

Flyttkedjors effekt på bostadsmarknaden

Denna artikel sammanfattar en studie av flyttkedjor inom Malmö skapade av bostäder byggda 2016–19. Resultaten visar att flyttkedjor generellt sett är korta, dvs att en nybyggd bostad i regel har en relativt liten påverkan på den befintliga bostadsmarknaden. Vidare frigör flyttkedjor främst bostäder som liknar den nybyggda bostaden i termer av storlek, upplåtelseform och geografisk plats.

KARL MCSHANE OCH HÅKAN KRISTERSSON

Karl McShane är filosofie doktor i nationalekonomi, verksam som strateg på stadskontoret, Malmö stad och jobbar med frågor som rör demografi och bostadsmarknad. Karl.mcshane@malmö.se

Håkan Kristersson är verksam som analytiker med GIS-inriktning på stadsbyggnadskontoret, Malmö stad. Hakan.kristersson@malmö.se

En flyttkedja är en process i flera led. Det första ledet börjar när det uppstår en vakans på bostadsmarknaden, t ex på grund av nybyggnation. Nästa led i flyttkedjan uppstår om hushållet som flyttar in lämnar en tom bostad efter sig. Processen fortsätter då tills det att inga fler bostäder frigörs (när flyttkedjan *absorberas*). Att en nybyggd bostad på så sätt kan ge många hushåll möjlighet att flytta – potentiellt även grupper som inte har möjlighet, eller intresse, av att flytta in i det som har byggts – har gjort att nybyggnation titt som tätt lyfts fram som ett sätt att frigöra billiga bostäder på marknaden.

De empiriska studier som gjorts visar förvisso att flyttkedjor har en blygsam effekt på bostadsmarknaden (Rasmussen m fl 2018). Mycket av litteraturen är dock gammal och resultaten är inte nödvändigtvis relevanta för dagens bostadsmarknad. Denna artikel följer inomkommunala flyttkedjor som skapats av 5 722 nybyggda bostäder i Malmö. Genom att studera bostädernas storlek, läge och upplåtelseform samt de flyttande hushållens sammansättning utgör resultaten en uppdatering och en fördjupning av tidigare resultat.

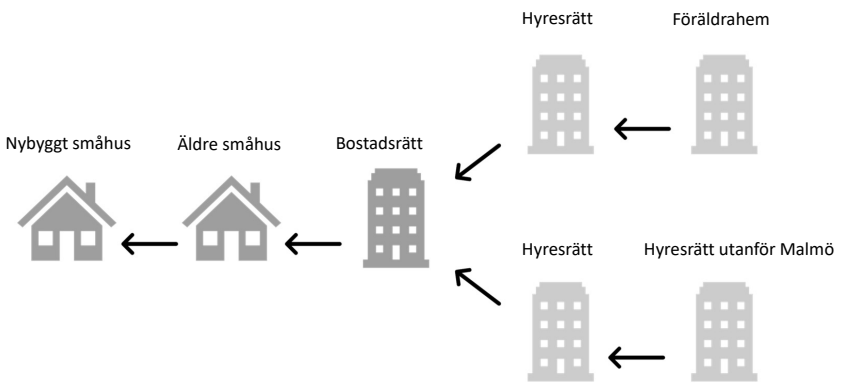
Resten av artikeln är uppdelad som följer: Nästa avsnitt förklarar hur flyttkedjor fungerar i teorin och vad tidigare forskning har hittat. Avsnitt 2 går igenom metod och data. Avsnitt 3 går igenom resultaten och avsnitt 4 avslutar.

1. Flyttkedjor, så funkar det

Figur 1 visar ett exempel på hur en flyttkedja kan skapa vakanser på bostadsmarknaden. I exemplet leder ett nybyggt småhus till att ett hushåll från ett äldre småhus kan flytta till något nyare. Detta skapar en vakans i deras gamla hus, som fylls av någon som flyttar in från en bostadsrätt. Till denna bostadsrätt flyttar två hushåll från varsin hyresrätt för att bli sambos. Flyttkedjan delar sig därmed i två led, en för varje lägenhet som blir ledig. I den första lediga hyresrätten flyttar en ungdom in från sitt föräldrahem. Eftersom hans föräldrar bor kvar i föräldrahemmet slutar flyttkedjan: det finns

Artikeln bygger på rapporten *Flyttkedjeanalys för nybyggnation i Malmö* (Kristersson och McShane 2019).

Figur 1
Teoretiskt exempel
på en flyttkedja



Källa: Egen illustration efter Rasmussen m fl 2018.

inga fler tomma bostäder i detta led. I den andra delen av flyttkedjan flyttar ett hushåll in från en annan kommun. Även om flyttkedjan i praktiken fortsätter, räknas denna flyttkedja som absorberad i vår analys, eftersom vi bara följer kedjor inom Malmö och ingen ny bostad i Malmö har frigjorts.¹

I exemplet i figur 1 möjliggör ett enda nybygge att hela fem bostäder frigörs, inklusive den nybyggda. Kedjan är därför fem led lång. Totalt påverkas sex hushåll. Det är dock inte alls säkert att en flyttkedja i verkligheten lyckas nå så många hushåll. Rasmussen m fl (2018) går igenom ungefär 50 olika rapporter och studier från olika delar av världen (både vetenskapligt publicerade artiklar och icke-vetenskapliga studier). Författarna drar ett antal slutsatser från sin läsning av litteraturen:

