



Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden

Stockholm november 2021

Denna rapport är framtagen av Evidens på uppdrag av Bofrämjandet. Analyserna har genomförts av ett team av konsulter på Evidens i form av Thomas Sandberg, Ted Lindqvist, Georg Wingstrand och Anna Rogberg. Enkätundersökningen har genomförts av Peter Wissing och Alf Brydolf Berg, Evimetrix.

Text av Ted Lindqvist och Georg Wingstrand.

Framsida: SHVETS production.

Innehåll

Sammanfattning.....	4
1. Inledning	8
2. Tidigare studier av flyttkedjor, definitioner och metodik	10
3. Effekter av flyttkedjor till följd av nyproduktion i Stockholmsregionen	16
4. Effekter av flyttkedjor till följd av nyproduktion i Göteborgs-, Malmö- och Linköpingsregionerna	27
5. Välfärdseffekter av rörlighet på bostadsmarknaden	33
Referenser	40
Bilaga 1. Urval av bostäder i Göteborgs- och Malmöregionerna samt i Linköping	41

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 nedströms 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 Bofrämjandet och redovisar resultaten av en omfattande studie av flyttkedjor till följd av nyproduktion av ett stort antal bostäder – i flera regioner, i olika lägen inom regionerna 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 Stockholms-, Göteborgs-, Malmö- och Linköpingsregionerna. 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 6 700 nyproducerade lägenheter i fyra städer,

- 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,
- värdet och upplevda välfärdseffekter av att kunna flytta kvantifieras – med hjälp av 1 000 enkätsvar kan studien ge svar på hur hushållen värderar möjligheten att flytta till ett annat boende och hur det påverkar hushållets välfärdsnivå.

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

Studierna av flyttkedjor till följd av nyproduktion av bostäder i Stockholmsregionen visar att nyproduktion av centralt belägna bostäder ger större positiva rörlighetseffekter än nyproduktion i halvcentrala och mer perifera lägen. Men framför allt visar analyserna 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 Stockholmsregionen. 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 positiva rörlighetseffekterna vid nyproduktion av centrala nya stora hyresrätter var särskilt stora i Stockholm. 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 bostadsköerna är mycket långa, som de är i exempelvis Stockholms innerstad. Långa köer är i sin tur en effekt av att hyresnivåerna är lägre än hushållens betalningsvilja. Nya hyresrätter kan under dessa förutsättningar antas utlösa omfattande byteskedjor.

Analyserna visar vidare att den större rörligheten i hela flyttkedjan till följd av nyproduktion av stora bostäder dessutom leder till att andelen debutanter i hela flyttkedjan blir högre än vid nyproduktion av små bostäder, även då andelen debutanter i den direkta nyproduktionen vanligen är mindre än andelen övriga, redan etablerade hushåll. Med debutanter menas hushåll som gör entré på den lokala bostadsmarknaden genom att flytta in från en annan arbetsmarknadsregion eller hushåll som kommer från tidigare hushåll som delats. Delade hushåll kan utgöras både av separationer och av unga vuxna som flyttar hemifrån.

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.

Inflyttare till delar av nyproduktionen redovisar högre inkomster än länets medianinkomster. Denna del av nyproduktionen vänder sig därmed i första hand till hushåll med en relativt god ekonomi. Men redan i flyttkedjans tredje led är inflyttarnas inkomster i genomsnitt lägre än länets medianinkomst. Detta gäller för flyttkedjor till följd av all nyproduktion inklusive nyproduktion av stora, centralt belägna (och därmed dyra) bostadsrätter.

De lägsta hushållsinkomsterna i de analyserade flyttkedjorna återfinns bland inflyttare nedströms nyproducerade mindre och större hyresbostäder belägna längre ifrån regionkärnan. Dessa inkomster var i nivå med medianinkomsterna i länet för ensamboende utan barn under 30 år. Resultaten indikerar att hushåll med lägre inkomster än så, med bruttoinkomster under ungefär 23 000 kronor per månad, i praktiken hushåll som inte förvärvsarbetar eller ensamhushåll med högst en (relativt låg) inkomst, generellt inte kan förlita sig på en hög nyproduktionstakt med åtföljande vakanser i flyttkedjan som lösning för sin bostadsförsörjning. Bostadsförsörjningen för dessa grupper måste då säkras med hjälp av andra samhälleliga åtgärder.

Resultaten visar också att det statliga investeringsstödet till nya mindre hyresbostäder visserligen ger hushåll med lite lägre inkomster möjligheter att etablera sig i den direkta nyproduktionen (givet att de har tillräcklig kötid) men att rörlighetseffekterna av denna typ av nyproduktion av mindre bostäder är mer begränsad än vid nyproduktion av större bostäder och mer centralt belägna bostäder.

...liknande effekter i övriga regioner

På samma sätt som i Stockholmsregionen har rörlighetseffekterna av central, halvcentral och mer perifer nyproduktion studerats i Göteborgs-, Malmö- och Linköpingsregionerna, liksom effekterna av nyproduktion av stora respektive små bostäder med olika upplåtelseformer.

Sammanfattningsvis visar analyserna av nyproduktion i Göteborg, Malmö och Linköping, precis som i Stockholmsregionen, att nyproduktion av stora bostäder generellt ger större rörlighet än vid nyproduktion av mindre bostäder. Detta ligger också i linje med vad tidigare studier funnit.

I Göteborg tycks rörlighetseffekterna vara något större vid bostadsrättsproduktion jämfört med hyresrätter, medan läge verkar spela mindre roll än i Stockholm och Malmö. Även i Malmö ger central nyproduktion i Malmö stad större rörlighetseffekter än den halvcentrala nyproduktionen. Däremot blir rörligheten högre vid nyproduktion i "periferin". Förklaringen är rimligen att denna "periferi" utgör egna lokala centra i regionen i form av Helsingborg och Trelleborg. I denna "periferi" gav bostadsrätterna högre rörlighet än hyresrätterna.

I Linköping studerades endast nyproduktion i centrala lägen eftersom produktionen i andra lägen varit för liten. Där ger en hög andel studenter stora rörlighetseffekter för små hyresbostäder. För bostadsrätterna gäller dock, precis som i övriga regioner att de största positiva rörlighetseffekterna uppstår vid nyproduktion av större bostäder.

I samtliga regioner blir, precis som i Stockholm, andelen debutanter högre i hela flyttkedjan vid nyproduktion av större bostäder än vid nyproduktion av mindre bostäder, även om andelen övriga hushållsgrupper är större i själva nyproduktionen.

I Malmö är det tydligare att inflyttarna till nya bostadsrätter, oavsett läge, redovisar högre inkomster än inflyttarna till nybyggda hyresbostäder. Skillnaden i inkomstnivå mellan nybyggda större centrala bostadsrätter och nybyggda större centrala hyresrätter är stor. Studeras inkomsterna bland inflyttarna i flyttkedjans tredje steg i Malmö, har den genomsnittliga inkomstnivån fallit för alla typer av lägen, storlekar och upplåtelseformer. För hyresrättsproduktionen i perifera och halvcentrala lägen i Malmö faller inkomstnivån bland inflyttare till låga nivåer senare i flyttkedjan. Denna låga

inkomstnivå indikerar att en stor andel av de inflyttande hushållen, både tidigare och senare i flyttkedjan, inte har inkomster som motsvarar nivån för förvärvsarbetande hushåll.

Nyproduktion av större bostäder med centrala lägen står inte i motsats till att hushåll med normala eller lägre inkomster kan hitta en passande bostad

I samtliga studerade storstadsregioner krävs relativt höga inkomster för att flytta in direkt till den dyraste centralt belägna nyproduktionen, men redan tidigt i flyttkedjan möjliggör till och med den dyraste delen av nyproduktionen att hushåll med normala inkomster kan 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 inkomster goda möjligheter att finna lämpliga boendeanternivåer nedströms i flyttkedjan.

Det betyder dock inte att det inte krävs en viss minsta inkomstnivå för att komma i åtnjutande av de vakanta bostäderna längre ner i flyttkedjan. De allra lägsta inkomstnivåerna i studien återfinns nedströms i flyttkedjorna efter nyproducerade hyresbostäder längre bort från regionkärnorna. Studiens resultat indikerar dock att det generellt krävs inkomstnivåer i intervallet 22 000 till 25 000 kronor i månaden för att det ska vara möjligt att etablera sig på bostadsmarknaden i de flyttkedjor som följer på nyproduktionen. Kritiker som menar att flyttkedjor till följd av nyproduktion inte löser alla hushålls bostadsbehov har därför i någon mening rätt. Samtidigt sätter bostadsförsörjningen till hushåll med inkomster under vad som följer av en heltidsanställning i låglöneyrken, fingret på frågan om vilka utmaningar bostadsmarknadens aktörer kan förväntas lösa och vilka utmaningar som måste lösas med politiska insatser, exempelvis riktade utbuds- eller efterfrågestöd till specifika hushållsgrupper.

Rörlighet på bostadsmarknaden är tydligt välfärdshöjande

Enkätundersökningen visar att hushållen genomgående ger sina tidigare bostäder relativt goda betyg men att betyget på den bostad de nyligen flyttat till är högre. Rörligheten har därmed ett uppenbart värde. För hushåll som flyttat inom en och samma upplåtelseform blir betygen på en 100-gradig skala ca 10 enheter högre på bostaden de flyttat till jämfört med betyget på den bostad de lämnat. Hushåll som lämnat hyresmarknaden och flyttat till ett ägt boende

sätter i genomsnitt 27 enheter högre betyg på sin nya bostad, oavsett om det är en bostads- eller en äganderätt. Hushåll som flyttat från ett ägt boende till en hyresbostad ger den bostad de flyttat till ett i genomsnitt lägre betyg än det betyg de satte på sin tidigare bostad. Resultaten tyder på att det ägda boendet i genomsnitt värderas högre än motsvarande hyrt boende.

Hushållen fick också svara på frågan om hur de upplevde sin totala välfärdsnivå. Med hjälp av multipel regressionsanalys har sambanden mellan betygen på boendet och betygsättningen på den egna samlade välfärdsnivån kunnat analyseras.

Slutsatsen av den statistiska analysen av enkätsvaren är att rörlighet på bostadsmarknaden är välfärdshöjande. Hushållens upplevelse av den samlade välfärdsnivån påverkas på ett statistiskt signifikant sätt av hur nöjda hushållen är med sitt boende. 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 är påtagligt.

När hushållen förbättrar sin nöjdhet med sitt boende genom att flytta till en annan, mer passande bostad, får rörligheten på bostadsmarknaden avgjort välfärdshöjande effekter. Hushåll som flyttar inom en och samma upplåtelseform höjer nöjdheten med boendet ca 10 betygsenheter, vilket enligt den statistiska analysen i genomsnitt höjer deras upplevda välfärdsnivå med 1,6 betygsenheter. Hushåll som flyttar från en hyresrätt till ett småhus och därigenom byter upplåtelseform från hyrt till ägt boende, höjer sin boendenöjdhet med i genomsnitt hela 27 betygsenheter, vilket motsvarar en ökad välfärdsnivå med 4,3 betygsenheter.

Sammanfattningsvis är rörlighetens värde stort ur ett välfärdsperspektiv. Det är därför viktigt att hushåll har goda möjligheter att flytta inom en och samma upplåtelseform. Men analyserna visar att det är ännu mer välfärdshöjande att hushåll, om de så önskar, kan flytta från en hyresbostad till ett boende där de själva äger sin bostad, eftersom det ägda boendets egenskaper tycks skapa särskilt gynnsamma välfärdseffekter. Den högre nöjdheten i de ägda boendeformerna och den stora betygsförbättringen vid en flytt från hyrt till ägt boende, indikerar att politiska insatser som underlättar etablering på den av hushållen ägda bostadsmarknaden är välfärdshöjande. Men nationella politiska initiativ som skärpta amorteringskrav och investeringsstöd till

byggande av små hyresrätter, har inriktats mot åtgärder som antingen försvårar etablering i ägt boende eller underlättar isteg på hyresmarknaden.

