



Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden i Skåne

Stockholm i april 2022

Denna rapport är framtagen av Evidens på uppdrag av Region Skåne. Analyserna har genomförts av ett team av konsulter på Evidens i form av Thomas Sandberg, Ted Lindqvist, Georg Wingstrand och Anna Rogberg.

Text av Ted Lindqvist och Georg Wingstrand.

Innehåll

SAMMANFATTNING	4
1. INLEDNING	6
1.1 Rörlighet på bostadsmarknaden skapar värden för hushåll och samhälle	6
1.2 Kartläggning av effekter av rörlighet på bostadsmarknaden	7
1.3 Läsanvisning	7
2. TIDIGARE STUDIER AV FLYTTKEDJOR, DEFINITIONER OCH METODIK	8
2.1 Tidigare studier och resultat	8
2.2 Vad är en flyttkedja?	10
2.3 Data och metod i denna studie	13
3. BOSTADSMARKNADEN I SKÅNE	17
3.1 Antal bostäder, priser och bostadsbyggande i Skåne	17
4. EFFEKTER AV FLYTTKEDJOR TILL FÖLJD AV NYPRODUKTION I SKÅNE	25
4.1 Rörlighetseffekter av 5 700 nya bostäder	25
4.2 Effekter av upplåtelseformer, bostadsstorlek och centralitet	26
4.3 Upplåtelseformer för bostäder som blivit vakanta i flyttkedjan	29
4.4 Andel debutanter i olika delar av flyttkedjan	32
4.5 Inkomster i nyproduktion och i flyttkedjans olika noder	38
5. AVSLUTANDE KOMMENTARER	42
REFERENSER	44

Sammanfattning

Det råder enighet om att hög rörlighet på bostadsmarknaden är positivt. Med hög rörlighet finns förutsättningar för hushåll att smidigt anpassa sitt boende efter nya behov och förutsättningar. Också ur ett samhällsekonomiskt perspektiv är rörlighet på bostadsmarknaden gynnsamt. Effektiva matchningsprocesser på arbetsmarknaden förutsätter att hushåll kan flytta till studier och arbete, vilket gör att den ekonomiska tillväxten gynnas av rörlighet på bostadsmarknaden.

Vid nyproduktion av bostäder skapas flyttkedjor när hushåll som flyttar till nyproduktionen lämnar sina tidigare boenden. Även om nyproducerade bostäder normalt är dyrare än äldre bostäder får på så sätt hushåll med normala eller lägre inkomster möjligheter att hitta en mer passande bostad i någon av bostäderna som frigörs i flyttkedjan. Däremot råder det delade meningar om vilka effekter flyttkedjor egentligen har när det gäller vilka hushåll som gynnas. I debatten har bland annat framförts invändningen att hushåll med lägre inkomster inte kan dra fördel av flyttkedjorna. Det finns också en diskussion om hur olika metoder att studera effekter av flyttkedjor påverkar resultaten och om redan genomförda studier av effekter av flyttkedjor har varit alltför begränsade för att resultaten ska vara tillförlitliga.

Denna rapport har utarbetats av Evidens på uppdrag av Region Skåne och redovisar resultaten av en omfattande studie av flyttkedjor till följd av nyproduktion av ett stort antal bostäder – i flera geografiska områden i Skåne, i olika lägen inom områdena och med olika upplåtelseformer och bostadsstorlekar. Med ett stort antal bostäder, med stor variation i både lägesegenskaper och bostädernas egenskaper, är förhoppningen att studien kan bidra till att komplettera tidigare studier och nyansera slutsatser om rörlighetseffekter av flyttkedjor till följd av nyproduktion. Rapporten studerar effekter av flyttkedjor till följd av nyproduktion av bostäder i Skåne län. Utöver att addera till den växande, men fortfarande begränsade, mängden nyare studier är förhoppningen att denna studie ska kunna bidra till den samlade kunskapen genom att

- studien har stor omfattning – den omfattar 5 700 nyproducerade lägenheter i hela Skåne och utgör en betydande andel av all nyproduktion under 2019,
- flyttkedjorna spåras inom hela den lokala arbetsmarknadsregionen, inte enbart inom kommunen,

- socioekonomin inkluderas – data på faktiska hushållsinkomster hos de hushåll som deltar i flyttkedjorna har kunnat användas, i stället för t ex snittinkomster för bostadsområden.

Nyproduktion av större bostäder ger högre rörlighet än nyproduktion av små bostäder

Studierna av flyttkedjor till följd av nyproduktion av bostäder i Skåne visar att nyproduktion av större bostäder ger större rörlighetseffekter än nyproduktion av mindre bostäder. En omfattande nyproduktion av stora, centralt belägna (och därmed relativt sett dyrare) bostäder står därför inte i ett motsatsförhållande till bostadsförsörjningen till relativt breda hushållsgrupper i Skåne. Tvärtom, ett sådant byggande skapar större rörlighet och därigenom bättre möjligheter för hushåll att flytta till en mer passande bostad i den efterföljande flyttkedjan.

De 5 700 nyproducerade bostäder som studerades var cirka hälften hyresrätter, följt av bostadsrätter och en mindre andel småhus. Sammantaget resulterade de 5 700 nyproducerade bostäderna i att drygt 8 600 bostäder frigjordes i efterföljande flyttkedjor i Skåne. Sammantaget uppstod således drygt 14 300 vakanser i och med nyproduktionen, vilket innebär att för varje nyproducerad bostad kunde 2,51 hushåll flytta in i en för hushållet ny bostad.

Högst rörlighetskvot uppstod med nyproduktion av småhus, där den landar på 3,65, följt av 2,51 för bostadsrätter och 2,35 för hyresrätter. Bakom dessa siffror döljer sig emellertid en variation som beror av framför allt bostadens storlek. Analyserna visar genomgående att större bostäder ger högre rörlighetseffekt, helt i linje med tidigare studier.

Resultaten för olika kommuner och kommungrupper av Skåne liknar varandra över lag, men där det mer specifika läget inom kommunen har kunnat studeras, i Malmö, ger ett mer centralt läge för bostadsbyggandet högre rörlighetseffekter än i de yttre kommundelarna. Denna effekt är särskilt framträdande för hyresrätterna, där centrala hyrestreor har en rörlighetskvot på 3,0 jämfört med hyrestreor i östra och södra delarna av Malmö på 2,4.

Nyproduktion av hyresrätter frigör en högre andel hyresrätter i flyttkedjan och unga vuxna deltar i högre utsträckning i flyttkedjor till följd av nyproduktion av mindre bostäder

Rapporten presenterar också resultat för vilken upplåtelseform bostäderna i flyttkedjornas olika noder har. Fördelningen mellan olika upplåtelseformer i flyttkedjorna påverkas förstås av sammansättningen i det befintliga bostadsbeståndet, men även i viss utsträckning av vilken upplåtelseform som den nyproducerade bostaden har. 60 till 65 procent av inflyttare till både små och större hyresrätter bodde tidigare i en hyresrätt, medan andelen hyresrätter till följd av nyproduktion av bostadsrätter ligger på 42 till 44 procent för hela Skåne.

Debutanter på den lokala bostadsmarknaden, antingen de som flyttar från föräldrahemmet eller skiljer sig, eller de som flyttar in från en annan lokal arbetsmarknadsregion, utgör en mindre del av dem som flyttar in direkt i nyproduktionen, mellan 11 och 19 procent. Andelarna debutanter är högre för de mindre lägenheterna vilket förklaras av att debutanter i större utsträckning efterfrågar mindre lägenheter. Sett till hela flyttkedjan deltar emellertid debutanter i en betydligt högre grad, mellan 24 och 31 procent av flyttningarna. Mönstret är likartat oavsett om hyresrätter eller bostadsrätter nyproduceras i första ledet. Debutanternas geografiska ursprung har också kunnat analyseras. Av de debutanter som exempelvis flyttar in i nyproducerade bostadsrätter kom 51 procent från samma lokala arbetsmarknad, 40 procent från utanför Skåne samt endast 9 procent från en annan lokal arbetsmarknad i Skåne.

Unga vuxna är relativt välrepresenterade, både i nyproduktionen och i den efterföljande flyttkedjan, när nyproduktionen gäller mindre bostäder i form av ett och två rum och kök. I de större bostäderna dominerar äldre åldersgrupper, både i nyproduktionen och i den efterföljande flyttkedjan.

Även den dyraste nyproduktionen genererar flyttkedjor som i flyttkedjan involverar hushållsinkomster under genomsnittliga nivåer

Analysen av inkomstnivåer i de olika flyttkedjorna ger vid handen att de hushåll som flyttar in i nyproducerade större bostadsrätter och småhus i Skåne generellt redovisar de högsta inkomsterna, strax över nivån för länets medianinkomster. Bland inflyttarna till nyproduktionen återfinns de lägsta hushållsinkomsterna hos inflyttande hushåll till hyresrätter om ett eller två rum och kök, där medianinkomsten ligger på motsvarande en

bruttolön på 26 000 kronor i månaden. I flyttkedjorna efter dessa små hyresrätter sjunker inkomstnivåerna till motsvarande cirka 22 000 kr i månaden, vilket innebär att även hushåll med relativt låga inkomster kan delta i flyttkedjorna efter nyproduktion.

En viktig observation är emellertid att inkomstnivåerna för den dyraste nyproduktionen (småhus och stora bostadsrätter) faller markant för varje led i flyttkedjan och vid nod 4 hamnar på motsvarande månadsinkomster före skatt på mellan 27 000 och 30 000 kronor när disponibelinkomsterna räknas om till bruttointkomster, vilket är tydligt under medianinkomsterna i Skåne för breda hushållsgrupper.

Detta mönster står sig när de enskilda kommunerna och kommungrupperna studeras och högprisområden som centrala lägen i Malmö, analyseras separat. Här är inkomsterna hos de hushåll som flyttar in i nyproducerade stora (4+ RoK) bostadsrätter som högst, men inkomstnivåerna faller snabbare i flyttkedjorna.

Det krävs sammanfattningsvis genomsnittliga till lite högre inkomster för att flytta in direkt till den dyraste centralt belägna nyproduktionen, men genom sina flyttkedjor möjliggör till och med den dyraste nyproduktionen för hushåll med normala inkomster att flytta till en mer passande bostad. En stor produktion av centrala, stora och därmed dyra bostads- och hyresrätter, står därmed inte i motsats till att ge hushåll med normala eller låga inkomster goda möjligheter att finna lämpliga boendelalternativ i frigiorda bostäder i flyttkedjorna. Likväl krävs det även i de efterföljande noderna i de flesta flyttkedjor inkomstnivåer som motsvarar åtminstone en heltidsanställning i låglöneyrken. Kritiker som menar att flyttkedjor till följd av nyproduktion inte löser alla hushålls bostadsbehov har därför i någon mening rätt. Bostadsförsörjningen för dessa grupper måste då säkras med hjälp av andra samhälleliga åtgärder, exempelvis i form av en utvecklad utbildnings- och arbetsmarknadspolitik eller olika offentliga stöd direkt till hushåll eller fastighetsägare. Detta resultat är i linje med tidigare genomförda analyser av de skånska hushållens möjligheter att efterfråga en för de olika hushållen mer passande bostad. I en rapport från Region Skåne kvantifieras antal och typer av hushåll i olika delar av Skåne som har svårt att realisera sin bostadsefterfrågan, både i successionsbeståndet och i nyproduktionen, Evidens (2020).

1. Inledning

I detta inledande kapitel ges en kortfattad bakgrund till rapporten, dess syfte och vilken metodik som har använts i analyserna. En viktig utgångspunkt är att nyproduktion bidrar till rörlighet på bostadsmarknaden och att rörligheten har ett värde både för hushållen och för samhällsekonomin i stort. Avsnittet avslutas med en läsanvisning och kort beskrivning av innehållet i rapportens olika kapitel.

1.1 Rörlighet på bostadsmarknaden skapar värden för hushåll och samhälle

Rörlighet på bostadsmarknaden har flera olika positiva effekter. Med högre rörlighet har hushållen lättare att anpassa sitt boende efter behov och preferenser. En ung person kan flytta från föräldrarna till en passande första bostad, ett ungt par kan lämna sina egna respektive bostäder och flytta till en gemensam bostad och en barnfamilj kan flytta till en större bostad i takt med att familjen växer samtidigt som ett äldre hushåll kan lämna sin stora bostad för en mindre och mer lättskött lägenhet. Med varje flytt som innebär att hushållen får en mer passande bostad ökar hushållens välfärd.

Det är inte bara hushållen som får högre välfärd genom de möjligheter som skapas av rörlighet på bostadsmarknaden. Också samhällsekonomin vinner på att hushållen kan anpassa sitt boende till nya förutsättningar, exempelvis genom att matchningsprocesser på arbetsmarknaden fungerar bättre när hushåll kan flytta till studier och arbete. Rörlighet på bostadsmarknaden skapas bland annat genom nyproduktion av bostäder. Ett för lågt bostadsbyggande innebär lägre rörlighet vilket medför samhällsekonomiska kostnader, se exempelvis WSP (2013). Logiken bakom detta är enkel. Ett lågt bostadsbyggande som inte svarar upp mot tillväxtregionernas potentiella befolkningstillväxt leder till att färre kommer att flytta till dessa regioner från andra delar av landet, samtidigt som utflyttningen från regionen ökar. Sammantaget leder detta till ett minskat inrikes flyttnetto. Ett minskat flyttnetto ger negativa effekter på befolkningens mängden, särskilt befolkningen i arbetsför ålder, vilket i förlängningen innebär ett minskat arbetskraftsutbud. När utbudet av arbetskraft minskar påverkas sysselsättningen och produktionen negativt. En samhällsekonomisk konsekvens av detta är att de samlade löneinkomsterna och därmed skatteintäkterna till samhället minskar.

I en studie för Bofrämjandet som genomfördes under 2021 och omfattade studier av flyttkedjor i Stockholms-, Göteborgs-, Malmö- och Linköpingsregionerna kunde välfärdseffekter för enskilda hushåll av rörlighet på bostadsmarknaden kvantifieras. Med välfärd avses här ordets mer ursprungliga betydelse i form av hushållets ”lycka, välgång samt ekonomiska och sociala trygghet” och har således ingen direkt koppling till den mer sentida glidningen i ordets betydelse, där begreppet i högre grad knutits till omfattning, resurser eller styrning av offentliga vård-, omsorgs- och utbildningstjänster.

Undersökningen genomfördes i form av en enkätstudie till 1 000 hushåll som nyligen flyttat. Resultaten visade att hushållen upplevde stora förbättringar av sitt boende efter en flytt till en för hushållet ny bostad. Betygsförbättringen på den nya bostaden jämfört med den tidigare uppgick till ungefär 10 betygssteg på en 100-gradig skala när hushållen flyttade inom en och samma upplåtelseform. I de fall hushållen flyttade från en hyresbostad till en ägd bostad i form av en bostadsrätt eller ett småhus var betygsförbättringen större och betygen på boendet ökade med mellan 20 och 30 betygssteg. En flytt från ägda boendeformer till en hyresrätt innebar ett lägre betyg på den nya bostaden.

I studien tillfrågades hushållen också om deras tillfredsställelse med sin totala välfärdsnivå när de vägde ihop den utifrån ett brett spektrum av viktiga aspekter såsom hälsa, relationer, familjesituation, privatekonomi, arbetssituation och boende. Utifrån svaren på dessa frågor var det i studien möjligt att i ett nästa steg analysera om boendet hade ett signifikant statistiskt samband med den samlade välfärdsupplevelsen. Det visade sig att hushållens upplevelse av den samlade välfärdsnivån påverkades på ett statistiskt signifikant sätt av hur nöjda hushållen var med sitt boende. Slutsatsen av den statistiska analysen av enkätsvaren var att rörlighet på bostadsmarknaden är välfärdshöjande. Det finns visserligen faktorer som spelar större roll för den samlade välfärdsupplevelsen, inte minst hur respondenterna betygsätter nöjdhet med familjesituationen, ekonomin, relationer och hälsa, men boendesituationens bidrag var påtagligt.

Sammanfattningsvis visar både samhällsekonomiska beräkningar och studier av hur hushållen uppfattar sitt boende och sin allmänna livssituation att rörlighet på bostadsmarknaden har tydliga positiva effekter, både för samhället och de enskilda hushållen.

1.2 Kartläggning av effekter av rörlighet på bostadsmarknaden

För att få djupare kunskaper om hur nyproduktion av bostäder påverkar rörligheten på bostadsmarknaden har Region Skåne gett Evidens i uppdrag att analysera effekter av flyttkedjor till följd av nyproduktion av bostäder i Skåne. Syftet är att kartlägga rörlighetseffekter av olika typer av nyproduktion och dessutom att analysera olika hushålls möjligheter, inte minst debutanters, att hitta en mer lämplig bostad som frigjorts i flyttkedjan. Det är uppenbart att nyproduktion av bostäder bidrar till rörligheten på bostadsmarknaden. När en ny bostad byggs kan ett eller flera hushåll lämna äldre bostäder när de flyttar in i den nybyggda bostaden. Studien syftar sammanfattningsvis på att besvara flera grundläggande frågor:

- Vilken typ av nyproduktion ger de största rörlighetseffekterna, stora eller små bostäder? Hyresrätter, bostadsrätter eller småhus?
- Vilka hushåll flyttar in i de bostäder som successivt blir tillgängliga i flyttkedjan med avseende på hushållens ålder och varifrån de flyttar?
- Vilken typ av nyproduktion ger flest debutanter möjlighet att göra entré på bostadsmarknaden?
- Vilken typ av bostäder i form av storlekar och upplåtelseformer lämnar hushållen efter sig när de deltar i flyttkedjan?
- Vilka inkomster redovisar inflyttare när de flyttar in i bostäder som blir vakanta i både nyproduktionen och i den efterföljande flyttkedjans olika noder?

Studien omfattar nyproduktion av hyres- och bostadsrätter i form av både mindre (ett och två rum och kök), medelstora bostäder (tre rum och kök) och större bostäder (minst 4 rum och kök), samt nyproduktion av småhus. Totalt studeras rörlighetseffekterna av nyproduktion av ca 5 700 bostäder med inflyttning 2019.

Analysen sker genom registerstudier där Evidens i samverkan med Statistiska centralbyrån (SCB) har samkört olika befolkningsregister. De register som SCB använder

och samkör i detta syfte är registret över inrikes flyttningar, lägenhetsregistret och taxeringsregistret. Registret över inrikes flyttningar är kopplat till folkbokföringen och taxeringsregistret. I flyttregistret finns en rad per person som flyttat som sedan kan kopplas till två specifika lägenheter i lägenhetsregistret, den lägenhet som personen flyttat till respektive flyttat från.

Totalt sett innehåller dessa register tillräcklig information om hushållens flyttningar, bostädernas geografiska lägen (adresser), upplåtelseformer och storlekar samt data om hushållen för att flyttkedjor ska kunna hållas samman.

1.3 Läsanvisning

Rapporten är disponerad i ett antal olika kapitel.

Nästa kapitel, kapitel två, **Tidigare studier av flyttkedjor, definitioner och metodik**, diskuterar tidigare genomförda studier av flyttkedjor, inklusive metodfrågor och kritik mot möjligheter att dra tillförlitliga slutsatser av olika studier. I kapitlet beskrivs också metodik och begrepp som används i denna rapport mer ingående.

Kapitel tre, **Bostadsmarknaden i Skåne**, ger en översiktlig bild av bostadsbestånd, priser och byggande i Skåne de senaste åren. Detta ger en bakgrund och ett sammanhang till de studerade effekterna av nyproduktion – flyttkedjorna realiserar ju i det befintliga beståndet.

I det fjärde kapitlet, **Effekter av flyttkedjor till följd av nyproduktion i Skåne**, presenteras resultaten från analyserna av flyttkedjorna för Skåne som helhet och med exempel från ingående kommuner. I detta kapitel beskrivs hur rörligheten påverkas av att nyproduktionen omfattar bostäder med olika grad av centralitet, olika bostadsstorlek och upplåtelseform. Dessutom analyseras i vilken utsträckning olika debutanter kan göra entré beroende på vilken typ av bostäder som byggs och vilka inkomster hushåll har både i nyproduktionen och senare i flyttkedjan.

I det femte och sista kapitlet, **Avslutande kommentarer**, diskuteras resultaten kortfattat i ljuset av tidigare studier och den allmänna bostadspolitiska diskussionen.

2. Tidigare studier av flyttkedjor, definitioner och metodik

I detta avsnitt berörs kortfattat tidigare studier av flyttkedjor och deras resultat. Vidare diskuteras viktiga definitioner och möjliga metoder. Kapitlet avslutas med en beskrivning av den använda metodiken och data i denna studie.

2.1 Tidigare studier och resultat

Mycket av den tidigare litteraturen om flyttkedjor sammanfattas i en studie utförd av forskare vid Malmö Universitet, Grander et al (2018) på uppdrag av Göteborgsregionen, Region Skåne och Region Stockholm (Tillväxt och regionplaneförvaltningen, TRF). Litteraturstudien sammanfattar resultat, likheter och skillnader från de ingående studierna, samt belyser begränsningar och brister hos tidigare forskning.

När det gäller flyttkedjornas längd uppger många tidigare studier flyttkedjor på 2,0 – 2,5, internationella studier så väl som svenska. Amerikanska studier har något längre kedjor än europeiska. Svenska konsultrapporter har genomgående längre flyttkedjor än svenska forskningsstudier.

Att studierna sinsemellan skiljer sig åt i flera parametrar – tid, plats, omfattning, metod och definitioner – gör jämförelser svåra. Mer intressant är snarare de skillnader och mönster som observerats inom studierna, där olika egenskaper hos nybyggnationen kopplas till olika effekter på bostadsmarknaden och blandning av hushåll i de efterföljande flyttkedjorna.

Upplåtelseformen hos den nyproducerade bostaden verkar ha underordnad betydelse för flyttkedjornas längd. I stället är det bostadens storlek som är utslagsgivande – större bostäder ger längre flyttkedjor.