- Det mesta av litteraturen är gammal. Det är därmed svårt att dra slutsatser om dagens bostadsmarknad utifrån befintlig forskning.
- Det finns bara små skillnader mellan resultaten från svensk och internationell forskning om flyttkedjornas längd. Forskningsartiklar tenderar att rapportera kortare kedjor än ickevetenskapliga publikationer.
- Flyttkedjor är ofta lokala; vakanser skapade i ett visst område får störst effekt inom samma område.
- Det finns ingen konsensus om vilken typ av upplåtelseform som ger längst flyttkedjor. Dock ger större bostäder ofta längre kedjor.
- Forskningen har generellt hittat små (eller inga) effekter på socioekonomiskt utsatta hushåll när det byggs nya bostäder. I stället är det socioekonomiskt starka hushåll som mest drar nytta av flyttkedjor.
- I svenska uppskattningar ges en genomsnittlig kedjelängd på 2,4 i vetenskapliga publikationer och 4,5 i icke-vetenskapliga publikationer. En nybyggd bostad tycks alltså ge upphov till mellan 2,4 och 4,5 tomma bostäder, inklusive den nybyggda bostaden som startade flyttkedjan.

¹ Även om bostadsmarknader ofta överskrider kommungränser ligger mycket av ansvaret för bostadsförsörjningen och bostadsplaneringen på kommunal nivå vilket gör kommunen till en logisk enhet att studera i en flyttkedjeanalys.

- Enbart tre studier som är inkluderade i forskningsöversikten är gjorda på 2010-talet. Den senaste var en intervjustudie av det kommunala bostadsbolaget Helsingborgshem (Broberg 2017) som följde kedjor skapade av 460 nybyggda lägenheter. I Helsingborgshems studie gav en nybyggd lägenhet i snitt upphov till en flyttkedja på 1,9 bostäder.

2. Metod och data

Data

Denna studie bygger på registerdata om malmöbor från Malmö stads kommuninvånarregister (KIR) som bygger på data från folkbokföringen samt information om Malmös bostäder från Lantmäteriets lägenhets-, fastighets- och byggnadsregister.

I KIR finns information om var varje person folkbokförd i Malmö bor, var personen har bott tidigare och när personen flyttat därifrån. Man kan därför följa flyttkedjor genom att se vilka som bor i nybyggda bostäder och notera vilka bostäder de har flyttat ifrån. I nästa steg följer man de som flyttat in i bostaden det första hushållet lämnade osv. På så sätt kan man följa flyttkedjorna tills de absorberas. För bara några år sedan hade en sådan analys inte varit möjlig, då man tidigare folkbokförde sig på adress och inte exakt lägenhet, vilket krävs för att kunna följa en sådan flyttkedja.

I lägenhetsregistret, fastighetsregistret och byggnadsregistret finns uppgifter om bostädernas upplåtelseform, storlek m m. Dessa register är nationella register som Lantmäteriet ansvarar för men som underhålls av flera aktörer, främst Lantmäteriet och kommunerna. Den för oss tillgängliga datan täcker bara personer som bor i Malmö och personerna är anonymiserade. Det går därför inte att följa kedjorna utanför kommungränsen.

I praktiken bygger analysen på ögonblicksbilder av KIR. Det går därför inte att säkerställa att de hushåll vi följer är de som är direkt kopplade till den ursprungliga flyttkedjan. Hushållen vi följer kan alltså i vissa fall vara andra än de som flyttade in när bostaden stod tom på grund av flytten i det tidigare ledet. I dessa fall följer vi då i stället det hushåll som har flyttat in efteråt. Ett exempel: om familjen Andersson lämnar en lägenhet dit familjen Bengtsson flyttar in ska flyttkedjan egentligen följa familjen Bengtsson och se var de bodde tidigare. I vårt fall kan det vara så att familjen Bengtsson hinner flytta igen och familjen Carlsson i stället flyttar in i lägenheten innan vi hämtar datan. I det fallet kommer vår flyttkedja att följa familjen Carlsson i stället för Bengtsson. Detta problem är dock mer teoretiskt än praktiskt; det finns ingen egentlig anledning att på förhand tro att familjer som flyttar in senare (som familjen Carlsson) skulle agera systematiskt annorlunda än de som flyttade in först (som familjen Bengtsson).

En felkälla är att vi förlitar oss på att de deltagande hushållen folkbokförs sig korrekt. I analysen har vi försökt ta höjd för detta på olika sätt (se nedan), men det kan trots detta ändå förekomma att det uppstår felaktigheter i datan.

Studien utgår från alla bostäder som skapats genom ny- eller ombyggnation som fick slutbesked mellan den första januari 2016 och den trettiönde augusti 2019. Fastighetsbeteckningarna hämtades från Malmö stads bostadsbyggnadskatalog. Vi matchade fastigheterna i bostadsbyggnadskatalogen mot fastigheter i lägenhetsregistret.² Fastigheter med färre än 30 bostäder rensades bort av sekretess- och integritetsskäl. Större projekt där många fastigheter har byggts samtidigt räknas dock med om projektet som helhet har fler än 30 bostäder. Detta gäller främst småhusområden. Vi rensade bort fastigheter där det i registerna finns oförklarad inflyttning tidigare än fastigheten har färdigställts, felskrivningar i folkbokföringen och andra misstänkta felaktigheter (mer om detta nedan). Totalt ingår det 5 722 nybyggda bostäder i analysen.

Registerna låter oss identifiera tre olika upplåtelseformer: hyresrätter, bostadsrätter samt småhus. Av de nybyggda bostäderna i studien är 61 procent hyresrätter (3 481 bostäder) och 36 procent (2 050 bostäder) bostadsrätter. Bara tre procent (191 bostäder) av de nybyggda bostäderna i analysen är småhus. Detta beror till stor del på att många småhus byggs som enskilda projekt (< 30 bostäder). På grund av det låga antalet småhus ska resultaten gällande dessa tolkas med extra försiktighet.