Ur ett välfärdsperspektiv kan de av Finansinspektionen beslutade kreditrestriktionerna diskuteras. Ett flertal studier visar att dessa restriktioner hindrar hushåll från att etablera sig på bostadsrätts- eller småhusmarknaderna. Inte minst finns risken att de införda restriktionerna har påverkat efterfrågan på nybyggda större centrala bostäder negativt. Forskning har visat att införda restriktioner inte kan motiveras av varken finansiella stabilitetsskäl eller av skäl om minskade risker för makroekonomin. Forskningen har också visat att amorteringskraven ger negativa välfärds- och fördelningseffekter.

Slutsatsen av denna studies resultat stöder dessa forskningsresultat. Det är därmed tydligt att staten bidrar till att minska hushållens välfärdsnivå när den statliga makrotillsynspolitiken både gör det svårare att upprätthålla produktionen av större centrala bostäder och samtidigt gör det svårare för hushåll att flytta från hyrt till ägt boende.

De statliga investeringsstöden leder visserligen till att fler nya mindre hyresbostäder byggs, även om det är oklart hur stor denna effekt är. Men sammantaget skulle det skapas större nytta i form av ökad rörlighet, med tillhörande positiva välfärdseffekter om stöden, i stället för att gynna lägenheter av mindre storlek, bidrog till mer nyproduktion av större bostäder.

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. Samtidigt har staten infört olika regelverk som kan verka hämmande för rörligheten på bostadsmarknaden. Avsnittet avslutas med en läsanvisning och kort beskrivning av innehållet i rapportens olika kapitel.

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 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 befolkningmängden, 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.

Flyttkedjestudier är särskilt intressanta när statens politik påverkar hushållens boendeval. Finansinspektionen har beslutat om och infört regler som gör det svårare att efterfråga bostadsrätter och småhus. Svårigheterna uppstår för likviditetsbegränsade hushåll när boendeutgifterna höjs till följd av krav på snabbare amorteringstakt. Även bolånetaket verkar utestängande för hushåll med begränsat kapital, särskilt när priserna stiger snabbt. Denna typ av restriktioner verkar hämmande på hushålls möjligheter att efterfråga bostäder, särskilt för hushåll som önskar lämna hyresmarknaden eller föräldrahemmet, men också för äldre hushåll som önskar flytta från sitt småhus. I den mån den minskande efterfrågan till följd av kreditrestriktioner innebär att också nyproduktionen minskar, verkar dessa restriktioner hämmande för rörligheten på bostadsmarknaden.

Staten har också genom det så kallade investeringsstödet underlättat nyproduktion av små hyresbostäder (små bostäder ger maximalt investeringsstöd), vilket väcker frågan om hur exempelvis nyproduktion av små bostäder påverkar rörligheten på bostadsmarknaden, jämfört med nyproduktion av större bostäder med högre hyror eller priser.

Kartläggning av effekter av rörlighet på bostadsmarknaden

För att få djupare kunskaper om hur nyproduktion av bostäder påverkar rörligheten på bostadsmarknaden har Bofrämjandet gett Evidens i uppdrag att analysera effekter av flyttkedjor till följd av nyproduktion av bostäder i de tre storstadsregionerna och i en regional marknad, Linköping. 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 nedströms i flyttkedjan. Med en sådan kartläggning ökar också möjligheterna att utvärdera statens politik när det gäller exempelvis

kreditrestriktioner vid bostadsköp och eventuella rörlighetseffekter av investeringsstödet.

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. Kärnfrågan är hur olika typer av nyproducerade bostäder påverkar rörligheten på bostadsmarknaden genom de flyttkedjor som skapas till följd av nyproduktion. Vilken typ av nyproduktion ger de största rörlighetseffekterna och vilka hushåll flyttar in i de bostäder som successivt blir tillgängliga i flyttkedjan? Ger nyproduktion av centralt belägna bostäder andra flyttkedjor och rörlighet än nyproduktion som ligger längre bort från centrala delar av storstadsregionerna? Vilken typ av nyproduktion ger flest debutanter möjlighet att göra entré på bostadsmarknaden?

Studien omfattar nyproduktion av hyres- och bostadsrätter i form av både mindre (ett och två rum och kök) och större bostäder (minst 3 rum och kök). I Stockholms- och Göteborgsregionerna studeras effekter av nyproduktion i centrala och halvcentrala lägen samt lägen längre bort från regionkärnorna. I Malmö studeras central och halvcentral nyproduktion i Malmö kommun samt nyproduktion i andra delar av Skåne-regionen i form av centrala Helsingborg och Trelleborg. I Linköping studeras endast effekterna av nyproduktion som skett centralt i staden. Totalt studeras rörlighetseffekterna av nyproduktion av ca 6 700 bostäder.

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 samt 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.

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.

I det tredje kapitlet, **Effekter av flyttkedjor till följd av nyproduktion i Stockholmsregionen**, redovisas resultaten från analyserna av flyttkedjestudierna i Stockholmsregionen. I detta avsnitt analyseras hur rörligheten påverkas av att nyproduktionen omfattar bostäder med olika grad av centralitet, olika bostadsstorlek och upplåtelseform. Dessutom analyseras i vilken utsträckning debutanter kan göra entré beroende på vilken typ av bostäder som byggs och vilka inkomster hushåll har både i nyproduktionen och längre nedströms i flyttkedjan.

Det fjärde kapitlet, **Effekter av flyttkedjor till följd av nyproduktion i Göteborgs-, Malmö- och Linköpingsregionerna**, analyserar flyttkedjor på samma sätt som i Stockholmsregionen. Skillnader och likheter mellan regionerna diskuteras.

Det femte och sista kapitlet, **Välfärdseffekter av rörlighet på bostadsmarknaden**, analyserar med hjälp av resultaten från en enkätundersökning hur möjligheterna att flytta till en mer passande bostad ökar hushållens nöjdhet med boendet och i förlängningen i vilken utsträckning rörlighet på bostadsmarknaden påverkar hushållens samlade välfärdsupplevelse. Utifrån dessa resultat diskuteras också kortfattat effekter på hushållens välfärd av den statliga politiken.

2. Tidigare studier av flyttkedjor, definitioner och metodik

I detta avsnitt berörs tidigare studier av flyttkedjor och deras resultat. Vidare diskuteras viktiga definitioner för att analyser av flyttkedjor och diskussionen om resultaten ska vara meningsfulla. Kapitlet avslutas med en beskrivning av den använda metodiken i denna studie.

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 Stockholms läns landsting.

Litteraturstudien sammanfattar resultaten från de ingående studierna, likheter och skillnader, och belyser också begränsningar och brister hos tidigare forskning.

När det gäller flyttkedjornas längd uppger många studier flyttkedjor på 2 – 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. Bland annat spekulerar författarna till litteraturöversikten i att de längre flyttkedjorna i konsultrapporterna skulle kunna förklaras av att de är gjorda mer nyligen, snarare än att metod och upplägg skiljer sig åt.

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 som den nyproducerade bostaden har 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 initierades. Bostäder som byggs i ett högt prissegment skapar oftast bostadsvakanser enbart inom högre prissegmentet. Eftersom nyproducerade bostäder i regel är dyra, är det lätt

att göra kopplingen till ett annat konstaterande i litteraturöversikten, 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 en större betydelse för ekonomiskt svaga grupper när välbeställda hushåll lämnade de ohälsosamma innerstäderna för nybyggda villor allt längre ut från stadskärnan och därmed lämnade äldre billigare bostäder efter sig.

Begränsningar – resultatens giltighet i tid och rum

Som nämnts ovan skiljer sig förutsättningarna åt mellan olika undersökningar. Litteraturöversikten från Malmö Universitet 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 geografien och en specifik tidsram.

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

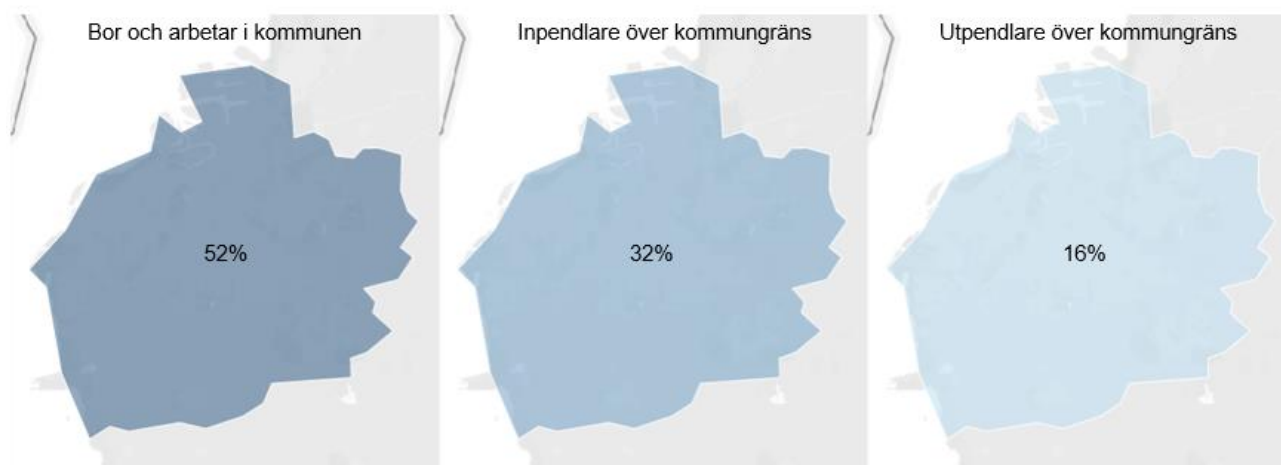
En av de större flyttkedjestudierna i Sverige på senare tid gjordes på drygt 5 700 nybyggda bostäder i Malmö 2016-2019, Malmö stad (2019). Den genomsnittliga flyttkedjelängden blev 1,9. I linje med tidigare forskning konstateras att större lägenheter ger längre flyttkedjor. I övrigt konstateras att "lika 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.

Geografiska gränser

En annan viktig begränsning hos i stort sett samtliga studier är den snävt avgränsade geografien, dvs det utsnitt av bostadsmarknaden där effekterna av flyttkedjorna och deras längd studeras. De studerade flyttkedjorna bryts alltså snabbt vid gränser, ofta kommungränser, vilket påverkar uppskattningen av flyttkedjornas längd och påverkan.

Flyttkedjorna i Malmöstudien från 2019 har bara kunnat 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 bryts när hushåll byter kommun. Malmö kommuns integration med den övriga lokala arbetsmarknadsregionen illustreras tydligt med det faktum att nästan 40% av alla som arbetar i kommunen bor utanför kommunen, se figur 1.

Andel personer som bor och arbetar i kommunen, samt in- och utpendlare över kommungränserna, 2019



Figur 1. Andel personer som bor och/eller arbetar i Malmö kommun 2019. Källa: SCB och Evidens

Den svårfångade socioekonomin

Flyttkedjors effekter för hushåll med olika socioekonomi är ett tema som funnits med sedan fenomenet började studeras. När det gäller sentida studier är ofta tillgången på data en begränsning, ofta av sekretessskäl. Malmöstudien från 2019 har hanterat utmaningen genom att knyta hushåll till respektive bostadsområde och rangordna bostadsområden utifrån deras genomsnittliga socioekonomi. Detta ger förstås endast ett trubbigt mått på hushållens verkliga ekonomi då variationen inom många områden är betydande.

