år 2050 (Boverket, 2015). Boverket har i en debattartikel gjort ett antagande om att halverad bostadsyta skulle halvera växthusgasutsläppen (Boverket, 2004). Samtidigt finns studier som visar att konsumtion sker för att stärka eller skapa en identitet och att 7 av 10 svenskar tycker att hemmet definierar identitet (Sundberg, 2014). Vårt syfte med examensarbetet är att utreda huruvida det är möjligt att halvera den genomsnittliga bostadsytan och samtidigt bibehålla hög upplevd boendekvalitet och i så fall hur.

Studien består av intervjuer med två mäklare, två arkitekter och fyra byggherrar. Intervjuerna behandlade fyra teman; Val av bostad, Val av bostadsstorlek, Hållbarhet och Identifikation trots minskad bostadsyta. Dessa resulterade i slutsatsen att det anses vara möjligt att genom att minska boendeytan minska bostadens miljöpåverkan, utan att det signifikant behöver påverka boendekvaliteten. Inte heller behöver det påverka bostadens värde som instrument för att skapa identitet eller som social markör.

En halvering av genomsnittlig bostadsyta är dock troligtvis inte möjligt för bostäder för en person utan att det påverkar boendekvaliteten. För bostäder för fler personer är det möjligt eftersom ytor såsom kök och badrum samutnyttjas.

I samma takt som boendeytan minskar bör boendet kompletteras med andra aspekter att förstärka sin identitet med.

Nyckelord: Hållbar utveckling, Skanska, Bostäder, Självdefiniering.

Perceived value at reduced living area

A report on sustainable living through reduced floor area

Diploma Thesis in the Bachelor Programme

Business Development and Entrepreneurship for Construction and Property

JESPER LUND

ADRIAN PRESCOTT

Department of Civil and Environmental Engineering

Division of construction management

Chalmers University of Technology

ABSTRACT

The urban areas of Sweden are currently in a situation of housing shortage. To tackle the problem construction development, have to increase, and at the same time be more sustainable. According to UN the change of temperature can not exceed two degrees Celsius. To be able to achieve this, greenhouse gas emissions have to be reduced with 50% until the year of 2050 (Boverket, 2015). Boverket states in a debating article that lowering the average living space by half would decrease the greenhouse gas emissions with 50%. At the same time studies show that consumption is a way for people to strengthen or create identity. Amongst swedes 7 of 10 define them selves through their home (Sundberg, 2014). The purpose with this report is to investigate if it is possible to reduce the average living space by half and still maintain a high experienced quality of housing.

The study was performed through interviews with people who possess expertise in the area. Among the candidates were two realtors, two architects and four property developers. The interviews analyze four areas; choice of residence, choice of living size, sustainability and housing related identification. This resulted in the conclusion that it is considered possible to reduce the average living space with 50% without significantly affecting the experienced living quality. Either does it have to affect the home as an instrument for creating identity and social status.

Because the radical change of size in the one-person household, it is perhaps not possible to divide the living space in half, without affecting the experienced quality of living. For households with more than one person it is more likely to reach the same experienced quality of living because areas such as kitchen and bathrooms may be shared.

Key words: Sustainability, Skanska, Housing.

Innehåll

SAMMANFATTNING	I
<i>DIPLOMA THESIS IN THE BACHELOR PROGRAMME</i>	II
ABSTRACT	II
INNEHÅLL	III
FÖRORD	V
1 INLEDNING	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Problemformulering	1
1.3 Syfte	2
1.4 Frågeställningar	2
1.5 Avgränsningar	2
2 TEORI	3
2.1 Byggnaders miljöpåverkan	3
2.2 Boendekvaliteter	4
2.3 Konsumtionsbeteenden	5
2.3.1 Kostnader mot fördelar	6
2.3.2 Moral och sociala normer	6
2.3.3 Symboliska motiv	7
2.3.4 Sammanhangets påverkan	7
2.3.5 Vanemässiga beteenden	8
3 METOD	9
3.1 Genomförande	9
3.2 Val av metod	9
3.3 Population och urval	9
3.4 Intervjuer	10
3.5 Analys av data	10
4 RESULTAT	11
4.1 Val av bostad	11
4.2 Hållbarhet	12
4.3 Val av bostadsstorlek	13
4.4 Bibehållen identitet trots minskad boendeyta	13
4.5 Sammanfattande resultat	14

5	DISKUSSION	16
6	SLUTSATS OCH FÖRSLAG TILL FORTSATT FORSKNING	19
6.1	Slutsatser	19
6.2	Fortsatt forskning	19
7	LITTERATURFÖRTECKNING	20
	BILAGA 1	23

Förord

Följande examensarbete omfattar 15 högskolepoäng och har skrivits som avslutande examination för utbildningen Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn på Chalmers Tekniska Högskola. Arbetet har pågått mellan januari och juni 2016.

Vi vill härmed rikta ett stort tack till vår handledare och examinator Mathias Gustafsson för goda råd, feedback och granskning av arbetet. Vi vill också tacka för det samarbete vi haft med Emil Jenssen och Johannes Öberg på Skanska som har bistått med tankar och idéer under arbetets gång.

Vi vill också tacka alla respondenter som har ställt upp på att intervjuas för arbetet.

De svaren vi fått av er har varit värdefulla för denna uppsats.

Slutligen vill vi tacka våra opponenter Julia Björkman och Sandra Klang.

Göteborg juni 2016

Jesper Lund
Adrian Prescott

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Det råder bostadsbrist i Sveriges storstadsregioner. Bostadsbyggandet under 2000-talet har inte varit tillräckligt till följd att 163 000 bostäder saknas (Boverket, 2012). 2013 startades en Nybyggarkommision med syfte att utforma möjliga lösningar på bostadsbristen. Lösningarna innefattade bland annat förslag till förändrade reavinstskatter, minskade ränteavdrag, kortare beslutsprocesser i kommuner och landsting för att snabba på byggprocessen och att konkurrensen inom byggsektorn måste öka (Nybyggarkommisionen, 2014).

Samtidigt som bostadsbyggandet måste öka bör det ske med minskad klimatpåverkan. Enligt FN:s klimatkonvention behöver temperaturökningen till följd av växthusgasutsläpp begränsas till två grader. För att det ska uppnås måste växthusgaserna minska med 50% fram till år 2050 (Boverket, 2015). Boverket gjorde i en debattartikel ett antagande att halverad bostadsyta skulle halvera växthusgasutsläppen (Boverket, 2004). Då var boendeytan per person 47,5 m² och med en halvering resulterade det i en boendeyta på 25 m². Enligt senare statistik från Statistiska centralbyrån var den genomsnittliga boendeytan 56 m² per person år 2006 (Karlsson, 2008). Om ytan halveras borde den alltså vara 28 m² (Boverket, 2004). Debattinlägget tog vidare upp hur en sådan bostad kan se ut när fler funktioner ska få plats på en halverad boendeyta. Resultatet av debattartikeln visades upp med en demonstrationslägenhet i Göteborg. Minskad boendeyta diskuteras även i en framtidsvision för Göteborg år 2070 framtagen av fem stora företag förankrade i Göteborg (Skanska, 2016). De minskade ytorna bör istället användas mer effektivt. Exempelvis kan det finnas gemensamma arbetslounger istället för arbetsrum i bostaden och med ökad möjlighet att få varor hemlevererade kan förvaringsutrymmen för livsmedel och säsongsbetonade ägodelar minskas. Delningsekonomi spås även ha utvecklats och blivit större varför hushållen behöver äga mindre ägodelar och därmed mindre förvaringsutrymmen (ibid).