Orsaker till kedjebrott

En flyttkedja slutar i vår analys när det inte bildas en ny tom bostad i Malmö. Detta kan ske av olika anledningar. Till exempel kan en del av ett hushåll bli kvar i bostaden, medan resten av hushållet flyttar. Sådana avbrott kan ha en mängd orsaker: barn som flyttar hemifrån, separationer, en vän som flyttar ut från en annan, m m. Som tidigare nämnts är en annan orsak till kedjebrott i vår studie att någon flyttar in från utanför Malmö.

Kedjan absorberas också om ingen har folkbokfört sig i bostaden. Detta kan t ex ske när någon anskaffar en övernattningslägenhet, eller om de boende är asylsökande (och därmed inte kan folkbokföra sig). Det kan även uppstå perioder då ingen är folkbokförd på bostaden mellan att ett hushåll flyttar ut och ett annat flyttar in. Om en sådan period sträcker sig över tidpunkten då vi hämtar in datan kommer bostaden vara tom i vår data. Bostäder som är tomma enligt folkbokföringen kan också vara bebodda av personer som inte har folkbokfört sig korrekt. En bostad där ingen är folkbokförd räknas som ett led i kedjan, men den kan alltså inte fortsätta efter detta led. Vidare absorberas kedjan vid lägenhetsbyten; om två hushåll byter bostäder med varandra blir ingen ny bostad ledig.

Slutligen finns två fall där vi av datatekniska skäl inte kan följa en flyttkedja längre: när folkbokföringen rättat adresser och när bostäder har väldigt stor omflyttning. I de fall folkbokföringen har rättat en adress sparas den felaktiga adressen som föregående adress och vi kan därför inte avgöra vart nästa led i flyttkedjan är. Stor omflyttning kan uppstå när det inte går

² Ett antal av fastigheterna har bytt namn eller ombildats sedan de registrerats i bostadsbyggnadskatalogen.

att särskilja mellan lägenheter i en fastighet, så att samtliga personer är skrivna på samma adress. I sådana fall kan det ske att en mängd hushåll flyttar in inom en kort tid utan att vi kan avgöra vilket hushåll som flyttar in i den tomma lägenheten som tillhör kedjan vi följer. Vi kan då inte veta om en flytt in i ett hushåll beror på att en annan del av hushållet har flyttat ut tidigare. I fall där ett led i en flyttkedja har en rättad adress stryks detta led ur analysen. I de fall där en flyttkedja innefattar en bostad med väldigt stor omflyttning stryks hela kedjan.

Fördelningen av orsaker till kedjebrott är detsamma för alla tre upplåtelseformer. Mer än två femtedelar av alla kedjebrott beror på att någon flyttar in från utanför Malmö. Under 2018 kom ungefär en tredjedel av alla personer som flyttade till en bostad i Malmö (nybyggd eller ej) från utanför kommunen (SCB). Därmed är det rimligt att andelen kedjebrott som orsakas av inflytt är högre än så.

Den näst vanligaste kedjebrottstypen är att någon bor kvar i bostaden. Nästan två femtedelar av alla kedjebrott beror på en sådan typ av flytt.

De två minsta kategorierna är att ingen är folkbokförd på adressen (16 procent), samt att det som är registrerat som en flytt egentligen är en adressrättning (två procent). Vid årsskiftet 2018/2019 fanns det ungefär 9 000 fler bostäder i Malmö än det fanns folkbokförda bostadshushåll (SCB, Malmö stad, Kommuninvarregistret). Det är alltså inte ovanligt att det, i alla fall på pappret, finns tomma lägenheter i Malmö. En anledning till att denna orsak till kedjebrott är såpass vanlig i vår data kan dock vara att vi har dragit ut data från systemet så pass nära inpå att den sista nybyggnationen färdigställdes att ingen hunnit folkbokföra sig. Men de kedjelängder vi redovisar nedan påverkas inte nämnvärt om vi plockar bort de fastigheter som färdigställdes nära inpå datautdraget. Adressrättningar är ovanliga för alla typer av upplåtelseformer och den genomsnittliga kedjelängden påverkas inte av att utesluta dessa kedjor.³

Metod

För att visa hur långa flyttkedjor är jämförs genomsnittlig längd på flyttkedjorna för alla flyttkedjor samt uppdelat efter olika typer av nybyggnation. För att vidare undersöka hur olika egenskaper bland lägenheter påverkar kedjelängd och hur olika egenskaper attraherar olika grupper använder vi också OLS-regressioner.⁴ De olika egenskaper som jämförs är upplåtelseform för den nya lägenheten som startar kedjan, stadsdelen där de byggdes, inkomst, storleken på lägenheten samt om den nybyggda lägenheten tillhör ett äldreboende.

³ Dessa resultat finns tillgängliga i den fullständiga rapporten (Kristersson och McShane 2019).

⁴ Regressionerna använder robusta standardfel. Resultaten är likartade när vi i stället skattar poissonregressioner, som är teoretiskt bättre lämpade för sådana skeva fördelningar. Alla signifikanta resultat som redovisas här är även signifikanta med samma tecken i poissonregressioner, med ett undantag: den positiva effekten för äldre hushåll av att bygga bostäder i höginkomstområden.