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 har ett delvis annorlunda upplägg jämfört med de flesta sentida svenska studier genom att man följt flyttkedjor steg för steg under en längre tid och omfattar nyproduktion i Helsingfors. Artikelförfattarna visar på att flyttkedjorna efter nybyggda bostäder i centrala lägen relativt snabbt når hushåll med lägre inkomster. Författarna skriver i sammanfattningen:

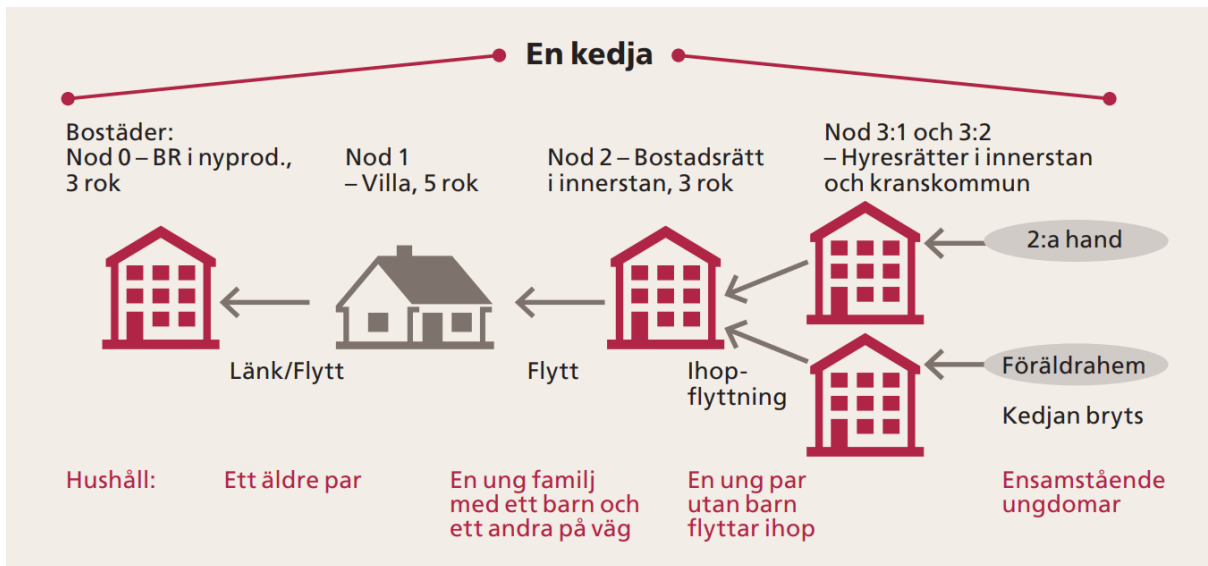
“The supply of new market rate units triggers moving chains that quickly reach middle-and low-income neighborhoods and individuals. Thus, new market-rate construction loosens the housing market in middle-and low-income areas even in the short run. Market-rate supply is likely to improve affordability outside the sub-markets where new construction occurs and to benefit low-income people”.

Sammanfattningen sid. 1.

Frågan är om flyttkedjor vid nyproduktion till marknadspriser har samma effekter i Sverige?

Vad är en flyttkedja? – Definitioner

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: Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, 2015

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 in hos 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.

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.

- I det första fallet handlar det om personer som lämnar ett hushåll, där någon bor kvar i bostaden. Därmed uppstår ingen vakans och flyttkedjan slutar.

- 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. Någon är kvar i hushållet och ingen annan kan flytta in för att fortsätta flyttkedjan. 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.

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 av de lokala bostadsmarknaderna.

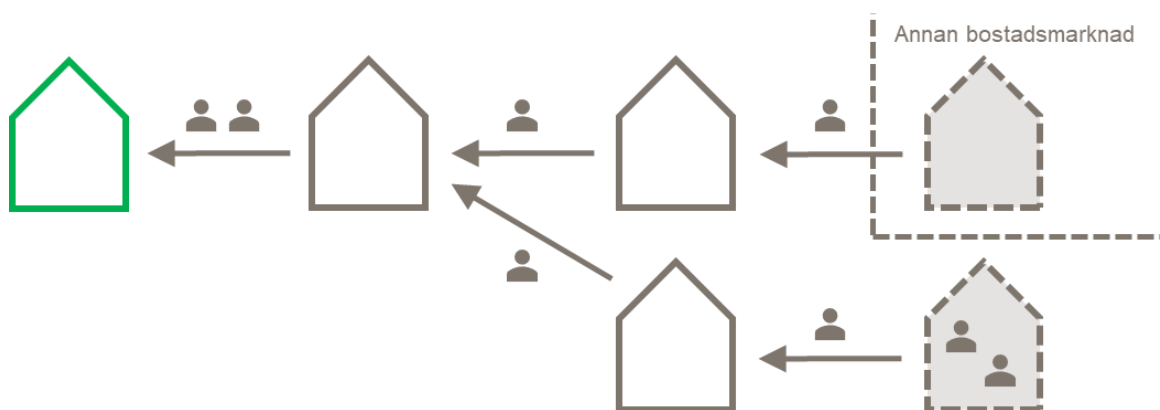
Med denna gränsdragning bryts inte flyttkedjan om en person exempelvis flyttar till Göteborg från grannkommunen Partille (båda tillhör Göteborgs

LA). Däremot bryts kedjan om en person hade flyttat till Göteborg 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 tidens studier.

Beräkning av kedjans "längd" – eller rörlighetseffekt

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, till exempel när ett par flyttar ihop, se illustrationen i figur 3.



Figur 3. En flyttkedja som förgrenar sig

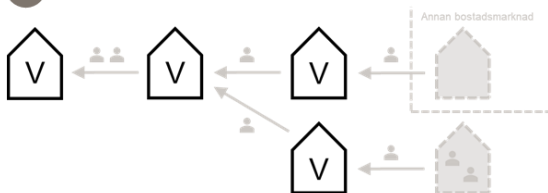
För att fånga den totala effekten, vilket kanske hellre borde kallas "rörlighetseffekt", snarare än "längd", går det alltså inte att bara räkna antalet steg bakåt i en flyttkedja.

- 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

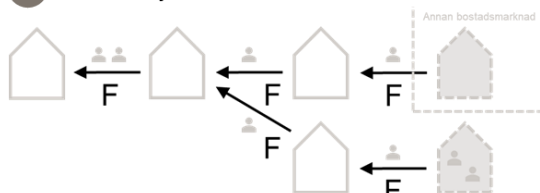
exemplet från Figur 3 skulle denna metod ge resultatet 4 (se figur 4:1)

- 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 (Flyttkedjor – En studie från Helsingborg, 2017). I samma exempel skulle därmed effekten bli 5.

1 Räkna vakanser: 4



2 Räkna flyttar: 5



Figur 4. Två sätt att beräkna rörlighetseffekten av flyttkedjor.

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 man dividerar istället summan flyttar 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.

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 Malmöstudien från 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?

Region	Läge	Upplåtelseform	Lägenhetsstorlek
Stockholm	centralt	hyresrätt	1-2 rok
Göteborg	halvcentralt	bostadsrätt	3+ rok
Malmö	perifert		
Linköping			

Därefter identifierades nyproducerade fastigheter för att täcka in så många kombinationer som möjligt med tillräckligt underlag (till exempel Göteborg + halvcentralt + hyresrätt + 1-2 rok). För de tre största regionerna hittades underlag för så gott som samtliga kombinationer, för Linköping endast centralt belägna bostäder.

Urvalet av nyproducerade lägenheter, totalt 6 700, förekommer alltså indelat i grupper efter sina egenskaper och utgör ett antal "noder 0" som därefter har spårats bakåt i flyttkedjorna steg för steg. För varje nod bakåt i flyttkedjorna studerades antalet bostäder, vakanser och debutanter samt fördelningen mellan olika upplåtelseformer, åldersgrupper, geografisk spridning samt medel- och medianinkomster. Uppgifter om de flesta av dessa egenskaper har spårats från nod 0 till nod 6, medan inkomstuppgifter av sekretessskäl har kunnat spåras från nod 0 till nod 4.

Data och metod i denna studie

Denna studie har två huvudsakliga datakällor – Statistiska centralbyrån (SCB) och en enkät med 1 000 respondenter. Den SCB-baserade delen av studien studerar flyttkedjor utifrån deras kvantitativa påverkan på bostadsmarknaderna mätt i antal hushåll och antal flyttar, medan enkäten kompletterar bilden med hushållens värdering av sina bostäder och möjligheten att flytta.

1) Ny registerbaserad metod för att studera flyttkedjor

Med hjälp av en nyligen utvecklad metod* har denna studie kunnat ta del av data från SCB som öppnar nya möjligheter att koppla egenskaper hos nyproduktionen till fördelningar och egenskaper hos bostäder/hushållen i efterföljande flyttkedjor.

I ett första steg definierades ett antal egenskaper hos nyproduktionen som var önskvärda att kunna knyta potentiella skillnader i utfall till:

För varje nod i kedjan sker så bortfall när flyttkedjan når en debutant eller i viss utsträckning då uppgifter saknas.

- Debutanter har identifierats då (1) personer stannat kvar i det lämnade hushållet eller
- ... (2) då personer har flyttat in från en annan LA-region.
- Samboregeln har tillämpats med kravet att en tillkommande person måste ha flyttat in inom 6 månader för räknas med som en ny gren i flyttkedjan
- Utifrån underlaget har ett antal beräkningar gjorts, vilka beskrivs mer ingående i rapportens resultatdelar.
- Rörlighetseffekter (flyttkedjornas "längd") har beräknats på det vanligaste sättet, dvs det totala antalet vakanser har dividerats med det ursprungliga antalet nyproducerade lägenheter.

2) Enkätstudie

En webbenkät utvecklades för att ge svar på hushållens värdering av sin bostads- och livssituation före och efter en flytt. Deltagare till enkäten valdes slumpmässigt ut från grupper av internetpanelister rekryterade i förväg för att delta i undersökningar. Urvalet gjordes från tre urvalsgrupper (Stockholm, Göteborg och Malmö).

En första filterfråga gällde huruvida respondenten hade flyttat de senaste två åren och endast de som svarade ja på filterfrågan gick vidare till hela enkäten.

Totalt samlades svaren från 1000 respondenter in. Fördelningen mellan urvalsgrupperna är som följer:

- 50% Stockholm
- 35% Göteborg
- 15% Malmö

Studiens bidrag sett till dataunderlag och metod

Utöver att addera till den växande men fortfarande begränsade mängden nyare studier så är förhoppningen att denna studie ska kunna bidra

till den samlade kunskapen på området på följande vis:

- Omfattning – 6 700 nyproducerade lägenheter i fyra städer
- Lokal bostadsmarknad = lokal arbetsmarknad – Flyttkedjorna spåras inom hela den lokala arbetsmarknadsregionen, inte enbart inom kommunen
- Socioekonomi – Data på verkliga hushållsinkomster hos de hushåll som deltar i flyttkedjorna har kunnat användas, i stället för t ex snittinkomster för bostadsområden
- Värdet av att kunna flytta – Med hjälp av 1000 enkätsvar kan studien ge svar på hur hushållen värderar möjligheten att flytta till ett annat boende.

Med dessa utgångspunkter redovisas resultaten av analyserna i kommande kapitel. Nästa kapitel redovisar analysresultaten från Stockholmsregionen och därefter redovisas resultaten för Göteborgs-, Malmö- och Linköpingsregionerna.

3. Effekter av flyttkedjor till följd av nyproduktion i Stockholmsregionen

Detta kapitel redovisar rörlighetseffekter av nyproduktion av bostäder med olika storlekar, upplåtelseformer och lägesegenskaper i Stockholmsregionen. Kapitlet inleds med analyser av lägets och bostadsstorlekens betydelse för rörligheten i de båda studerade upplåtelseformerna. Därefter redovisas andelen debutanter i både nyproduktion och i den efterföljande flyttkedjan. Kapitlet avslutas med vilka inkomstnivåer hushållen har vid inflyttning till nyproduktionen respektive nedströms i flyttkedjan.

Effekter av centralitet och bostadsstorlek

I Stockholmsregionen har rörlighetseffekterna av nyproduktion för totalt knappt 3 000 bostäder analyserats, se tabell 1. Av dessa var ungefär hälften bostadsrätter och den andra hälften hyresrätter.