Många studier pekar på att flyttkedjor ofta absorberas i samma prissegment och geografi där de initieras. Bostäder som byggs i ett högt prissegment skapar oftast bostadsvakanser enbart inom det högre prissegmentet. Eftersom nyproducerade bostäder i regel är dyra, är det lätt att göra kopplingen till ett annat av litteraturöversiktens konstateranden, nämligen att ”socioekonomiskt

svaga grupper sällan eller aldrig deltar i flyttkedjor som initieras i samband med att nya bostäder byggs”. Författarna slår fast att det därmed verkar finnas svagt stöd i forskningen för att förlita sig på flyttkedjor som en strategi för att tillgängliggöra bostäder för ekonomiskt svaga grupper.

Längre bakåt i historien har dock flyttkedjor, ibland under begreppet filtrering, haft stor betydelse för ekonomiskt svaga grupper när välbeställda hushåll lämnade de ohälsosamma innerstäderna för nybyggda bostäder allt längre ut från stadskärnan och därmed frigjorde äldre billigare bostäder.

2.1.1 Begränsningar – resultatens giltighet i tid och rum

Som nämnts ovan skiljer sig förutsättningarna åt mellan olika studier. Grander et al (2018) konstaterar att de studier som har gjorts tidigare inte har relaterat sina resultat till sådana kontextuella faktorer som till exempel bostadsbrist (för olika grupper), regleringar och konjunktur. Resultatens giltighet blir därmed begränsad till den aktuella geografin och den aktuella tidsramen.

Generellt sett är den samlade forskningen om flyttkedjor gammal, där en majoritet av de studier som ingår i litteraturöversikten är från åren 1950-1990.

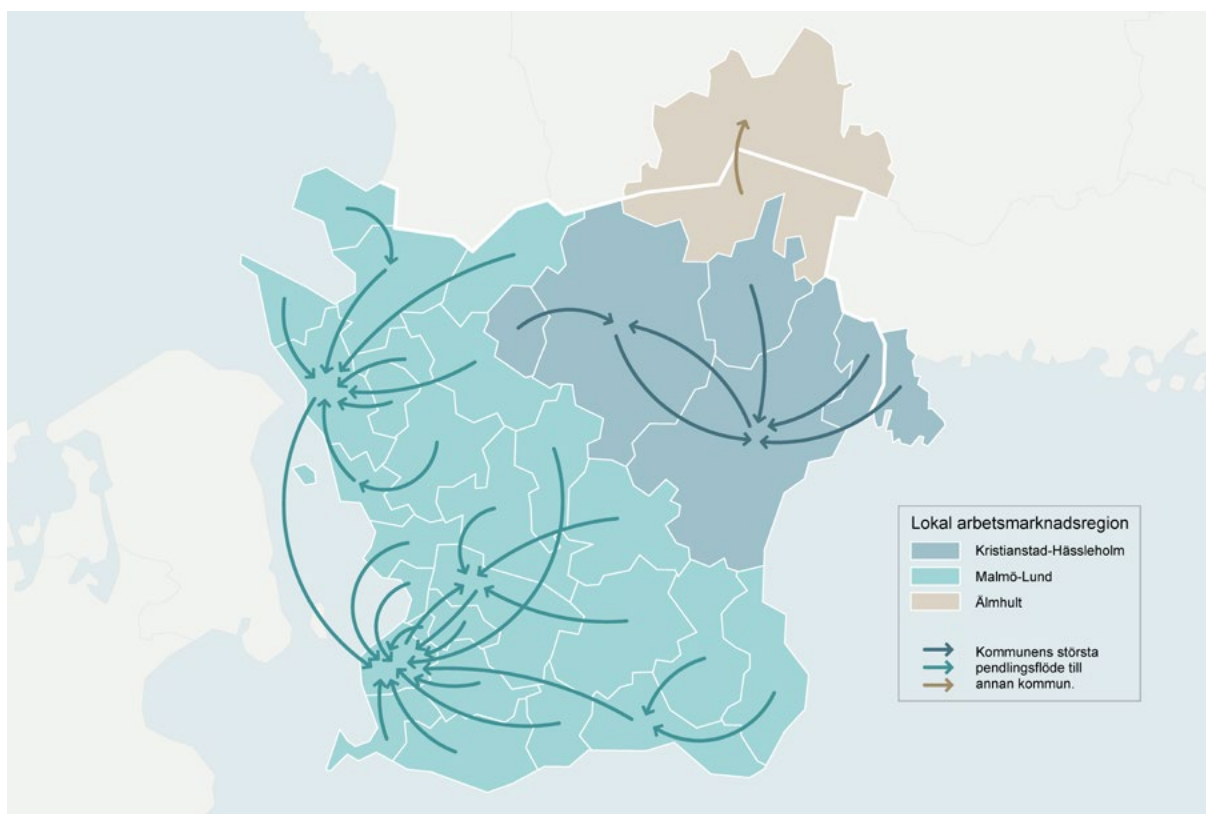
En av de större flyttkedjestudierna i Sverige på senare tid gjordes på drygt 5 700 nybyggda bostäder i Malmö 2016-2019, Malmö stad (2019). Den genomsnittliga flyttkedjelängden/rörlighetskvoten blev 1,9. I linje med tidigare forskning konstateras att större lägenheter ger längre flyttkedjor. I övrigt konstateras att ”lika ger lika” gäller i stor utsträckning; nybyggnation i ett visst område ger ofta vakanser i samma område, större lägenheter frigör andra stora lägenheter och nya hyresrätter frigör fler hyresrätter än de andra upplåtelseformerna. Ungas flyttande påverkas mest av att nya hyresrätter byggs, äldres möjligheter påverkas mest av nya bostadsrätter och barnfamiljer flyttar mer när hyresrätter och småhus byggs.

2.1.2 Geografiska gränser

En annan viktig begränsning hos många tidigare studier är den snävt avgränsade geografien, dvs det område inom vilket flyttkedjorna och deras effekter kan spåras och mätas. De studerade flyttkedjorna bryts i många fall snabbt vid gränser, ofta kommungränser, vilket påverkar uppskattningen av flyttkedjornas rörlighetseffekt.

Flyttkedjorna i Malmöstudien (Malmö stad 2019) kunde bara följas inom Malmö kommun. Eftersom Malmö

kommun har ett stort utbyte med omgivande kommuner, inte minst Lund, innebär det att flyttkedjorna i studien i stor utsträckning slutar spåras när hushåll byter kommun. Malmö kommuns stora integration med den övriga lokala arbetsmarknadsregionen illustreras i figur 1. Av alla som arbetar i Malmö bor nästan 40% utanför kommunen.



Figur 1. Pendlingsmönster inom lokala arbetsmarknadsregioner i Skåne 2019. Källa: SCB och Region Skåne.

I en studie utförd åt Bofrämjandet, Evidens (2021a), kunde det geografiska området vidgas till att omfatta hela den s.k. lokala arbetsmarknadsregionen runt respektive stad (Stockholm, Göteborg, Malmö respek-

tive Linköping). Detta resulterade också som förväntat i längre uppmätta flyttkedjor, i genomsnitt omkring 2,2 när mindre lägenheter byggdes och i regel 2,6 eller högre för de större lägenheterna.

2.1.3 Den svårfångade socioekonomin

Flyttkedjors effekter för hushåll med olika socioekonomi är ett ämne som funnits med sedan fenomenet började studeras. När det gäller sentida studier är ofta tillgången på data en begränsning, ofta av sekretesskäl. Malmöstudien från 2019 har hanterat utmaningen genom att definiera hushåll utifrån sitt bostadsområde och rangordna bostadsområden utifrån deras genomsnittliga socioekonomi. Detta ger förstås endast ett trubbigt mått på hushållens verkliga ekonomi då variationen mellan hushållens ekonomi inom många områden är betydande. Studien pekade på ”lika ger lika”, det vill säga att när det byggs bostäder i låginkomstområden frigörs relativt fler bostäder i låginkomstområden i flyttkedjan än när det byggs i höginkomstområden, och omvänt.

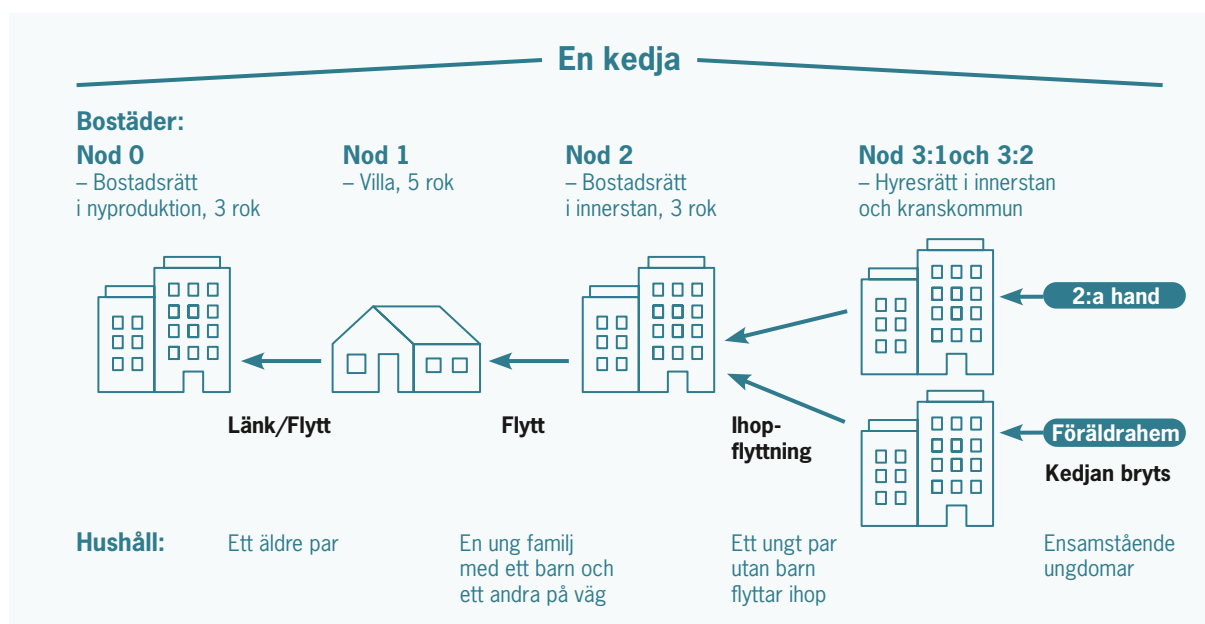
I en finsk studie från 2021 gjord på VATT, Statens ekonomiska forskningscentral i Helsingfors, har man emellertid kunnat följa verkliga hushållsinkomster, Bratu et al. (2021). Studien omfattar nyproduktion i Helsingfors och har ett delvis annorlunda upplägg jämfört med de flesta nyare svenska studier genom en stegvis metod för att följa flyttkedjor under en längre tid. Tillgången till data har möjliggjort studier både av flyttkedjornas effekter för olika bostadsområden och för hushåll med olika inkomstnivå. Artikelförfattarna visar på att flyttkedjorna efter nybyggda bostäder i centrala lägen relativt snabbt når hushåll med lägre inkomster. Nynygnation i dyra lägen och till marknadspris frigör redan tidigt i flytt-

kedjan lägenheter i låginkomstområden och involverar hushåll med låga inkomster.

Frågan är om flyttkedjor vid nyproduktion kan ha samma effekter i Sverige? I Bofrämjandets rapport (Evidens 2021) kunde verkliga hushållsinkomster studeras för olika led i flyttkedjorna. För Stockholm visade analyserna att inflyttarna till nyproduktionen i stor utsträckning har högre inkomster än länets medianinkomster, men redan i flyttkedjans tredje led är inflyttarnas inkomster i genomsnitt lägre än länets medianinkomst. Detta gäller även när flyttkedjan initierats av stora centrala (och därmed dyra) bostadsrätter. För Malmöregionen föll inkomstnivåerna på liknande sätt i senare led i flyttkedjorna. De låga nivåer som observerades här indikerar att en stor andel av de inflyttande hushållen hade inkomster under nivån för förvärvsarbetande hushåll.

2.2 Vad är en flyttkedja?

På ett övergripande plan kan innebörden av begreppet flyttkedja verka självklar. En ny ledig bostad lockar någon att flytta som i sin tur lämnar en tom bostad efter sig, som möjliggör en ny flytt och så vidare – en nyproducerad bostad utlöser på så sätt en kedja av flyttar. Val av definitioner och metoder för hur man mäter och räknar påverkar emellertid resultaten i olika riktningar. Nedanstående illustration visar med ett exempel vad en flyttkedja är.



Figur 2. Ett exempel på en flyttkedja – Källa: Region Stockholm, Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, 2015.

2.2.1 Hur börjar en flyttkedja?

I exemplet i figur 2 initieras en flyttkedja av en nyproducerad bostadsrätt – en vakans har skapats i nod 0 längst till vänster. Flyttkedjor kan också initieras av ombyggnation eller av att personer avlider – eller när en person flyttar ihop med någon som bott i sin lägenhet en längre tid. För de allra flesta ändamål är det dock effekterna av nyproduktion som är av intresse, och i regel det som studerats i forskningen. När det äldre paret i exemplet flyttat in i nyproduktionen har det lämnat efter sig en ledig villa, dit sedan ett annat hushåll (en ung familj) kan flytta in – och flyttkedjan fortsätter.

2.2.2 När slutar en flyttkedja? – Definitionen av en ”debutant”

En flyttkedja bryts, absorberas, när en flytt inte efterlämnar en ny vakans på den lokala (definierade) bostadsmarknaden. Detta svarar mot begreppet debutant, som är ett centralt begrepp i flyttkedjestudier. När man väljer definitionen av en debutant innebär det alltså att man definierar slutet på flyttkedjan. Debutanterna är intressanta i sig – de representerar möjligheten för människor att ta sig in, debutera, på den lokala bostadsmarknaden. Det finns två huvudsakliga typer av debutanter.

1. Personer som lämnar ett hushåll, där någon bor kvar i bostaden. Därmed uppstår ingen vakans och flyttkedjan slutar.
2. Geografiska debutanter – I det andra fallet handlar det om personer som flyttar in ”utifrån”, från någonstans utanför den definierade bostadsmarknaden. Flyttkedjan spåras inte vidare och bryts. Personerna debuterar på den lokala bostadsmarknaden.

Till den första gruppen debutanter hör personer som lämnar föräldrahemmet, inneboende som flyttar ut eller personer som skiljer sig där den andra parten stannar kvar i bostaden. För denna ”typ 1” av debutant skiljer sig inte definitionerna nämnvärt åt mellan olika studier.

Viktiga skillnader finns emellertid när det gäller de geografiska debutanterna, de som flyttar in från en ”annan bostadsmarknad”. Teoretiskt sett skulle man kunna spåra flyttkedjor mellan olika landsändar och till och med mellan länder, men i regel är man intresserad av att studera effekterna på en lokal bostadsmarknad. Var man väljer att dra gränsen för denna lokala bostadsmarknad påverkar naturligt hur långt bakåt man spårar flyttkedjorna och vilken uppmätt ”längd” eller effekt man får. I många studier som har gjorts i Sverige på senare tid har man låtit kommungränsen utgöra denna gräns. Detta får anses vara en relativt snäv gränsdragning då kommunen ofta inte motsvarar de boendes uppfattning om vad som utgör den lokala bostadsmarknaden, i synnerhet inte i storstadsregioner.

2.2.3 Lokal bostadsmarknad = lokal arbetsmarknad?

Statistiska centralbyrån har definierat så kallade lokala arbetsmarknader (LA) och lokala arbetsmarknadsregioner (LA-regioner) där Sveriges kommuner grupperas kring lokala centra. Vilken LA-region en viss kommun ska räknas till avgörs av pendlingsmönster, dvs kopplingen mellan bostad och arbetsplats. Det ligger därför nära till hands att använda de lokala arbetsmarknadsregionerna som definition för de lokala bostadsmarknaderna.

Med denna gränsdragning bryts inte flyttkedjan om en person exempelvis flyttar till Malmö kommun från Lomma (båda tillhör Malmö-Lunds LA). Däremot bryts kedjan om en person flyttar till Malmö från Haninge kommun (Stockholms LA).

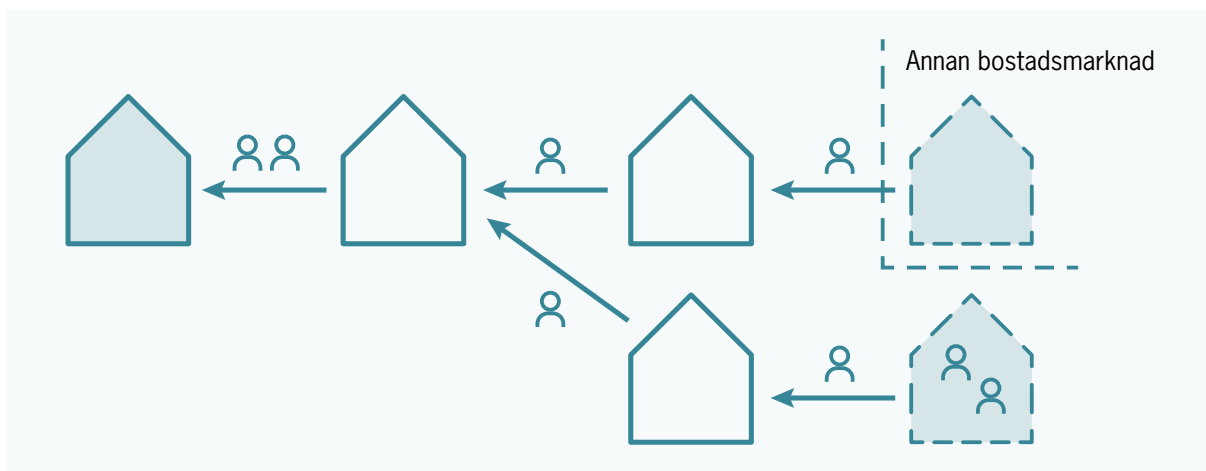
Flyttkedjor kan också brytas när hus rivs, byggs om eller om bostaden förblir vakant, men dessa fall tillhör undantagen i senare tiders studier.

2.2.4 Beräkning av kedjans "längd" – eller rörlighetskvot

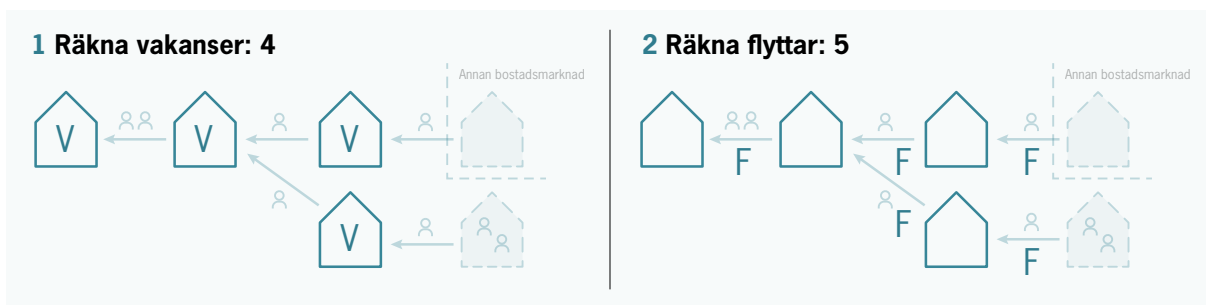
I studier av flyttkedjor är flyttkedjornas "längd" ett sätt att kvantifiera effekten på bostadsmarknaden. Långa flyttkedjor innebär att många hushåll kan flytta till en ny bostad. Flyttkedjor är emellertid inte alltid enkla, utan förgrenar sig ofta, till exempel när ett par flyttar ihop, se illustrationen i figur 3.

För att fånga den totala effekten går det alltså inte att bara räkna antalet steg bakåt i en flyttkedja.

- Den vanligaste metoden är att summera alla vakanser, inklusive den nyproducerade bostadens, till dess att flyttkedjans alla eventuella grenar har tagit slut med en debutant av något slag. I exemplet från Figur 3 skulle denna metod ge resultatet 4 (se figur 4:1). Det är denna metod som används i analyserna i nästa kapitel.
- En annan metod är att i stället räkna hur många flyttar som den nya bostaden möjliggör genom hela kedjan. Detta sätt att räkna har använts i en rapport från Helsingborgshem (Helsingborgshem 2017). I samma exempel skulle därmed effekten bli 5.



Figur 3. En flyttkedja som förgrenar sig.



Figur 4. Två sätt att beräkna rörlighetseffekten av flyttkedjor. V = vakans, F = flytt.

I praktiken följer man i regel grupper av nyproducerade lägenheter och deras efterföljande flyttkedjor för att räkna fram genomsnittskvoter. Med metod 1 ovan summerar man då typiskt alla vakanser i samtliga flyttkedjor kopplade till nyproduktionen av en grupp lägenheter och dividerar summan med antalet nyproducerade lägenheter i nod 0. Metod två går till på liknande sätt men i detta fall är det istället summan flyttar som divideras med antalet ursprungslägenheter.

Man skulle kunna förvänta sig att metod 2 i genomsnitt ger högre kvoter på grund av förgreningarna (debutanterna och deras flyttar är ju i snitt fler än antalet nybyggda lägenheter). I praktiken kan "kedjelängden" i stället bli kortare (till exempel i Helsingborgshems studie). Anledningen är brister i data – för varje steg bakåt i kedjan finns ett bortfall av hushåll som inte kan identifieras eller lokaliseras och det går inte att avgöra om det uppstår vakanser eller inte. Antalet debutanter understiger därför ofta antalet nyproducerade bostäder på totalen.

2.2.5 Begränsningar i tiden – Samboregeln

När familjer flyttar ihop eller isär sker inte alltid flyttarna samtidigt. När till exempel ett par flyttar ihop i en lägenhet är det inte ovanligt att den ena parten har bott en viss tid i lägenheten. Någonstans behöver man dra en gräns i tiden för när den inflyttande parten ska anses vara en del av en viss flyttkedja. I Malmö stad (2019) användes 6 månader som tidsram, den så kallade ”samboregeln”.