1.2 Problemformulering

Minskad bostadsyta har självklara och enkelt formulerade för och nackdelar. Att producera en mindre bostad kostar mindre och fler bostäder får plats på mindre yta. Mindre bostäder ur ett miljöperspektiv kräver också mindre byggmaterial och dessutom går det åt mindre värmeenergi för uppvärmning. Nackdelen är att boendekvaliteten kan försämrats och till följd av det kan bostäderna bli svårsålda. Frågan som då uppstår är om bostaden fortsatt kan vara trivsamt och ha hög boendekvalitet även om boendeytan halveras och i så fall hur. Samtidigt finns studier som visar att konsumtion sker för att stärka eller skapa en identitet (Kleine, 1993) och enligt en Sifo-undersökning tycker 7 av 10 svenskar att hemmet definierar identiteten (Sundberg, 2014). Ytterligare en fråga uppstår därför; påverkar minskad boendeyta identiteten.

1.3 Syfte

Syftet med studien är att undersöka om det är möjligt att halvera genomsnittlig bostadsyta med fortsatt behållning av hög upplevd boendekvalitet och i så fall hur.

1.4 Frågeställningar

- Är det möjligt att halvera genomsnittlig bostadsyta med bibehållen hög upplevd boendekvalitet?
- Hur påverkar minskad boendeyftra en persons självbild och identitet?

1.5 Avgränsningar

Studien är begränsad till bostäder i Sverige. Det ingår enbart intervjurespondenter från företag i Sverige. Det är inte heller säkert att produktion av bostäder går till på samma sätt runt om i världen. I södra Europa är det vanligt att lägenheter säljs utan kök och garderober och ibland till och med utan ytskikt. I studien framhävs material i ytskikt som ett sätt att skapa en identitet i bostaden. Det är bara ett exempel utav flera möjliga varför inte studiens resultat tydligt är applicerbart på andra marknader utanför Sverige.

Arbetet är avgränsat till bostäder i stora och tillväxtstäder i Sverige. I mindre städer är bostäder relativt billiga varför den ekonomiska vinningen i att bo mindre är relativt liten. Det produceras inte heller nya bostäder i större omfattning varför resultatet av denna studie kommer till mindre nytta i dessa städer.

2 Teori

I kapitlet beskrivs relevant teori som beskriver byggnaders miljöpåverkan och metoder för att minska påverkan. Vidare beskrivs boendekvaliteter samt en beskrivning av konsumtionsbeteenden. Konsumtion av bostad kan låta egendomligt. Konsumtion används snarare som förbrukning av varor eller tjänster. Men vilken bostad som köps leder till olika omfattning av miljöpåverkan. För att en grupp människor ska förändra sitt agerande mot ett mer miljövänligt alternativ, behöver det orsakande beteendet vid bostadsköp identifieras.

Teoriavsnittet utgår från tidigare studier och litteratur som behandlar ämnet. Dels studerades arkitektoniska aspekter, omgivning och läge men också beteendemässiga aspekter såsom normer, sociala aspekter och motivation.

2.1 Byggnaders miljöpåverkan

Byggsektorn står för en tredjedel av total konsumtion av energi och mer än hälften av behovet av elektricitet. 75% av elektriciteten förbrukas av hushåll medan resterande 25% förbrukas i offentliga byggnader, kontor och butiker (IEA, 2015). 2013 stod förnyelsebar energi för 10% av det totala behovet av energi för uppvärmning i byggsektorn (ibid). År 2040 har andelen förväntats öka till 17% (ibid). En minskning av energiförbrukning vid nybyggnation och effektiviseringar i äldre byggnader skulle ha en stor effekt på total konsumtion av energi. Det finns metoder som inte är fullt lika drastiska som förslagen av Boverket om halverad bostadsyta. Ett sätt är att vid renovering eller nybyggnation utforma byggnaden så att den uppfyller miljöcertifieringskrav. Ett annat sätt är att utforma byggnaden så att den inte behöver extra värmekällor, så kallade passivhus.

En miljöcertifierad byggnad använder generellt mindre energi och resurser och har ett bättre inomhusklimat jämfört med en normalproducerad bostad (Sweco, 2016). Utöver aspekter kopplade till energiåtgång och resursförbrukning tas ytterligare aspekter hänsyn till vid certifiering, beroende på vilket system som används. Exempelvis närhet till kollektivtrafik, omgivningens ljudnivåer och vilka material som använts. I Sverige finns det oberoende certifieringsorganet Sweden Green Building Council som tillhandahåller fyra certifieringssystem. Dessa är Miljöbyggnad, EU Green Building, BREEAM SE (från början BREEAM, men utvecklat för den svenska marknaden) och LEED (SGBC, 2016). Ett antal värden för fastighetsägare uppstår av en miljöcertifiering. Dessa är minskade energikostnader och ett högre försäljningspris (Brown, 2014). Dessutom anser ett flertal fastighetsägare att genom miljöcertifiering av byggnader attraherar de och behåller kompetent personal samt att det innebär en positiv påverkan på företagets varumärke (ibid).

Hus kan konstrueras som ett passivhus för att minimera värmebehovet av aktiva värmekällor såsom värmeradiatorer. Genom att extra isolera och göra huset tätt läcker minimalt av värmen i huset ut. Värmen alstras av kroppsvärme, hushållsmaskiner, lampor och solen. Passivhus kan spara upp till 75% värmeenergi jämfört med ett vanligt hus (NE, 2016). Att bygga passivhus och miljöcertifierat där bostadsytan halveras skulle minska klimatpåverkan betydligt. Många människor har dessutom en positiv attityd till miljöengagemang, men agerandet är inte alltid i enlighet med detta (Kallgren, 2000). Därför är det inte säkert att människor väljer att köpa en bostad med halverad yta enbart mot argumentet att den är miljövänlig.

2.2 Boendekvaliteter

Bostadens läge beskrivs ofta av mäklare som den mest avgörande faktorn huruvida en bostad är attraktiv eller inte (Ragnwall, 2014). Det stämmer till stor del även om det finns andra aspekter som medverkar. Ett bra läge avgörs av två generella aspekter (Bernow, 2002). Ett attraktivt läge speglar ofta efterfrågan i området. Är efterfrågan stor får boendemiljön ofta högt betyg och vice versa. Den andra aspekten är kopplad till kvaliteter i området såsom trygghet, skadegörelse och social miljö i stort (ibid). Hushållens omdömen av ett område speglar ofta betalningsviljan. Högre omdömen ger högre betalningsvilja.

För att höja betalningsviljan måste hänsyn tas till områdesbundna boendekvaliteter (Bernow, 2002). Om fastighetsägare enbart genomför åtgärder som höjer standarden i en fastighet begränsas värdet ändå till viss del av området. Vid befintliga bostäder bör ägaren medverka till åtgärder för att höja boendeområdets kvaliteter för att betalningsviljan ska öka. Nybyggnation däremot kan ske i områden med redan befintligt höga områdeskvaliteter. Ytterligare en väsentlig aspekt som medverkar till lägets attraktivitet är närhet till kollektivtrafik (Skanska, 2016).

Att läget är en viktig faktor bekräftas i ytterligare en studie (Werner, 2000) I studien beskrivs en modell av hur valet av bostad går till. Det första steget i modellen innebär att ett behov av ny bostad uppstår, exempelvis vid nytt arbete eller vid förändring av familjestorlek. Därefter avgör inkomst och upplevd tillhörighet av social grupp till vilket område/läge som eftersöks. Val av bostad inom det valda området avgörs sedan av ekonomi och familjestorlek. Det sista steget är en kvalitetsaspekt på boendets egenskaper som till stor del beror på arkitektur, exempelvis rumshöjd, ljusförling, rumssamband och vilka material som använts i ytskikt och inredning (ibid). Arkitekturen kan ses som bärare av symboliska och estetiska värden. Förenklat kan sägas att område/läge går före bostadsstorlek och bostadsstorlek går före bostadens arkitektoniska egenskaper (Werner, 2000).