Knappt 740 av de studerade nya bostäderna har byggts centralt, i Hagastaden och nya Djurgårdsstaden, dvs i Stockholms innerstads kran. Knappt 800 nybyggda bostäder har studerats i lägen som klassats som halvcentrala, vilket omfattar nyproduktion i Nacka (angränsande delar till Stockholm),

Lidingö, Solna och Sundbyberg. Dessutom har rörlighetseffekterna av nyproduktion av drygt 1 400 bostäder längre bort från regionkärnan studerats. Det rör nyproduktion i Södertälje, Haninge, Värmdö, yttre delarna av Nacka, Upplands Bro, Täby och Järfälla.

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 3 895 bostäder som därmed blev vakanta i flyttkedjan. Sammantaget innebar det att 6 843 hushåll kunde flytta till en för hushållet ny bostad (2 948 nyproducerade bostäder plus 3 895 frigjorda bostäder i flyttkedjan). Det sammanfattande rörlighetsmåttet för all studerad nyproduktion blir därmed 2,32. Eller annorlunda uttryckt: för varje nyproducerad bostad kunde 2,32 hushåll flytta till en för hushållet ny och mer passande bostad. Frågan är vilka skillnader i rörlighetseffekt som kan utläsas för olika typer av bostäder i olika lägen.

Antal studerade nybyggda bostäder i Stockholmsregionen			
Geografi	BR	HR	Totalt
Centralt	402	335	737
Halvcentralt	421	377	798
Periferi	643	770	1 413
Summa:	1 466	1 482	2 948

Tabell 1. Källa: SCB.

Studerars rörlighetsmättet som en kvot mellan antalet totalt tillgängliga bostäder till följd av nyproduktionen och nyproduktionens storlek framgår att de nybyggda centrala bostäderna ger de största rörlighetseffekterna. Både centrala bostadsrätter och hyresrätter ger större rörlighet än de nya bostäderna i de halvcentrala respektive perifera lägena.

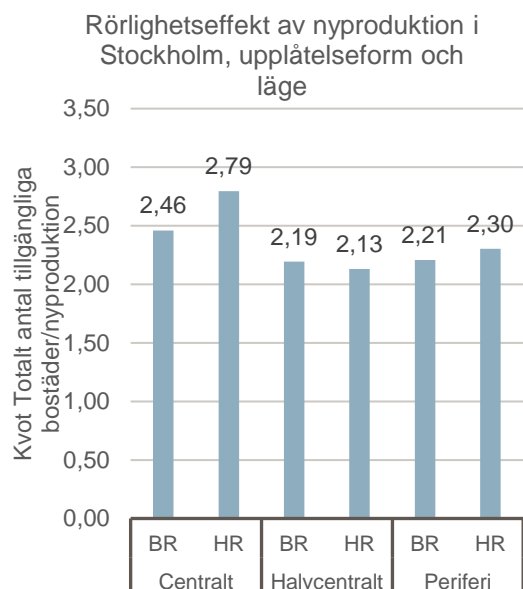
Den enskilt största rörlighetseffekten redovisar de nya hyresrätter som byggts i Stockholms innerstad. Av totalt 335 nya centrala hyresrätter frigjordes 601 bostäder i den följande flyttkedjan. Dessa nya hyresbostäder ger därmed en kvot om 2,79. Med totalt 402 nybyggda bostadsrätter i motsvarande lägen frigjordes sammanlagt 587 bostäder i flyttkedjan vilket ger en kvot om 2,46, se tabell 2 och figur 5.

Antal tillgängliggjorda bostäder till följd av nyproduktion i Stockholmsregionen				
	Antal nybyggda bostäder	Antal frigjorda bostäder i kedjan	Summa tillgängliga bostäder i kedjan	
Centralt	BR	402	587	989
	HR	335	601	936
	Totalt	737	1 188	1 925
Halvcentralt	BR	421	502	923
	HR	377	426	803
	Totalt	798	928	1 726
Periferi	BR	643	776	1 419
	HR	770	1 003	1 773
	Totalt	1 413	1 779	3 192
Summa	2 948	3 895	6 843	

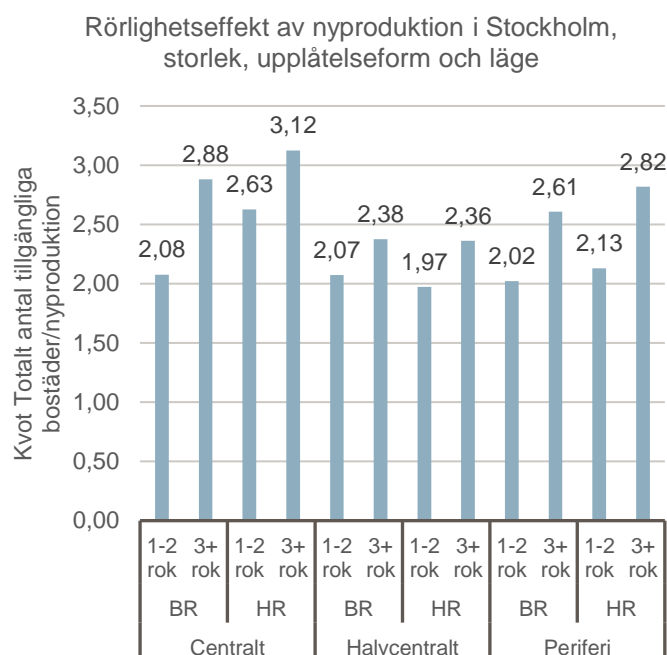
Tabell 2. Källa: SCB.

I både de halvcentrala och mer perifera lägena var kvoten mellan antalet nybyggda bostäder och det totala antalet vakanta bostäder lägre än i Stockholms centrala delar. Kvoten för nya hyresrätter i halvcentrala lägen var 2,13 medan motsvarande kvot för nya halvcentrala bostadsrätter var 2,19. De nya bostadsrätterna gav därmed en något större positiv rörlighetseffekt än hyresrätterna men skillnaden är liten.

I nyproduktionen längre bort från regionkärnan gav nya hyresrätter en kvot om 2,30 och nya bostadsrätter redovisar en kvot om 2,21. I dessa lägen gav således hyresrättsproduktionen marginellt högre rörlighetseffekt än bostadsrättsproduktionen.



Figur 5. Källa: SCB.



Figur 6. Källa: SCB.

Vidare visar analyserna att nyproduktion av större bostäder ger större rörlighetseffekter än nyproduktion av mindre bostäder, se figur 6. Det gäller både för hyresrätter och för bostadsrätter och oavsett läge. Störst rörlighet skapas vid nyproduktion av stora centralt belägna hyres- och bostadsrätter, där rörlighetskvoten är 3,12 respektive 2,88. För små bostäder i form av ett- och tvåor är motsvarande kvoter i Stockholms innerstad 2,63 respektive 2,08. Maximala rörlighetseffekter av nyproduktion av bostäder uppstår därmed vid nyproduktion av större centralt belägna bostäder.

Sammanfattningsvis visar analysen att nyproduktion av centralt belägna bostäder ger större rörlighetseffekter än nyproduktion i

halvcentrala lägen och i lägen längre bort från regionkärnan. Rörlighetseffekterna är störst vid nyproduktion av stora bostäder från tre rum och kök och uppåt. Rörlighetseffekter av att nyproducera stora bostäder i Stockholmsregionen är större än rörlighetseffekterna mellan olika geografiska lägen. Skillnaden i rörlighetskvot totalt sett uppgår till ca 0,6 till de nya större bostädernas fördel jämfört med rörlighetseffekter av mindre bostäder, se tabell 3. Motsvarande skillnad i rörlighetskvot mellan nya centrala respektive mindre centrala bostäder är i genomsnitt ca 0,3 - 0,4. Att rörlighetseffekterna är större vid nyproduktion av stora bostäder än små i Stockholmsregionen överensstämmer med resultaten i den tidigare refererade studien från Malmö, se Malmö (2019).

Rörlighetseffekter av centralitet och storlek

	Kvot antal tillgängliga bostäder Centralitet		Kvot antal tillgängliga bostäder Storlek
Centralt	2,6	1-2 rok	2,1
BR	2,5	BR	2,0
HR	2,8	HR	2,2
Halvcentralt	2,2	3+ rok	2,7
BR	2,2	BR	2,6
HR	2,1	HR	2,7
Periferi	2,3		
BR	2,2		
HR	2,3		

Tabell 3. Källa: SCB och Evidens.

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 bostadsköerna är mycket långa, som de är i Stockholms innerstad. Långa köer är i sin tur en effekt av att hyresnivåerna är lägre än hushållens betalningsvilja. Nya hyresrätter kan under dessa förutsättningar antas utlösa omfattande byteskedjor.

Att rörlighetseffekterna är större för centrala nya bostadsrätter än vid nyproduktion i andra lägen i regionen kan 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 ny 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 rum och kök är det troligt att debutanter står för en stor del av efterfrågan, vilket per definition ger lägre rörlighetskvot. 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 sammanboende eller tidigare sammanboende

hushåll där flyttkedjan förgrenat sig när två hushåll flyttat samman.

Andel debutanter och inflyttares inkomster 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. Det är välkänt att det i många fall kräver goda inkomster för att kunna efterfråga nybyggda bostäder, men vilka inkomster krävs för en bostad som blir tillgänglig till följd av nyproduktion längre ner i flyttkedjan?

Debutanter

En intressant fråga är hur debutanters möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden påverkas av olika typer av nyproduktion vad gäller läge (prisnivå) och bostadsstorlekar. Med debutanter avses som tidigare beskrivits 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. Denna typ av debutanter domineras av unga som flyttar hemifrån och av nya hushåll till följd av hushållsdelning.

Den kanske mest intressanta observationen är att andelen debutanter i hela flyttkedjan blir störst vid nyproduktion av större bostäder än vid nyproduktion av små, se tabell 4. Direkt i nyproduktionen, i nod noll, blir andelen debutanter är av naturliga skäl relativt sett större när nyproduktionen omfattar mindre bostäder. I exempelvis Stockholms innerstad är andelen debuterande hushåll 50 procent i de nya mindre

bostadsrätterna medan andelen begränsas till 28 procent i de större. Men när andelen debutanter summeras i både nod noll (nyproduktionen) och i de efterkommande noderna i flyttkedjan, ökar andelen debutanter till 46 procent som effekt av nyproduktion av stora centrala bostadsrätter. Den totala andelen debutanter i hela flyttkedjan till följd av nyproduktion av mindre bostadsrätter centralt i Stockholm är endast 38 procent, åtta

procentenheter lägre än vid nyproduktion av de stora bostäderna. Räknat som antal debutanter per nybyggd lägenhet blir skillnaden ännu mer påtaglig – för varje nyproducerad stor central bostadsrätt kan i genomsnitt 2,4 debutanter flytta, medan motsvarande siffra för små bostäder är 1,5. Detta mönster upprepar sig också för nyproduktion i halvcentrala och mer perifera lägen.

Rörlighetseffekt: Debutanter i flyttkedjor i Stockholm									
Upplåtelseform	Läge	Storlek	Debutanter i nyproduktion	Debutanter totalt	Upplåtelseform	Läge	Storlek	Debutanter i nyproduktion	Debutanter totalt
BR	Centralt	1-2 rok	50%	38%	HR	Centralt	1-2 rok	31%	32%
		3 rok -	28%	46%			3 rok -	24%	36%
	Närförort	1-2 rok	49%	42%		Närförort	1-2 rok	54%	46%
		3 rok -	37%	45%			3 rok -	45%	50%
	Periferi	1-2 rok	53%	41%		Periferi	1-2 rok	51%	42%
		3 rok -	29%	47%			3 rok -	33%	47%

Tabell 4. Källa: SCB.