Den omvända situationen uppstår när någon lämnar kvar personer i hushållet de flyttat ifrån. Hur länge ska man vänta på att de kvarvarande personerna flyttar ut och att en vakans uppstår?

2.3 Data och metod i denna studie

Region Skåne har tidigare analyserat hushållens möjligheter att efterfråga bostäder, både på successionsmarknaden och i nyproduktionen i olika delar av regionen och för olika typer av hushåll, Evidens (2020, 2021b). Vidare har regionen kartlagt den socioekonomiska segregationen i Skåne, Ramboll (2021).

Denna studie studerar effekter av flyttkedjor vilket bidrar till ytterligare perspektiv och insikter om bostadsmarknaden i Skåne och hur bostadsförsörjningen för olika typer av hushåll påverkas av nyproduktion av bostäder, både direkt i nyproduktionen och indirekt genom de flyttkedjor som nyproduktionen initierar. Studien drar nytta av en nyligen utvecklad metod som möjliggör användandet av registerdata från SCB för att knyta ett antal egenskaper hos nyproducerade bostäder till egenskaper och fördelningar hos de bostäder/hushåll som förekommer i efterföljande flyttkedjor.

För denna studie definierades ett antal parametrar hos nyproduktionen som var önskvärda att kunna knyta potentiella skillnader i utfallet till:

- Geografiskt läge (kommun – läge inom kommunen)
- Upplåtelseform: bostadsrätt (BR), hyresrätt (HR) eller äganderätt (småhus)
- Lägenhetsstorlek: 1-2, 3 eller 4+ rum och kök

2.3.1 Begränsningar som ges av metoden

Den registerbaserade metoden har vissa begränsningar. Den kanske viktigaste rör SCB:s sekretessregler som innebär att inflyttare till nyproduktion måste omfatta minst 100 bostäder/hushåll. Det betyder att flyttkedjor endast kan studeras i kommuner och delar av kommuner där nyproduktionsvolymen minst omfattar 100 bostäder. För ett antal kommuner i Skåne där nyproduktionsvolymerna varit mindre än 100 nya bostäder av en viss upplåtelseform har studien inte kunnat genomföras utan att flera kommuner grupperats och analyserats som en grupp av kommuner, se nedan samt figur 5.

Ytterligare en begränsning som i grunden beror på en kombination av sekretessregler och att vissa flyttkedjor kan vara långa, är att antalet hushåll som deltar i flyttkedjans sista noder är mycket få. I studien har därför analyser av inflyttare begränsats till nod noll, det vill säga nyproduktionen, och de efterföljande 6 noderna. Av data framgår dock hur stor andel av de flyttande hushållen i hela flyttkedjan som omfattas av flyttarna i nod noll till och med nod 6. I flertalet fall är det en absolut majoritet av samtliga flyttar. Begränsningen har därför mycket liten effekt för studiens resultat.

2.3.2 Geografisk indelning

Eftersom nyproduktionen av bostäder skiljer sig kraftigt åt både till omfattning och typ mellan olika kommuner (se kapitel 3) behövs en avvägning göras mellan geografisk indelning och möjligheten att få ett tillräckligt statistiskt underlag. Ett antal kommuner har av den anledningen behövt sammanföras till kluster. Kommungrupperingen har till stor del följt tidigare bostadsmarknadsstudier för Region Skåne och baseras

på en sammanvägning av tillhörighet till lokala arbetsmarknader/pendlingsregioner, nivå på bostadsbyggande och likheter i bebyggelse- och prisstruktur. Genom en iterativ process har utfallet i form av flyttkedjor kunnat studeras och indelningen justerats om sekretessreglerna slagit till så snabbt att ett användbart utfall inte har erhållits. Den slutgiltiga grupperingen av kommuner redovisas i figur 5.

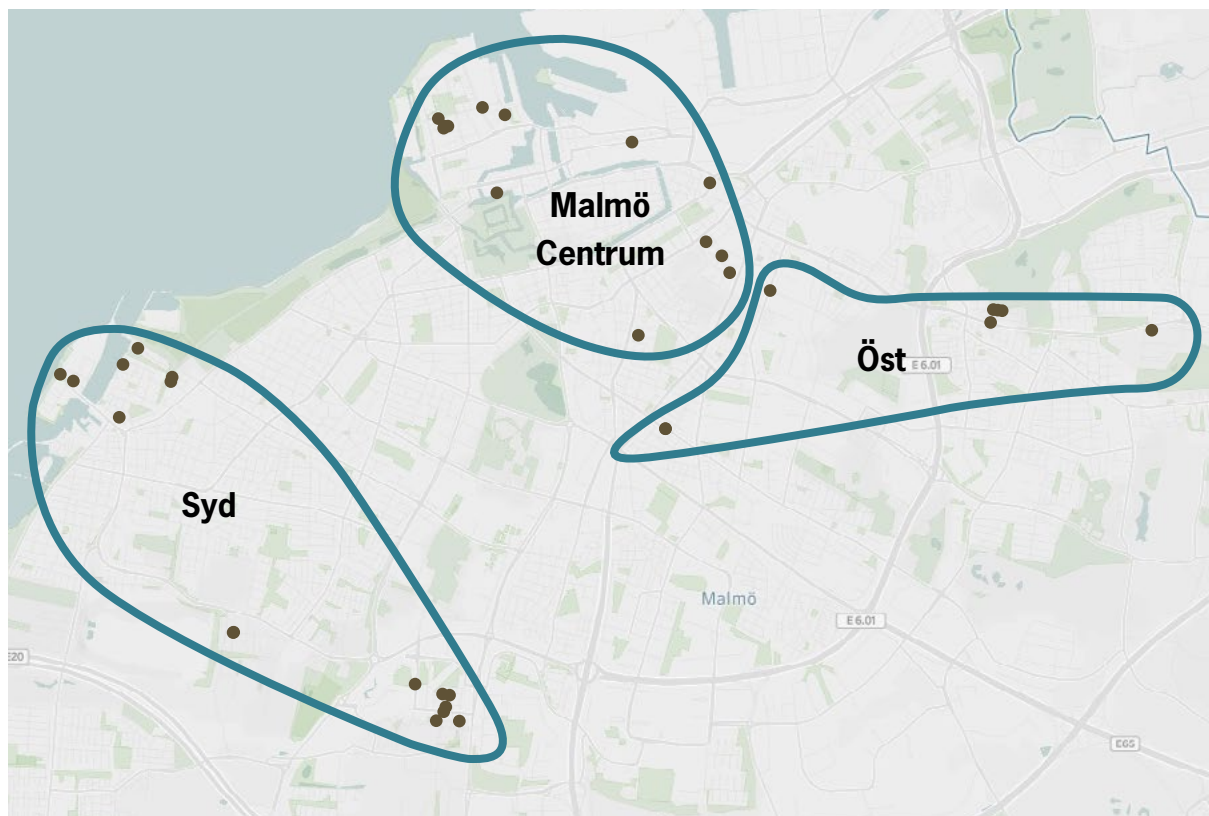
Kommun	Kommungrupp
Malmö	Malmö (Syd, C, Öst)
Helsingborg	Helsingborg
Lund	Lund
Hässleholm Kristinastad	Hässleholm och Kristinastad
Ängelholm Landskrona Höganäs	Kommungrupp 1
Båstad Lomma Vellinge	Kommungrupp 2
Bromölla Osby Östra Göinge	Kommungrupp 3
Staffanstorps Ystad Kävlinge Svedala Trelleborg Burlöv Eslöv	Kommungrupp 4
Simrishamn Sjöbo Höör Åstorp Tomelilla Svalöv Skurup Örkelljunga Hörby Bjuv Klippan Perstorp	Kommungrupp 5



Figur 5. Gruppering av kommuner i kluster.

För Malmö var underlaget för flerfamiljshusen tillräckligt stort för att tillåta ytterligare en uppdelning på tre olika lägen i Malmö, se figur 6. Denna lägesindelning

gjordes med avseende på centralitet och prisnivåer. För småhusen behölls Malmö kommun som minsta geografiska enhet.



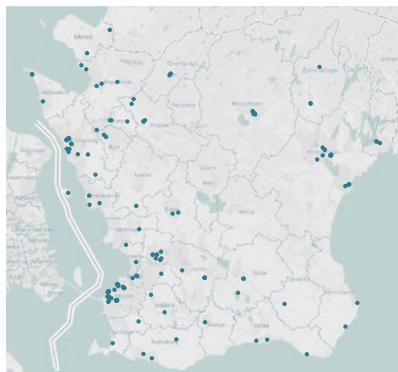
Figur 6. Gruppering av fastigheter i tre lägen i Malmö.

2.3.3 Upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar

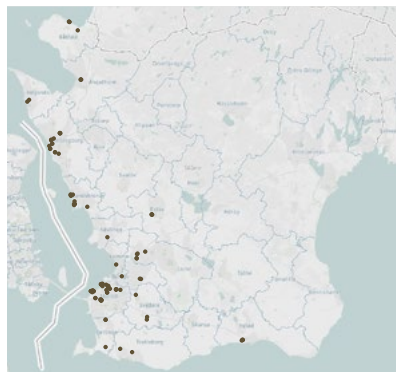
För de flesta kommungrupper finns tillräckligt med nyproduktion för att studera alla tre upplåtelseformer.

Den geografiska spridningen för de tre upplåtelseformerna redovisas i figur 7.

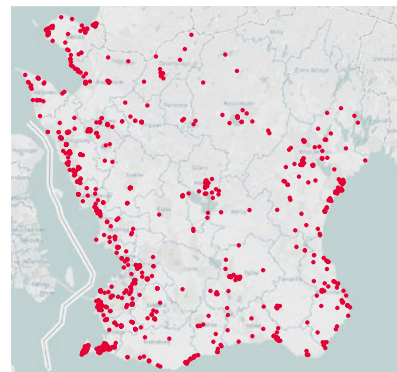
Hyresrätt



Bostadsrätt



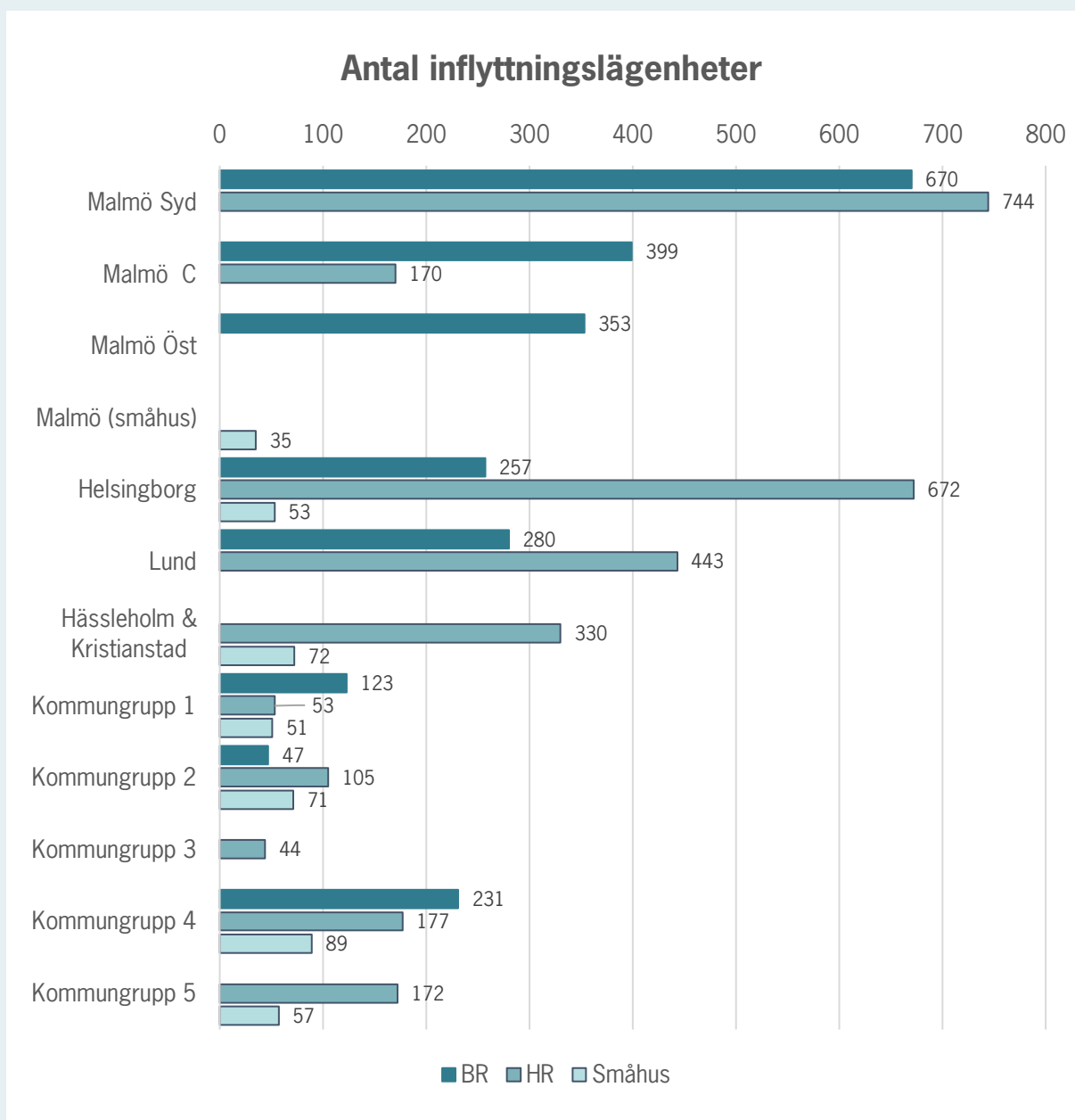
Småhus



Figur 7. Geografisk spridning av de studerade fastigheterna uppdelat på upplåtelseform.

I några av kommungrupperna har bostadsrättsproduktionen under den studerade tidperioden varit för låg för att bilda tillräckligt underlag för analys. Sammantaget innebär detta att antalet kombinationer av geografiskt läge och upplåtelseform blir 26. Antalet studerade bostäder per sådan grupp redovisas i figur 8.

Därutöver har underlaget för flerfamiljshusen, dvs BR och HR, delats upp i tre grupper baserat på lägenhetens antal rum.



Figur 8. Antal analyserade nyproduktionslägenheter per geografi och upplåtelseform. (med lägenheter avses här även småhusenheter). Kommungrupp 1= Ängelholm, Landskrona och Höganäs, Kommungrupp 2= Båstad, Lomma och Vellinge, Kommungrupp 3= Bromölla, Osby och Östra Göinge, Kommungrupp 4= Staffanstorps, Ystad, Kävlinge, Svedala, Trelleborg, Burlöv och Eslöv, Kommungrupp 5= Simrishamn, Sjöbo, Höör, Åstorp, Tomelilla, Svalöv, Skurup, Örkelljunga, Hörby, Bjuv, Klippan, Perstorp.

2.3.4 Genomförande

Urvalet av nyproducerade bostäder, totalt 5700 st, förekommer således indelat i 50 grupper efter sitt läge och sina egenskaper. Dessa grupper utgör ett antal ”noder 0” varifrån flyttkedjor har spårats bakåt steg för steg.

För varje grupp i nod 0 undersöktes i ett första steg vilka som flyttat in i lägenheterna under startåret (år 2019). Dessa personers åldersfördelning och inkomstnivåer observerades, liksom vilken typ av lägenhet de flyttat ifrån. Antalet lämnade bostäder, antalet vakanser och antal av olika typer av debutanter observerades, liksom den geografiska spridningen för de lämnade bostäderna.

För de bostäderna som lämnats i nod 1 och som resulterat i vakanser inom den egna lokala arbetsmarknadsregionen har sedan nästa population av inflyttare identifierats om de uppfyller följande kriterier:

- Inflyttningen måste ske samma dag eller senare än utflytten skedde från lägenheten.
- Inflyttningen ska ske senast ett år från utflyttningen för att tillåta att en lägenhet kan stå tom ett tag för att ändå tillhöra kedjan.
- Olika inflyttningar som sker inom två månader (60 dagar) till samma lägenhet räknas med (kan vara personer som flyttar ihop men inte har möjlighet att flytta samtidigt), ”samboregeln”. Inflyttarna till nod 1 analyseras på motsvarande sätt som i nod 0, och så vidare. Flyttkedjor har på detta sätt spårats tillbaka till och med den population som lämnat nod 7. För varje nod i kedjan sker bortfall när flyttkedjan når en debutant eller i viss utsträckning då uppgifter saknas. Begränsningar i tillgängliga register gör att endast flyttningar t.o.m 2020-12-31 kan finnas med samt att endast flyttningar till registrerade lägenheter kan räknas med.

Utifrån underlaget har ett antal beräkningar gjorts, vilka beskrivs mer ingående i rapportens resultatdelar. Rörlighetskvoten (flyttkedjornas ”längd”) har beräknats på det vanligaste sättet, dvs det totala antalet vakanser har dividerats med det ursprungliga antalet nyproducerade lägenheter.

3. Bostadsmarknaden i Skåne

I denna rapport fokuserar analysen på de rörlighetseffekter som uppstår vid nyproduktion av bostäder och vilka olika typer av hushåll vars bostadsförsörjning möjliggörs till följd av nyproduktionen. Som berörs i föregående kapitel beror dessa effekter på det sammanhang som omger nyproduktionen av bostäder. Effekterna kan till stor del förväntas vara beroende av hur stor nyproduktionen är, var den sker och hur strukturen på bostadsmarknaden ser ut. I detta kapitel ges därför en kort beskrivning av den skånska bostadsmarknaden och hur nyproduktionen av bostäder utvecklats. Kapitlet ska ses som en fond för analysen i nästa kapitel.

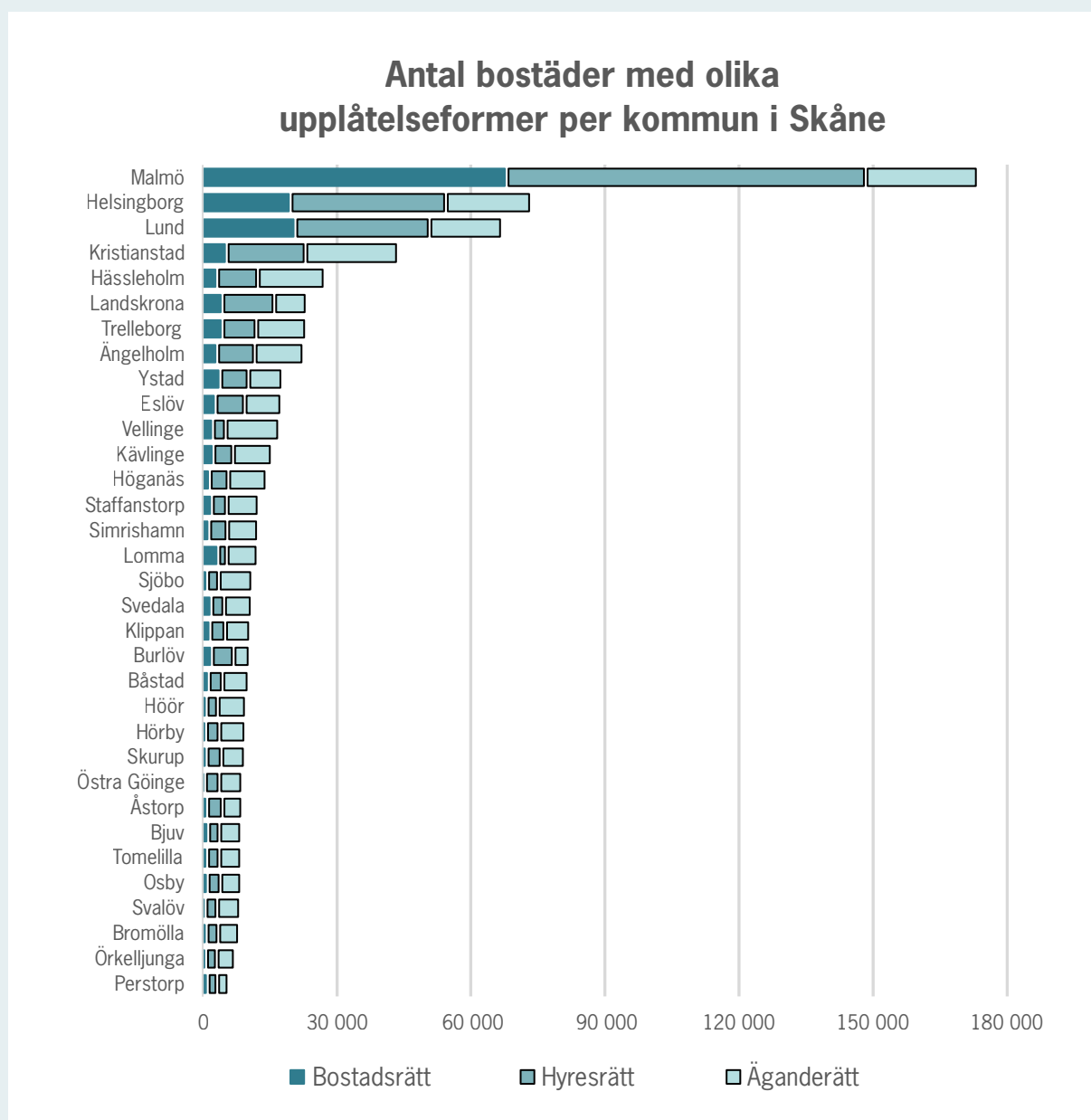
3.1 Antal bostäder, priser och bostadsbyggande i Skåne

Nyproduceras exempelvis många mindre hyresbostäder, är det rimligt att rörlighet, åtminstone i flyttkedjornas första noder, uppstår bland hushåll som har preferenser för just hyresbostäder, exempelvis unga vuxna. Byggs nya större småhus eller större centrala bostadsrätter, som normalt har de högsta priserna på varje lokal marknad, kommer nyproduktion rimligen attrahera fler hushåll med relativt goda inkomster och som redan är etablerade på bostadsmarknaden. Sker nyproduktion på lokala marknader som saknar eller har ett mycket litet utbud av bostadsrätter, kommer hushåll som tidigare bott i en bostadsrätt inte vara representerade i flyttkedjan i någon större utsträckning och så vidare.