Eftersom datan är anonymiserad kan vi inte koppla på statistik om hushållen som flyttar, utöver antal personer i hushållet och deras ålderskategori. För att fånga socioekonomiska skillnader kopplas varje hushåll i stället ihop med data om medianinkomst i det område de flyttar från (SCB).⁵ De 136 delområden som används är relativt små och fångar därför skillnader mellan områden väl. Vi delar in områden i tre grupper efter deras medianinkomst: låg-, medel- och höginkomstområden. Låginkomstområden är områden med en medianinkomst under den fjärde decilen för staden som helhet. Ett medelinkomstområde har en medianinkomst över fjärde decilen men under den sjätte decilen och ett höginkomstområde har en inkomst högre än den sjätte decilen för staden som helhet.⁶ 39, 41 respektive 44 av delområdena tillhör låg-, medel- respektive höginkomstområden.⁷

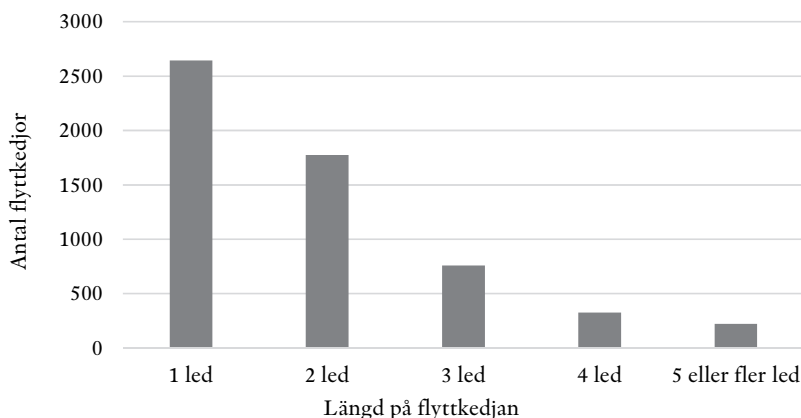
3. Resultat

Hur långa är flyttkedjor?

Figur 2 visar alla flyttkedjorna i analysen uppdelat efter längd. De är tydligt att de flesta flyttkedjorna är väldigt korta. Nästan hälften av alla flyttkedjor, över 2 600, slutar i första ledet. Det betyder att ingen bostad utöver den som byggdes frigjordes. Bara fyra procent av kedjorna frigör fem eller fler bostäder.

Totalt frigörs 11 050 bostäder av de 5 722 nybyggda bostäder som ingår i analysen. Den genomsnittliga kedjelängden är alltså 1,9 bostäder. Med

Figur 2
Hur långa är
flyttkedjor?

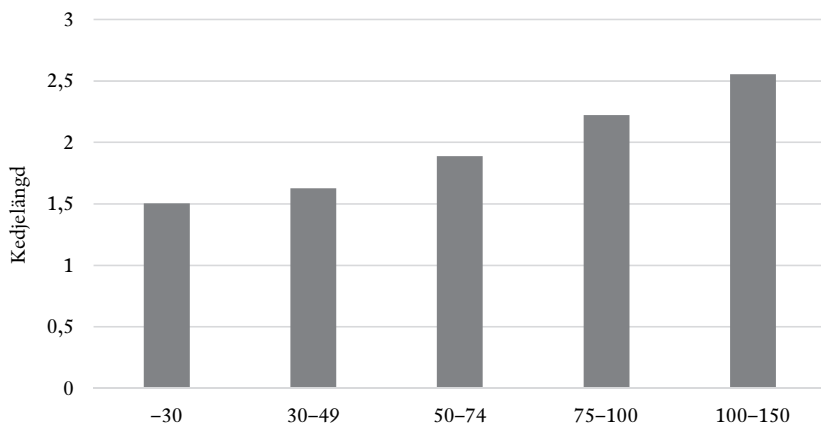


Källa: Malmö stad, Lantmäteriet, egna beräkningar.

⁵ Närmare bestämt den disponibla inkomsten per konsumtionsenhet 2017 (det senaste året med tillgänglig data).

⁶ Kategorierna motsvarar under 186 678 kr i disponibel årsinkomst per konsumtionsenhet för låginkomstområden, 186 678–247 400 kr för medelinkomstområden och över 247 400 kr för höginkomstområden (SCB).

⁷ 12 delområden har ingen befolkning och är därför inte med i uppdelningen.



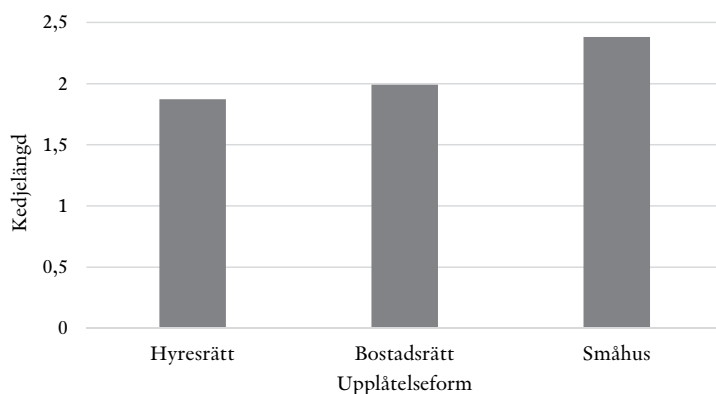
Figur 3
Genomsnittlig kedjelängd uppdelat efter storlek på den nybyggda bostaden

Källa: Malmö stad, Lantmäteriet, egna beräkningar.

andra ord: för varje bostad som byggs i Malmö frigörs nästan ytterligare en bostad i kommunen genom omflyttning.