Mönstret är dessutom likartat för hyresrättsproduktionen. Nyproduktion av små hyresrätter ger en lägre andel debutanter möjlighet att etablera sig i hela flyttkedjan än vid nyproduktion av större hyresbostäder.

Slutsatsen är därmed att nyproduktion av större bostäder, oavsett om den utgörs av bostads- eller hyresrätter, är mer gynnsam för debutanternas möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden, än nyproduktion av mindre bostäder. Resultaten tycks därmed tyda på att det nuvarande investeringsstödet visserligen kan bidra till att öka nyproduktionen av mindre hyresbostäder. Men stödets utformning, där små bostäder premieras, verkar inte vara optimalt utifrån varken ett rörlighetsperspektiv eller utifrån debutanternas etableringsmöjligheter sett till hela flyttkedjan.

Unga vuxna

Unga vuxna är en hushållsgrupp som omfattar en stor andel debutanter. Inträdet på bostadsmarknaden som ett eget hushåll sker ofta någon gång under 20- till 29-årsåldern. Samtidigt lever unga vuxna inte sällan i mer instabila hushållskonstellationer än andra hushållsgrupper, vilket i sin tur leder till en relativt hög flyttfrekvens.

Skillnaderna mellan debutanternas möjligheter att etablera sig till följd av hyresrätts- eller bostadsrättsproduktion är relativt små. Andelen debutanter är ungefär lika stor till följd av nyproduktion av båda upplåtelseformerna, både i den direkta nyproduktionen och i den efterföljande flyttkedjan. Det finns dock ett undantag i form av centrala Stockholm, där andelen debutanter är högre till följd av nyproduktion av bostadsrätter än av hyresrätter, både i den direkta nyproduktionen och i den efterföljande flyttkedjan. En trolig förklaring kan vara att debutanter generellt har korta kötider – oavsett om de är unga, flyttar in från en annan region eller vid en mer plötslig hushållsdelning. Kösystem premierar ålder och därmed också mer långvarig etablering på den lokala bostadsmarknaden.

Det är därför särskilt intressant att analysera vilka effekter nyproduktionen och den följande flyttkedjan har på unga vuxnas möjligheter att flytta till en egen mer passande bostad, oavsett om flytten sker från föräldrahemmet, irreguljära boendeformer eller orsakas av hushållsdelning.

Den övergripande slutsatsen av data är att unga vuxna 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 5.

Rörlighetseffekt: Unga vuxna i flyttkedjor i Stockholm									
Upplåtelseform	Läge	Storlek	Andel 20-29 i nyproduktion	Andel 20-29 i de första tre noderna	Upplåtelseform	Läge	Storlek	Andel 20-29 i nyproduktion	Andel 20-29 i de första tre noderna
BR	Centralt	1-2 rok	47%	46%	HR	Centralt	1-2 rok	40%	42%
		3 rok -	11%	15%			3 rok -	12%	16%
	Närförort	1-2 rok	47%	40%		Närförort	1-2 rok	59%	50%
		3 rok -	19%	26%			3 rok -	26%	26%
	Periferi	1-2 rok	55%	44%		Periferi	1-2 rok	42%	39%
		3 rok -	29%	28%			3 rok -	20%	24%

Tabell 5. Källa: SCB.

I de centrala, mindre bostadsrätterna är andelen unga vuxna 47 procent i nyproduktionen respektive 46 procent totalt i de tre första noderna. I de centrala, mindre hyresrätterna är motsvarande andelar något lägre, 40 respektive 42 procent. I de större bostäderna, tre rum och kök och större, är andelen yngre som förväntat låg. I centrala bostadsrätter var de unga vuxna 11 procent i nyproduktionen och 15 procent i de tre första noderna. I motsvarande nya hyresrätter var andelarna ungefär lika stora.

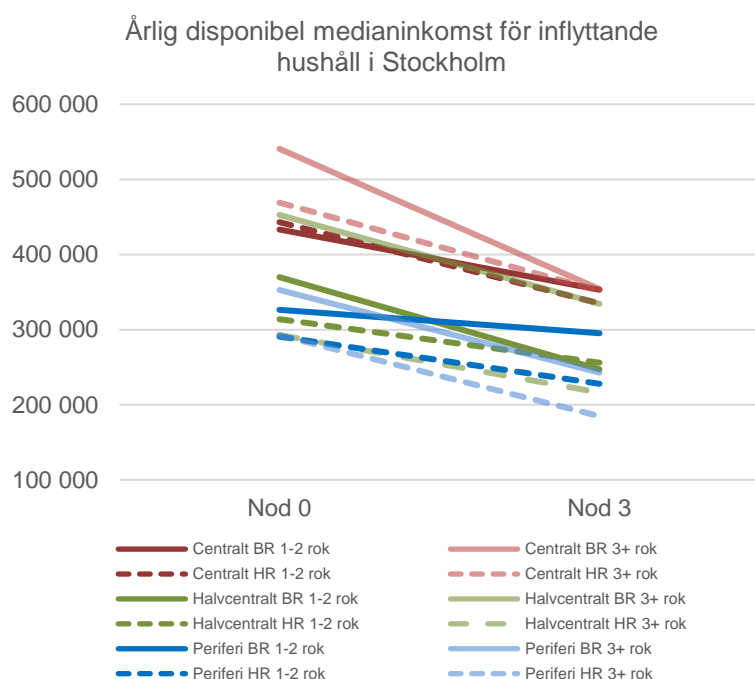
Mönstret går igen i de övriga studerade lägena i Stockholmsregionen, även om andelarna unga vuxna är högre än i den centrala nyproduktionen och dess efterföljande flyttkedja, särskilt för de större bostäderna.

På bostadsrättsmarknaden återfinns den största andelen unga vuxna i nya mindre bostadsrätter när nyproduktionen skett i de mer perifera lägena. För hyresbostäderna gäller samma sak för halvcentrala mindre hyresbostäder. En intressant fråga är varför inte unga vuxna är lika välrepresenterade bland inflyttarna i nyproduktion och flyttkedjor i bostadsrätterna i närförort som inflyttarna till hyresbostäder är i dessa lägen. En rimlig förklaring till att unga vuxna är

överrepresenterade i de mindre bostadsrätterna med ett mer perifert läge kan vara att inkomstkraven vid kreditprövningen successivt skärpts, vilket kan fått till följd att efterfrågan bland unga vuxna pressas till mindre bostäder i lägen längre bort från regionkärnan där prisnivån är lägre. En sådan slutsats har stöd i andra analyser av effekter av de införda kreditbegränsningarna, se exempelvis Finansinspektionen (2017) och Finansinspektionen (2018).

Inkomster i nyproduktion och nedströms i flyttkedjan

En ytterligare intressant fråga är vilka inkomster hushållen har vid inflyttning både till de nyproducerade bostäderna i nod noll och vid inflyttning till successionsbostäder nedströms 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?



Figur 7. Källa: SCB.

Stockholms län. Disponibel inkomst för hushåll efter ålder och år

År	Medelvärde, tkr	Medianvärde, tkr
18+ år	602	446
18-29 år	396	334
30-49 år	675	554
50-64 år	720	545
65+ år	471	296
65-79 år	515	339
80+ år	358	211

Tabell 6. Källa: SCB.

Den disponibla medianinkomsten i Stockholms län för hushåll från och med 18 års ålder var för taxeringsåret 2019 ca 446 000 kronor.

Medianinkomsterna varierar av naturliga skäl med ålder, se tabell 6.

Analysen visar att hushållen som flyttar in till centralt belägna större nyproducerade bostäder redovisar de högsta genomsnittsinkomsterna och inflyttarna till de mindre nya bostäderna belägna längre bort från regionkärnan de lägsta, se figur 7.

Studeras medianinkomsterna bland inflyttare till de stora nyproducerade bostadsrätterna i centrala Stockholm är det tydligt att dessa hushåll redovisar de högsta medianinkomsterna, ca 540 000 kronor per år, vilket med marginal överstiger länets medianinkomster. Men också inkomstnivån bland inflyttarna till nyproducerade centrala större hyresbostäder är relativt hög och uppgår till ca 470 000 kronor per år. Även inflyttarna till nya större hyresrätter redovisar således betydligt högre medianinkomster än genomsnittet för länet.

De lägsta genomsnittsinkomsterna återfinns bland inflyttarna till både mindre och större nya hyresrätter som byggts längre ut från regionkärnan i Stockholm. Intressant nog redovisar inflyttarna till både mindre och större nya hyresrätter i de mer perifera lägena ungefär samma inkomstnivåer. Dessa inflyttargrupper till nya hyresrätter har medianinkomster om ca 290 000 kronor per år. Detta är inkomster som är lägre än länets medianinkomster för hushåll och

de är dessutom lägre än medianinkomsterna för länets unga hushåll under 30 år och äldre över 65 år. Det är däremot en något högre inkomstnivå än medianinkomsten för unga ensamstående utan barn under 30 år, vars medianinkomst enligt SCB var 249 000 kronor per år 2019. De stora nya hyresrätterna längre bort från regionkärnan verkar alltså inte attrahera hushåll med högre inkomster i någon större utsträckning. En möjlig förklaring är att boendeutgifter förenade med köp av bostadsrätter eller mindre småhus är mer konkurrenskraftiga för hushåll med tillräckliga inkomster för att klara en kreditprövning i dessa lägen.

Inflyttarna till både större nya bostadsrätter i mer perifera lägen och till nya mindre bostadsrätter i halvcentrala lägen redovisar ungefär lika stora genomsnittsinkomster, även om inflyttarna till halvcentrala mindre bostadsrätter har något högre inkomster. De båda grupperna redovisar medianinkomster bland inflyttande hushåll om ca 320 000 till 370 000 kronor per år, vilket är lägre än länets medianinkomster men i paritet med medianinkomsterna för länets 18 till 29-åringar.

De större nybyggda bostadsrätterna i halvcentrala lägen efterfrågas av hushåll med medianinkomster om ca 450 000 kronor per år och mindre nya centralt belägna bostadsrätter redovisar medianinkomster bland inflyttarna om ca 430 000 kronor per år, vilket är samma inkomstnivå som inflyttarna till de mindre centrala nyproducerade hyresrätterna. I nyproduktionen är

det alltså ingen skillnad i inkomstnivå bland inflyttarna till mindre nyproducerade bostäder, oavsett om de byggts som bostads- eller hyresrätter.

Sammanfattningsvis visar analysen att inflyttare till större centrala och halvcentrala nya bostadsrätter och centrala större nya hyresrätter har väsentligt högre inkomster än länets medianinkomster. Inflyttarna till centrala mindre bostadsrätter och centrala mindre hyresrätter har medianinkomster som ligger i linje med länets medianinkomster. Inflyttare till den övriga nyproduktionen har i genomsnitt lägre inkomster än länets medianinkomster, det gäller särskilt inflyttare till både större och mindre hyresrätter i lägen längre från regioncentrum.

För att flytta in i stora delar av nyproduktionen krävs sammanfattningsvis högre inkomster än länets medianinkomster. En central fråga är hur genomsnittsinkomsterna förändras i flyttkedjan. Krävs successivt lägre inkomster nedströms i flyttkedjan?

Det finns dock metodologiska svårigheter att analysera inkomstnivåer för hushåll som flyttar in i bostäder nedströms 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. 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 och tre.

Utifrån analysen av inkomstskillnader bland inflyttare i nyproduktionen och nod tre kan några intressanta observationer göras.