Kort sagt, effekter på flyttkedjor är delvis beroende på både vilka volymer nyproduktionen har, vad som byggs och hur hushållen bor idag.

3.1.1 Antal bostäder

Studerars utbudet av bostäder i Skåne är det tydligt att en mycket stor del av bostadsbeståndet finns i de större kommunerna, se figur 9.

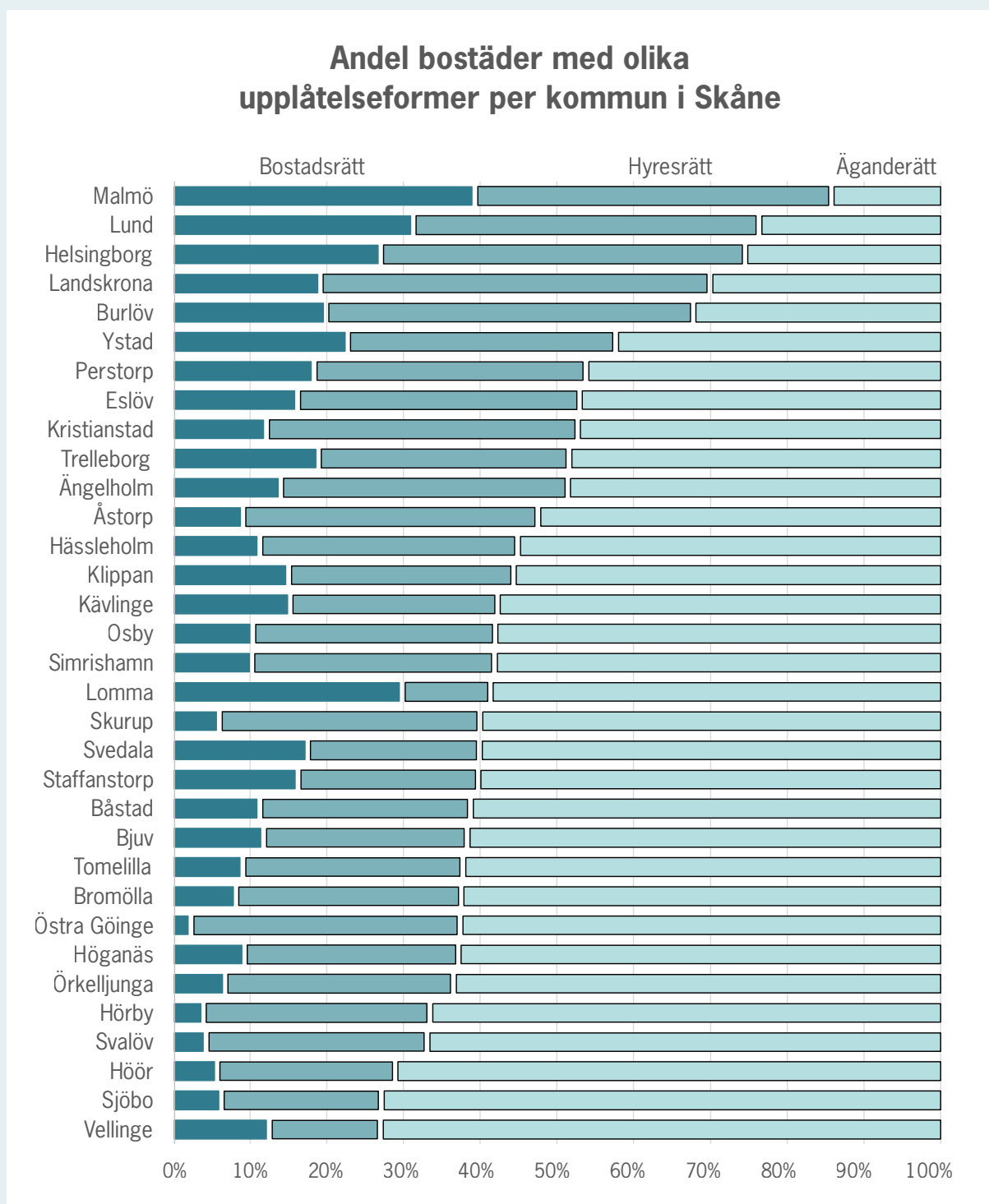


Figur 9. Källa: SCB.

I exempelvis Malmö finns ca 170 000 bostäder varav 80 000 hyresrätter, 67 500 bostadsrätter och 24 000 småhus, vilket betyder att hyresrätterna utgör nästan hälften av alla bostäder och bostadsrätterna knappt 40 procent, figur 10.

Också i Helsingborg är andelen hyresbostäder relativt hög, 48 procent, medan andelen bostadsrätter och

äganderätter utgör drygt en fjärdedel var av det totala bostadsbeståndet. Av naturliga skäl kommer därmed hushåll som redan i dag bor med hyresrätt rimligen vara välrepresenterade i flyttkedjorna eftersom det helt enkelt är många hushåll som rekryteras från boende i hyresrätt.



Figur 10. Källa: SCB

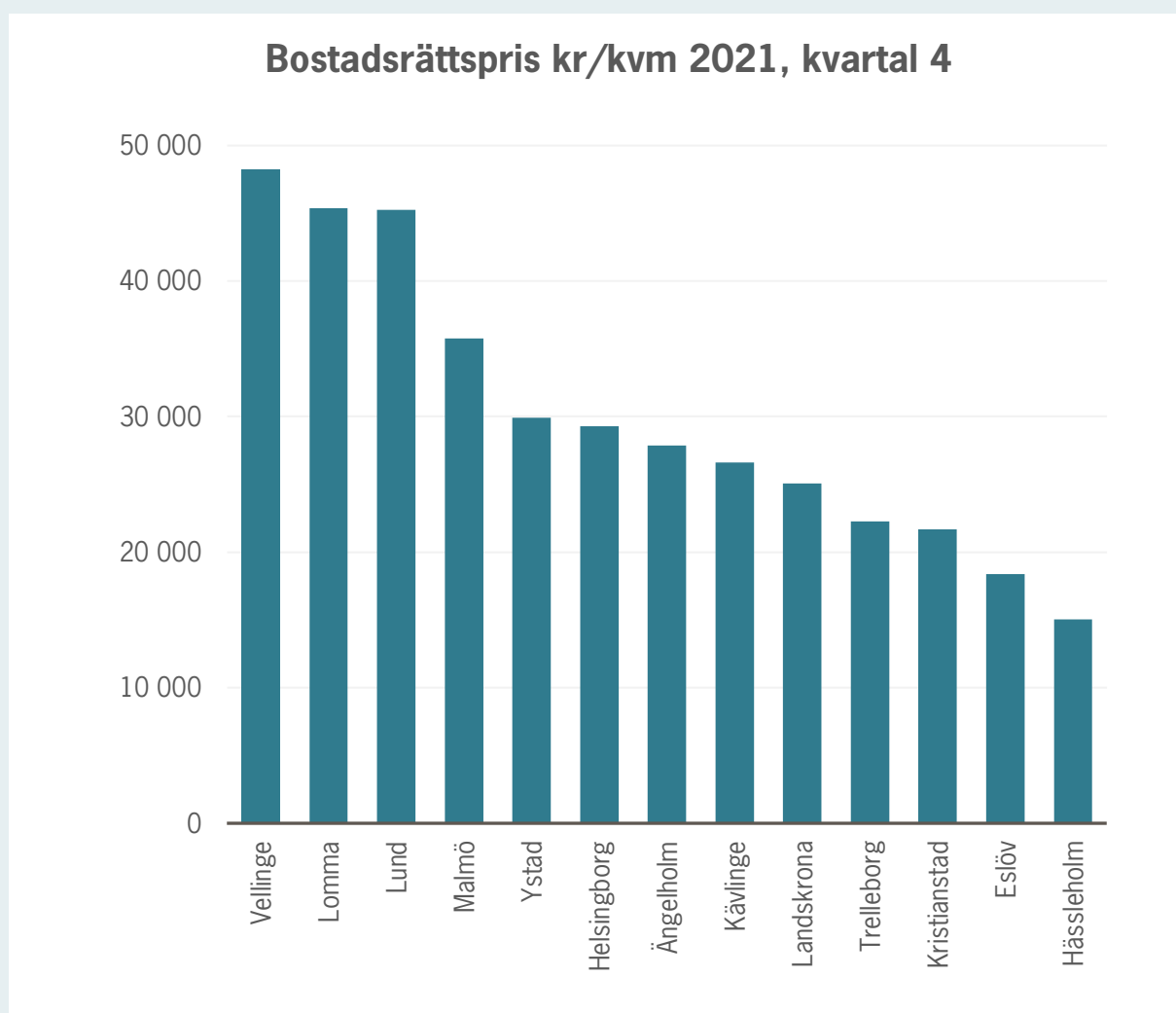
I den andra delen av fördelningen av upplåtelseformer finns exempelvis Vellinge och Sjöbo med mycket stora småhushandlar, runt 75 procent av hela bostadsbeståndet, men med små andelar bostads- och hyresrätter. I exempelvis Sjöbo är andelen bostadsrätter endast sex procent och andelen hyresrätter 20 procent. I ungefär två tredjedelar av Skånes alla kommuner utgör småhusen mer än hälften av hela bostadsbeståndet. I ett antal kommuner är bostadsrättsmarknaden mycket liten. Det gäller exempelvis Östra Göinge med en bostadsrättsandel om två procent samt Hörby, Svalöv, Höör och Skurup med andelar från tre till sex procent. I dessa kommungrupper är det av naturliga skäl få hushåll som kan rekryteras till en flyttkedja som i dag bor i en bostadsrätt. Det är endast i fyra skånska kommuner, Malmö, Helsingborg, Lund och Lomma, som bostadsrättsbeståndet utgör mer än 25 procent av hela bostads-

beståndet. I några kommuner har hyresrätten en mycket stor marknadsandel och utgör mellan 45 och 51 procent av alla bostäder i kommunen, det gäller utöver Malmö även Landskrona, Helsingborg, Burlöv och Lund.

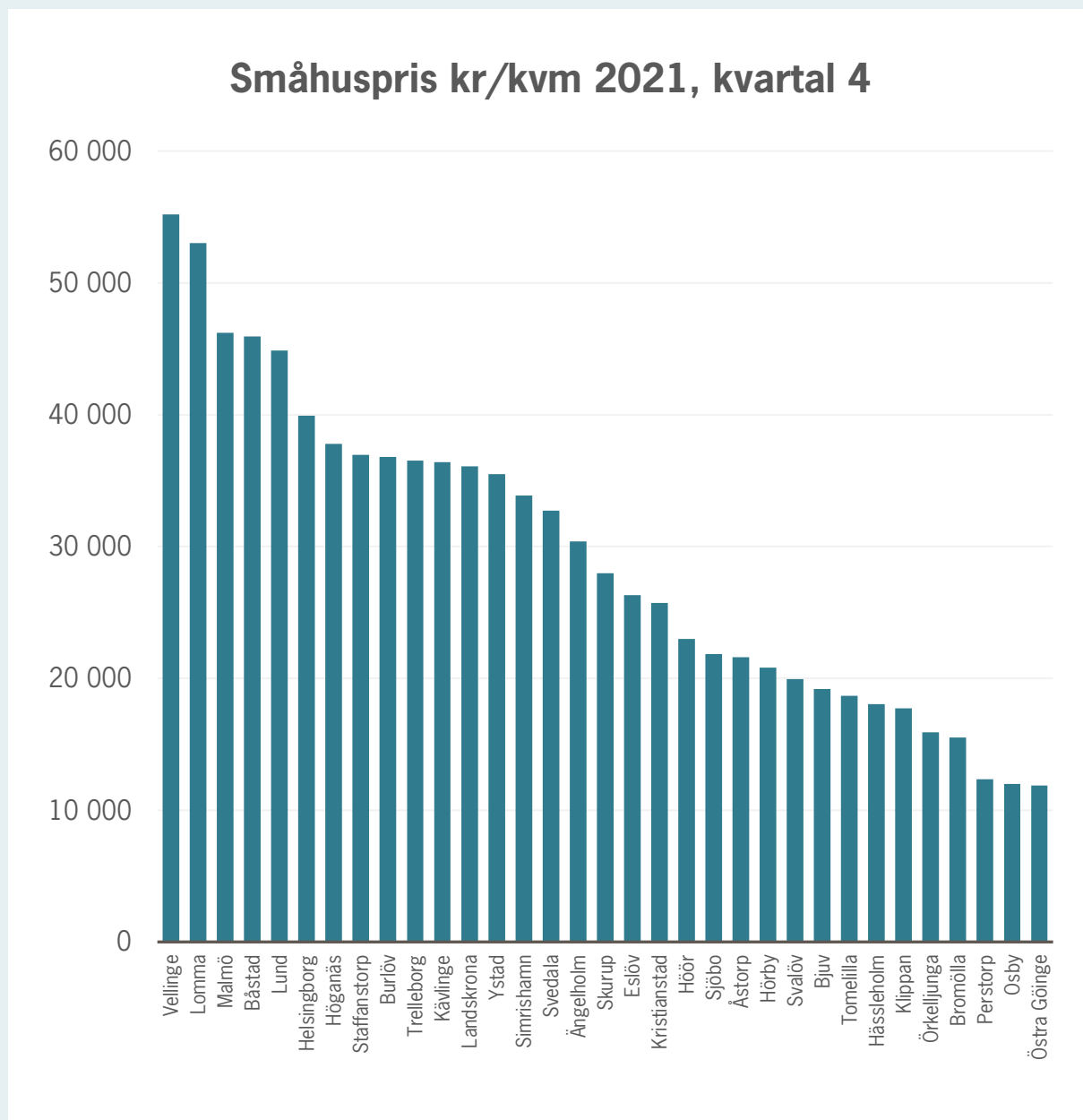
Slutligen finns några kommuner med en relativt låg andel småhus, det gäller Malmö (14 procent), Lund (24), Helsingborg (26) och Landskrona (30).

3.1.2 Prisnivåer

Också pris- och hyresnivåer kan förväntas ha effekt på vilka hushåll som kan efterfråga nya bostäder och därmed vara välrepresenterade i flyttkedjans första nod. De högsta prisnivåerna för bostadsrätter finns i Vellinge, Lomma och Lund (se figur 11) och de högsta småhuspriserna i Vellinge, Lomma, Båstad, Malmö och Lund (figur 12).



Figur 11.



Figur 12.

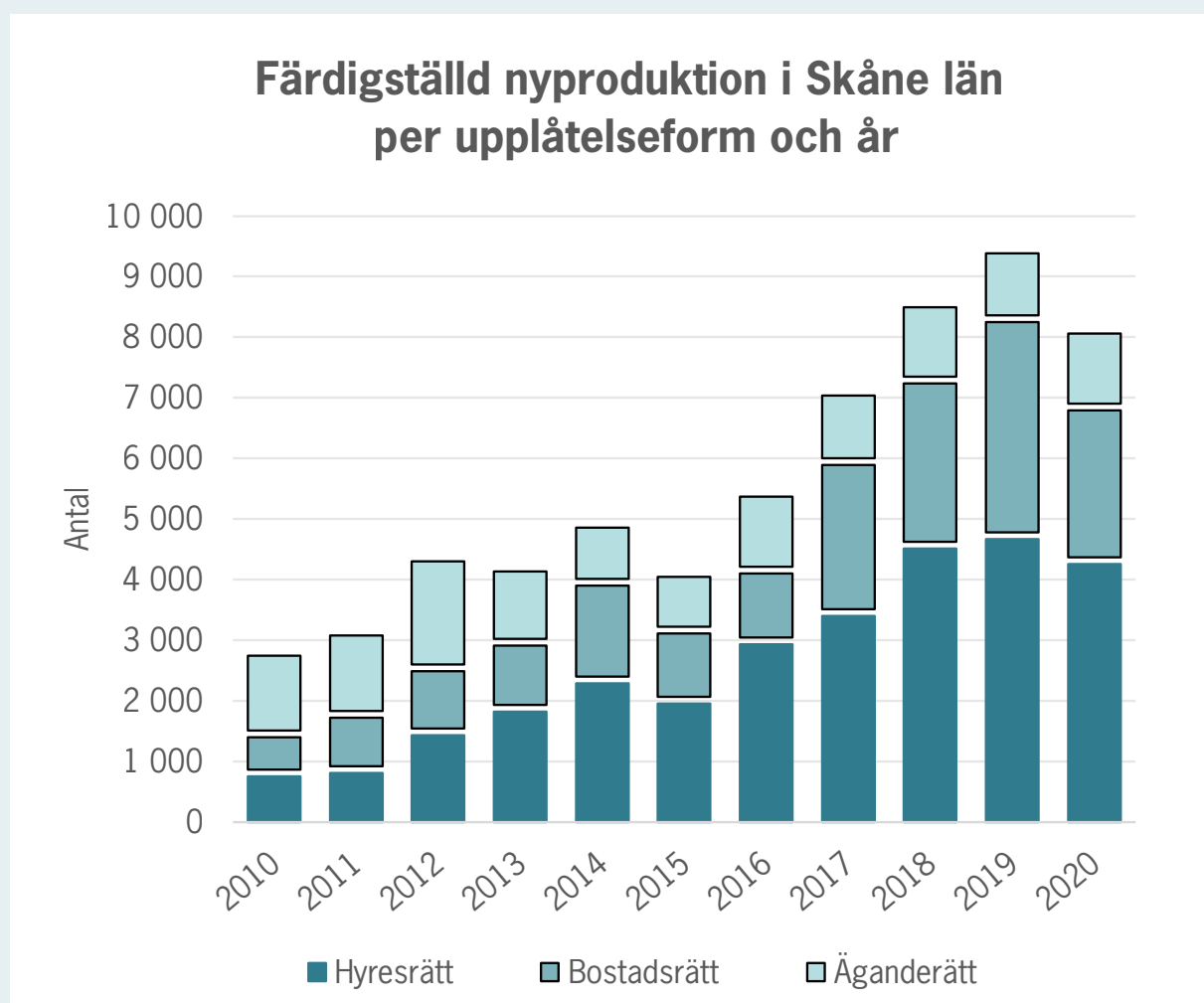
Med höga nyproduktionspriser i vissa kommuner är det rimligt att tro att hushållen som flyttar in i nyproduktionen i högre grad rekryteras från ett boende som också utgörs av småhus eller en bostadsrätt, eftersom en del av den egna kapitalinsatsen kan förväntas komma från reavinster vid försäljning av den tidigare bostaden. Dessutom är det rimligt att många inflyttare till nyproduktion har högre inkomster i kommuner med en högre prisnivå eftersom kreditprövningen ställer krav på högre inkomster för att ett bostadslån ska beviljas. Givet att flyttkedjorna förgrenar sig till miljöer med lägre prisnivåer är det däremot möjligt att också hushåll med lägre inkomster kan lösa sin bostadsförsörjning

i den uppstående vakanskedjan. I kommuner med en lägre prisnivå blir tröskeln lägre för hushåll att flytta från en hyresbostad till en bostadsrätt eller ett småhus, eftersom kraven på inkomster vid kreditprövningen är lägre.

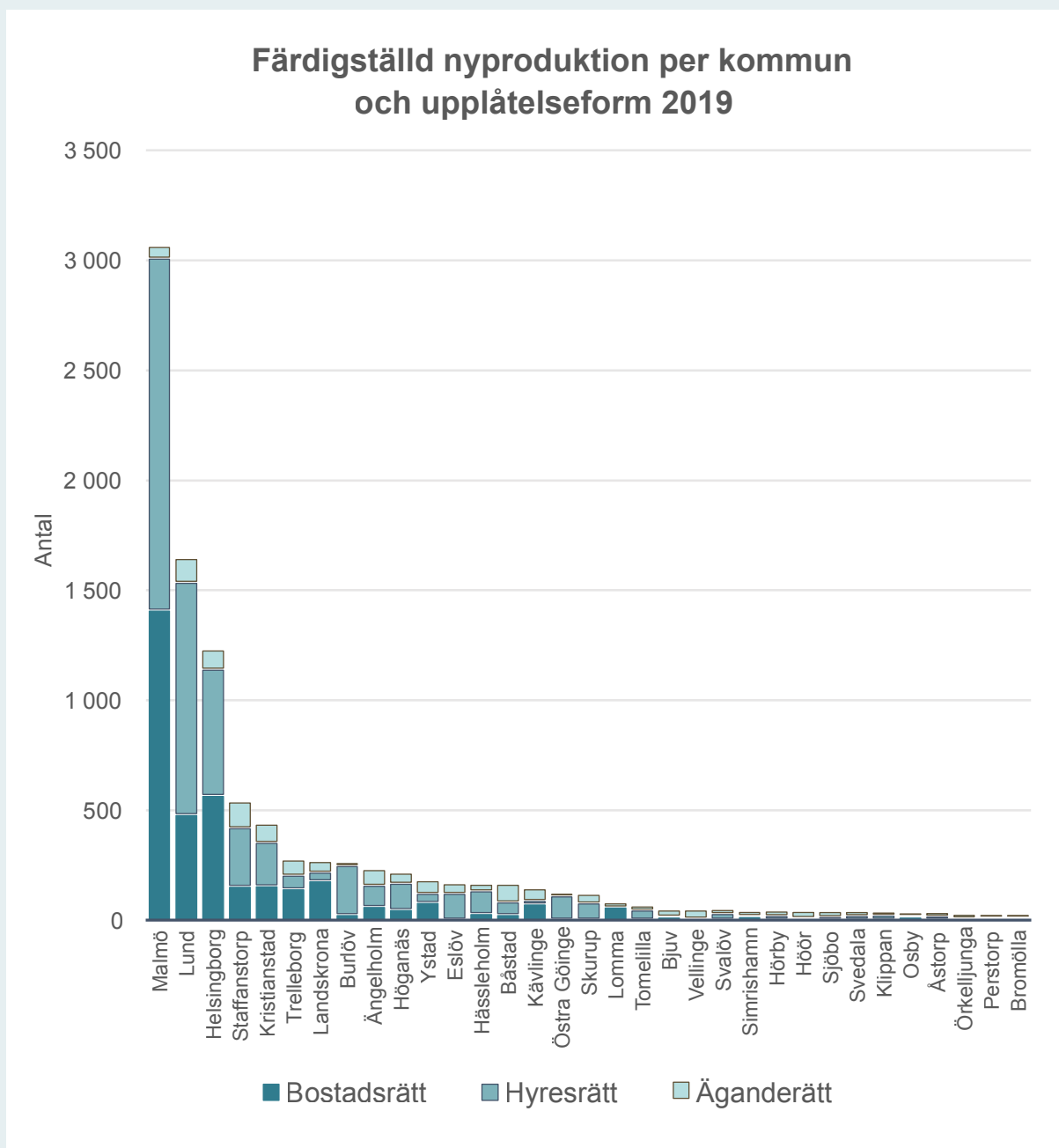
3.1.3 Bostadsbyggande

Givet att flyttkedjor uppstår till följd av nyproduktion av bostäder är det naturligt att rörlighetens storlek är beroende av bostadsbyggandets omfattning. Ju större nyproduktion, desto större rörlighetseffekter.