I en studie av Bernow (2002) diskuterades boendekvaliteter och vilken extra betalningsvilja som finns för dessa. De är sjöutsikt, takhöjd, balkong och öppen spis. Se Tabell 1. Enligt artikeln är en bostadsköpare villig att betala 1000-1500 kr extra per kvadratmeter om en stor balkong ingår i köpet.

Kvalitetsaspekt	Kronor extra per m2
Sjöutsikt	2 000- 3 000 kr
Extra takhöjd	1000-15000 kr
Stor balkong	1000-1500
Öppen spis	1500

Tabell 1. Viljan att betala för boendekvaliteter i bostadsrätter (Bernow, 2002).

Kvalitetsaspekterna kan jämföras med resultatet från Werners (2000) undersökning. Sjöutsikt skulle kunna ses som en del av läget. Takhöjd, balkong och öppen spis skulle kunna vara en del av de arkitektoniska aspekterna. Alla aspekter bidrar till högre betalningsvilja jämfört med bostäder producerade med normal produktionskvalitet. Även de arkitektoniska aspekterna bidrog till högre betalningsvilja, vilket även bekräftas i Werners (2000) undersökning som kom fram till att 10-15% av total prisvariation beror på arkitektonisk kvalitet. Det finns ytterligare aspekter som ökar betalningsviljan. I en studie på hyresbostäder visade det sig att hushåll som särskilt värdesätter ekologiska bostäder är villiga att betala 1200 kr mer per månad jämfört med bostäder med normal produktionskvalitet (Temaplan AB, 1996). Om ekologiska bostäder är det samma som en miljöcertifierad bostad framgår inte av studien. Men hos de som inte värdesätter ekologiska bostäder kan betalningsviljan snarare minska. Ett miljöperspektiv kan bli förlöjligt som ”hippie-aktigt” eller något som är motstridigt mot nuvarande livsstil (Barry, 1999). Studien visar också att betalningsvilja för sjö-/havsutsikt eller parkutsikt finns främst hos höginkomsttagare som efterfrågar hög produktionsstandard (Temaplan AB, 1996). Dock framgår det inte om resultaten är generaliserbara även på bostadsrätter.

2.3 Konsumtionsbeteenden

Istället för att råda bot på miljöproblem som uppkommit är det bättre att förändra människors konsumtionsmönster som orsakar miljöproblemen (Gardner, 2002). Konsumtion av bostad kan låta egendomligt. Konsumtion används snarare som förbrukning av varor eller tjänster. Men vilken bostad som köps leder till olika omfattning av miljöpåverkan. Som nämndes i 2.1 påverkar boendets storlek till stor del miljön. För att en grupp människor ska förändra sitt agerande mot ett mer miljövänligt alternativ, behöver det orsakande beteendet identifieras. Varför sker det? De faktorer som bidrar till beteendet bör sedan undersökas. Kan dessa faktorer förändras på något sätt, skulle det uppmuntra till ett miljövänligare beteende utan att det påverkar människans livskvalitet (Steg, 2009). I samma artikel av Steg (2009) beskrivs fem faktorer som påverkar ett miljörelaterat beteende. De fem faktorerna skulle kunna påverka människor mot att välja ett miljövänligare boende. De tre första faktorerna; kostnadsfördelar, moral och sociala normer samt symbolik utgår från individuell motivation vid miljörelaterat beteende. Den fjärde faktorn beskriver hur

olika sammanhang påverkar miljörelaterat beteende och den femte punkten beskriver vanors påverkan.

2.3.1 Kostnader mot fördelar

En människa som har möjlighet och de resurser som krävs för att utföra ett beteende kommer att lyckas utföra det (Ajzen, 1991). Det som avgör är om en individ upplever kontroll och har förmåga eller resurser att utföra beteendet samt vilka sociala normer som individen påverkas av. Steg och Vlek (2009) beskriver samma resonemang som Ajzen (1991) i det att individer gör avvägningar mellan de kostnader och de fördelar som uppnås av ett visst beteende. Teorin är väl applicerbar på miljörelaterade beteenden. Tre faktorer avgör förutsägbarheten i en människas beteende i förhållande till miljön; kunskap om miljön, sociala värderingar och moral i förhållande till miljön samt avsikt till ett beteende som är ekologiskt (Kajser F.G., 1999). Ett beteende utförs till följd av den avsikt som en person har med beteendet. Avsikten med beteendet påverkar den kunskap och attityd som en person besitter samt de moraliska och sociala värderingar och normer som personen har. Se Bild 1.

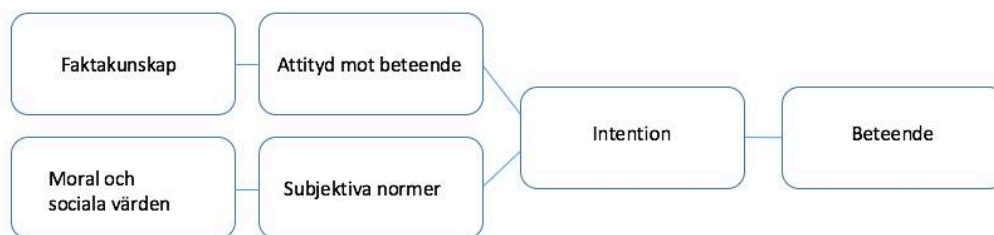


Bild 1. Individens kunskap avgör vilken attityd som tillsammans med normer avgör beteendet (Kajser F.G., 1999).

2.3.2 Moral och sociala normer

Normer har ett systematiskt inflytande på människans beslutsfattande. Hur andra uppträder och ser på oss kan sätta en person i omedvetna eller medvetna systematiska mönster och vara grunden till ett visst beslut eller beteende (Kallgren, 2000)

Hur normer påverkar en person kan delas in i tre olika kategorier. Normerna har olika styrka med avseende på inflytande på personen. Den första kategorien är deskriptiva sociala normer dvs. en persons beteende och beslut kan komma att likriktas mot majoriteten, vilket ofta sker omedvetet. Den andra kategorien är sociala normer där personen blir påverkad av hur den själv tror att omgivningen kommer att se på dess uppträdande. Den tredje är personliga normer. Dessa utgår från personens egen självbild och hur personen ser sig själv agera i vissa situationer. Då personliga normer följs, stärks eller bevaras självbilden. Dessa normer är svåra att direkt påverka då de över tid etablerats ur företeende normer (Kallgren, 2000)

Genom att påverka normer kan i förlängningen människors beteenden påverkas. Deskriptiva normer är svåra att ändra på då de är djupt rotade och omfattas av många människor. Företeende och personliga normer är däremot lättare att påverka. För att förändra eller påverka ett normativt beteende behöver förändringen vara i närheten av hur personen identifierar sig idag. För stor förändring eller uppmaning kan istället ha en motsatt effekt dvs. det leder till att personen vill distansera sig från uppmaningen (Kallgren, 2000).

2.3.3 Symboliska motiv

Konsumtion kan både skapa och förstärka identiteter (Kleine, 1993). Människor kan välja att konsumera delvis för att uppfylla vänners, och andra inom en social närhets, förväntningar (Becker, 1996). Det kan handla om allt från val av restaurant och bostad till kläder. Ungefär samma slutsatser drar Helga Dittmar (1992). Materiella ting beskrivs ha en större betydelse än att enbart tillgodogöra funktionella behov. De symboliserar status och social identitet. Tre förhållningssätt beskriver förhållandet mellan materiella ting och människor (Giuliani, 1992).

- Biologiskt: människor har en instinkt att samla på sig saker.
- Självdefiniering: materiella ting används som instrument för att definiera sitt jag.
- Sociala konstruktioner: materiella ting används för att betona social position eller grupptillhörighet.