Tidigare studier har visat att större bostäder ger längre flyttkedjor (Rasmussen m fl 2018). Figur 3 visar att det även i vår data gäller att ju större bostad man bygger, desto längre blir kedjan. Mellan den största och minsta kategorin ökar kedjelängden med en hel bostad, eller över 70 procent.⁸

Tidigare studier har inte kommit fram till en klar slutsats om vilken typ av upplåtelseform som har de längsta flyttkedjorna. Vår data, som visas i figur 4, ger vid handen att bostadsrätter ger upphov till marginellt längre kedjor än hyresrätter och att småhus ger upphov till längre kedjor än de andra två upplåtelseformerna. Dock ska noteras att dessa skillnader inte

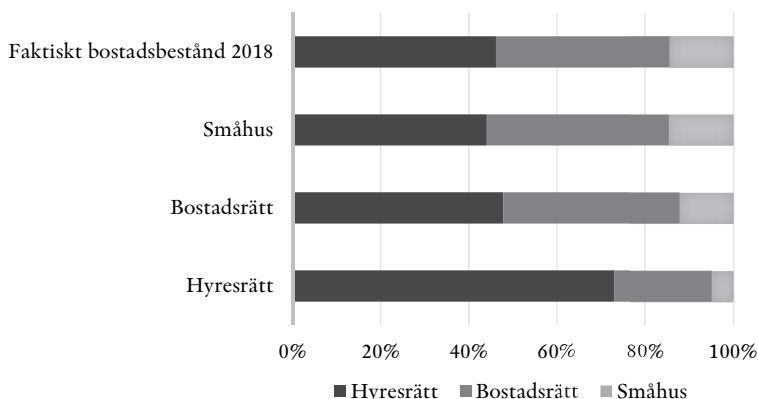


Figur 4
Genomsnittlig kedjelängd uppdelat efter upplåtelseform på den nybyggda bostaden

Källa: Malmö stad, Lantmäteriet, egna beräkningar.

⁸ Det saknas data för en del av de bostäderna, antingen för att register inte har varit uppdaterade eller för att det inte gått att koppla en fastighet till rätt data. Figuren visar de bostäder det finns data för.

Figur 5
Fördelningen mellan olika upplåtelseformer bland de frigjorda bostäderna, uppdelat efter upplåtelseform på bostaden som startade flyttkedjan, samt befintligt bostadsbestånd



Källa: Malmö stad, Lantmäteriet, SCB, egna beräkningar.

beaktar att småhus oftast är större än lägenheter i flerbostadshus. Detta diskuteras vidare nedan.

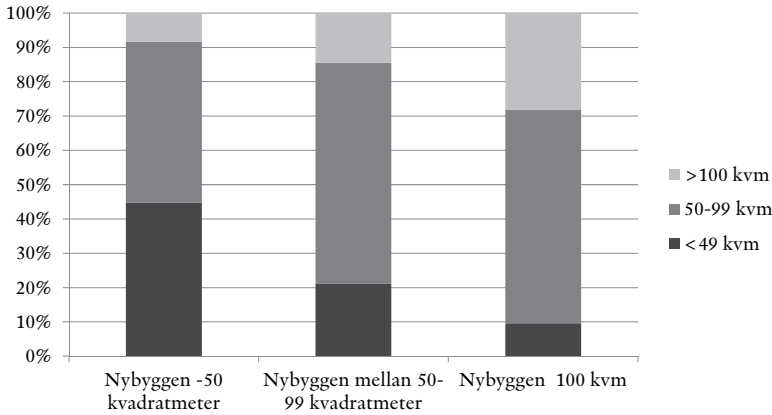
Påverkar vad som byggs vad som frigörs?

Även om flyttkedjorna skulle vara lika långa oavsett typ av nybyggnation kan det vara så att det är olika typer av bostäder som frigörs. Förhoppningarna på flyttkedjor är att man genom att bygga en typ av bostäder kan frigöra andra typer av bostäder och på så sätt ge olika typer av hushåll möjligheter att hitta ett nytt hem. Här studerar vi några av dessa möjligheter.

Man kan anta att det är vanligare att röra sig inom en upplåtelseform än mellan olika typer av upplåtelseformer. Detta gäller framför allt mellan hyresrätter och de två typerna av ägt boende, eftersom kreditrestriktioner gör att inte alla har möjlighet att äga sitt boende. Detta bekräftas av figur 5, som visar hur fördelningen av upplåtelseformer på frigjorda bostäder varierar beroende på vad som byggs. Som jämförelse visar figuren även upplåtelseformernas fördelning i det befintliga bostadsbeståndet 2018.

Som väntat är det störst skillnad mellan hyresrätter och de andra två typerna av bostäder. Fördelningen av de lägenheter som frigörs av bostadsrätter och småhus är snarlika fördelningen av befintliga bostäder i Malmö. För nybyggda hyresrätter är i stället hyresrätter överrepresenterade bland de frigjorda bostäderna. Nybyggda småhus är den typ av nybyggnation som frigör flest småhus per nybyggd bostad. Andelen bostadsrätter som frigörs är ungefär samma för nybyggda bostadsrätter som småhus. Med andra ord tyder resultaten i figur 5 på att det bästa sättet att frigöra hyresrätter är att bygga hyresrätter och det bästa sättet att frigöra småhus är att bygga just småhus, medan det för bostadsrätter inte spelar så stor roll om man bygger småhus eller bostadsrätter.