En första observation handlar om de lägsta inkomstnivåerna i nod tre. För både nya mindre och större hyresbostäder redovisar de inflyttande hushållen i nod tre disponibla hushållsinkomster (median) om ca 190 000 till 230 000 kronor per år, eller 15 800 till 19 200 kronor i månaden. Det motsvarar en månadsinkomst före skatt om ca 23 000 till 27 000 kronor. Efter nod tre kan inkomstnivåerna antas falla något ytterligare när trenden från nod noll fortsätter. Men frågan är hur mycket inkomstnivåerna faller efter nod tre. Även om man antar att inkomsterna faller något indikerar resultaten att hushåll med lägre inkomster än runt 23 000 kronor i månaden, vilka rimligen främst utgörs av hushåll som inte förvärvsarbetar eller ensamhushåll med högst en (relativt låg) inkomst, generellt inte kan förlita sig på en hög nyproduktionstakt med åtföljande

vakanser i flyttkedjan som lösning för sin bostadsförsörjning. Bostadsförsörjningen för dessa grupper måste då säkras med hjälp av andra samhällliga åtgärder. En del av kritiken mot effekter av flyttkedjor, exempelvis att de svagaste hushållens möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden inte gynnas av flyttkedjor, kan knytas till detta faktum. Det sätter i sin tur frågan om marknadens möjligheter kontra politikens ansvar för bostadsförsörjning till grupper med låg inkomst. Var går gränsen för vad bostadsmarknaden med rådande marknadspriser och hyresnivåer kan åstadkomma och när krävs politiska åtgärder i form av utbuds- eller mer riktade efterfrågestöd till särskilda hushållsgrupper?

En andra observation rör de markant fallande inkomstnivåerna för inflyttare i flyttkedjor vid nyproduktion av större centralt belägna bostadsrätter. I nod noll (nyproduktionen) krävdes som beskrivits 540 000 kronor i disponibel hushållsinkomst. Men redan i nod tre har medianinkomsterna för hushållen som flyttar in i de lediga bostäderna fallit till 350 000 kronor per år. Analysen visar alltså att den rörlighet som skapas i flyttkedjan av att nyproducera stora centralt belägna bostadsrätter i Stockholm, som utgör den dyraste delen av nyproduktionen, tillgängliggör bostäder för hushåll med inkomster som är väsentligt lägre än länets medianinkomster, 446 000 kronor per år, senast i flyttkedjans tredje nod. 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 centrala, stora och därmed dyra bostadsrätter, står därmed inte i motsats till att ge hushåll med normala inkomster goda möjligheter att finna lämpliga boendeanternativ. Detta resultat ligger i linje med de resultat som den finska studien fann för inkomster bland inflyttare nedströms i flyttkedjan i Helsingfors, Bratu et al. (2021).

En tredje observation gäller förändringen i inkomstnivå bland hushåll som flyttar in i de tillgängliggjorda bostäder som följer av nyproduktion av större centrala hyresrätter. I nyproduktionen var medianinkomsterna ca 470 000 kronor per år. I nod tre faller de till 350 000 kronor per år, vilket är samma inkomstnivå som inkomstnivån i nod tre för nya centrala stora bostadsrätter. Måts inkomstnivån som genomsnittsinkomster i stället är inkomstnivån till och med lägre i nod tre efter nyproduktion av större bostadsrätter än efter nyproduktion av stora hyresrätter. Att bygga

centrala hyresbostäder ger alltså inte lägre inkomstnivåer i flyttkedjan än vid nyproduktion av stora centrala bostadsrätter. Frågan är varför? En möjlig förklaring är att hyresbostäder i flyttkedjan som följer av nya större centrala hyresrätter i Stockholm kräver att hushållen antingen har en attraktiv bostad som kan användas som bytesvaluta på hyresmarknaden, eller att de har långa kötider. I båda fallen innebär det att hushållen är relativt väletablerade på bostadsmarknaden och att de därmed också troligen har en högre medelålder, som i sin tur samvarierar med högre hushållsinkomster.

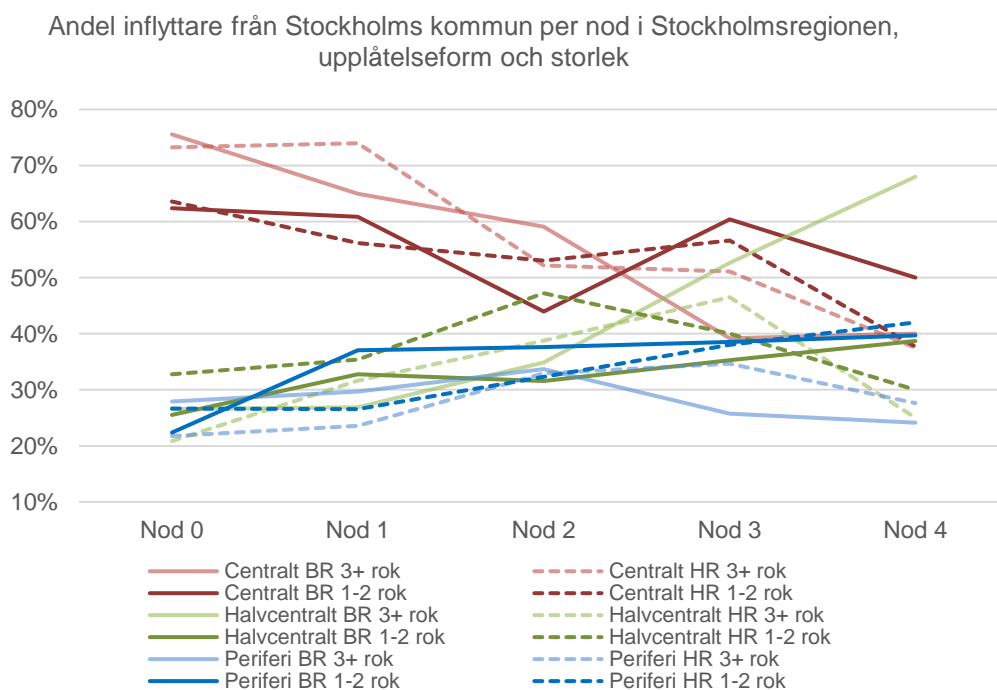
En fjärde och sista observation är att de lägsta medianinkomsterna i nod tre finns bland inflyttarna till de tillgängliggjorda bostäderna i flyttkedjan till följd av nyproduktionen av både mindre och större hyresrätter längre bort från regionkärnan. I nod tre var inkomstnivån bland inflyttarna ca 185 000 till 230 000 kronor per år, vilket till och med var lägre än medianinkomsten i länet för ensamboende utan barn under 30 år, vilken låg på 248 000 kronor per år. Ensamboende med barn hade medianinkomster i länet om ca 269 000 kronor per år. Det är därmed tydligt att nyproduktionen redan i nod tre bidrar till bostadsförsörjningen för hushållsgrupper med de lägsta inkomstnivåerna.

Geografiskt rekryteringsområde

Data medger analyser av hur det geografiska upptagningsområdet förändras nedströms i

flyttkedjan. Andelen inflyttare från Stockholms kommun används som mått på spridningen i geografiskt upptagningsområde, eftersom Stockholmshushållen utgör en stor andel av regionens befolkning. Av naturliga skäl blir andelen hög för nyproduktionen, nod noll, i Stockholms kommun, medan andelen inflyttare från Stockholms kommun blir låg i nyproduktionen som ligger längre bort från kommunen.

Analysen visar att andelen inflyttande hushåll från Stockholms kommun är högst i nyproduktionen av större, centrala, bostads- och hyresrätter i Stockholms innerstad. I dessa nya större bostäder är andelen runt 75 procent, se figur 8. I nästa nod faller andelen inflyttare från Stockholm i flyttkedjan efter de nya större bostadsrätterna medan andelen från Stockholms kommun är fortsatt hög i för de nya stora hyresrätterna. I flyttkedjans fjärde nod är dock andelen inflyttare från Stockholms kommun runt 40 procent, oavsett om nod noll utgjordes av större hyres- eller bostadsrätter. Den 40-procentiga andelen inflyttare från Stockholms kommun kan användas som riktmärke för de geografiska spridningseffekterna i flyttkedjan eftersom antalet invånare i Stockholms stad är ungefär 40 procent av regionens invånarantal. Att andelen inflyttare från Stockholms stad är hög i flyttkedjornas första noder för nyproduktion i just Stockholms stad är knappast förvånande eftersom många flyttar sker lokalt och många nyproduktionsprojekt attraherar därför i normalfallet hushåll i närmiljön.



Figur 8. Källa: SCB.

Flyttkedjorna till följd av nyproduktion i halvcentrala lägen och i lägen längre från regionkärnan attraherar mellan 20 och 30 procent av inflyttarna från Stockholms kommun av samma skäl, oavsett upplåtelseform och bostadsstorlekar i nyproduktionen. Merparten av inflyttarna rekryteras sannolikt från närmiljön. Den samlade bilden är att andelen inflyttare från Stockholm successivt konvergerar nedströms i flyttkedjan mot Stockholms stads befolkningsantals vikt i regionen och närmar sig intervallet 30 till 40 procent i nod 4.

De enda undantagen från det generella mönstret, är nyproduktion av centrala mindre bostadsrätter samt halvcentrala större bostadsrätter. De centrala mindre bostadsrätterna har en hög andel inflyttare från Stockholms kommun också i nod fyra. För flyttkedjorna efter nyproduktion av större halvcentrala bostadsrätter ökar andelen från Stockholms kommun successivt nedströms. En möjlig förklaring, bortsett från möjligheten att resultaten är slumpmässiga, kan vara kravet på kapital för förvärv av dessa bostäder i högprismiljöer och att det kapitalet framför allt har skapats av bostadskarriärer i den centrala delen av Stockholm, vilket gör att boende i Stockholm har lättare att finansiera sådana bostadsköp. Att andelen inflyttare från Stockholm faller i flyttkedjan för de större centrala bostadsrätterna kan möjligen bero på att marknaden för större bostadsrätter tydligare samspelar med småhusmarknaden (där inflyttare finansierar förvärv med reavinster från långvarigt småhusboende) och att en större andel i dessa flyttkedjor involverar småhus i Stockholms grannkommuner.

Sammanfattande slutsatser om effekter av flyttkedjor till följd av nyproduktion i Stockholmsregionen

Resultaten av analysen av hushåll i flyttkedjor till följd av nyproduktion i Stockholmsregionen kan sammanfattas i ett antal huvudsakliga observationer.

- Nyproduktion av centralt belägna bostäder ger större positiva rörlighetseffekter än nyproduktion i halvcentrala och mer perifera lägen. Men framför allt ger nyproduktion av större bostäder 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 bostadsförsörjning

till relativt breda hushållsgrupper. Sådan nyproduktion skapar stor rörlighet och skapar möjligheter för många hushåll att flytta till en mer passande bostad.

- Andelen debutanter i hela flyttkedjan blir större vid nyproduktion av större bostäder än vid nyproduktion av små, även om andelen debutanter vanligen är mindre än andelen övriga, redan etablerade hushåll i den direkta nyproduktionen (nod noll).
- Unga vuxna 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.
- Inflyttare till vissa delar av nyproduktionen i nod noll redovisar högre inkomster än länets medianinkomster. Men redan i nod tre i flyttkedjan är inflyttarnas inkomster i lägre än länets medianinkomster. Detta gäller för flyttkedjor till följd av all nyproduktion, inklusive nyproduktion av stora, centralt belägna (och därmed dyra) bostadsrätter.
- Inflyttare i flyttkedjan nedströms nyproducerade mindre och större hyresbostäder belägna längre ifrån regionkärnan, redovisar de lägsta hushållsinkomsterna i de analyserade flyttkedjorna. Dessa inflyttares inkomster var ungefär i nivå med medianinkomsterna i länet för ensamboende utan barn under 30 år.
- Resultaten tyder på att bostadsförsörjningen för hushåll med bruttoinkomster under ungefär 23 000 kronor per månad, i praktiken hushåll som inte förvärvsarbetar eller ensamhushåll med högst en (relativt låg) inkomst, behöver säkras med hjälp av andra samhälleliga åtgärder än de möjligheter som skapas av en hög nyproduktionstakt med åtföljande vakanser i flyttkedjan.
- Andelen inflyttare från Stockholms stad konvergerar successivt mot Stockholms stads befolkningsvikt i regionen, ju längre nedströms i flyttkedjan man kommer. Det betyder att inflyttare från andra kommuner successivt och nedströms i flyttkedjan

drar nytta av nyproduktionen av bostäder, även om nyproduktionen sker centralt i Stockholms stad och andelen inflyttare från andra kommuner är låg i den direkta centrala nyproduktionen.