Detta resonemang har bland annat undersökts i en studie om bilkörande. Bilkörande har länge beskrivits som att det enbart har ett funktionellt värde. Bilen transporterar från A till B. Men att välja att köra bil framför andra transportmedel beror också på symboliska värden (Steg, 2005). Bilkörande ansågs dessutom ha en självförverkligande effekt enligt en del av studiens respondenter. På ett liknande sätt kan även bostäder fylla en roll för att signalera social position. Enligt en Sifo-undersökning tycker 7 av 10 svenskar att hemmet definierar identitet (Sundberg, 2014). Främst är det inredningen i hemmet som visar vem personen är. Sekundärt är det läget.

2.3.4 Sammanhangets påverkan

Utöver motivation påverkas vårt beslutsfattande av faktorer såsom kostnader, lagar och regelverk (Hauge, 2012). De kontextuella faktorerna kan påverka oss direkt genom att tillgången på miljövänliga produkter är god och att kostnaden för dessa är låg (ibid). Men även motivation och normer tillsammans med kontextuella faktorer har påverkan. Om återvinningsbehållare köps in till en bostadsrättsförening kan det leda till en positiv attityd till återvinning och därför leda till ökad återvinning (Steg, 2009).

2.3.5 Vanemässiga beteenden

Många av våra beteenden är vanemässiga och sker automatiskt utan större eftertanke (Aarts, 1998). Vanemässiga beteenden uppkommer när ett målinriktat beteende repeteras flertalet gånger under liknande förhållanden. Det kräver mindre uppmärksamhet och eftertanke ju fler gånger det genomförs och kan därför komma att bli vanemässigt (ibid). Vanemässiga beteenden kan vara svåra att bryta. Om en persons vanemässiga uppfattning är att bo stort kan det beteendet vara svårt att bryta.

3 Metod

3.1 Genomförande

Studien skedde i två faser. Den första fasen innehöll ett intervjumaterial med utgångspunkt ur litteraturstudien som togs fram tillsammans med vår handledare Mathias Gustafsson. I den andra fasen genomfördes intervjuer bland tre yrkeskategorier. De är alla verksamma inom fastighetsbranschen. Mer utförlig beskrivning presenteras under 3.3 Population och urval. Slutligen analyserades intervju svaren.

3.2 Val av metod

Det finns två sätt att genomföra studier, antingen kvantitativt eller kvalitativt. Den här studien genomfördes kvalitativt. Kvalitativa metoder strävar efter att beskriva en helhet genom insamlande av data och observationer genom exempelvis intervjuer eller enkäter med öppna frågor. Kvantitativa metoder utgår från systematiskt insamlande av empiriska och kvantifierbar data som sammanställs och analyseras statistiskt mot en utarbetad hypotes (Nationalencyklopedin, 2016). Syftet är att koppla an personer med kunskap inom branschen och deras syn på boendemiljö och vad deras åsikter om att minska boendeytan ser ut.

I studier används tre generella förklaringsansatser; induktion, deduktion och abduktion (Alvesson, 1994). Induktion utgår från att samband och erfarenheter som observeras i en mängd fall är generaliserbara och används för att formulera en slutsats. Deduktiv ansats utgår från allmänna teorier och regler som finns och används för att dra logiska slutsatser. Metoden är vanlig inom fysik och matematik där generella antaganden används för att dra slutsatser utan att verkligheten kanske har studerats. Abduktion är en kombination av induktiv och deduktiv ansats. Studier och enskilda fall tolkas för att formulera en hypotes som sedan testas och styrks med nya iakttagelser. Metoden leder således till att tidigare teori kopplas samman med ny empiri och tolkas mot varandra (ibid). I denna studien har ansatsen varit abduktiv.

3.3 Population och urval

Resultatet av studien baseras på 8 semistrukturerade intervjuer. Dessa skedde med tre olika yrkeskategorier; 2 mäklare, 2 arkitekter och 4 byggherrar. Mäklare är med i princip all försäljning av bostäder i Sverige. 91 % av försäljningen av småhus förmedlades av mäklare 2012 (Mäklarsamfundet, 2013). De har genom kontakt med bostadsköpare samlat en stor erfarenhet av vad de efterfrågar i en bostad. Arkitekter är med vid gestaltning av nybyggnation och ombyggnation av bostäder. De har kunskap både om estetisk gestaltning, hållbart byggande och inomhusklimat. Byggherren utför husbyggen med ett brett perspektiv på ägare, kund, bransch och samhälle. De väver in den framtida bostadsköparens behov och förväntningar men är samtidigt kostnadsmedveten.

Intervjupersonerna kommer från etablerade firmor i respektive bransch snarare än små verksamhets-specificerade firmor. Kontaktuppgifter till intervjupersonerna hämtades från företagets respektive hemsidor. De fick via mail frågan om de kunde ställa upp på en intervju samt en kort beskrivning vad syftet med intervjun var. Om de inte kunde ställa upp själva på intervjun uppmanades de rekommendera någon annan inom företaget. Om de svarade ja intervjuades de inom tre till fyra veckor. Om svar inte erhöles skickades en påminnelse ut eller så ringde vi upp för att påminna.

3.4 Intervjuer

Intervjuerna genomfördes av båda författarna till examensarbetet. De spelades in och efter intervjuerna sammanställdes anteckningar och generella upplevelser av intervjupersonen och den miljö som intervjun skedde i. Intervjuerna genomfördes på respektive kontor och tog ungefär en timme. Intervjuobjektens uppgift var att besvara frågor om deras generella syn på framtidens bostad. För att kunna jämföra utfallet av de tre olika verksamhetsområdena valdes en semistrukturerad intervjumetod. Det innebär att det finns en förberedd intervjumall med relativt öppna frågor. Under intervjun kan frågorna förändras för att bättre passa situationen den person som intervjuas. Till skillnad från en ostrukturerad intervju där intervjuobjektet får tala fritt leder en semistrukturerad intervju till en struktur som till viss del går att relatera mellan de olika intervjuobjekten (Bryman & Bell, 2013). På så sätt kunde utfallet av intervjuerna jämföras med varandra. För att intervjufrågorna skulle vara relevanta och undersöka det som var avsett hade två krav författats som frågorna skulle uppfylla.

- Det första kravet är att de frågor som ställs måste ha en koppling till bostäder. Ämnet är väldigt brett och det finns många olika aspekter som har med bostäder att göra.
- Det andra kravet är att frågorna måste gå att besvaras av alla personer oavsett inom vilken av de tre yrkeskategorierna hen jobbar.

3.5 Analys av data

Materialet analyserades tematiskt. Metoden utgår från att varje verksamhet analyseras för sig men att också jämförelser mellan dem görs utefter vissa teman (Widerberg, 2002). De teman som analyserades var:

- Val av bostad
- Hållbarhet
- Val av bostadsstorlek
- Identifikation trots minskad boendeyta

4 Resultat

4.1 Val av bostad

I intervjuerna har många faktorer som påverkar valet av bostaden diskuterats. Varje köpare har egna personliga preferenser som är särskilt viktiga vid ett bostadsköp. De olika respondenterna uppgav dock liknande kriterier som avgörande för bostadens attraktionskraft.

Läget anses som den tyngst vägande faktorn av alla respondenter. Betydelsen av vad ett bra läge innebär, är dock varierande. Vad som avgör ett bra läge för en person kanske inte gör det för en annan. För exempelvis en småbarnsfamilj är möjligtvis inte ett innerstadsläge lika attraktivt som för en person i ett ensamhushåll. Dock var några kvaliteter återkommande angående läget; närhet till en omgivning personen gillar att röra sig i, god kommunikation, närhet till service och utsikt.