Figur 6 visar hur storleken på frigjorda bostäder skiljer sig mellan nybyggnation av olika storlek. Det är tydligt att ju större lägenheter som

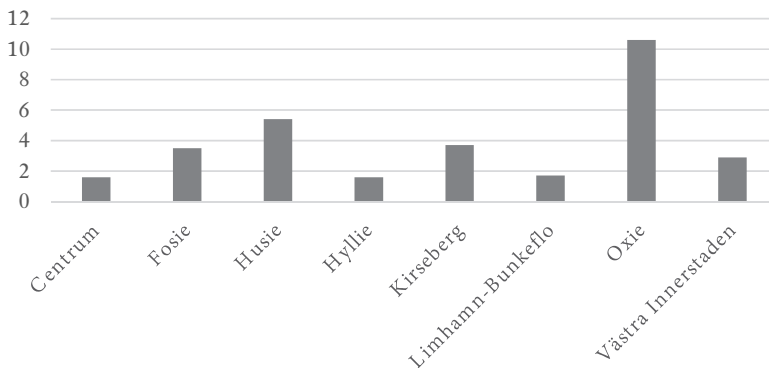


Figur 6
Storlek på frigjorda bostäder efter storlek på nybyggd bostad

Källa: Malmö stad, Lantmäteriet, egna beräkningar.

byggs, desto större är de bostäder som frigörs. Bara tio procent av de bostäder som frigörs när det byggs stora lägenheter (100 kvadratmeter eller mer) är mindre än 50 kvadratmeter. När det byggs lägenheter på under 50 kvadratmeter är motsvarande andel nästan 50 procent. Dock visar figur 6 också att nybyggda bostäder i alla storlekar faktiskt frigör bostäder i alla typer av storlekar, även om fördelningen skiljer sig dramatiskt.

Malmö stadsdelar varierar kraftigt i både storlek och antal nybyggen. Det är därför inte helt lätt att visa hur flyttkedjornas geografiska utbredning påverkas av var man bygger. Figur 7 visar hur överrepresenterad den egna stadsdelen är bland de frigjorda lägenheterna jämfört med resterande frigjorda lägenheter. Ju högre stapel, desto mer överrepresenterad är den egna stadsdelen. Ett värde på två innebär att det är dubbelt så vanligt att ett nybygge i en viss stadsdel frigör bostäder inom stadsdelen jämfört med hur



Figur 7
Överrepresentation av den egna stadsdelen bland frigjorda bostäder, efter stadsdel där den nya bostaden byggdes

Källa: Malmö stad, Lantmäteriet, egna beräkningar.

vanligt det är för nybyggen generellt. Resultaten visar tydligt att det är vanligt att flyttkedjor håller sig inom samma geografiska områden.

De tre stadsdelarna med lägst överrepresentation – Centrum, Hyllie och Limhamn-Bunkeflo – är också de som hade i särklass mest nybyggnation under studieperioden. Att just dessa stadsdelar har relativt låg överrepresentation är antagligen delvis en effekt just av att det byggs så mycket i dessa stadsdelar; det finns helt enkelt inte nog med hylliebor som vill flytta för att fylla all nybyggnation i Hyllie. Antalet nybyggda lägenheter i Oxie är lågt och den höga överrepresentationen där ska därför tolkas med försiktighet.

Vad påverkar flyttkedjans längd?

Tabell 1 visar vilka faktorer som påverkar en flyttkedjas längd. Genom att kontrollera för upplåtelseform, storlek, inkomst i området samt stadsdel hos den nybyggda bostaden kan man särskilja effekterna av de olika egenskaperna från varandra.

Intressant nog visar dessa resultat att det inte spelar någon roll vilken upplåtelseform man bygger. Inte heller spelar det någon roll om bostaden byggs i ett mer eller mindre bemedlat område. Det som däremot har en signifikant effekt är storleken på den nya bostaden samt om bostaden är ett äldreboende.

Att en lägenhet i ett äldreboende i snitt ger upphov till en längre kedja än andra bostäder beror troligtvis på att få flyttar in från andra kommuner i första ledet. I övrigt är det som spelar roll storleken på bostaden: ju större bostad som byggs, desto längre kedja. 100 bostäder som är 150 kvadratmeter skulle enligt vår analys leda till att 150 fler bostäder frigiordes än om man byggde lika många bostäder på 50 kvadratmeter. Bostadens storlek är en mer viktig variabel än upplåtelseform. Att småhus ger längre flyttkedjor

Tabell 1
Vad påverkar flytt-
kedjans längd?

	Kedjelängd
Upplåtelseform*	
Hyresrätt	0
Småhus	0
Inkomst**	
Medelhög	0
Hög	0
Storlek	+
Äldreboende	+
Stadsdelsdummies	Ja

Anm: Tabellen visar hur skillnader mellan olika nybyggda bostäder påverkar hur lång en flyttkedja blir. Egenskaper hos den nybyggda bostaden som leder till att flyttkedjan blir längre visas som ett plus och egenskaper som gör att flyttkedjan blir kortare visas som ett minus. Inkomst syftar på inkomsten i området där nybyggnationen skett. Övriga, icke signifikanta ($p > 0,05$), resultat visas som en nolla. *Jämfört med bostadsrätter, ** Jämfört med låg inkomst

Källa: Fullständiga resultat finns i Kristersson och McShane (2019).

än övriga upplåtelseformer (se ovan) beror alltså på att småhus generellt är större, inte på att de är just småhus.

Vad påverkar vilken typ av bostad som frigörs?

I debatten om flyttkedjor beskrivs ofta målet som att frigöra bostäder som mindre bemedlade hushåll kan efterfråga, samt att frigöra bostäder för småbarnsfamiljer. För att studera hur väl detta mål uppnås bryts analysen ner för att studera vad som påverkar hur många bostäder som frigörs i låginkomstområden, hur många hyreslägenheter som frigörs, respektive hur många stora bostäder (>100 kvm) som frigörs när en ny bostad byggs.