Frågan är om effekter till följd av nyproduktion av bostäder är likartade också i Göteborgs-, Malmö- och Linköpingsregionerna?

4. Effekter av flyttkedjor till följd av nyproduktion i Göteborgs-, Malmö- och Linköpingsregionerna

I detta avsnitt redovisas resultaten av analyserna i Göteborgs-, Malmö- och Linköpingsregionerna. Skillnader i resultaten jämfört med Stockholm kommenteras.

Centralitet och bostadsstorlek

På samma sätt som i Stockholmsregionen har rörlighetseffekterna av central, halvcentral och

mer perifer nyproduktion studerats i Göteborgs-, Malmö- och Linköpingsregionerna, liksom effekterna av nyproduktion av stora respektive små bostäder. För urval av bostäder i dessa regioner, se bilaga 1.

Resultaten för rörlighetseffekterna redovisas och jämförs med Stockholmsregionens resultat i tabell 7.

Rörlighetseffekt: Flyttkedjans längd			Stockholm		Göteborg		Malmö		Linköping	
Upplåtelseform	Läge	Storlek	Bostäder som återstår i nod 6 i andel av nyproduktion	Kvot antal tillgängliga bostäder	Bostäder som återstår i nod 6 i andel av nyproduktion	Kvot antal tillgängliga bostäder	Bostäder som återstår i nod 6 i andel av nyproduktion	Kvot antal tillgängliga bostäder	Bostäder som återstår i nod 6 i andel av nyproduktion	Kvot antal tillgängliga bostäder
BR	Centralt	1-2 rok	2%	2,08	2%	1,98	3%	2,13	1%	1,74
		3 rok -	5%	2,88	3%	2,64	3%	2,71	6%	2,77
	Närförort	1-2 rok	1%	2,07	2%	2,03	1%	2,17		
		3 rok -	2%	2,38	5%	2,64	2%	2,28		
	Periferi	1-2 rok	1%	2,02	3%	1,82	6%	3,28		
		3 rok -	3%	2,61	6%	3,15	6%	2,86		
HR	Centralt	1-2 rok	4%	2,63			3%	2,94	9%	2,72
		3 rok -	8%	3,12			17%	3,40	2%	2,60
	Närförort	1-2 rok	1%	1,97	2%	2,17	3%	2,16		
		3 rok -	3%	2,36	1%	2,48	6%	2,69		
	Periferi	1-2 rok	2%	2,13	5%	1,77	4%	2,27		
		3 rok -	6%	2,82	8%	2,62	7%	2,78		

Tabell 7. Källa: SCB.

Resultaten liknar resultaten i Stockholm särskilt när det gäller rörlighetseffekter av nyproduktion av större bostäder. Nyproducerade större bostäder ger generellt sett större positiva rörlighetseffekter nedströms i flyttkedjorna, även om det finns några undantag. Lägeseffekterna är exempelvis mindre tydliga i Göteborg än i Malmö och Stockholm. Malmös periferi redovisar relativt höga

rörlighetseffekter, troligen på grund av starkare lokala "perifera" centrum i Skåne än i Stockholm.

I Göteborgsregionen är skillnaderna i rörlighetseffekt mellan nyproduktion i centrala, halvcentrala och perifera lägen små. Den största positiva rörligheten skapades i flyttkedjor till följd av nyproduktion av större bostadsrätter i perifera lägen (Kungälv och Kungsbacka), som redovisar

en rörlighetskvot om 3,15, jämfört med nyproduktionen av större bostadsrätter både centralt och halvcentralt där rörlighetskvoten var 2,64 i båda lägena. Inte heller skillnad i upplåtelseform redovisar större skillnader i rörlighetseffekter, även om rörligheten i de flesta fall är något högre i flyttkedjorna som följer av bostadsrättsproduktionen. Små bostadsrätter i halvcentrala lägen redovisar visserligen en kvot om 2,03 medan motsvarande hyresrätter redovisar kvoten 2,17. Men stora halvcentrala bostadsrätter redovisar en kvot om 2,64 medan motsvarande hyresrätters kvot är lägre, 2,48. Och i de perifera lägena är rörlighetskvoterna likvärdiga för de mindre bostäderna, 1,82 för bostadsrätterna och 1,77 för de mindre hyresrätterna. För större perifera bostadsrätter var som diskuterats rörlighetskvoten hög, 3,15, samtidigt som den var 2,62 för motsvarande hyresrätter.

I Göteborgsregionen har inte rörlighetseffekter eller andra effekter av flyttkedjor som följd av nyproduktion av centrala hyresbostäder kunnat analyseras på grund av alltför få nybyggda centrala hyresrätter under den aktuella tidsperioden.

I Malmöregionen finns det dock, små bostadsrätter undantaget, tydliga skillnader i rörlighetseffekt kopplat till nyproduktionens läge. Små centrala bostadsrätter redovisar en kvot om 2,13 medan motsvarande kvot i närförort är marginellt högre 2,17. På hyresrättsmarknaden är dock skillnaden i rörlighet större till den centrala nyproduktionens fördel. Central nyproduktion av mindre hyresrätter gav en kvot om 2,94 medan motsvarande kvot i närförort var 2,16. För större centrala bostadsrätter var kvoten centralt 2,71 medan kvoten i halvcentrala lägen var 2,28. För de stora nya hyresrätterna var kvoten i de centrala lägena hela 3,40, i de halvcentrala lägena 2,69. Inom Malmö stad är således de positiva rörlighetseffekterna av en central nyproduktion påtagliga. Rörlighetskvoten för stora centrala hyresbostäder i Malmö är den största som uppmätts i studien.

Generellt erhålls högre rörlighetseffekter än vad som angavs i den tidigare refererade studien från Malmö, Malmö stad (2019). Orsaken är troligtvis att Malmöstudien betraktade hushåll som flyttade in till Malmö kommun som debutanter, medan denna studie utgår från ett debutantbegrepp som innebär att debut sker vid inflyttning till den lokala arbetsmarknadsregionen.

Precis som i Stockholm är rörlighetseffekterna av nyproduktion av större bostäder i Malmö generellt mer positiva än för mindre bostäder, oavsett upplåtelseform. Det finns dock undantag som gäller Malmös "periferi".

I Malmöregionens "periferi" ger nyproduktion av mindre bostadsrätter högre rörlighetseffekter än nyproduktion av större bostadsrätter dessutom större rörlighet än motsvarande bostadsrättsnyproduktion i mer centrala lägen. Detta resultat kan ha påverkats av att periferin i detta fall avser nyproduktion i Trelleborg och Helsingborg, vilket ur ett lokalt perspektiv skulle kunna ses som mer centrala lägen, än exempelvis Södertälje eller Järfälla i Stockholm, en följd av Skåneregionens flerkärnighet. Urvalet för bostadsrätter i Helsingborg och Trelleborg är dessutom relativt litet vilket gör att resultatet också kan ha påverkats av slumpen.

I Linköpingsregionen har analysen totalt sett endast omfattat central nyproduktion, eftersom nyproduktionen i andra lägen varit alltför liten för att en registerbaserad analys skulle vara möjlig. Nyproduktion av små hyresbostäder ger här större rörlighetseffekter än nyproduktion av större hyresbostäder. En rimlig förklaring är att Linköping som studentstad präglas av att rörligheten bland studenter är särskilt stor. Studenter kan antas vara väl representerade bland inflyttare till små nya hyresrätter och flyttfrekvensen bland studenter är i regel högre än för andra hushållsgrupper. För bostadsrätterna är dock rörlighetseffekten väsentligt mer positiv för nyproduktion av stora bostäder jämfört med små. Stora bostadsrätter ger en kvot om 2,77 medan små bostadsrätter redovisar en rörlighetskvot om 1,77.

Andel debutanter och inflyttarnas inkomster i olika delar av flyttkedjan

Precis som i Stockholm visar analyserna av inflyttare i både nyproduktionen (nod noll) och i den efterföljande flyttkedjan att debutanter är relativt väl representerade. I den direkta nyproduktionen är andelen lägre för de större bostäderna, men sett till hela flyttkedjan blir andelen debutanter högre vid produktion av större bostäder, med hyresrätterna i Linköping som enda undantag, se tabell 8. I Linköping är andelen debutanter ungefär lika stor i hela kedjan oberoende av vilka storlekar nyproduktionen omfattar. En hög andel studenter kan vara förklaringen.

Rörlighetseffekt: Debutanter			Göteborg		Malmö		Linköping	
Upplåtelseform	Läge	Storlek	Debutanter i nyproduktion	Debutanter totalt	Debutanter i nyproduktion	Debutanter totalt	Debutanter i nyproduktion	Debutanter totalt
BR	Centralt	1-2 rok	47%	42%	45%	36%	67%	41%
		3 rok -	29%	51%	29%	43%	38%	58%
	Närförort	1-2 rok	48%	42%	49%	38%		
		3 rok -	36%	48%	30%	40%		
	Periferi	1-2 rok	59%	32%	30%	33%		
		3 rok -	26%	50%	32%	35%		
HR	Centralt	1-2 rok			24%	32%	39%	40%
		3 rok -			15%	38%	40%	37%
	Närförort	1-2 rok	46%	45%	49%	38%		
		3 rok -	45%	47%	29%	43%		
	Periferi	1-2 rok	62%	47%	45%	37%		
		3 rok -	49%	54%	31%	42%		

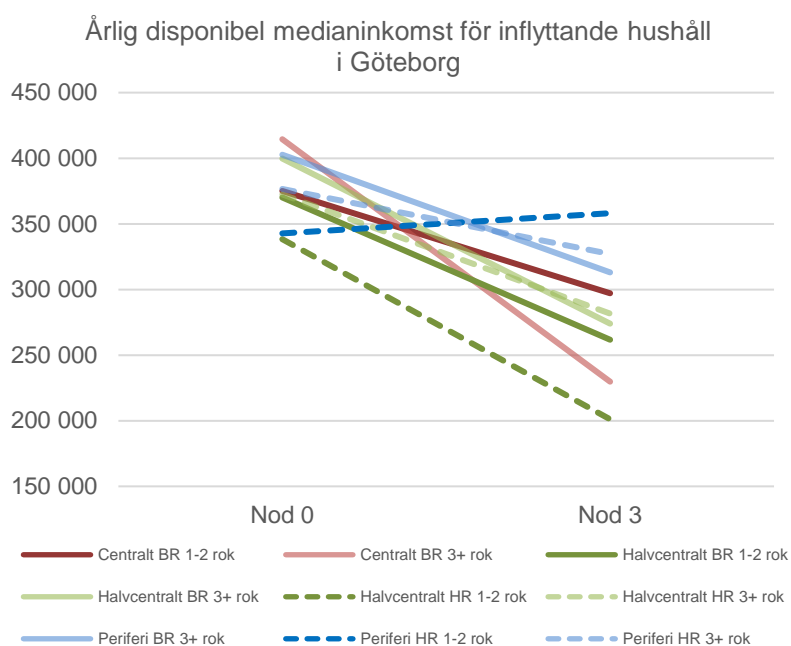
Tabell 8. Källa: SCB.

När det gäller inflyttarnas inkomster, både i den direkta nyproduktionen och senare i flyttkedjan, skiljer sig resultaten något mellan regionerna.

I Göteborg saknas tillräckligt många observationer av nya centrala hyresrätter samt nyproduktion av perifera mindre bostadsrätter. Jämförelser med de andra regionerna är därmed inte möjliga att göra för inflyttare i nyproduktion eller inflyttare nedströms i flyttkedjan för dessa bostäder, se figur 9.

