

Innehållsförteckning

FÖRORD	11
KAPITEL 1. INLEDNING	13
1. Bakgrunden	13
2. Grundläggande hypoteser beträffande bostadsefterfrågans bestämningsfaktorer	14
3. Syftet och grundmaterialet	15
4. Metodproblem vid analys av bostadsefterfrågesamband	17
5. Mätning av överskottsefterfrågan på bostäder	23
6. Undersökningens uppläggning	24
KAPITEL 2. BOSTADSMARKNADEN	26
1. Förvärvssätt och genomsnittlig boendetid	26
2. Icke tillfredsställd efterfrågan på bostäder	30
3. Det hypotetiska hyresgapet	36
4. Uppskattning av utrymmesefterfrågans priselasticitet	39
KAPITEL 3. INTRODUKTION TILL HUSHÅLLETS BOSTADSEFTERFRÅGAN OCH DESS BESTÄMNINGSFAKTORER	41
1. Utrymmesefterfrågans bestämningsfaktorer	41
2. Utgiftsefterfrågans bestämningsfaktorer	47
3. Bostadsefterfrågans inkomstelasticitet beräknad på inkomst efter skatt	51
KAPITEL 4. HUSHÅLLETS BOSTADSEFTERFRÅGAN	54
1. Variablerna	55
2. Olika grupperingar av materialet	58
3. Funktionsform och beräkningsmetod	60
4. Resultaten	62
KAPITEL 5. EFTERFRÅGAN PÅ ANTAL LÄGENHETER	74
1. Datamaterialet	74
2. Variablerna	75
3. Grupperingar av materialet	77
4. Resultaten	79

KAPITEL 6.	TOTALA BOSTADSEFTERFRÅGAN	85
	1. Modell för bestämning av totala bostadsefterfrågan	85
	2. Elasticiteter för totala bostadsefterfrågan	89
	3. Resultaten	90
KAPITEL 7.	BOSTADSEFTERFRÅGANS ELASTICITET MED AVSEENDE PÅ DEN PERMANENTA INKOMSTEN	94
	1. Hypotesen om den permanenta inkomsten	95
	2. Metoden med direkt och omvänd regression	96
	3. Grupperingsmetoden	98
	4. Bostadsefterfrågans inkomstelasticitet mot bakgrund av den faktiska utvecklingen 1939-65	103
	5. Sammanfattning	107
KAPITEL 8.	SAMMANFATTNING AV RESULTATEN OCH JÄMFÖRELSE	110
	1. Sammanfattning av regressionsanalysens resultat	110
	2. Jämförelser med tidigare undersökningar	119
APPENDIX 1.	GRUNDMATERIALET OCH DESS BEGRÄNSNINGAR	126
APPENDIX 2.	RESULTAT FRÅN REGRESSIONSANALYSEN	141
SUMMARY		161
LIST OF DIAGRAMS		171
LIST OF TABLES		171
LITTERATUR		172

Förteckning över diagram

- 3: 1. Det genomsnittligt önskade utrymmet i kvadratmeter 42, 43
- 3: 2. Priselasticiteter för hushåll i olika inkomstklasser och med lägenheter av olika kvalitet 46

Förteckning över tabeller

- 2: 1. Förvärvssättens procentandelar efter regiontyp och bostadsförståndarens inflyttningsår 28
- 2: 2. Förvärvssättens procentandelar efter husets byggnadsår 29
- 2: 3. Genomsnittliga boendetider. Hyres- och bostadsrättslägenheter 30
- 2: 4. Överskottsefterfrågan för hushållen indelade i kvalitetsklasser 31

- 2: 5. Överskottsefterfrågan för hushållen indelade i utrymmesgrupper 32
- 2: 6. Den antalsmässiga överskottsefterfrågan och »totala» överskottsefterfrågan för hushållen i storstadsregionerna och övriga riket 35
- 2: 7. Hyresgap för hushållen i var och en av de 9 kvalitetsklasserna 37
- 2: 8. Hyresgap för hushållen i var och en av de 7 utrymmesgrupperna 38
- 3: 1. Det genomsnittligt önskade utrymmet i kvadratmeter 42
- 3: 2. Det genomsnittligt önskade bostadsutrymmet i kvadratmeter samt inkomstelasticiteter för olika civilståndsgupper 44
- 3: 3. Det genomsnittligt önskade bostadsutrymmet samt inkomstelasticiteter för olika åldersgrupper 45
- 3: 4. Den genomsnittligt önskade bostadsutgiften i kronor per år samt bostadskostnadsprocent 48
- 3: 5. Den genomsnittligt önskade bostadsutgiften i kronor per år samt inkomstelasticiteter för olika civilståndsgupper 49
- 3: 6. Den genomsnittligt önskade bostadsutgiften i kronor per år samt inkomstelasticiteter för olika köns- och åldersgrupper 50
- 3: 7. Till statlig skatt taxerade inkomster och nettoinkomster för olika civilståndsgupper 51
- 3: 8. Elasticiteter med avseende på inkomsten före och efter statlig skatt för olika civilståndsgupper 52
- 4: 1. Regressionskoefficienter för faktisk och önskad utrymmesefterfrågan per hushåll. Potensfunktioner 63
- 4: 2. Regressionskoefficienter för önskad utrymmesefterfrågan. Potensfunktioner 67
- 4: 3. Regressionskoefficienter för hushållets faktiska och önskade utgiftsefterfrågan. Potensfunktioner 69
- 4: 4. Regressionskoefficienter för önskad utgiftsefterfrågan. Potensfunktioner 70
- 4: 5. Regressionskoefficienter för kvalitetsefterfrågan. Potensfunktioner 72
- 5: 1. Regressionskoefficienter, elasticiteter och intercept för antalsefterfrågan. Linjära funktioner och potensfunktioner. Individdata och hushållskvotsdata 80
- 5: 2. Regressionskoefficienter, elasticiteter och intercept för antalsefterfrågan inom olika civilstånds- och könsgupper. Enbart potensfunktioner 82
- 5: 3. Inkomstelasticiteter för antalsefterfrågan i olika ålders- och könsgupper 83