Bostadsbyggandet har ökat påtagligt i Skåne sedan 2016, se figur 13. Under 2016 färdigställdes drygt 5 000 nya



Figur 13. Källa: SCB.



Figur 14. Källa: SCB.

bostäder i länet, en volym som ökade till drygt 9 000 under 2019. Under 2019 utgjordes nyproduktionen av knappt 3 500 nya bostadsrätter, 4 700 nya hyresrätter och drygt 1 000 småhus. Malmö redovisade den största nyproduktionsvolymen med ca 3 000 nya bostäder, följt av Lund med ca 1 600 och Helsingborg med drygt 1 000, se figur 14.

Det totala urvalet bostäder där flyttkedjor analyseras i nästa kapitel omfattar ca 5 700 av dessa 9 000 nya

bostäder, dvs ca 63 procent av all nyproduktion. Flyttkedjorna som utlöstes av nyproduktionen har kunnat studeras för 2 360 bostadsrätter, vilket utgör nära 70 procent av nyproduktionen av bostadsrätter, för ca 2 910 nya hyresrätter (drygt 60 procent) och för 428 småhus (ca 50 procent). Det större bortfallet av småhus och hyresbostäder beror på svårigheter att följa nyproduktion i kommuner med liten nyproduktion till följd av

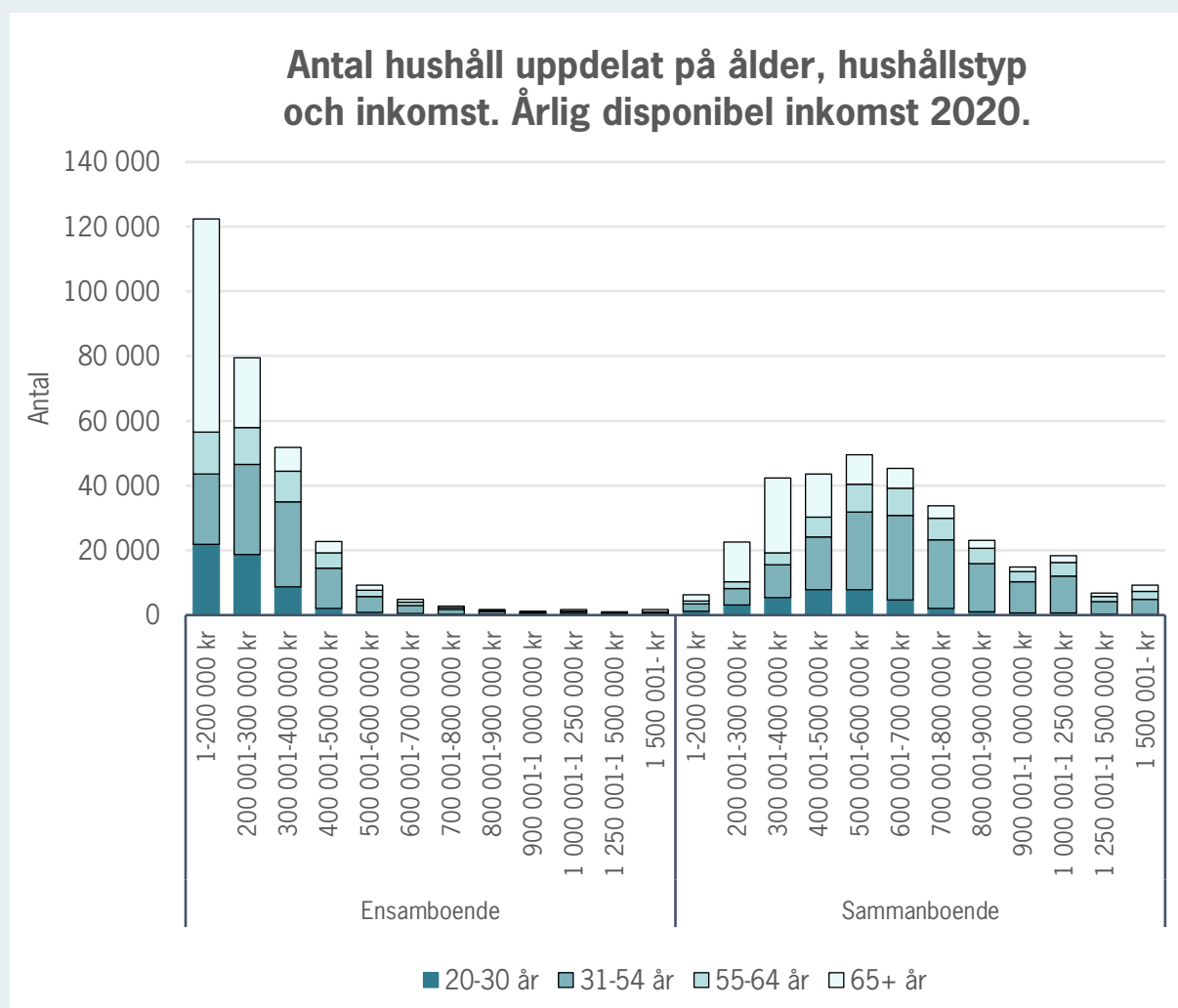
SCB:s sekretessregler. För de större kommunerna med mer omfattande produktion utgör det studerade urvalet en större andel av all nyproduktion.

3.1.4 Hushållens inkomster

Hushållens inkomster är en viktig förklaringsfaktor för att förstå deras förmåga att efterfråga olika typer av bostäder. Data över hushållsinkomster studeras med fördel uppdelat på ensamboende hushåll som endast har en inkomst och sammanboende hushåll som i normalfallet har mer

än en inkomst och således i genomsnitt redovisar högre inkomster än ensamboende.

Av SCB-data framgår att det finns mer än 120 000 hushåll i Skåne med årsinkomster på högst 200 000 kronor i disponibel inkomst, se figur 15. Denna grupp domineras av personer som uppnått pensionsåldern. Ytterligare ca 80 000 hushåll har inkomster mellan 200 000 och 300 000 kronor. En stor andel av ensamboende i Skåne redovisar sammanfattningsvis högst 300 000 kronor per år i disponibel inkomst.



Figur 15. Källa: SCB.

Bland sammanboende är medianinkomsterna högre och en stor andel av de sammanboende hushållen redovisar disponibelinkomster mellan 300 000 och 700 000 kronor

per år. Sammanboende hushåll med disponibel inkomst över 500 000 kronor domineras av hushåll i åldrarna 31 till 54 år, som i normalfallet har hög förvärvsintensitet.

4. Effekter av flyttkedjor till följd av nyproduktion i Skåne

Detta kapitel redovisar rörlighetseffekter av nyproduktion av bostäder med olika storlekar, upplåtelseformer och lägesegenskaper i Skåne. Kapitlet inleds med analyser av lägets och bostadsstorlekens betydelse för rörligheten i de olika studerade upplåtelseformerna. Därefter presenteras andelen debutanter i både nyproduktion och i den efterföljande flyttkedjan. Kapitlet avslutas med vilka inkomstnivåer hushållen har som flyttar in till nyproduktionen respektive flyttar in i bostäder som frigörs i den efterföljande flyttkedjan.

4.1 Rörlighetseffekter av 5 700 nya bostäder

I Skåne har som noterades i föregående kapitel rörlighetseffekterna av nyproduktion för totalt knappt 5 700 bostäder analyserats, se tabell 1. Av dessa var knappt hälften bostadsrätter och småhus och den andra hälften hyresrätter.

Knappt 2 400 av de studerade nya bostäderna i Skåne har byggts i Malmö kommun, knappt 1 000 i Helsingborgs kommun, drygt 700 i Lund och 400 i de båda kommunerna Kristianstad och Hässleholm, se tabell 1. De fem största kommunerna i Skåne representeras därmed av ca 4 500 nya bostäder och övriga Skåne ca 1 200. I delar av Skåne har det inte varit möjligt att studera enskilda kommuner eftersom nyproduktionen varit alltför liten och därför påverkas av SCB:s sekretessregler. Av detta skäl har ett antal kommuner i stället sammanförts i grupper av kommuner utifrån struktur och prisnivå på bostadsmarknaden. Indelningen i kommungrupper har redovisats mer utförligt i tidigare kapitel. Studerad nyproduktion i dessa kommungrupper framgår av tabell 1.

Kommun och kommungrupp	Antal nybyggda bostäder				Antal tillgängliggjorda bostäder				Totalt antal Summa
	BR	HR	Småhus	Totalt	BR	HR	Småhus	Totalt	
Malmö Syd	670	744		1 414	929	1 047		1 976	3 390
Malmö C	399	170		569	634	443		1 077	1 646
Malmö Öst	353			353	464			464	817
Malmö småhus			35	35			78	78	113
Malmö totalt	1 422	914	35	2 371	2 027	1 490	78	3 595	5 966
Helsingborg	257	672	53	982	557	803	60	1 420	2 402
Lund	280	443	0	723	276	434	67	777	1 500
Hässleholm och Kristianstad		330	72	402		369	90	459	861
Kommungrupp 1	123	53	51	227	313	81	177	571	798
Kommungrupp 2	47	105	71	223	38	100	160	298	521
Kommungrupp 3		44		44		65		65	109
Kommungrupp 4	231	177	89	497	357	289	296	942	1 439
Kommungrupp 5		172	57	229		286	207	493	722
Summa	2 360	2 910	428	5 698	3 568	3 917	1 135	8 620	14 318

Tabell 1. Källa: SCB. Kommungrupp 1= Ängelholm, Landskrona och Höganäs, 2= Båstad, Lomma och Vellinge, Kommungrupp 3= Bromölla, Osby och Östra Göinge, Kommungrupp 4= Staffanstorp, Ystad, Kävlinge, Svedala, Trelleborg, Burlöv och Eslöv, Kommungrupp 5= Simrishamn, Sjöbo, Höör, Åstorp, Tomelilla, Svalöv, Skurup, Örkeljunga, Hörby, Bjuv, Klippan, Perstorp.

En första observation rör antalet frigjorda bostäder i flyttkedjan som följer av nyproduktionen. De hushåll som successivt kunde flytta in i en tillgängliggjord bostad till följd av de vakanskedjor som den analyserade nyproduktionen utlöste, lämnade sammanlagt 8 620 bostäder i hela Skåne som därmed blev vakanta i flyttkedjan. Sammantaget innebar det att 14 318 hushåll kunde flytta till en för hushållet ny bostad (5 698 nyproducerade bostäder plus 8 620 frigjorda bostäder i flyttkedjan). Den sammanfattande rörlighetskvoten för all studerad nyproduktion blir därmed 2,51. Eller annorlunda uttryckt: för varje nyproducerad bostad i Skåne kunde 2,51 hushåll flytta in i en för hushållet ny och mer passande bostad.

4.2 Effekter av upplåtelseformer, bostadsstorlek och centralitet

Studerad motsvarande kvoter för de olika kommunerna och kommungrupperna framträder en viss variation i rörligheten till följd av nyproduktion av bostäder, se tabell 2.

4.2.1 Rörlighet i olika kommungrupper och i olika upplåtelseformer

Totalt sett skapar nyproduktion av småhus den största rörligheten och redovisar en rörlighetskvot om 3,65 för hela Skåne. Med undantag för Helsingborg och kommungruppen Hässleholm och Kristianstad, skapar småhusproduktionen större rörlighet än nyproduktion av andra bostadstyper i samtliga kommuner eller kommungrupper. Den högsta rörlighetskvoten till följd av nyproduktion av småhus uppstår i kommungrupperna 4 och 5 samt i kommungruppen 1 med Ängelholm, Landskrona och Höganäs. En möjlig förklaring är att nyproduktionen av bostäder är mycket liten i särskilt Kommungrupp 5 till följd av en låg prisnivå vilket över tid kan ha skapat ett uppdämt flyttbehov. Det är troligt att småhusproduktionen under sådana förhållanden genererar större rörlighet på de lokala bostadsmarknaderna än på marknader med större och mer kontinuerliga nyproduktionsvolymerna.

Kommun och kommungrupp	Rörlighetskvot			
	BR	HR	Småhus	Totalt
Malmö Syd	2,39	2,41		2,40
Malmö C	2,59	3,61		2,89
Malmö Öst	2,31			2,31
Malmö småhus			3,23	3,23
Malmö totalt	2,43	2,63	3,23	2,52
Helsingborg	3,17	2,19	2,13	2,45
Lund	1,99	1,98		2,07
Hässleholm och Kristianstad		2,12	2,25	2,14
Kommungrupp 1	3,54	2,53	4,47	3,52
Kommungrupp 2	1,81	1,95	3,25	2,34
Kommungrupp 3		2,48		2,48
Kommungrupp 4	2,55	2,63	4,33	2,90
Kommungrupp 5		2,66	4,63	3,15
Totalt	2,51	2,35	3,65	2,51

Tabell 2. Kommungrupp 1= Ängelholm, Landskrona och Höganäs, 2= Båstad, Lomma och Vellinge, Kommungrupp 3= Bromölla, Osby och Östra Göinge, Kommungrupp 4= Staffanstorps, Ystad, Kävlinge, Svedala, Trelleborg, Burlöv och Eslöv, Kommungrupp 5= Simrishamn, Sjöbo, Höör, Åstorp, Tomelilla, Svalöv, Skurup, Örkeljunga, Hörby, Bjuv, Klippan, Perstorp.

Rörligheten som skapas av nyproduktion av bostadsrätter och hyresrätter tycks vara mer likvärdig, även om det finns skillnader mellan de olika kommunerna och kommungrupperna. För bostadsrätter är den totala rörlighetskvoten i hela Skåne 2,51 och för nyproduktion av hyresrätter 2,35. Den högre rörlighetskvoten för bostadsrätter återfinns exempelvis i Helsingborg, Ängelholm, Landskrona och Höganäs. Men för exempelvis Malmö är förhållandet tvärt om, där är rörlighetskvoten något högre för hyresrätter än för bostadsrätter. I övriga kommuner och kommungrupper är skillnaderna i rörlighet till följd av bostadsrätts- och hyresrättsproduktion små. Att rörlighetskvoterna för nyproduktion av småhus generellt är högre än för bostadsrätter och hyresrätter indikerar att bostadsstorleken för nyproducerade bostäder kan ha betydelse för vilken rörlighet som skapas i flyttkedjan.

4.2.2 Rörlighet till följd av bostadsstorlek

Genom att studera vilken rörlighet som skapas till följd av nyproduktion har flyttkedjorna efter nyproduktion av stora och små bostäder analyserats separat. Med en sådan nedbrytning av analysen blir det tydligt att de största rörlighetseffekterna uppstår till följd av nyproduktion av större bostäder, se tabell 3, 4 och 5.

Rörlighetskvoten för både nya stora bostadsrätter och för nya lika stora hyresrätter (4 rum och kök eller större) var i hela Skåne 2,8. För nya bostadsrättstreor var den 2,6 och för hyresrättstreor 2,5. Rörlighetskvoten för nya små bostäder i form av bostadsrätter och hyresrätter om ett till två rum och kök var samtidigt 2,1. Resultatet är därmed relativt tydligt. Nyproduktion av större bostäder ger längre flyttkedjor eller större rörlighet på de lokala bostadsmarknaderna än nyproduktion av mindre bostäder. Detta resultat är helt i linje med vad tidigare studier har visat.

Skåne	Bostäder som återstår i nod 6	Kvot lediga bostäder
	1-2 rok	0%
	3 rok	5%
	4+ rok	4%
	1-2 rok	3%
	3 rok	4%
	4+ rok	3%
Småhus		5%

Tabell 3.

Malmö kommun	Bostäder som återstår i nod 6	Kvot lediga bostäder
	1-2 rok	0%
	3 rok	4%
	4+ rok	5%
	1-2 rok	4%
	3 rok	3%
	4+ rok	6%
Småhus		14%

Tabell 4.

Kommungrupp 4	Bostäder som återstår i nod 6	Kvot lediga bostäder
	1-2 rok	3%
	3 rok	10%
	4+ rok	0%
	1-2 rok	6%
	3 rok	10%
	4+ rok	0%
Småhus		11%

Tabell 5.

De större rörlighetseffekterna av nyproduktion av stora bostäder gäller genomgående för de olika studerade kommunerna och kommungrupperna. Av tabell 4 framgår exempelvis att nya småhus i Malmö kommun ger den högsta rörlighetskvoten följt av nyproduktion av stora hyresrätter och bostadsrätter. Nya små bostads- och hyresrätter ger också i Malmö de minsta rörlighetseffekterna. I tabell 5 redovisas liknande resultat i kommungrupp 4.

4.2.3 Läge och centralitet

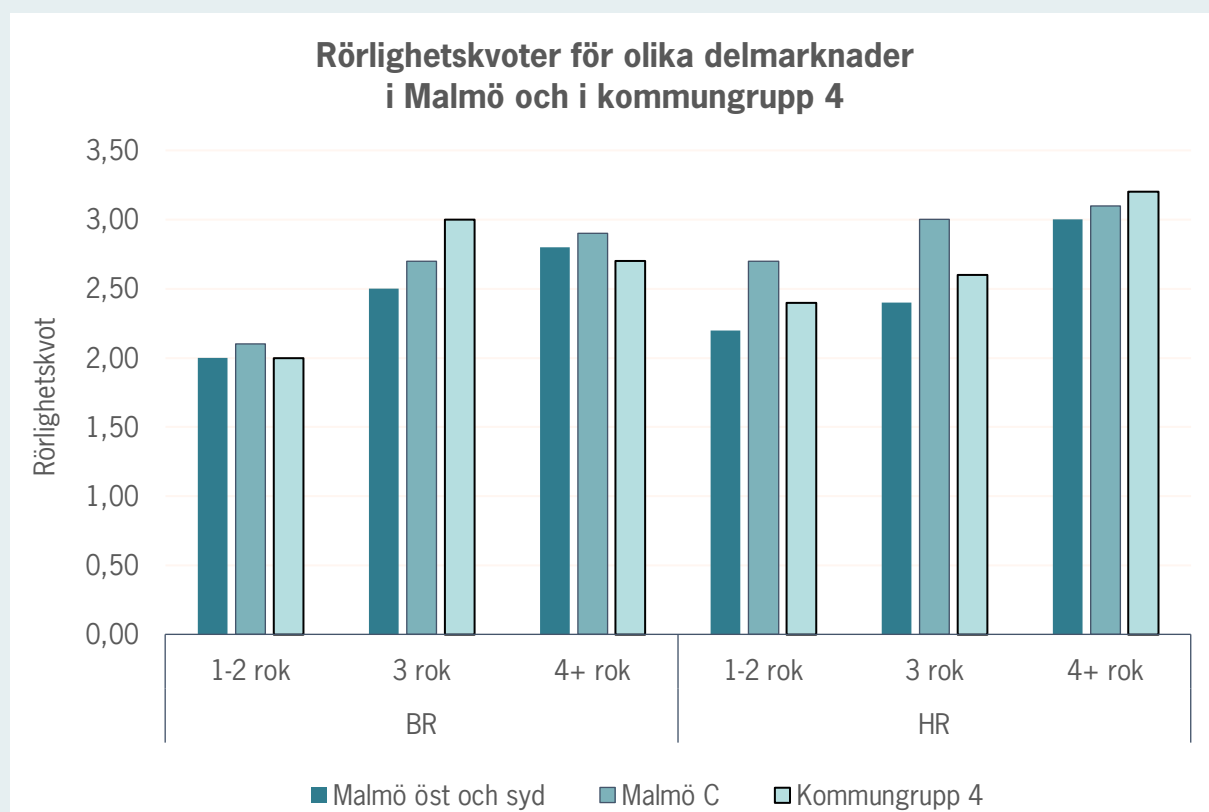
En ytterligare intressant fråga är om nyproduktion i

områden med olika lägesegenskaper ger olika utfall i rörlighet på bostadsmarknaden. Frågan är om centralitet inom en arbetsmarknadsregion har betydelse för rörlighetseffekter av nyproducerade bostäder. Studeras rörlighetseffekterna i ett första steg utifrån ett regionalt perspektiv kan rörlighetseffekterna i kommunerna runt Malmö (kommungrupp 4) som utgör en del av samma lokala arbetsmarknadsregion, jämföras med effekterna i regionkärnan Malmö, där den regionala tillgängligheten till arbetsplatser är större än i de omgivande kommunerna.

Resultatet visar att det knappast finns några tydliga systematiska skillnader i rörlighetseffekt av nyproduktion i regionkärnan jämfört med pendlingsområdet (exempelvis kommungrupp 4), se tabeller 4 och 5. Rörlighetskvoterna i kommungrupperna 1 till 5 är genomgående i nivå med dem i Malmö kommun.