Resultaten, som sammanfattas i tabell 2, tydliggör att olika typer av nybyggnation frigör olika typer av bostäder i olika grad. Fler bostäder frigörs i låginkomstområden om man bygger nya hyresrätter än om man bygger nya bostadsrätter. Bostadsrätter frigör å andra sidan fler bostäder i låginkomstområden än vad nya småhus gör. Likaså har nybyggnation i höginkomstområden mindre effekt på antalet frigjorda bostäder i låginkomstområden än nybyggnation i lägre bemedlade områden. Den sammanlagda effekten av upplåtelseform och områdestyp är relativt stor: 100 nybyggda hyresrätter i ett låginkomstområde skulle ge 25 fler vakanser i låginkomstområden jämfört med 100 småhus i ett höginkomstområde. Detta får anses vara en stor effekt, då det genomsnittliga antalet frigjorda bostäder i låginkomstområden i studien bara är 16 frigjorda bostäder för varje 100 nya bostäder som byggs.

Det skapas flest vakanser bland hyresrätter om man bygger nya hyresrät-

	Låginkomst- områden	Hyresrätter	Stora bostäder
Upplåtelseform*			
Hyresrätt	+	+	0
Småhus	-	0	0
Inkomst**			
Medelhög	0	0	0
Hög	-	0	+
Storlek	+	+	+
Äldreboende	0	0	0
Stadsdelsdummies	Ja	Ja	Ja

Tabell 2
Vad påverkar vilka
bostäder som frigörs?

Anm: Tabellen visar hur skillnader mellan olika nybyggda bostäder påverkar vilka bostäder som frigörs i en flyttkedja. Kolumn 1 visar vad som påverkar antalet frigjorda bostäder i låginkomstområden, kolumn 2 antalet frigjorda hyresrätter och kolumn 3 antalet frigjorda stora bostäder (>100 kvm). Egenskaper hos den nybyggda bostaden som påverkar antalet av en typ av bostad som frigörs positivt visas som ett plus och egenskaper som gör att antalet av typen av bostäder som minskar visas som ett minus. Övriga, icke statistiskt signifikanta ($p > 0,05$), resultat visas som en nolla. Inkomst syftar på inkomsten i området där nybyggnationen skett. *Jämfört med bostadsrätter, ** Jämfört med låg inkomst.

Anm: Fullständiga resultat finns Kristersson och McShane (2019).

ter, medan inkomsten i området är mindre viktig för antalet vakanser. 100 nybyggda hyresrätter ger 17 fler frigjorda hyresrätter än motsvarande antal nybyggda bostadsrätter.

Stora bostäder frigörs i stället mest effektivt av stora bostäder i höginkomstområden. Detta kan bero på att personer som har möjlighet att bo i större bostäder i det befintliga beståndet ser stora nybyggda bostäder som ett alternativ till att lämna kommunen. Intressant nog finns det ingen skillnad i vilken upplåtelseform som ger flest vakanser bland stora bostäder.

Vad påverkar vilka hushåll som flyttar?

I denna del studeras hur olika typer av byggande påverkar antalet unga hushåll, äldre hushåll respektive barnfamiljer som flyttar. Till unga hushåll räknas alla hushåll som innefattar någon mellan 20 och 34 år. Barnfamiljer definieras som hushåll där minst en person är 19 år eller yngre och minst en är 20 år eller äldre. Till sist definieras äldre hushåll som alla hushåll där någon är äldre än 65. Resultaten sammanfattas i tabell 3.

Antalet unga hushåll som flyttar påverkas mest av nybyggda hyresrätter. Detta är en rimlig konsekvens av att unga ofta är mindre väletablerade på bostadsmarknaden jämfört med äldre. För många unga är hyresrätt den enda tillgängliga upplåtelseformen. Från tabell 2 vet vi att nya hyresrätter dessutom frigör fler hyresrätter i det befintliga beståndet än andra upplåtelseformer. Detta hjälper till att förklara varför nybyggda hyresrätter har så stor effekt på unga, trots att nybyggda hyresrätter ofta har för höga hyror för många unga. Nybyggnation i låginkomstområden ger också större effekt för unga än nybyggnation i andra områden, vilket kan förklaras av att unga

Tabell 3
Vad påverkar vilka
som flyttar?

	Unga	Äldre	Barnfamiljer
Upplåtelseform*			
Hyresrätt	+	-	+
Småhus	0	-	+
Inkomst**			
Medelhög	-	+	0
Hög	-	+	0
Storlek	+	+	+
Äldreboende	-	+	0
Stadsdeldummies	Ja	Ja	Ja

Anm: Tabellen visar hur skillnader mellan olika nybyggda bostäder påverkar vilka som påverkas i en flyttkedja. Kolumn 1 visar vad som påverkar antalet unga hushåll som flyttar, kolumn 2 antalet äldre hushåll och kolumn 3 antalet barnfamiljer. Egenskaper hos den nybyggda bostaden som påverkar en grupp mer visas som ett plus och egenskaper som gör att gruppen påverkas mindre visas som ett minus. Övriga, icke statistiskt signifikanta ($p > 0,05$), resultat visas som en nolla. Inkomst syftar på inkomsten i området där nybyggnationen skett. *Jämfört med bostadsrätter, ** Jämfört med låg inkomst.