- 6: 1. Beräknade elasticiteter för faktisk och önskad utrymmesefterfrågan 90
- 6: 2. Beräknade elasticiteter för faktisk och önskad utgiftsefterfrågan 92
- 6: 3. Beräknade elasticiteter för kvalitetsefterfrågan 92
- 7: 1. Inkomstelasticiteter för hushållets utrymmes- och utgiftsefterfrågan 97
- 7: 2. Inkomst-, ålders- och antalselasticiteter beräknade på grundval av variabelgenomsnitt från olika kvalitetsklasser 100
- 7: 3. Inkomst- och ålderselasticiteter beräknade på grundval av variabelgenomsnitt från nio olika kvalitetsklasser 101
- 8: 1. Elasticiteter till pris-, inkomst-, antals- och åldersvariabler 112
- 8: 2. Inkomstelasticiteter beräknade med tvärsnittsdata och faktiska inkomster 120
- 8: 3. Pris- och inkomstelasticiteter beräknade på grundval av tidsserie-data och på grundval av tvärsnittsdata med inkomstmått av permanent karaktär 121

Förteckning över tabeller i appendix 2

- 1. Utrymmesefterfrågans genomsnittliga koefficientvärden för kvalitetsklasserna 1-9. Hela riket 143
- 2. Utrymmesefterfrågans genomsnittliga koefficientvärden för kvalitetsklasserna 1-9. Storstadsregionerna 143
- 3. Utrymmesefterfrågans genomsnittliga koefficientvärden för kvalitetsklasserna 1-9. Övriga riket 143
- 4. Utrymmesefterfrågans genomsnittliga koefficientvärden för kvalitetsklasserna 1-8. Hushåll med ogift manlig bostadsföreståndare 144
- 5. Utrymmesefterfrågans genomsnittliga koefficientvärden för kvalitetsklasserna 1-8. Hushåll med ogift kvinnlig bostadsföreståndare 144
- 6. Utrymmesefterfrågans genomsnittliga koefficientvärden för kvalitetsklasserna 1-8. Hushåll med gift person som bostadsföreståndare 145
- 7. Utrymmesefterfrågans koefficientvärden. Hela riket 145
- 8. Utrymmesefterfrågans koefficientvärden. Storstadsregionerna 146
- 9. Utrymmesefterfrågans koefficientvärden. Övriga riket 146
- 10. Utgiftsefterfrågans koefficientvärden. Hela riket 147
- 11. Utgiftsefterfrågans koefficientvärden. Storstadsregionerna 147
- 12. Utgiftsefterfrågans koefficientvärden. Övriga riket 147

13. Utgiftsefterfrågans koefficientvärden. Hushåll med ogift manlig bostadsföreståndare 148
14. Utgiftsefterfrågans koefficientvärden. Hushåll med ogift kvinnlig bostadsföreståndare 148
15. Utgiftsefterfrågans koefficientvärden. Hushåll med gift person som bostadsföreståndare 149
16. Kvalitetsefterfrågans koefficientvärden. Hela riket 149
17. Kvalitetsefterfrågans koefficientvärden. Storstadsregionerna 149
18. Kvalitetsefterfrågans koefficientvärden. Övriga riket 149
19. Koefficientvärden för antalsefterfrågan inom olika civilstånds- och könsggrupper. Linjära funktioner 150
20. Inkomstelasticiteter för antalsefterfrågan i olika ålders- och könsggrupper 150
21. Inkomstelasticiteter för en-personshushåll och gifta två-personshushåll och för samtliga hushåll med ogift man, ogift kvinna eller gift person som bostadsföreståndare 152
22. Utrymmesefterfrågans genomsnittliga variabelvärden. Hela riket 153
23. Utgiftsefterfrågans genomsnittliga variabelvärden. Hela riket 154
24. Utrymmesefterfrågans genomsnittliga variabelvärden. Storstadsregionerna 154
25. Utgiftsefterfrågans genomsnittliga variabelvärden. Storstadsregionerna 155
26. Utrymmesefterfrågans genomsnittliga variabelvärden. Övriga riket 155
27. Utgiftsefterfrågans genomsnittliga variabelvärden. Övriga riket 156
28. Hushåll med ogift man som bostadsföreståndare 157
29. Hushåll med ogift kvinna som bostadsföreståndare 158
30. Hushåll med gift bostadsföreståndare 159
31. Genomsnittliga inkomstelasticiteter för hushållen i de olika storleksklasserna 160