I ett andra steg kan effekter av centralitet inom regionkärnan analyseras. Finns olika rörlighetseffekter av nyproduktion i centrala Malmö jämfört med de yttre

delarna i kommunen? För att svara på frågan har flyttkedjorna till följd av nyproduktionen i centrala Malmö, i form av Västra hamnen och övriga innerstaden, jämförts med de flyttkedjor som skapats av att nyproducera bostäder i södra Malmö (Limhamn och Hyllie) och Östra Malmö (Östra Sorgenfri och Husie). En sådan analys visar att rörlighetseffekterna tycks vara något större vid nyproduktion i centrala Malmö än vid nyproduktion i miljöer längre bort från stadskärnan, se figur 16.



Figur 16. Källa: SCB och Evidens.

På denna mer högupplösta nivå framträder också två tydliga undantag från förhållandet att omgivande kommuner ligger i nivå eller över rörlighetseffekten i Malmö – nämligen rörlighetseffekter av nyproduktion av små och medelstora hyresrätter i centrala Malmö. För denna typ av nyproduktion tycks rörligheten i hela flyttkedjan vara större i centrala Malmö än för motsvarande nyproduktion i det omgivande pendlingsområdet (exempelvis kommungrupp 4). Skillnaden är ännu större när dessa centrala hyresrätter ställs mot hyresrättsproduktionen i andra delar av kommunen. De mindre nybyggda hyres-

rätterna i centrala Malmö redovisar en rörlighetskvot om 2,7 jämfört med kvoten i de yttre kommundelarna där kvoten var 2,2. För medelstora bostäder om tre rum och kök var rörlighetskvoten 3,0 jämfört med 2,4. För de största nya hyresrätterna skapade den centrala nyproduktionen en rörlighet motsvarande en kvot om 3,1 jämfört med 3,0 i de yttre stadsdelarna. Volymen av nya stora hyresrätter är dock begränsad, varför detta tal är mer osäkert än motsvarande tal för nya mindre och medelstora hyresbostäder.

Även för bostadsrätterna uppnås större rörlighetseffekter i den centrala nyproduktionen i Malmö jämfört med nyproduktionen i de yttre kommundelarna, men skillnaderna i rörlighet är mindre än för hyresrätterna. Slutsatsen är sammanfattningsvis att central nyproduktion ger något större positiva rörlighetseffekter än nyproduktionen längre bort från centrala Malmö, men att detta är tydligast för mindre och medelstora hyresbostäder.

4.2.4 Sammanfattande slutsatser om rörlighetseffekter

Sammanfattningsvis visar analyserna att rörlighetseffekterna är störst vid nyproduktion av stora bostäder, från tre rum och kök och uppåt. Den största rörlighetseffekten på Skånes bostadsmarknader uppstår efter nyproduktion av småhus. Rörlighetseffekter av att nyproducera stora bostäder i Skåne är större än skillnader i rörlighetseffekter till följd av nyproduktion i olika geografiska lägen. Det är endast möjligt att påvisa lägeseffekter inom Malmö kommun, där rörligheten är något större vid nyproduktion i centrala staden än i ytterområdena.

Särskilt stora var rörlighetseffekterna vid nyproduktion av centrala nya stora hyresrätter. Registerdata ger inga svar på varför rörlighetseffekterna var större för nya centrala hyresbostäder än för nya centrala bostadsrätter. En möjlig förklaring är att det kösystem som tillämpas för fördelning av hyresrätter i kombination med bytesrätt för hyresrätter ger långa flyttkedjor när efterfrågan är stor, som i Malmös innerstad.

Att rörlighetseffekterna samtidigt är något större för centrala nya bostadsrätter än vid nyproduktion i ytterstaden i Malmö kan möjligen bero på att nya centrala bostäder har högre bostadspriser, vilket i sin förutsätter att många hushåll i flyttkedjan kunnat tillgodogöra sig ett tillräckligt eget kapital eller tillräckligt höga inkomster. I båda fallen förutsätter det normalt att hushållet hunnit göra både en viss arbetskarriär och en bostadskarriär. Det är därför sannolikt färre debutanter som kan efterfråga en central nyproducerad bostadsrätt, vilket gör flyttkedjan längre, än i annan nyproduktion med lägre priser och där andelen debutanter därför är högre.

För de minsta bostäderna om ett eller två rum och kök är det troligt att debutanter står för en stor del av efterfrågan, vilket per definition ger lägre rörlighetskvot jämfört med större bostäder. Att rörlighetseffekterna är större för stora bostäder än för små beror dessutom

sannolikt dels på att stora bostäder har högre priser och hyror (som i högre grad kräver en längre tidigare etablering på bostadsmarknaden, det vill säga färre debutanter), dels på att stora bostäder i högre grad efterfrågas av sammanflyttande eller tidigare sammanflyttade hushåll där flyttkedjan förgrenat sig när två hushåll flyttat samman.

Att rörlighetseffekterna är större vid nyproduktion av stora bostäder jämfört med små bostäder i Skåne överensstämmer med resultaten både i den tidigare refererade studien från Malmö och i Bofrämjandets studie, se Malmö (2019) och Evidens (2021a). I Bofrämjandets studie var det i likhet med resultaten för Malmö, också tydligt att nyproduktion i centrala Stockholm gav större rörlighetseffekter än nyproduktionen längre bort från centrala Stockholm.

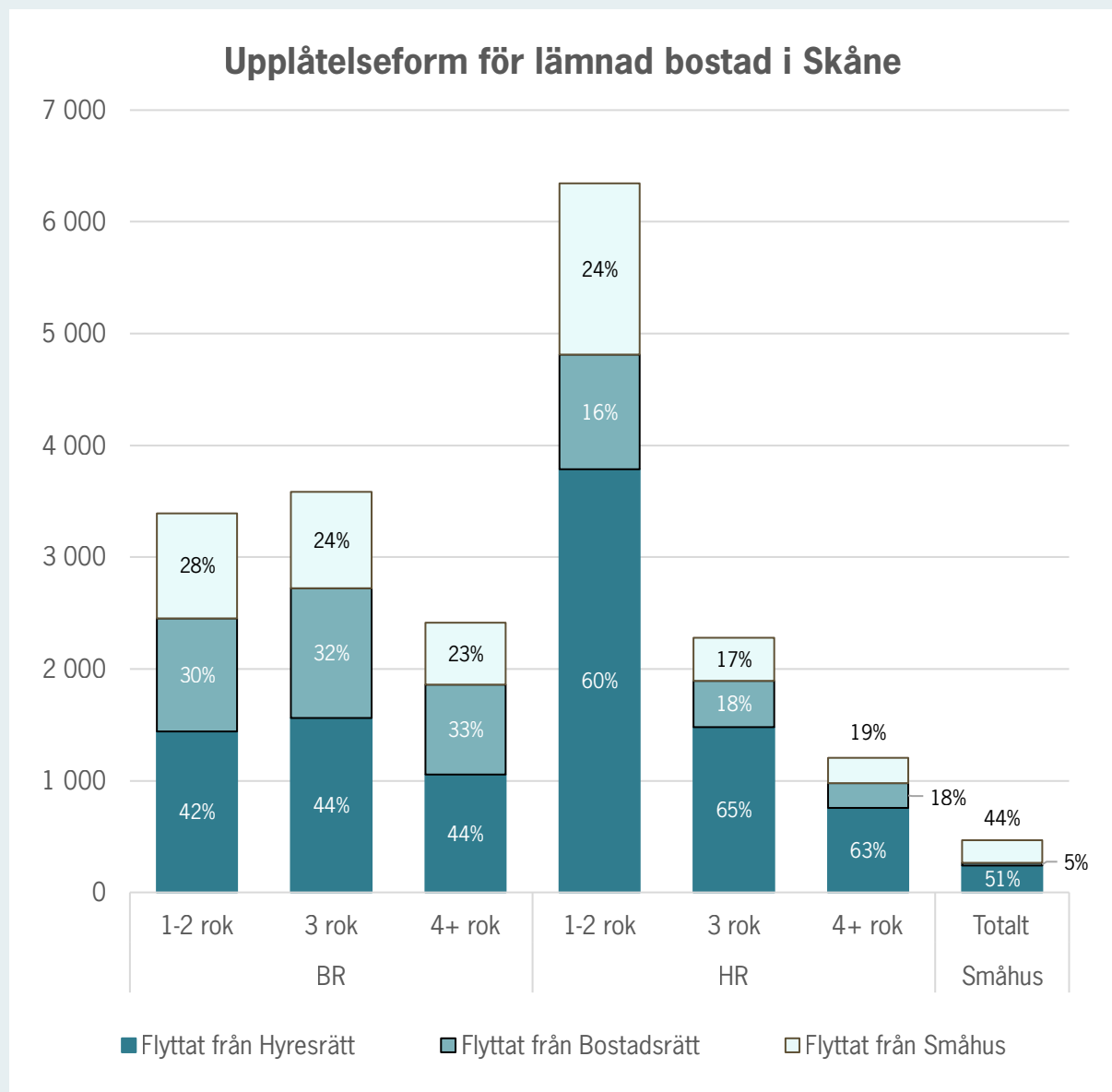
4.3 Upplåtelseformer för bostäder som blivit vakanta i flyttkedjan

Analyserna av flyttkedjorna i Skåne har också omfattat vilken typ av bostäder som inflyttarna till både nyproduktion och vakanta bostäder i flyttkedjan lämnar när de flyttar från sin tidigare bostad. En första analys tar sikte på Skåne som helhet. Analysen av inflyttare i hela Skåne visar att hushåll som lämnar en bostad för att flytta till en hyresrätt i stor utsträckning flyttar till en bostad med samma upplåtelseform som den tidigare bostaden, se figur 17. 60 till 65 procent av inflyttare till både små och större hyresrätter bodde tidigare i en hyresrätt. Ca 20 till 24 procent bodde tidigare i ett småhus. Av dessa är sannolikt en stor andel barn som lämnar föräldrahemmet, eftersom andelen uppgår till 24 procent för inflyttare till ett och tvåor med hyresrätt. Endast 16 procent av inflyttarna till en hyresrätt bodde tidigare i en bostadsrätt.

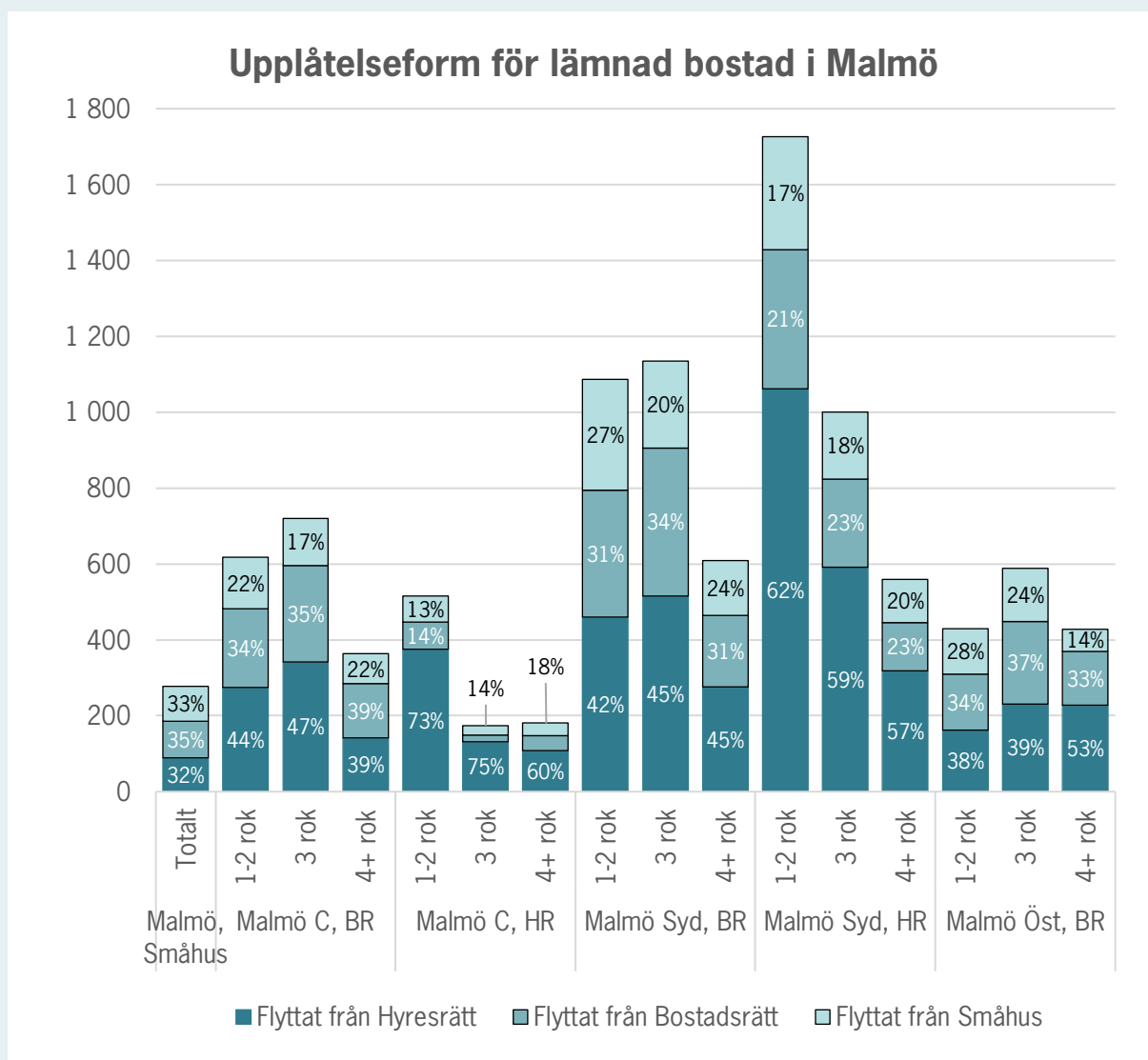
Mellan 30 och 33 procent av inflyttare till bostadsrätter kommer från en tidigare bostad upplåten med bostadsrätt. Den största gruppen av inflyttare till bostadsrätt utgörs dock av hushåll som tidigare bodde med hyresrätt, det gäller 42 till 44 procent av alla inflyttare till bostadsrätt. 23 till 28 procent kom från ett tidigare småhus. Den relativt höga andelen inflyttare från hyresrätt till bostadsrätt kan sannolikt förklaras av olika samverkande faktorer. Många hushåll önskar äga sin bostad, vilket visar sig i olika enkätundersökningar om hushållens boendepreferenser, men också det faktum att andelen hushåll som bor i hyresrätt i Skåne är väsentligt större än andelen boende i bostadsrätt. Rekryteringsbasen bland boende med hyresrätt för både inflyttare till

bostadsrätt och till småhus med äganderätt är helt enkelt stor i Skåne. I ett antal kommuner är bostadsrättsmarknaden mycket liten enligt beskrivningen i tidigare kapitel och inflyttare till både nya och i flyttkedjan vakanta bostäder kommer då domineras av antingen boende som flyttar från hyresrätt eller från ett småhus.

Den stora rekryteringsbasen av tidigare hyresboende visar sig också när inflyttarna till småhus i hela Skåne analyseras. 51 procent av dessa bodde tidigare i en hyresrätt och endast fem procent i en bostadsrätt. 44 procent flyttade från ett annat småhus.



Figur 17. Källa: SCB och Evidens.



Figur 18. Källa: SCB och Evidens.

Frågan är om samma mönster återfinns på marknader i Skåne med en större andel bostadsrätter? För att analysera detta har också inflyttares tidigare boende studerats i Malmö kommun där fördelningen av bostadsrätter och hyresrätter är jämnare, se figur 18.

Data visar att mönstret från hela Skåne till stora delar återfinns också i Malmö. Exempelvis kommer huvuddelen av inflyttarna i flyttkedjan till följd av nyproduktion av mindre nya hyresrätter i Malmö, 62 till 73 procent, från ett tidigare hyresboende. Motsvarande höga andelar återfinns också bland inflyttarna i flyttkedjan efter nyproduktion av medelstora och större hyresrätter i Malmö. Också andelen inflyttare till bostadsrätter i flyttkedjan efter nyproduktion av bostadsrätter i Malmö, som tidigare bodde med bostadsrätt, liknar andelen i hela Skåne och uppgår till ungefär 30 till 40 procent beroende på nyproduktionens läge.

Däremot avviker flyttkedjan till följd av nyproduktion av småhus i Malmö från mönstret i Skåne som helhet. Inflyttarna till småhus bodde tidigare i ungefär lika stor omfattning i småhus, hyresrätt och bostadsrätt. Den högre andelen inflyttare till småhus i Malmö som tidigare bodde i bostadsrätt jämfört med hela Skåne kan sannolikt förklaras av att Malmö dels har en högre bostadsrättsandel än övriga Skåne, det vill säga rekryteringsbasen är större, dels att det krävs ett större eget kapital vid förvärv av småhus i Malmö jämfört med många andra delar av Skåne, till följd av högre priser. Med ett tidigare boende i bostadsrätt kan hushållen tillföra ett tillräckligt stort eget kapital till följd av prisökningen i den tidigare bostaden och har därför lättare att finansiera en bostadsrätt än hushåll som tidigare bodde i en hyresbostad.

4.4 Andel debutanter i olika delar av flyttkedjan

Utöver den sammanlagda rörlighetseffekten vid nyproduktion med olika upplåtelseformer, storlekar och lägesegenskaper är det intressant att analysera debutanters möjligheter på bostadsmarknaden.

4.4.1 Debutanter i nyproduktion och i hela flyttkedjan

En intressant fråga är hur debutanters möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden påverkas av olika typer av nyproduktion vad gäller upplåtelseformer

och bostadsstorlekar. Som diskuterats i det inledande kapitlet är det viktigt både ur ett samhällsekonomiskt perspektiv och ur ett välfärdsperspektiv att nya hushåll kan göra entré på bostadsmarknaden. Med debutanter avses hushåll som antingen flyttar in till den studerade lokala arbetsmarknadsregionen från andra delar av landet eller individer som kommer från ett hushåll som delar sig, det vill säga en eller flera individer bor kvar i den tidigare bostaden. Debutanter som kommer från hushåll som "delar sig" domineras av unga som flyttar ifrån föräldrahemmet och av nya hushåll som bildas till följd av separationer.

Hela Skåne		Andel debutanter av alla inflyttande hushåll som flyttar direkt in i nyproduktion, totalt	Andel debutanter av alla inflyttande hushåll som flyttar in i hela kedjan, nod noll till och med nod 6
BR	1-2 rok	17%	29%
	3 rok	13%	25%
	4+ rok	11%	23%
HR	1-2 rok	19%	31%
	3 rok	14%	25%
	4+ rok	17%	24%
Småhus	Totalt	19%	29%

Tabell 6. Källa: SCB.

Data visar att andelen debutanter är ungefär lika stor i nyproduktionen av både hyres- och bostadsrätter upp till och med tre rum och kök, se tabell 6. För stora bostäder, minst fyra rum och kök är andelen debutanter större i hyresrättsproduktionen (17 procent) än i de nya stora bostadsrätterna (11 procent).

I hela kedjan ökar andelen debutanter jämfört med i nyproduktionen. Andelen debutanter i hela kedjan är störst vid nyproduktion av mindre bostäder. För ett till två rum och kök är andelen debutanter i nya bostads-

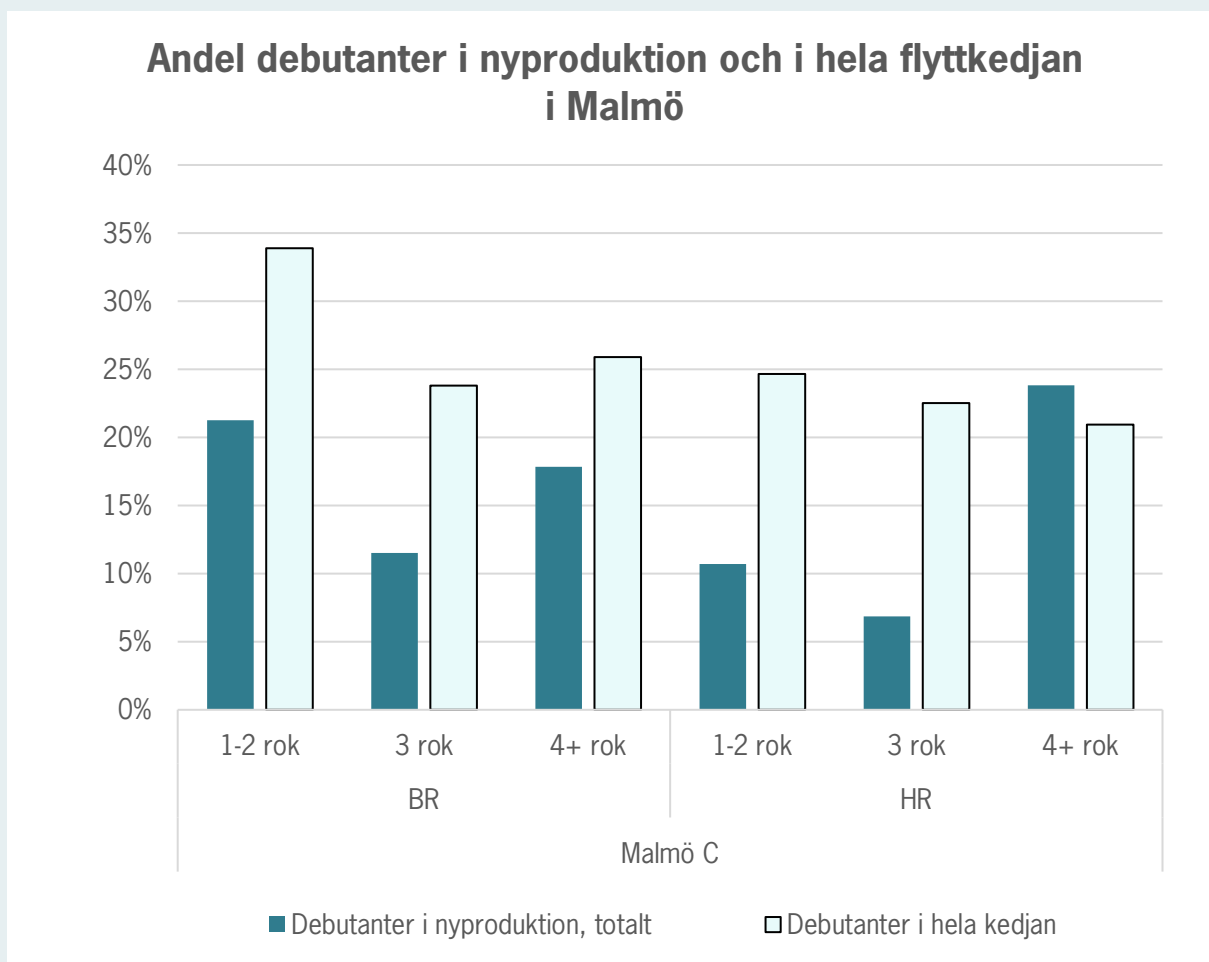
rätter i hela kedjan 29 procent och ibland inflyttarna i kedjan efter nyproduktion till motsvarande mindre hyresrätter något större, 31 procent. Inflyttarna i hela kedjan till följd av nyproduktion av treor består av 25 procent debutanter, oavsett upplåtelseform. Också för de största bostäderna i nyproduktionen, fyra rum och kök eller större, är andelen debutanter i flyttkedjan efter nyproduktion likvärdig för hyres- och bostadsrätter, 24 respektive 23 procent. För småhus är andelen debutanter i hela flyttkedjan till följd av nyproduktion 29 procent.