Merparten av respondenterna var överens om att en väl utformad planlösning är av stor betydelse i bostaden. En god planlösning ger maximal funktion av varje kvadratmeter bostad. Exempelvis bör rum placeras så att onödigt utrymme för passager och korridorer undviks. Enligt respondenterna utgör planlösningens utformning även grunden för det mer abstrakta värdet ”känslan”. Enligt en av de svarande arkitekterna är känslan inte konstant och är en kombination av många faktorer. De flesta av de svarande sa att en god känsla skapas av naturligt ljus och rymd. Det vill säga hög takhöjd och fönster. Bland både arkitekter och byggherrar ansågs materialval vara en viktig faktor för att skapa känsla i bostaden. Enligt byggherrarna är det dock inte avgörande för ett köp då materialen går att ändra och det är individuellt vilka material som skapar bra känsla.

När det kommer till nyproduktion är snittstorleken på bostaden vanligtvis mindre och priset per kvadratmeter högre jämfört med befintlig bebyggelse. De som väljer nyproducerat gör det med vetskap om att underhållet för boendet är närmast obefintligt under en kommande framtid vilket väger upp ett högre pris enligt byggherrarna. Två av byggherrarna har uppmärksammat att en större mängd teknik i bostaden idag efterfrågas. Vid nyproduktion är det enklare att tillgodose det behovet när ledningar ändå dras jämfört med äldre befintliga bostäder. Exempelvis att det räcker att trycka på en knapp vid entrén i bostaden för att styra bostadens alla ljuskällor. Då det kommer till nyproduktion anser framförallt byggherrarna att det är viktigt att tillgodose den förväntade materialistiska standarden, varken för låg eller för hög. Är materialen av dålig kvalitet sjunker attraktiviteten men få vill heller betala för högsta kvalitet. Respondenterna var överens om att naturmaterial skulle användas i ytskikt. Alla faktorer som har nämnts ovan är relaterade till priset för bostaden. Priset är också den faktor som alla respondenter gemensamt ansåg var den avgörande faktorn för val av bostad.

De ansåg att framförallt i Sverige spenderas en stor del av den disponibla inkomsten på boendet. Alla de ovanstående faktorerna skapar värdet för hur mycket personen är villig att betala vilket innebär att alla faktorer är relaterade till priset. När bostadens funktionella ytor är tillgodosedda så sjunker betalningsviljan för de kvadratmeter som går utöver funktionaliteten enligt respondenterna.

4.2 Hållbarhet

Respondenterna svarade att bostadsköpare generellt ställer sig positiva till hållbarhet och vid nyproducerade bostäder förväntar köparna att de är miljövänliga och energieffektiva. En miljöcertifiering är ett slags kvitto på att byggnaden är bland annat energieffektiv. Dock uppfattas kunskapen som generellt låg bland bostadsköpare vad en miljöcertifiering innebär. Därför anser respondenterna inte att betalningsviljan för en miljöcertifierad bostad är högre jämfört med en normalproducerad. De tror att ”branschen” måste bli bättre på att informera köparen om vad miljöcertifiering innebär för att betalningsviljan skall bli högre. För att förenkla för kunder bör branschen använda sig av andra mer kända certifieringar, såsom att Svanen-märka bostäder. De skulle också kunna kommunicera mer konkret information om vad en miljöcertifierad bostad innebär för köparen i praktiken i form av minskad energikonsumtion och dylikt. Det är känt sedan tidigare på dagligkonsumtionsvaror.

En högre kostnad på grund av dyrare byggförfarande för att bostäderna ska bli miljövänliga anses vara motiverbar om den leder till minskad energiförbrukning och därför minskad energikostnad enligt samtliga respondenter. Idag är elen billig varför minskad energiförbrukning leder till en marginell besparing och bör därför inte påverka betalningsviljan för en bostad nämnvärt. Enligt en av byggherrarna kan det finnas en högre betalningsvilja om köparen är specifikt intresserad av miljöfrågor. En av mäklarna sa att bostäder som är specifikt profilerade som miljövänliga kan leda till minskad attraktivitet. En köpare vänder sig bort från dessa bostäder för att de framstår som ”mossiga” om köparen har andra specifikationer på hur hen vill ha sin bostad. En av mäklarna sa att även om betalningsviljan för miljövänliga bostäder inte är högre kanske betalningsviljan för bostäder som inte är det är lägre.

Vilka material som används i en bostad är också kopplade till hållbarhet. Används exempelvis material med längre livslängd leder det till mindre ”slit och släng”. Även om inköpskostnaden är högre, lönar det sig ofta i längden enligt de båda arkitekterna. En respondent lägger vikt vid att människan bör främst vara i fokus vid planering av bostäder. I många nyproduktioner finns markiser. För att minska solinsläpp täcker markiser för fönstren under de timmar solen lyser som starkast. Det innebär att temperaturen inomhus inte stiger nämnvärt, men utsikten täcks. Respondenten menar att fokus har varit för stort på miljön, snarare än att människan har varit i fokus. Människor vill ha utsikt. Respondenterna nämner att hållbara bostäder även innefattar närhet till kollektivtrafik för att minska behovet av bil. Om det finns bil-pooler

minskar även det incitamentet att äga en bil och kan även öka det upplevda värdet av bostaden.

4.3 Val av bostadsstorlek

Människors livsstil förändras över tid och därmed deras behov. I Sverige har bostadens storlek länge bidragit till bostadens attraktivitet vilket den fortfarande gör, men respondenterna upplever att mindre ytor idag anses attraktivare jämfört med tidigare. En stor bostad innebär mer arbete i form av underhåll och städning. Respondenterna upplever att människor idag efterfrågar en mer flexibel och effektiv livsstil där tidigare nämnda aktiviteter prioriteras bort. De ytor som bostaden har skall istället ha en funktion. De övriga ytorna tas bort, exempelvis stora hallar, serveringsgångar som användes för personal i gamla exklusiva lägenheter eller oproportionerligt stora kök och sovrum. Flera av respondenterna anser att en kritisk faktor för att skapa mindre bostäder är tillräckliga möjligheter för förvaring. Bra förvaring utgörs av smarta lösningar integrerat i boendet och externa lösningar utanför boendet.

Nästan alla respondenter var överens om att en halvering av den genomsnittliga bostadsytan per person leder till för liten bostadsyta, dvs 28 m² per person, om det gäller en bostad för en person. De ansåg att 28 m² är ett gränsfall för att vara trångbott. En av mäklarna sa att när en singel köper en bostad vill köparen ha möjlighet att bli sambo med någon utan att behöva byta bostad. Därför bör bostaden som minst vara mellan 35 och 40 m². Om det är en bostad för fler än en person kan 28 m² per person vara tillräckligt eftersom ytor såsom kök och badrum samutnyttjas.

Samtliga intervjupersoner var positiva till flexibla bostadslösningar. I och med att människor idag många gånger har en flexiblare livsstil behöver även bostaden vara mer flexibel. Exempelvis så är familjekonstellationerna annorlunda idag jämfört med förr. Det finns ”varannan vecka familj” precis som det finns ”kärnfamilj”. Detta innebär att varannan vecka finns det ytor som inte används i lägenheten. För att effektivt använda ytan behöver den kompletteras med flera olika användningsområden. En respondent gav som exempel att kök och vardagsrum skulle kunna omvandlas till ett kök av högre kapacitet vid behov. Samtliga respondenter anser att bostaden bör bli mer flexibelt utformad men att det inte finns speciellt många exempel som lyckats hittills.