Källa: Fullständiga resultat finns i Kristersson och McShane (2019).

som grupp har relativt låg inkomst. Totalt sett skulle 31 fler unga hushåll ges chansen att byta bostad om man byggde 100 nya hyresrätter i ett låginkomstområde än om man byggde 100 bostadsrätter i ett välbärgat område. Detta är en relativt stor effekt, då 100 nya bostäder i snitt gör att 110 unga hushåll kan flytta.

Föga förvånande påverkas antalet äldre som flyttar positivt av nästan exakt motsatt saker som de som påverkar unga. Nybyggda bostadsrätter i områden med medelhöga inkomster är det som ger flest äldre möjlighet att flytta. 100 nya bostadsrätter i ett medelinkomstområde skulle teoretiskt sett göra att 23 fler äldre hushåll flyttade jämfört med 100 nya hyresrätter i ett låginkomstområde. Detta är en stor effekt då gruppen äldre är en väldigt immobil grupp: i snitt gör 100 nya bostäder att bara 16 äldre hushåll flyttar. Vidare har nybyggda lägenheter i äldreboende förstås en positiv effekt på äldres mobilitet.

Barnfamiljer påverkas mycket av upplåtelseform: nya småhus och hyresrätter leder till att långt fler barnfamiljer flyttar än vad nya bostadsrätter gör. Nya hyresrätter gör det möjligt för barnfamiljer som inte har möjlighet att köpa sitt boende att flytta till något större, medan nya småhus ger barnfamiljer som äger sitt boende en möjlighet att ta ytterligare ett steg i sin bostadskarriär. Effekten är relativt stor: 100 nya småhus gör att 27 fler, och 100 nya hyresrätter 17 fler, barnfamiljer flyttar jämfört med om de 100 nya bostäderna byggts som bostadsrätter. I snitt gör 100 nya bostäder att 44 barnfamiljer kan flytta. Att det finns barnfamiljer i alla inkomstklasser blir också tydligt av att barnfamiljer som enda grupp inte påverkas av inkomsten i området där nya bostäder byggs.

Det enda som har en positiv effekt på alla de tre olika gruppernas möjlighet att flytta är storleken på den nybyggda bostaden; ju större bostad, desto fler påverkas. Detta är väntat, eftersom större bostäder i snitt leder till längre kedjor. Även om alla grupper påverkas mer av större bostäder än av små är det dock tydligt att storleken är speciellt viktigt för barnfamiljer. Effekten av en extra kvadratmeter är sju gånger större för barnfamiljer än för unga. Jämfört med äldre är effekten av en extra kvadratmeter mer än tio gånger större för barnfamiljer.

4. Vad kan vi säga om flyttkedjor i Malmö?

Den övergripande slutsatsen från denna studie är att flyttkedjor är relativt korta. För varje bostad som byggs i Malmö frigörs i snitt knappt en bostad till. Detta resultat är i stort i linje med tidigare studier, om än något lägre än genomsnittet. Av alla tidigare svenska studier visar en tredjedel dock på kortare eller lika långa flyttkedjor som vår studie (Rasmussen m fl 2018).

Större bostäder verkar leda till längre kedjor, vilket är i linje med tidigare studier. Småhus ger i snitt också längre kedjor, men den effekten försvinner när man kontrollerar för storlek i regressionsanalyserna. Därmed verkar ”småhuseffekten” egentligen bara vara en ”storlekseffekt”.

Flyttkedjor är även korta på andra sätt: de verkar inte nå särskilt långt varken geografiskt eller socioekonomiskt. De hushåll som främst ges en möjlighet att flytta när en ny bostad byggs är sådana som bor i bostäder som är snarlika den som byggs, med samma upplåtelseform, ungefär samma storlek och helst inom samma område. Detta är säkerligen en effekt av att kedjorna är korta; man kommer sällan mer än ett eller ett par steg i den kedja som illustrerades i artikelns början.

Denna studie kommer med en del brasklappar. För det första färdigställdes de fastigheter som ingår i analysen under en period då det byggdes mycket i Malmö. Det är inte säkert att resultatet hade varit detsamma om man i stället analyserat fastigheter under en lågkonjunktur. Vidare begränsas studien av att vi inte kunnat följa flyttkedjor över kommungränsen. Bostadsplanering är i hög grad en kommunal angelägenhet, men Malmös bostadsmarknad är tätt sammanflätad med grannkommunernas i sydvästra Skåne. Det är troligt att vissa av de bostäder som frigjorts i grannkommunerna av nybyggnation i Malmö lockar till sig hushåll från Malmö. På så sätt kan det vara så att flyttkedjan fortsätter och egentligen ger en större påverkan på den reella bostadsmarknaden än vad som fångas av denna studie. En studie på Skånenivå hade kunnat ge en mer precis bild av nybyggnationens påverkan.

Det är viktigt att påpeka att våra resultat inte betyder att flyttkedjor inte *kan* vara långa, eller sträcka sig från nybyggda hyresrätter till villor. Inte heller säger resultaten att en stor lägenhet alltid skapar en längre flyttkedja än en liten. Däremot pekar resultaten otvetydigt på att detta är ovanligt jämfört med motsatsen.

REFERENSER

Broberg, S, (2017), "Flyttkedjor – en studie från Helsingborg", Helsingborgshem.

Kristersson, H och K McShane (2019) "Flyttkedjeanalys för nybyggnation i Malmö", Malmö stad.

Rasmussen, M, T Salonen och M Grander (2018), "Flyttkedjor – en litteraturoversikt

över befintlig forskning om bostadsflyttkedja", Rapport 2018:13, Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, Stockholms Läns Landsting.

SCB, *Skånedatabasen*, databas, Statistiska centralbyrån, Stockholm.