Studerar motsvarande data för Malmö kommun och det omgivande pendlingsområdet i form av kommungrupp 4, finns några avvikelser från mönstret för Skåne som helhet, se figurerna 19 och 20.

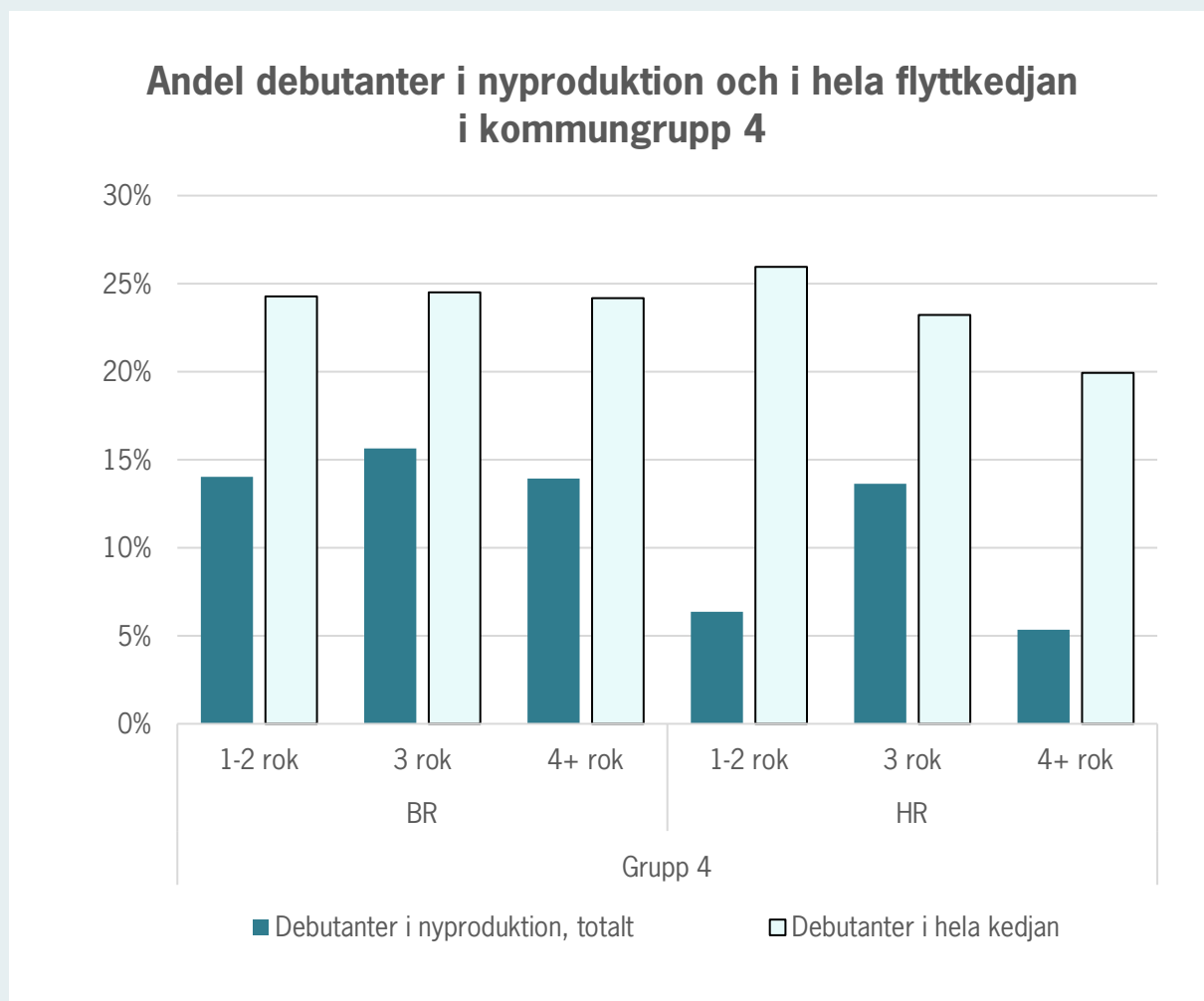
I både Malmö och i kommungrupp 4 är andelen debutanter i den direkta nyproduktionen lägre för små och medelstora nya hyresrätter än för bostadsrätterna. För små nyproducerade hyresrätter om ett till två rum och kök är andelen debutanter i Malmö endast elva procent och i kommungrupp 4 endast sex procent. I hela Skåne var andelen 19 procent. En möjlig förklaring är att efterfrågan är hög i förhållande till utbudet vilket premierar mer etablerade hushåll med längre kötider eller kontakter. Motsvarande andelar debutanter i små nyproducerade bostadsrätter var högre, 21 procent

i Malmö och 14 procent i kommungrupp 4. I både Malmö och kommunerna i kommungrupp 4 är alltså andelen debutanter högre i nya mindre bostadsrätter än i motsvarande hyresrätter. Mönstret är detsamma för de medelstora bostäderna i form av treor, andelen debutanter i de nybyggda hyresrätterna är något lägre än i motsvarande nya bostadsrätter, både i Malmö och i kommungrupp 4.

Malmö avviker också vad gäller andelen debutanter i hela flyttkedjan till följd av nyproduktion av små bostadsrätter, där denna typ av nyproduktion gav 34 procent debutanter i hela flyttkedjan. Nyproduktion av små bostadsrätter i Malmö ger därmed de största etableringsandelarna av debutanter för alla bostadsstorlekar och upplåtelseformer.



Figur 19. Källa: SCB och Evidens.



Figur 20. Källa: SCB och Evidens.

Slutsatsen är således att det generellt sett inte spelar någon större roll för debutanternas möjligheter att etablera sig på Skånes bostadsmarknad om nyproduktionen utgörs av hyres- eller bostadsrätter. Däremot ger nyproduktion av mindre bostäder en något större andel debutanter möjligheter att etablera sig på marknaden än vad nyproduktion av större bostäder ger. Skillnaderna i etableringsmöjligheterna för debutanter i hela Skåne till följd av bostadsstorlekar i nyproduktionen är dock relativt små och nyproduktion av småhus, som normalt är stora bostäder, ger ungefär lika stor andel debutanter möjligheter att etablera sig på marknaden som nyproduktion av mindre hyres- och bostadsrätter. Slutsatsen är därmed att debutanter framför allt gynnas av att nyproduktionen totalt sett är hög, snarare än av vilken typ av nyproduktion som tillförs marknaden.

Malmö avviker dock på ett antal punkter från det generella mönstret i Skåne. I främst Malmö är andelarna debutanter generellt sett större i nya bostadsrätter och i hela flyttkedjan till följd av nyproduktion av bostadsrätter, än motsvarande hyresrätter. I Malmö är andelen debutanter särskilt stor i flyttkedjan till följd av nyproduktion av mindre bostadsrätter. Åtgärder som underlättar debutanternas förvärv av mindre bostadsrätter är därmed gynnsamt för debutanternas möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden. På motsvarande sätt motverkas deras möjligheterna att etablera sig av åtgärder som gör det svårare att förvärva en mindre bostadsrätt som exempelvis de kreditregleringar för bostadslån som införts de senaste åren. (Liknande mönster kan observeras i kommungrupp 6.)

4.4.2 Debutanter som flyttar in från andra regioner

Det har också varit möjligt att analysera i vilken utsträckning debutanterna i både nyproduktionen, det vill säga nod 0 och debutanterna i de efterföljande noderna i flyttkedjan, flyttat inom den egna lokala arbetsmarknadsregionen, flyttat in från en annan arbetsmarknadsregion i Skåne eller flyttat in från övriga Sverige.

Resultaten visar att huvuddelen, eller 51 procent, av de debuterande inflyttarna till nyproduktionen av bostads-

rätter kommer från den egna regionen, 40 procent från övriga Sverige och 9 procent från en annan arbetsmarknadsregion i Skåne, se tabell 7. För de nybyggda hyresrätterna kom i stället den största gruppen, 43 procent, av debutanter från övriga Sverige, 36 procent från den egna arbetsmarknadsregionen och 21 procent från en annan arbetsmarknadsregion i Skåne. För småhusen kom en lika stor andel av debutanterna från den egna regionen som från övriga Sverige, 42 procent, medan 16 procent av de debuterande hushållen i nyproduktionen av småhus kom från en annan arbetsmarknadsregion i Skåne.

Del av flyttkedja: Inflyttning från	Nod 0				Hela kedjan			
	BR	HR	Småhus	Totalt	BR	HR	Småhus	Totalt
Annan LA i Skåne	9%	21%	16%	16%	4%	10%	7%	7%
Övriga landet	40%	43%	42%	42%	25%	31%	25%	28%
Samma LA	51%	36%	42%	42%	71%	59%	67%	65%

Tabell 7. Källa: SCB och Evidens.

I hela flyttkedjan ökar andelen debutanter som kom från den egna arbetsmarknadsregionen. 71 procent av debuterande inflyttare i flyttkedjan till följd av nyproduktion av bostadsrätter kom från den egna arbetsmarknadsregionen. Motsvarande andelar för hyresrätter var 59 procent och för småhus med äganderätt 67 procent.

Men som nämnts är debutanter ingen homogen grupp. Den omfattar individer och hushåll som antingen kommer från hushåll som delas i form av unga vuxna som flyttar hemifrån eller unga vuxna och andra som separerar.

Nedbrytning av data medger analys av debuterande inflyttare till både nyproduktion och i hela kedjan uppdelat på flera olika kategorier av debutanter, se tabellerna 8 och 9. Analysen har brutits på i huvudsak tre olika kategorier:

- ”Debuterande vuxna hushåll”, det vill säga hushåll som består av individer över 30 år som antingen flyttat från ett hushåll som delar sig eller som flyttat in från en annan lokal arbetsmarknadsregion.
- ”Debuterande unga vuxna”, som är hushåll i åldrarna 25 till 29 år och som därför i huvudsak kan antas inte flyttat direkt från föräldrahemmet.
- ”Flyttat hemifrån”, som är hushåll i åldrarna 19 till 24 år, en ålder där individerna i huvudsak kan antas ha flyttat från föräldrahemmet.

Dessutom framgår antal barn i åldrarna 0 till 18 år av data, men dessa antas följa med sina debuterande föräldrar. Föräldrarna kan i huvudsak antas utgöras av gruppen ”Vuxna hushåll”, men det är också möjligt att en andel barn kan medfölja också debutanter i de två övriga grupperna.

Nod 0		Barn (0-18 år)	Flyttat hemifrån (19-24 år)	Unga vuxna (25-29 år)	Vuxna hushåll (över 30 år)	Totalt
BR	1-2 rok	7%	16%	25%	52%	100%
	3 rok	10%	15%	23%	53%	100%
	4+ rok	23%	9%	12%	56%	100%
HR	1-2 rok	13%	18%	31%	37%	100%
	3 rok	23%	11%	23%	43%	100%
	4+ rok	36%	12%	3%	49%	100%
Småhus	Totalt	23%	13%	11%	54%	100%

Tabell 8. Källa: SCB och Evidens.

Hela kedjan		Barn (0-18 år)	Flyttat hemifrån (19-24 år)	Unga vuxna (25-29 år)	Vuxna hushåll (över 30 år)	Totalt
BR	1-2 rok	12%	27%	23%	38%	100%
	3 rok	17%	19%	20%	45%	100%
	4+ rok	21%	15%	16%	48%	100%
HR	1-2 rok	16%	32%	20%	32%	100%
	3 rok	20%	19%	20%	41%	100%
	4+ rok	30%	15%	12%	43%	100%
Småhus	Totalt	22%	15%	14%	49%	100%

Tabell 9. Källa: SCB och Evidens.

Den yngsta gruppen ”Flyttat hemifrån”, utgör ungefär lika stora andelar av debutanterna inflyttande direkt till både nyproducerade bostads- och hyresrätter. 16 procent av de debuterande inflyttarna till nya små bostadsrätter och 15 procent av de debuterande inflyttarna till nya medelstora bostadsrätter utgjordes av hushåll som flyttat hemifrån. Motsvarande andelar för nya hyresrätter var 18 respektive 11 procent. Mönstret är likartat för inflyttare till mindre och medelstora hyres- och bostadsrätter i hela flyttkedjan, även om andelarna är högre än i den direkta nyproduktionen. Motsvarande andelar hushåll som flyttat hemifrån till vakanta bostäder i flyttkedjan efter nyproduktion av mindre och medelstora bostadsrätter var 27 och 19 procent. I hela flyttkedjan efter nya mindre och medelstora hyresrätter var motsvarande andelar 32 respektive 19 procent. För de största bostä-

derna utgjorde andelen som flyttat hemifrån 9 procent i nya bostadsrätter och 12 procent i nya hyresrätter. I hela flyttkedjan efter både de stora nya bostadsrätterna och de stora nya hyresrätterna var 15 procent av inflyttarna hushåll som flyttat hemifrån. Totalt sett är därmed skillnaderna mellan upplåtelseformerna små vad gäller etableringsandelarna för hushåll som etablerar sig på bostadsmarknaden när de flyttar från föräldrahemmet.

Studeras hushållsgruppen ”Debuterande unga vuxna” är andelen av alla debutanter generellt högre än andelen för gruppen som flyttar hemifrån, men mönstret är detsamma. Skillnaderna mellan upplåtelseformerna både vad gäller inflyttare till den direkta nyproduktionen och inflyttare i hela flyttkedjan är generellt små. Det finns dock undantag. Gruppens andel av inflyttare till de minsta

nya hyres- och bostadsrätterna är högre, 5 till 6 procentenheter, i de mindre hyresrätterna än i de mindre bostadsrätterna, i både nyproduktionen och i kedjan i stort. ”Debuterande unga vuxnas” andel av inflyttare direkt till nyproduktionen av de större bostadsrätterna är väsentligt större (12 procent) än gruppens andel av inflyttare till nya stora hyresrätter (3 procent).

Debutantgruppen ”Debuterande vuxna hushåll” svarar för ungefär hälften av all inflyttning till nyproduktion som består av debuterande hushåll. Undantaget är inflyttningen av denna grupp till nybyggda mindre och medelstora hyresrätter där andelen sjunker till 37 respektive 43 procent. I hela kedjan faller andelarna till ca 40 till 45 procent av alla debutanters inflyttning, med undantag för inflyttningen till små bostads- och hyresrätter där gruppens andel är lägre, från 32 till 38 procent.

Barnen medföljer av naturliga skäl sina debuterande föräldrar. Andelen barn är av naturliga skäl högst för de stora bostäderna, inklusive småhusen. Andelen är särskilt hög bland debuterande hushåll som flyttar till nya stora hyresrätter.

4.4.3 Unga vuxna

Unga vuxna är en hushållsgrupp som omfattar en stor andel debutanter enligt ovan. Men alla unga vuxna är inte debutanter. Det har därför också varit av intresse att studera effekterna på hela gruppen av unga vuxna, oavsett om de är debutanter eller inte. Med unga vuxna avses här hela åldersspannet från 18 till och med 29 år. Samtidigt lever unga vuxna inte sällan i mer instabila hushållskonstellationer än andra hushållsgrupper, vilket i sin tur leder till en relativt hög flyttfrekvens. Det är därför särskilt intressant att analysera vilka effekter nyproduktionen och den följande flyttkedjan har på alla unga vuxnas möjligheter att flytta till en egen mer passande bostad, oavsett om flytten sker från föräldrahemmet, från andra irreguljära boendeformer eller orsakas av hushållsdelning.

Rörlighetseffekt: Unga vuxna i flyttkedjor, hela Skåne

Upplåtelse-form	Andel 18-29 i nyproduktion	Andel 18-29 i hela kedjan
BR	1-2 rok	54%
	3 rok	30%
	4+ rok	19%
HR	1-2 rok	66%
	3 rok	36%
	4+ rok	24%
Småhus	17%	26%

Tabell 10. Källa: SCB och Evidens.

Den övergripande slutsatsen av data är att unga vuxna i hela Skåne är relativt välrepresenterade, både i nyproduktionen och i de tillgängliggjorda bostäderna i flyttkedjan när det gäller nyproduktion av mindre bostäder i form av ett och två rum och kök. Men i de större bostäderna dominerar äldre åldersgrupper, både i nyproduktionen och i den efterföljande flyttkedjan, se tabell 10. Andelen unga vuxna i både nyproduktion och i den efterföljande flyttkedjan är högre i hyresrätterna än i bostadsrätterna. Samtidigt är andelen unga vuxna genomgående större i den efterföljande flyttkedjan än i den direkta nyproduktionen med ett undantag. Vid nyproduktion av mindre bostads- och hyresrätter är andelen unga vuxna större i nyproduktionen än i den efterföljande flyttkedjan. Resultaten liknar resultaten för Stockholm i Bofrämjandets studie, skillnaden ligger främst i att andelen debutanter i framför allt nyproduktionen av hyresrätter i Skåne är högre än i Stockholmsregionen.

En intressant fråga är om resultaten är likartade också när större städer studeras, här i form av Helsingborg, tabell 11. I Helsingborg faller andelen unga vuxna i den direkta nyproduktionen något jämfört med bilden i hela Skåne när det gäller bostadsrättsmarknaden. För hyresrätterna liknar bilden i Helsingborg den i övriga Skåne. En möjlig förklaring är att prisnivån både i nyproduktionen och i successionen är lite högre i Helsingborg än i övriga Skåne, vilket skulle kunna förklara att andelen unga vuxna är något lägre i både nyproduktionen och i den efterföljande flyttkedjan vid produktion av bostadsrätter Helsingborg. Men det kan också beror på att nyproduktionen av hyresrätter varit tillräckligt omfattande för att möjliggöra för många unga att flytta till en ny mindre hyresrätt och att de därför valt hyresrätt i högre omfattning än bostadsrätt.

Rörlighetseffekt: Unga vuxna i flyttkedjor, Helsingborg

Upplåtelse-form	Andel 18-29 i ny-produktion	Andel 18-29 i hela kedjan	
BR	1-2 rok	40%	41%
	3 rok	27%	34%
	4+ rok	15%	25%
HR	1-2 rok	63%	53%
	3 rok	41%	40%
	4+ rok	25%	31%
Småhus		21%	25%

Tabell 11. Källa: SCB och Evidens.

4.5 Inkomster i nyproduktion och i flyttkedjans olika noder

En ytterligare intressant fråga är vilka inkomster hushållen har vid inflyttning både till de nyproducerade bostäderna i nod 0 och vid inflyttning till successionsbostäder senare i flyttkedjan. Eftersom nyproduktion i normalfallet har högre priser och hyresnivåer än bostäder i successionen är det rimligt att utgå från att många hushåll inte har tillräckliga inkomster för att efterfråga nybyggda bostäder. Frågan är om nyproduktionen trots det bidrar till att hushåll i genomsnittliga inkomstintervall kan dra nytta av att nyproduktion frigör billigare bostäder i flyttkedjan?

Den disponibla medianinkomsten i Skåne län för alla hushåll över 18 års ålder var för taxeringsåret 2019 ca 364 000 kronor. Medianinkomsterna varierar av naturliga skäl med ålder, se tabell 12.