4.4 Bibehållen identitet trots minskad boendeyta

När bostäderna minskar var alla respondenter överens om att det finns sätt att väga upp den minskade bostadsytan. De flesta angav välplanerade gemensamma ytor. Det kan röra sig om en gemensam takterrass, gym eller en lounge vid entrén. Ytorna bör vara välplanerade av byggherren från början. Om ansvaret att utveckla en tom yta lämnas över till exempelvis en bostadsrättsförening är risken stor att ytan inte når upp

till den potential den skulle kunna ha och därför används den inte frekvent. Respondenterna anser att de gemensamma ytorna bör vara avsedda för de typer av aktiviteter som vi redan utför gemensamt, såsom umgänge eller arbete. En respondent sa att kolla på tv i ett gemensamt tv-rum inte är lockande då hen upplever sig behöva anpassa sig till andra. Respondenterna gav ytterligare exempel för att väga upp minskad boendeyta:

- Stor balkong- under sommaren kan känslan av en större lägenhetsyta och ytterligare ett rum skapas.
- Tjänster- såsom exempelvis städhjälp.
- Volym- högt i tak kan kompensera mindre bostadsyta.

Högre takhöjd innebär dock högre kostnad. Detaljplanen begränsar höjden på en byggnad varför byggherren maximerar antalet våningsplan med bostäder inom den begränsade höjden. Högre takhöjd inom bostaden skulle innebära färre våningsplan till följd att färre bostäder får plats. För att kompensera intäkter från färre antal bostäder skulle byggherren behöva sälja de bostäder med högre takhöjd till ett högre pris.

En del respondenter angav att tjänster kan bidra till att väga upp mindre bostadsyta. Dessa skulle exempelvis kunna vara en möjlighet att få städning och tvättning utförd eller att få room-service från en närliggande restaurant eller hotell. En respondent sa att om det är något som de flesta har ont om så är det tid. Därför kan tjänster kompensera tid.

Ingen av respondenterna ansåg att minskad boendeyta behöver påverka bostadsköparens identitet. Det som skapar identiteten i bostaden är andra värden än ytan. Exempelvis kan det ovannämnda verka som identitetsbyggare för bostaden. En respondent svarade att om någon sköter tvätt och städning kan det skapa en känsla av lyx. Men det kan en extern part göra. För att själva bostadshuset ska få en identitet bör det vara en in-house aktör. På samma sätt kan en trevlig gemensam takterrass, ett gym eller en lounge bidra till att skapa en identitet åt huset om de utformas väl så att de används och är inbjudande. Även stor balkong, högt i tak och materialval kan verka som identitetsskapande. En av mäklarna sa att i vissa områden, främst i Stockholm är bostäderna så dyra att köparna förväntar sig mer av bostaden och då exempelvis tjänster.

4.5 Sammanfattande resultat

Intervjuerna visar att vad gäller miljöcertifiering av bostäder bidrar det inte till högre betalningsvilja om det inte bidrar till lägre driftskostnader. Enligt intervjuerna behöver branschen bli bättre på att förklara vad miljöcertifiering innebär och vad fördelarna med ett miljöcertifierat hus leder till för att det eventuellt ska kunna leda till högre betalningsvilja. På den kommersiella hyresmarknaden är det för många hyresgäster ett krav att byggnaden är miljöcertifierad, vilket kan vara ett tecken på att det även kan bli så i bostadshus.

Den största miljövinsten sker om bostadsytan minskar. Mindre bostäder kräver mindre byggmaterial och dessutom går det åt mindre värmeenergi för uppvärmning. Intervjuerna visar att en halvering av genomsnittlig bostadsyta troligtvis inte är möjligt såsom en av frågeställningarna löd (se 1.4) för bostäder för en person utan att det påverkar boendekvaliteten. För bostäder för fler personer är det möjligt eftersom ytor såsom kök och badrum samutnyttjas. Generellt kan bostadsytan minska jämfört med dagens genomsnittliga yta utan att det signifikant påverkar upplevd boendekvalitet om planlösningen görs mer effektiv. Exempelvis kan ytan för sovrum och kök minska medan en del av den ytan görs om till förvaring.

Huruvida en minskad boendeyta skulle kunna påverka identiteten visade intervjuerna att så inte är fallet. En välplanerad mindre bostad kan vara minst lika identitetsskapande som en större bostad. Det är andra aspekter som påverkar identiteten som skapas genom bostaden än boendeytan. Genomgående handlar det om att tydligt definiera målgruppen för att kunna skapa attribut som passar och förstärker målgruppens identitet. Det kan skapas både genom hög standard vad gäller arkitektonisk gestaltning och materialval men också genom vilket område byggnaden ligger i.

5 Diskussion

Vad gäller de val som avgör en bostad stämde intervjurespondenternas svar bra överens med teorin. Pris, läge och planlösning lyftes även fram som de viktigaste i litteraturen. Intervjuerna visade också att uppfattningen om arkitektonisk kvalitet inte heller skiljde sig från de grundläggande kriterierna som litteraturen visade på. Gestaltningen av huset är viktig för att skapa stolthet för bostaden som en av intervjurespondenterna uttryckte det. Vilka material som skulle användas till ytskikten var respondenterna överens om naturmaterial. Ingen ville ha plastmaterial på golv exempelvis. När bostäderna är dyra förväntar sig köparna att materialen är av hög kvalitet. Respondenterna sa också att köparna till stor del ville påverka valen av materialen. Enligt litteraturen hade god arkitektonisk kvalitet en påverkan på priset med 10-15% (se 3.2 Boendekvaliteter) varför byggherrar bör arbeta aktivt med att utveckla gestaltningen av framtida projekt.

Betalningsviljan var inte högre för miljöcertifierade bostadshus enligt respondenterna. Det stämmer överens med tidigare forskning som visat att ett miljöperspektiv kan bli förlöjligt som "hippie-aktigt" eller något som är motstridigt mot nuvarande livsstil och därför till och med kan vara till nackdel. Det är oförenligt med den kommersiella fastighetsmarknaden där nybyggen bör vara miljöcertifierade för att bli uthyrda. Det kan bero på att företag som hyr kontor eller butiker ofta har uttalade miljöstrategier och hög kompetens inom miljöarbete. Det innebär att de sätter press på fastighetsföretag att skapa kontor och butiker som matchar deras miljöstrategi. Gemene bostadsköpare har sällan lika hög kompetens inom miljö och hållbarhet. För att viljan att köpa en bostad som är miljöcertifierad måste köparen ha kunskap om miljön. Köparen måste också påverkas av sociala värderingar som stämmer överens med att handla miljösmart (Kajser, 1999). För att öka kunskapen och påverka värderingar vad gäller miljösmart handlande ansåg en del respondenter att branschen kan bli bättre på att förklara vad en miljöcertifiering innebär. Andra ansåg att det var förväntat att huset var miljövänligt utan att det för den delen behöver vara certifierat. Att meningarna gick isär lite mellan respondenterna vad gäller miljöcertifiering kan bero på att de har olika yrkesroller och därför kommer i kontakt med ämnet i olika omfattning. Alla var dock överens om att ett hus som var miljövänligt inte bidrog till någon större betalningsvilja jämfört med ett som var normal-producerat. Den kommersiella marknaden skulle dock kunna influera även bostadsmarknaden varför miljöcertifieringar i framtiden från köparnas perspektiv skulle kunna bli ett krav.