Skåne län. Disponibel inkomst för hushåll efter ålder och år

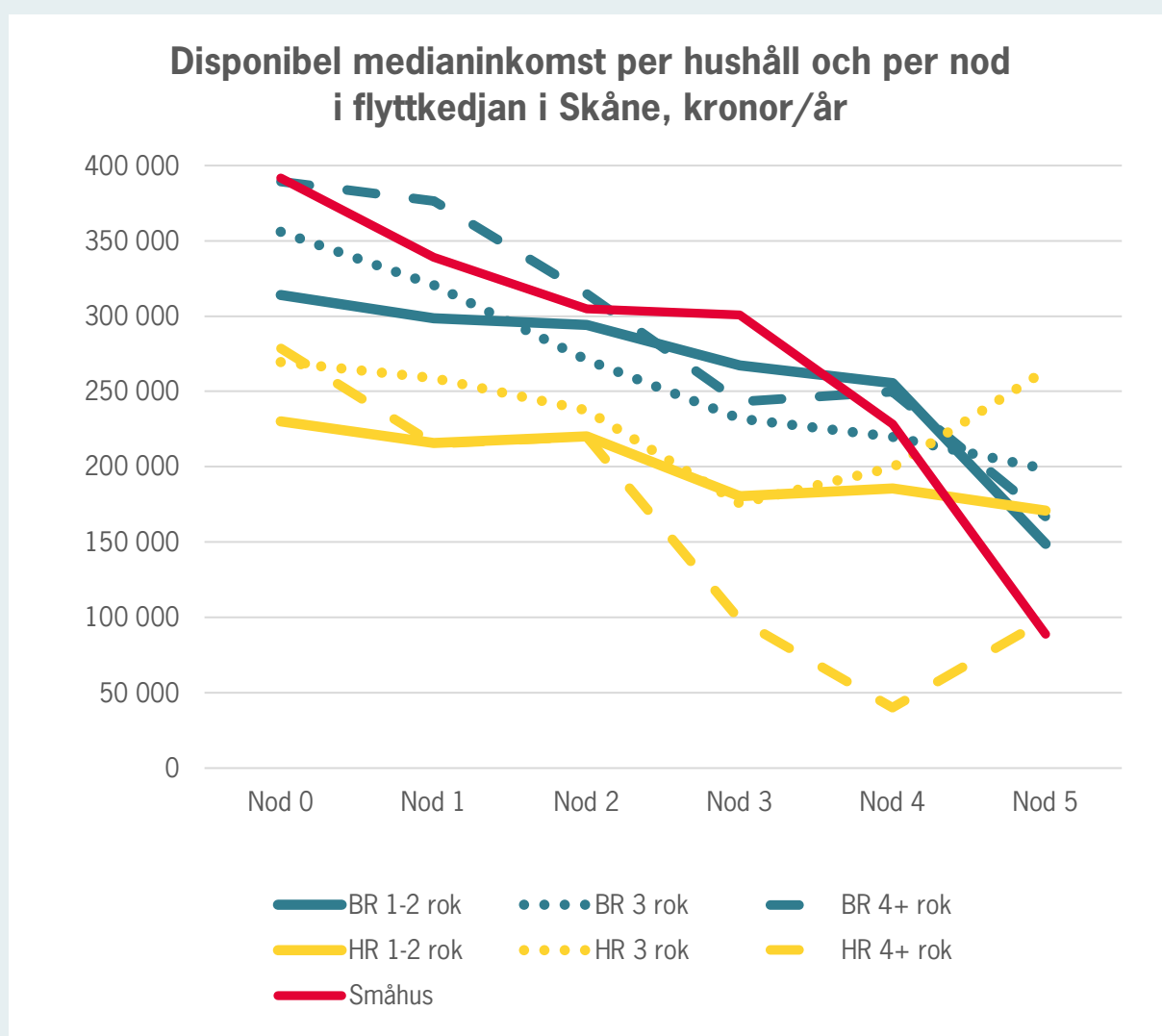
Ålder	Medelvärde, tkr 2019	Medianvärde, tkr 2019
18+ år	468	364
18-29 år	329	277
30-49 år	529	475
50-64 år	580	479
65+ år	368	259
65-79 år	411	300
80+ år	270	185

Tabell 12. Källa: SCB.

Analysen visar att hushållen som flyttar in till nyproducerade bostadsrätter och småhus i Skåne generellt redovisar de högsta medianinkomsterna och inflyttarna till hyresbostäder generellt de lägsta, se figur 21.

Studerar medianinkomsterna bland inflyttare till de stora nyproducerade bostadsrätterna och småhusen i Skåne är det tydligt att dessa hushåll redovisar de högsta medianinkomsterna, ca 390 000 kronor per år, vilket är något högre än länets medianinkomster för hushåll över 18 år.

De lägsta genomsnittsinkomsterna återfinns bland inflyttarna till både mindre, medelstora och större nya hyresrätter. Inflyttarna till både medelstora och större nya hyresrätter redovisar ungefär samma inkomstnivåer. Medianinkomsten för inflyttare till de medelstora och större nya hyresbostäderna var år 2019 ca 280 000 kronor, vilket motsvarar årliga medianinkomster för åldersgruppen 18 till 29 år i Skåne. Medelstora och större nya hyresrätter efterfrågas alltså av hushåll med inkomster väl under medianinkomsterna för alla hushåll i Skåne men med normala inkomster för hushållsgruppen unga vuxna.



Figur 21. Källa: SCB och Evidens.

Inflyttarna till de minsta nybyggda hyresrätterna om ett till två rum och kök redovisar medianinkomster om 230 000 kronor per år. Det motsvarar ungefär en

månadsinkomst för hushållet om ca 27 000 kronor brutto, givet att inkomstbeskattningen är ca 30 procent.

Inflyttarna till mindre och medelstora nyproducerade bostadsrätter redovisar medianinkomster om 356 000 kronor per hushåll och år för inflyttare till bostadsrätter om tre rum och kök och 314 000 kronor för inflyttare till nya bostadsrätter om ett till två rum och kök. Det motsvarar bruttointkomster för hushållen om ca 37 000 till 42 000 kronor i månaden. Dessa inflyttare har således medianinkomster något under respektive läns medianinkomster.

Sammanfattningsvis visar analysen att inflyttare till större nya bostadsrätter samt till småhus har inkomster som ligger strax över nivån för länets medianinkomster. Inflyttare till övrig nyproduktion har antingen inkomster nära länets medianinkomster (medelstora bostadsrätter) eller väsentligt under nivån för länets medianinkomster. De lägsta inkomsterna redovisar inflyttarna till nya hyresrätter om ett till två rum och kök, vars medianinkomster motsvarar en månadslön runt ca 27 000 kronor brutto.

För att flytta in i stora delar av nyproduktionen i Skåne krävs sammanfattningsvis högre inkomster än länets medianinkomster för de stora bostadsrätterna och småhusen. Men övriga kategorier av nyproduktionen kräver antingen inkomster i nivå med länets medianinkomster eller lägre inkomster. En central fråga är hur genomsnittsinkomsterna förändras i flyttkedjan. Krävs successivt lägre inkomster i flyttkedjan?

Det finns metodologiska svårigheter att analysera inkomstnivåer för hushåll som flyttar in i bostäder i flyttkedjan. I takt med att flyttkedjan förgrenar sig och det faktum att studien utgår från flera olika grupper av nyproduktion utifrån läge, storlek och upplåtelseform, begränsas analysmöjligheterna av SCB:s sekretessregler – det är få hushåll kvar i de sista noderna. Men trots detta har det varit möjligt att studera hur inkomstfördelningen mellan de olika grupperna av inflyttande hushållen ser ut, förutom i nod noll, också i noderna ett till och med fem.

Utifrån analysen av inkomstskillnader bland inflyttare i nyproduktionen och de efterföljande noderna kan några intressanta observationer göras.

En första observation handlar om de lägsta inkomstnivåerna i nod tre till fem. I noderna tre och fyra visar analysen att inflyttarna till bostäder i flyttkedjan efter nyproduktion av små och medelstora hyresrätter har medianinkomster runt ca 180 000 kronor per år. Det motsvarar inkomster om ca 22 000 kronor i månaden. Detta är en relativt låg inkomst och visar att hushåll

också med låga inkomster kan flytta till vakanta bostäder i flyttkedjan efter nyproduktion av mindre hyresbostäder.

En andra observation rör de markant fallande inkomstnivåerna för inflyttare i flyttkedjor vid nyproduktion av de stora bostadsrätterna och småhusen. I nod noll (nyproduktionen) krävdes som beskrivits 390 000 kronor i disponibel hushållsinkomst. Men i nod fyra har inflyttarnas inkomster fallit till 230 000 kronor för inflyttarna i kedjan efter småhusproduktionen och ca 250 000 i kedjan efter nyproduktionen efter de större bostadsrätterna. I båda fall är detta inkomster långt under medianinkomsterna i Skåne för breda hushållsgrupper. Detta motsvarar månadsinkomster före skatt om ca 27 000 till 30 000 kronor per månad. Slutsatsen är att till och med den dyraste delen av nyproduktionen redan tidigt i flyttkedjan möjliggör att hushåll med normala inkomster kan flytta till en mer passande bostad. En stor produktion av stora och därmed dyra bostadsrätter samt småhus, står därmed inte i motsats till att ge hushåll med normala inkomster goda möjligheter att finna lämpliga boendalternativ. Detta resultat ligger i linje med de resultat som den finska studien fann för inkomster bland inflyttare i flyttkedjan efter nyproduktion i Helsingfors, Bratu et al. (2021) och stämmer också överens med resultaten i Bofrämjandets studie, Evidens (2021a).

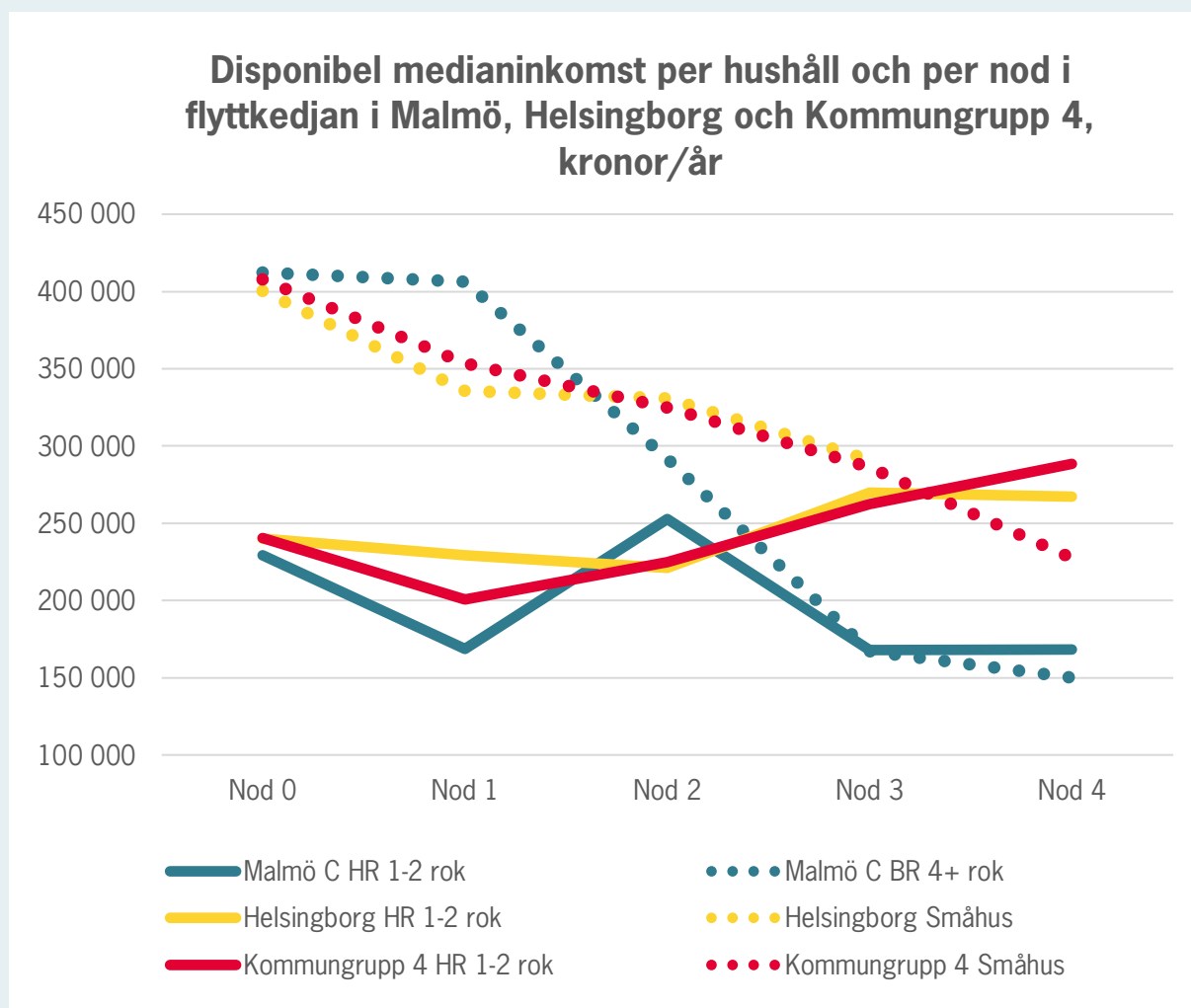
En tredje observation gäller förändringen i inkomstnivå bland hushåll som flyttar in i de tillgängliggjorda bostäder som följer av nyproduktion av större centrala hyresrätter. För denna grupp är underlaget litet och inkomstutvecklingen bland inflyttare i flyttkedjans olika noder därför osäker. Men data indikerar att nyproduktion av stora hyresrätter leder till att inflyttare i flyttkedjan redovisar mycket låga inkomster. Inkomster på denna låga nivå indikerar att hushållen som deltar i flyttkedjan inte förvärvsarbetar.

En fjärde och sista observation är att medianinkomsterna, med få undantag, i nod fyra och fem konverterar till nivåer runt 200 000 kronor per år, vilket är väsentligt lägre inkomstnivåer än för både länet som helhet och för i princip samtliga åldersgrupper förutom de allra äldsta. Sammanfattningsvis är det därmed tydligt att nyproduktion av bostäder i Skåne som helhet, oavsett vad som nyproduceras, bidrar till bostadsförsörjningen av breda hushållsgrupper. Frågan är om de resultaten är giltiga även om nyproduktion på marknader med relativt sett högre priser studeras?

För att analysera vilka inkomster som krävs för att flytta in i vakanta bostäder i flyttkedjorna efter nyproduktion i miljöer med högre pris- och hyresnivåer har kommunerna Malmö och Helsingborg samt kommungruppen runt Malmö och Helsingborg, kommungrupp 4, studerats närmare (figur 22).

Resultaten liknar dem för Skåne som helhet. De lägsta inkomsterna krävs för inflyttning till de nya mindre hyresrätterna i både Malmö, Helsingborg och kommungrupp 4. För att kunna flytta till nya småhus och större

nya bostadsrätter krävs högre disponibla medianinkomster, runt 400 000 kronor per år. Med högre prisnivåer krävs vid kreditprövningen helt enkelt högre inkomster. I nod fyra har dock nyproduktion av småhus i kommungrupp 4 och stora bostadsrätter i centrala Malmö möjliggjort för hushåll att flytta till vakanta bostäder i flyttkedjan med medianinkomster på ca 230 000 kronor efter nyproduktion av småhus och 150 000 kronor för inflyttare efter nyproduktion av de stora centrala bostadsrätterna.



Figur 22. Källa: SCB och Evidens.

I de senare noderna i flyttkedjan är det sammanfattningsvis inte heller på marknader med högre priser någon systematisk skillnad på medianinkomsterna för inflyttare i flyttkedjan efter nybyggda mindre hyresrätter eller nya större bostadsrätter och nybyggda småhus.

Också på dessa marknader är det uppenbart att nyproduktion av större och dyrare bostäder bidrar till bostadsförsörjning genom vakanser i flyttkedjan också för hushåll med relativt låga inkomster.

5. Avslutande kommentarer

Analyserna som sammanfattas i denna rapport bekräftar i allt väsentligt vad tidigare studier som exempelvis Bofrämjandets rapport och rapporten från Malmö stad tidigare visat; nyproduktion av större bostäder ger större positiva rörlighetseffekter än nyproduktion av mindre bostäder. Vidare tycks centralitet bara spela en roll för rörlighet i de största städerna där den centrala nyproduktionen tenderar ge något högre rörlighet än nyproduktionen i ytterområden. Förutom att nyproduktion av småhus med äganderätt i kraft av sin bostadsstorlek ger de största rörlighetseffekterna, är skillnaderna i rörlighet mellan de olika upplåtelseformerna relativt små.

Analyserna visar också att inflyttarnas medianinkomster för de hushåll som flyttar in i nyproduktion normalt är högre för småhus och bostadsrätter än för hyresrätter. En bidragande orsak är att hushållen i normalfallet måste genomgå en relativt strikt kreditprövning vid förvärv av ett småhus eller bostadsrätt som tycks innebära krav på höge inkomster än den inkomstprövning som sker vid inflyttning i nya hyresrätter. Krav på en egen kapitalinsats innebär också att hushållen i många fall måste vara mer väletablerade på arbetsmarknaden vilket möjliggjort att de förfogar över ett sparkapital för att kunna köpa en bostad. Det är också möjligt att hushållens preferenser spelar in. Hushåll med högre inkomster har helt enkelt möjligheter att delta på marknaden för av hushållen ägda bostäder och med tillräckliga inkomster kan de därför realisera eventuella positiva preferenser för småhus och bostadsrätter.

Men den kanske intressantaste observationen rör medianinkomsterna för hushåll som deltar i flyttkedjans senare noder. I noderna fyra till fem har medianinkomsterna för inflyttare i flyttkedjan till följd av nyproduktion av både småhus och bostadsrätter fallit till en nivå som motsvarar medianinkomsterna för inflyttare till följd av nyproduktion av hyresbostäder. De disponibla medianinkomsterna i flyttkedjans nod fyra och fem konverterar till nivåer runt 200 000 kronor per år, vilket är en väsentligt lägre inkomstnivå än för både länet som helhet och för i princip samtliga åldersgrupper förutom de allra äldsta. Det gäller även i flyttkedjan efter nya småhus och stora bostadsrätter. Sammanfattningsvis är det därmed tydligt att nyproduktion av bostäder i Skåne som helhet, oavsett vad som nyproduceras, bidrar till bostadsförsörjningen för breda hushållsgrupper.

Disponibla inkomster om ca 200 000 kronor per år motsvarar en bruttoinkomst om ca 286 000 kronor per år eller 24 000 kronor i månaden. Det är en låg medianinkomst för förvärvsarbetande. Det betyder vidare att de flesta förvärvsarbetande hushåll i Skåne kan agera på bostadsmarknaden i Skåne av egen kraft, även om inte alla har möjligheter att efterfråga nyproduktion. Samtidigt innebär det att hushåll som inte har inkomster som motsvarar låga förvärvsinkomster får svårt att lösa sin bostadsförsörjning, eftersom inkomstnivåerna också i flyttkedjans senare noder är i nivå med förvärvsinkomster som svarar mot heltidsarbete med relativt låg lön. Bostadsförsörjningen för grupper som står långvarigt utanför arbetsmarknaden kan därför inte fullt ut förlita sig på flyttkedjor till följd av nyproduktion. För dessa grupper krävs därför kompletterande samhälleliga strategier.

Resultaten överensstämmer också med analysresultat i Region Skånes tidigare rapport Bostadsglappet, Evidens (2020). I rapporten slogs bland annat fast att trångbudda grupper med små eller inga möjligheter att efterfråga en mer passande bostad domineras av ej sysselsatta hushåll. Bland de som inte förvärvsarbetade var det nästan inga hushåll som kunde efterfråga en bostad som avhjälpte trångboddhet. Men också bland ensamboende och sammanboende förvärvsarbetande barnfamiljer med stor försörjningsbörda fanns hushåll som hade svårt att bemästra ofrivillig trångboddhet. Malmö stad och utrikes födda var överrepresenterade bland hushåll som inte kunde efterfråga en mer passande bostad av egen kraft.

I rapporten analyserades möjliga strategier för att underlätta för fler hushåll att kunna efterfråga en mer passande bostad. I rapporten diskuterades exempelvis en kombination av åtgärder:

- stärka hushålls etablering på arbetsmarknaden,
- en utvecklad social bostadspolitik för utsatta grupper,
- högre bostadsbidrag till vissa hushåll,
- liberalisering av kreditgivningen.

Resultaten från flyttkedjeanalyserna stärker sammanfattningsvis de resonemang som fördes i rapporten om ”Bostadsglappet” och preciserar de inkomster som krävs för att hushållen ska kunna lösa sin egen bostadsförsörjning.

Om fler hushåll, som idag står utanför bostadsmarknaden, kan etablera sig på bostadsmarknaden och förvärvsarbeta i yrken som åtminstone ger bruttoinkomster om runt 25 000 kronor i månaden, ökar möjligheter för dessa hushåll att lösa sin bostadsförsörjning genom bostäder som blir vakanta i flyttkedjor till följd av nyproduktion. Med riktade bostadsbidrag kan särskilt hushåll med de lägsta inkomsterna och barnfamiljer stöttas för att kunna ta sig ur eventuell trångboddhet.

Med en utvecklad social bostadspolitik skulle de mest utsatta grupperna i samhället, som inte på kort sikt kan förväntas få en egen försörjning, också kunna erbjudas tillgång till bostäder med rimlig standard.

Avslutningsvis utgörs en stor del av bostadsbeståndet i Skåne av småhus och radhus. Inflyttning till småhus tenderar enligt analysresultaten att ge det största bidraget till rörlighet på bostadsmarknaden. Med mer väl avvägda regler vid kreditgivningen än idag eller möjliga olika former av startlån som diskuterats i debatten, skulle trångbodda barnfamiljer kunna efterfråga större och mer passande bostäder i den delen av småhusbeståndet som redovisar lite lägre prisnivåer. På så sätt minskar också trycket på exempelvis äldre hyresbostäder som i stället skulle kunna efterfrågas av hushåll som av olika skäl inte har möjligheter att köpa en bostad.

Referenser

Bratu Cristina, Harjunen Oskari, Saarimaa Tuukka (2021). City-wide effects of new housing supply: Evidence from moving chains, Statens ekonomiska forskningscentral i Helsingfors, 2021.

Evidens (2020). Bostadsglappet i Skåne. Analys av hushållens möjlighet att hyra eller köpa bostäder i Skåne, Region Skåne, 2020.

Evidens (2021a). Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden, Bofrämjandet, 2021.

Evidens (2021b). Förstudie Regional flyttkedjestudie, Region Stockholm, 2021.

Grander Martin, Rasmusson Markus, Salonen Tapio (2018). Flyttkedjor - En litteraturöversikt över befintlig forskning om bostadsflyttkedjor. Region Skåne, Göteborgsregionen och Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, Stockholms läns landsting.

Helsingborgshem (2017). Flyttkedjor – En studie från Helsingborg, 2017.

Malmö stad (2019). Flyttkedjeanalys för nybyggnation i Malmö, Malmö stad, 2019.

Ramboll (2021). Den socioekonomiska segregationen i Skåne, Region Skåne, 2021.

WSP (2013). Regionalekonomiska konsekvenser av ett lågt bostadsbyggande i Malmö, HSB Riksförbund och Riksbyggen.

Region Skåne

291 89 Kristianstad

Telefon: 044-309 30 00

utveckling.skane.se