Det bästa sättet att minska miljöpåverkan är dock att bo mindre och att den ytan man bor på eventuellt också byggs enligt höga miljökrav. En av respondenterna sa att de miljövänligaste materialen i bostäder är de som inte används. Det bästa är att minska materialåtgången och ändå producera bostäder med kvalitet. Genom att minska ytan minskar också materialåtgången. Att bostäder kommer minska i framtiden och att de redan idag gör det var intervjurespondenterna överens om precis som den framtidsvision som togs fram av bland annat Skanska (Skanska, MTR, Volvo, Volvo

Cars, Sweco, 2016). Respondenterna antydde dock att en halvering av genomsnittlig bostadsyta delvis kan vara möjligt såsom en av huvudfrågorna löd (se 1.4). För en bostad för en person är det troligtvis inte möjligt att halvera ytan utan att boendekvaliteten minskar. Det fanns olika anledningar till det såsom att en singel som köper en bostad vill ha möjlighet att bli sambo med någon utan att behöva byta bostad eller att ytan för förvaring blir allt för liten. För en bostad för flera personer ansåg respondenterna att en halvering av genomsnittlig bostadsyta var möjlig utan att boendekvaliteten minskar, eftersom ytor såsom kök och badrum samutnyttjas

Att den genomsnittlige bostadsytan är så pass mycket större än vad respondenterna anser att det finns behov av kan ifrågasättas. Huruvida det finns en norm att bo stort är tveksamt. Men om majoriteten av en persons omgivning bor stort kan en person bli påverkad och beslutet av bostadstorlek likriktas mot majoriteten. Om det dessutom finns sociala normer i en persons omgivning som säger att en stor bostad innebär hög status och att status matchar personens självbild och identitet, kan personen påverkas personen att köpa en stor bostad. Den stora bostaden bekräftar då självbilden. För att förändra det normativa beteendet bör förändringen vara i närheten av hur personen identifierar sig idag. På så sätt bör minskningen av bostadsytan minska successivt. Bostaden kan även kompletteras med både materiella och icke materiella ting som matchar eller förstärker personens identitet för att kompensera den minskade bostadsytan. Respondenterna gav flera förslag på hur det kan gå till. Exempelvis nämndes gemensamma ytor, högre takhöjd för att skapa volym istället för yta, balkonger för att skapa ett extra rum under sommaren och att tjänster kopplas till bostaden. Dessa har förstås fördelar som nämndes ovan, att de kan stärka och matcha en persons självbild. Det finns också nackdelar. De gemensamma ytornas kostnader delar alla bostadsköpare på varför det ligger i bostadsköparens intresse att dessa ytor kommer väl till användning. Det kan röra sig om en övernattningslägenhet eller en lokal till för fest. Enligt respondenterna är ytorna uppskattade när de används, men att de sällan blir använda. De gemensamma ytorna bör istället vara lättillgängliga och planerade för ett frekvent bruk. I framtidsvisionen av bland annat Skanska (Skanska, m.fl., 2016) beskriver de att exempelvis arbetsrum kan ersättas av en gemensam arbetslounge. Många av våra beteenden är dock vanemässiga och sker automatiskt utan större eftertanke (Aarts, 1998). Dessa beteenden kan vara svåra att bryta. Om vi är vana vid en stor bostad där alla funktioner ryms är det svårt att förändra det till ett samutnyttjande av gemensamma ytor. Exempelvis om funktionen att kunna arbeta hemma har inneburit att bostaden haft ett arbetsrum, men att funktionen flyttas ut till en gemensam lounge finns det risk att loungen i alla fall inte används. Hypotetiskt skapas en liten arbetshörna i lägenheten istället. Av vanemässiga skäl fortsätter hemarbetet att ske i bostaden och den gemensamma ytan nyttjas därför inte som den ska. Genom att skapa välplanerade ytor som skapar vilja att faktiskt vistas på dessa finns det potential att de används frekvent.

Ytterligare förslag för att kompensera mindre bostadsyta var högre takhöjd för att skapa mer volym i bostaden. Kostnaden för det är hög. Detaljplanen begränsar höjd

för en byggnad, varför byggherren maximerar antalet våningsplan med bostäder inom den begränsade höjden. Högre takhöjd inom bostaden skulle innebära färre våningsplan till följd att färre bostäder får plats. För att kompensera intäkter från färre antal bostäder skulle byggherren behöva sälja de bostäder med högre takhöjd till ett högre pris. Enligt 3.2 bör byggherren begränsa en högre takhöjd till att inte kosta kunden mer än 15 000 kr m² (Bernow, 2002) eftersom det är vad en köpare är villig att betala extra för högre takhöjd. Även en balkongs kostnad bör byggherren begränsa efter kundens betalningsvilja, dvs. 1 500 kr per m² bostadsarea (Bernow, 2002).

Respondenterna gav också förslag på tjänster som kan knytas till bostadshuset för att kompensera mindre bostadsyta. Dessa tjänster var exempelvis möjlighet att få städning och tvättning utförd eller att få room-service från en närliggande restaurant eller hotell. Det finns redan att tillgå firmor som sköter tvätt och städning i bostäder. För att det ska vara specifikt och identitetsskapande för ett bostadshus menar vi att tjänsten bör vara in-house, dvs. att det är en anställd som sköter tjänsterna och att de ingår i hyran. Men det kräver en byggnad med tillräckligt många bostäder som delar på kostnaden för att det skulle vara ekonomiskt lönsamt. Att få room-service från ett hotell eller restaurang avgörs av hur bostadshuset och restaurangen/hotellet ligger geografiskt i förhållande till varandra. De måste ligga i varandras omedelbara närhet. Transporter av mat utomhus eller längre sträckor inomhus begränsas av livsmedelslagar.

Generellt kan antas att en identitet för bostäder skapas genom att bygga dem i rätt läge, ge dem en attraktiv gestaltning och att rätt material används. För att veta vad som är rätt läge, attraktiv gestaltning och vilka material som ska användas bör en tydlig målgrupp identifieras. Köparens drivkrafter, hur hen lever och hur köparen värdesätter sin bostad bör analyseras. Då får köparen en bostad att använda som symbol för att definiera eller utveckla sitt dröm-jag (Giuliani, 1992). På samma sätt får köparen en möjlighet att betona en social position eller grupptillhörighet och uppfylla sina egna förväntningar. En av intervjuobjekten beskrev det som att köparen köper en bostad för att kunna leva det livet som hen fantiserar om.

6 Slutsats och förslag till fortsatt forskning

6.1 Slutsatser

Det kan anses vara möjligt att genom att minska boendeytan minska bostadens miljöpåverkan, utan att det signifikant behöver påverka boendekvaliteten. Inte heller behöver det påverka bostadens värde som instrument för att skapa identitet eller som social markör.

En halvering av genomsnittlig bostadsyta är dock troligtvis inte möjligt för bostäder för en person utan att det påverkar boendekvaliteten. För bostäder för fler personer är det möjligt eftersom ytor såsom kök och badrum samutnyttjas. Generellt kan bostadsytan minska jämfört med dagens genomsnittliga yta utan att det signifikant påverkar upplevd boendekvalitet om planlösningen görs mer effektiv.

Det är andra aspekter som påverkar identiteten som skapas genom bostaden än boendeytan. Det kan vara takhöjd, balkong, materialval, gemensamma lokaler och tjänster kopplade till bostaden.

Minskningen av bostadsytan bör dock ske succesivt. Om det finns en norm att bo stort är tveksamt. Men om majoriteten av en persons omgivning bor stort kan en person bli påverkad och beslutet av bostadsstorlek likriktas mot majoriteten. För att förändra det normativa beteendet bör förändringen ske successivt. I samma takt som boendeytan minskar bör boendet kompletteras med andra aspekter att förstärka sin identitet med. Förändringen kommer nog att ske av sig självt genom att nybyggda bostäders yta minskar, medan befintligt bostadsbestånd ser ut som det gör.

6.2 Fortsatt forskning

Resultatet från föreliggande studie bör tolkas som en indikation på vad branschen tycker om mindre bostäder då intervjustudien är begränsad till åtta personer. Detta öppnar upp för forskning inom området med fler respondenter. Dessutom kan vidare utredas hur optimala planlösningar bör se ut när bostadsytan minskar samt hur bostäder kan bli mer flexibla.

7 Litteraturförteckning

- Aarts, H. K. (1998). Predicting behavior from actions in the past: repeated decision making or a matter of habit. *Journal of applied social psychology*, 28(15), ss. 1355-1374.
- Ajzen, I. (1991). The theory of planned behavior. *Organizational behavior and human decision processes*, 50, ss. 179-211.
- Alvesson, M. o. (1994). *Tolkning och reflektion. Vetensapsfilosofi och kvalitativ metod*. Lund: Studentlitteratur.
- Barry, J. (1999). *Environment and social theory*. London : Routledge.
- Becker, G. S. (1996). *Accounting for tastes*. Cambridge: Harvard University Press.
- Bernow, R. (2002). *Boendekvaliteter och värden*. Kungliga tekniska högskolan, Bygg och fastighetsekonomi. Stockholm: Kungliga tekniska högskolan.
- Boverket. (2004). *Optibo- framtidens boende*. Boverket.
- Boverket. (2012). *Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv*. Karlskrona: Boverket.
- Boverket. (2015). *Byggnaders klimatpåverkan utifrån ett livscykelperspektiv*. Boverket.
- Brown, N. M. (2014). *Mervärden för fastighetsägare vid miljöcertifiering av byggnader- en enkätstudie av fastighetsägare med miljöcertifierade lokalfastigheter*. . Stockholm: KTH.
- Bryman, A., & Bell, E. (2013). *Företagsekonomiska forskningsmetoder (2:a upplagan uppl.)*. Stockholm: Liber AB.
- Dittmar, H. (1992). *The Social Psychology of Material Possessions. To Have Is To Be*. Sussex: University of Sussex.
- Gardner, G. S. (2002). *Environmental problems and human behavior*. Boston: Pearson Custom.
- Håkansson, J., & Gustavsson, E. (2012). *Vilken image har miljonprogrammets bostadsområden i medelstora städer?* Borlänge: Högskolan Dalarna.
- Hauge, Å. T. (2012). How to get residents/ owners in housing cooperatives to agree on sustainable renovation. *Energy efficiency*, 6(2), ss. 315-328.
- IEA. (2015). *World energy outlook: 2015*. Paris: International Energy Agency.
- Kajser F.G., W. S. (1999). Environmental attitude and ecological behaviour. *Journal of environmental psychology*, 19(1), ss. 1-19.

- Kallgren, C. A., Reno, R. R., & Cialdini, R. B. (2000). A focus theory of normative conduct: When norms do and do not affect behavior. *Personality and Social*, 26(10), ss. 1002-1012.
- Karlsson, K. S. (2008). *Boende och boendeutgifter 2006*. SCB.
- Kleine, R. E., Kleine, S. S., & Kernan, J. B. (07 1993). Mundane Consumption and the Self. *Journal of Consumer Psychology*, 2, ss. 209-235.
- Mäklarsamfundet. (2013). *Fastighetsmäklare*. Mäklarsamfundet.
- Nationalencyklopedin. (2016). *Nationalencyklopedin*. Hämtat från Kvantitativ metod: <http://www.ne.se.proxy.lib.chalmers.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/kvantitativ-metod> den 04 03 2016
- NE. (2016). *NE*. Hämtat från Passivhus: <http://www.ne.se.proxy.lib.chalmers.se/uppslagsverk/encyklopedi/l> den 04 02 2016
- Nybyggarkommissionen. (2014). *En bostadspolitisk agenda för Sverige*. Nybyggarkommissionen.
- Nylander, O. (2013). *Svensk bostad 1850-2000*. Lund: Studentlitteratur AB.
- Ragnewall, J. (2014). *Trafikbullret och efterfrågan på bostäder*. Stockholm: Stockholm Universitet.
- SGBC. (2016). *SGBC*. Hämtat från Miljöcertifiering: <https://www.sgbc.se/varverksamhet> den 04 02 2016
- Skanska. (2016). *Skanskas bostadsrapport 2015*. Stockholm: Skanska .
- Skanska, MTR, Volvo, Volvo Cars, Sweco. (2016). *Navet i Skandinavien- en stad i världen*. . Göteborg: Skanska, MTR, Volvo, Volvo Cars, Sweco.
- Steg, L. (2005). Car use: lust and must. Instrumental, symbolic and affective motives for car use. *Transportation research part A*, 39(2), ss. 147-162.
- Steg, L. V. (2009). Encouraging pro-environmental behaviour: an integrative review and research agenda. *Journal of environmental psychology*, 29(3), ss. 309-317.
- Sundberg, M. (den 25 12 2014). Hemmet visar din identitet. *Dagens nyheter*.
- Sweco. (2016). *Sweco*. Hämtat från Miljöcertifiering av byggnader: <http://www.sweco.se/Sweden/Tjanster/Installationsteknik/Miljocertifiering/> den 04 02 2016
- Temaplan AB. (1996). *Nya attraktiva bostäder i Göteborg*. Stockholm: Temaplan AB.

Werner, I. B. (2000). *Spelar kvalitet någon roll för priset?* Kungliga tekniska högskolan, Institutionen för arkitektur. Stockholm: Kungliga tekniska högskolan.

Werner, I. B. (2000). *Spelar kvalitet någon roll för priset?* Kungliga tekniska högskolan, Institutionen för arkitektur. Stockholm: Kungliga tekniska högskolan.

Widerberg, K. (2002). *Kvalitativ forskning i praktiken*. Lund: Studentlitteratur.

Bilaga 1

Intervjumall

Din medverkan är frivillig. Du kan hoppa över att svara på frågor och när som helst avbryta intervjun. I framtida sammanställningar kommer inte din identitet att kunna identifieras. Vi spelar in intervjun, främst för att minnas vad du har sagt. Inspelningen kommer att behandlas konfidentiellt.

Vi genomför en studie inom ramen för vår kandidatutbildning inom samhällsbyggnad på Chalmers tekniska högskola. Syftet med dessa intervjuer är att koppla an ett humanperspektiv på boendemiljö, boendeyta och hållbarhet.

Bakgrund

Kan du berätta om din bakgrund?

- Hur länge har du jobbat i branschen?
- Vad har du haft för olika roller under den här tiden?
- Vad har du gjort tidigare?
- Vad har du för utbildningsbakgrund?

Val av bostad

Vad avgör om en bostad är attraktiv enligt dig?

- Är det några specifika boendekvaliteter? (Ex. enligt litteraturen: extra takhöjd, utsikt, balkong, ytskikt, ljusförling.)
- Är området viktigt? Varför?

Tycker du att bostäder har något mer värde än att de tillgodogör funktionella behov, dvs. någonstans att sova, äta etc. ?

- Enligt litteraturen: symbolvärden. Man definierar sig själv genom konsumtion/ bostaden- kan det stämma och isåfall hur?

Val av bostadsstorlek

Är stora ytor i en bostad något positivt eller negativt enligt dig? Varför?

- Behövs stora ytor?
- Enligt statistiska centralbyrån var den genomsnittliga boendeytan per person år 2006 56 m². Är det för lite, lagom eller är det för mycket och varför isåfall?

Hållbarhet

Kan du förklara din åsikt om vad en hållbar bostad är?

Hur ser du på miljöcertifieringar?

Vad har en miljöcertifiering av en byggnad för betydelse för kunden?

- Tror du att en miljöcertifiering kan leda till högre betalningsvilja?

Minskad boendeyta

Vad skulle vara positivt och vad skulle vara negativt om boendeytan minskade med hälften om vi utgår från en boendeyta på 56 m² per person?

- Om vi utgår från de aspekter som du ansåg göra en bostad attraktiv. Är det några värden som tillförs och vilka försvinner om boendeytan halveras.
- Om värden minskar eller försvinner, hur skulle de kunna kompenseras?
- Kan tjänster användas för att kompensera dessa värden?
- Kan bättre materialval i bostaden kompensera dessa värden?

Identifikation

Om vi ovan konstaterade att bostaden hade symbolvärden, vad skulle man kunna förbättra i en bostad för att höja identifikationen?