Inflyttare i nyproducerade större bostadsrätter både centralt, halvcentralt och i "periferin" redovisar de högsta medianinkomsterna och dessutom ungefär samma medianinkomster om ungefär 400 000 kronor per år. Medianinkomsterna för alla hushållsgrupper över 18 år var 2019 drygt 380 000 kronor per år.

De lägsta medianinkomsterna redovisar inflyttare till små nybyggda hyresrätter i perifera och halvcentrala lägen. Medianinkomsten för dessa inflyttare var ca 360 000 kronor per år.



Figur 9. Källa: SCB

I Göteborg faller inkomstnivåerna påtagligt i nod tre för inflyttare nedströms nyproduktionen av de större centrala bostadsrätterna. Denna nyproduktion skapar uppenbarligen flyttkedjor i Göteborg som frigör bostäder för hushåll med relativt låga inkomster. I nod tre redovisar inflyttarna i flyttkedjan nedströms dessa större nya bostadsrätter disponibla medianinkomster om 230 000 kronor per år. Detta är inkomstnivåer som är mycket låga jämfört med länets medianinkomster, oavsett hushållsgrupp. Det är bara inflyttarna i nod tre nedströms nyproduktion av mindre halvcentrala hyresrätter som redovisar lägre inkomstnivåer, ca 200 000 kronor per år.

Också inflyttarna nedströms de halvcentrala mindre och större bostadsrätterna redovisar relativt låga medianinkomster, runt 260 000 till 270 000 kronor per år.

Av data är det sammanfattningsvis tydligt också i Göteborg att nyproduktionen av bostäder ger breda hushållsgrupper möjligheter att hitta en passande bostad nedströms flyttkedjorna till följd av nyproduktionen. Dessutom visar inkomstdata över inflyttare till nyproduktion att inflyttarnas medianinkomster ligger nära medianinkomsterna för länet.

I Malmö är det tydligare att inflyttarna till nya bostadsrätter, oavsett läge, redovisar högre inkomster än inflyttarna till nybyggda hyresbostäder. De centrala större bostadsrätterna redovisar den högsta medianinkomsten bland

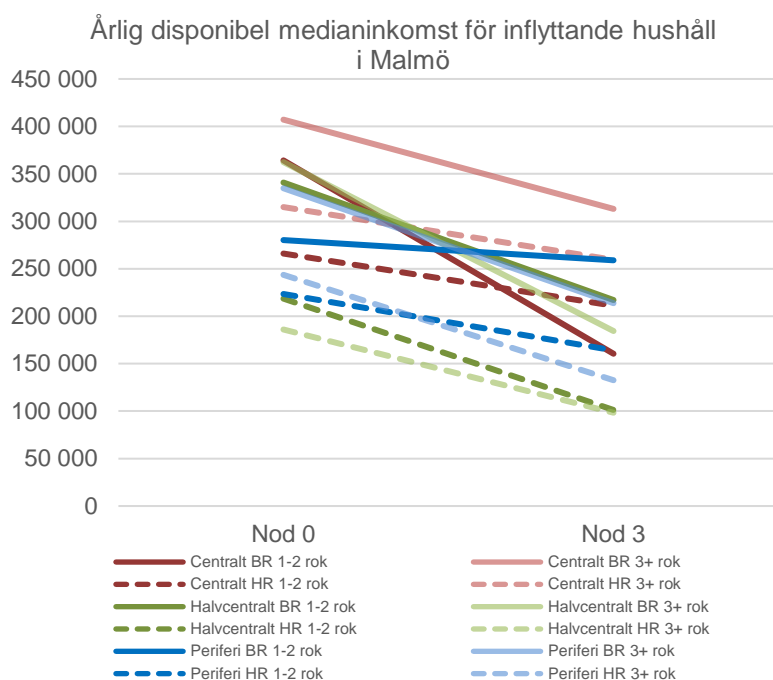
Västra Götalands län. Disponibel inkomst för hushåll efter ålder och år

	Medelvärde, tkr	Medianvärde, tkr
	2019	2019
18+ år	484	382
18-29 år	355	301
30-49 år	551	503
50-64 år	603	504
65+ år	364	261
65-79 år	406	306
80+ år	268	182

Tabell 9. Källa: SCB.

inflyttarna, drygt 400 000 kronor per år. Samtidigt är denna inkomstnivå betydligt närmare länets medianinkomst (364 000 kronor) än i Stockholm, där inflyttarna redovisade betydligt högre inkomster jämfört med länets genomsnitt.

Skillnad i inkomstnivå i Malmö mellan inflyttare till nybyggda större centrala bostadsrätter och större centrala hyresrätter är relativt stor. Inflyttarna till större centrala hyresrätter redovisar i genomsnitt en inkomstnivå om 315 000 kronor per år, vilket är nästan 100 000 mindre i årsinkomst jämfört med inflyttarna till motsvarande bostadsrätter. Nya hyresrätter tycks därmed attrahera hushåll med relativt låga inkomster i Malmös centrala delar. Samtidigt är inkomstnivån bland inflyttarna till nya centrala mindre hyresrätter ännu lägre eftersom de i högre grad attraherar ensamboende och många unga. Bland dessa inflyttare var medianinkomsterna ca 266 000 kronor per år, vilket är i nivå med medianinkomsten för hushåll i åldrarna 18 till 29 år i länet, se tabell 10. Den lägsta genomsnittliga inkomstnivån redovisar inflyttare till nya större halvcentrala nya hyresrätter i dessa lägen. Inflyttarna till de större nya hyresrätterna utanför Malmös centrala delar var i genomsnitt 186 000 kronor per år. Det motsvarar en bruttoinkomst om ca 22 000 kronor i månaden. Nyproduktion av hyresbostäder tycks sammanfattningsvis vara viktigt för bostadsförsörjningen till hushåll med de lägsta inkomstnivåerna i Malmö.



Figur 10. Källa: SCB.

Studeras inkomsterna bland inflyttarna i nod tre, har den genomsnittliga inkomstnivån fallit för alla typer av lägen, storlekar och upplåtelseformer, se figur 10.

Vid nyproduktion av bostadsrätter faller inflyttarnas medianinkomster relativt snabbt nedströms i flyttkedjan. Vid nyproduktion av större halvcentrala nya bostadsrätter samt både mindre och större "perifera" nya bostadsrätter, faller inkomstnivån bland inflyttarna i nod tre till ungefär samma genomsnittliga inkomstnivå som för nya centrala mindre hyresrätter. För bostadsrätter generellt, förutom de största och mest centrala bostadsrätterna, faller inkomstnivåerna i nod tre till en något lägre nivå än vid nyproduktion av större centrala hyresrätter.

Bostadsrättsproduktionen leder sammanfattningsvis till att hushållsgrupper med betydligt lägre snittinkomster än länets medianinkomster kan flytta in i flyttkedjans tredje nod. Också i Malmö bidrar därmed nyproduktionen av bostadsrätter till bostadsförsörjningen för allt bredare hushållsgrupper nedströms i flyttkedjan.

För hyresrättsproduktionen i både halvcentrala och perifera lägen, det vill säga i Malmös yttre delar samt i Helsingborg och Trelleborg, faller inkomstnivåerna bland inflyttare till låga nivåer senare i flyttkedjan. I nod tre redovisar inflyttarna disponibla medianinkomster för denna typ av nyproduktion från 100 000 till 160 000 kronor per år, vilket i den lägre delen av intervallet knappast

Skåne län. Disponibel inkomst för hushåll efter ålder och år

År	Medelvärde, tkr	Medianvärde, tkr
2019	2019	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 10. Källa: SCB.

motsvarar inkomster av förvärsarbete på heltid. Men också i den övre delen av intervallet är medianinkomsten låg och motsvarar en bruttolöns på ca 20 000 kronor i månaden. Detta är låga inkomstnivåer oavsett vilken åldersgrupps medianinkomster i länet dessa inkomster jämförs med. En möjlig delförklaring kan vara att en större andel inflyttare utgörs av studerande och andra hushåll som inte förvärsarbetar. Också i Malmö är det sammanfattningsvis därmed tydligt att nyproduktion av både bostadsrätter och hyresrätter bidrar till bostadsförsörjningen för hushåll med relativt låga inkomster.

I Linköping har hushållens inkomster inte kunnat analyseras på grund av att urvalet är litet och resultaten blir därför föremål för sekretess.

Sammanfattningsvis visar analyserna av flyttkedjornas rörlighetseffekter i Göteborg, Malmö och Linköping, att nyproduktion av stora bostäder generellt ger större rörlighet än vid nyproduktion av mindre bostäder. Vidare kan resultaten sammanfattas med följande huvudsakliga observationer

- I Göteborg tycks rörlighetseffekterna vara något större vid bostadsrättsproduktion jämfört med hyresrätter, men läge verkar spela mindre roll än i Stockholm och Malmö.
- I Malmö ger också central nyproduktion i Malmö stad större rörlighetseffekter än

den halvcentrala nyproduktionen. Däremot blir rörligheten hög vid nyproduktion i "periferin", men förklaringen är rimligen att denna "periferi" utgör egna lokala kärnor i regionen. I denna "periferi" gav bostadsrätterna högre rörlighet än hyresrätterna.

- I Linköping studeras endast effekter i centrala lägen. Där ger en hög andel studenter stora rörlighetseffekter för små hyresbostäder. För bostadsrätterna gäller dock att de största positiva rörlighetseffekterna uppstår vid nyproduktion av större bostäder.
- I samtliga regioner blir andelen debutanter högre i flyttkedjan som helhet vid nyproduktion av större bostäder än vid nyproduktion av mindre bostäder, även om andelen övriga hushållsgrupper är större i nyproduktionen (nod noll).
- I Malmö är det tydligare att inflyttarna till nya bostadsrätter, oavsett läge, redovisar högre inkomster än inflyttarna till nybyggda hyresbostäder. Skillnaden i inkomstnivå mellan inflyttare till nybyggda större centrala bostadsrätter och större centrala hyresrätter är stor.

- Studeras inkomsterna bland inflyttarna i nod tre i Malmö, har den genomsnittliga inkomstnivån fallit för alla typer av lägen, storlekar och upplåtelseformer. Men för centrala hyresrätter, både större och mindre, är fallet i inkomstnivå mycket litet. Precis som i Stockholm kan det antas beror på att det i högre grad krävs kötider eller bytesvaluta för att få tillgång till dessa bostäder.
- För hyresrättsproduktionen i perifera och halvcentrala lägen i Malmö faller inkomstnivån bland inflyttare till låga nivåer senare i flyttkedjan. Inkomster på denna låga nivå indikerar att en stor andel av de inflyttande hushållen, både tidigare och senare i flyttkedjan, inte har inkomster som svarar mot inkomster för fullt ut förvärvsarbete hushåll.

Resultaten pekar på att rörlighetseffekterna på bostadsmarknaden blir mer positiva vid nyproduktion av större bostäder i centrala lägen, oavsett upplåtelseform. Nyproduktion av denna typ av bostäder innebär därför att fler hushåll kan flytta till en bättre passande bostad. En intressant fråga är om det är möjligt att mäta vilka välfärdseffekter som rörligheten på bostadsmarknaden får för hushållen?

5. Välfärdseffekter av rörlighet på bostadsmarknaden

Resultaten i de tidigare kapitlen visar att rörligheten på bostadsmarknaden påverkas mest positivt genom nyproduktion av större bostäder. Detta ligger också i linje med resultaten från tidigare studier. Att bostaden spelar en central roll i många människors liv är uppenbart. I detta kapitel diskuteras och analyseras hur boendet påverkar hushållen upplevda välfärdsnivå och i vilken utsträckning rörlighet på bostadsmarknaden kan bedömas påverka denna nivå. Med välfärd avses här ordets mer ursprungliga betydelse i form av hushållets "lycka, välgång samt ekonomiska och sociala trygghet"¹ 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. Kapitlet avslutas med att kommentera de statliga kreditrestriktionerna och investeringsstöden utifrån rapportens analysresultat.

Om enkätundersökningen

I syfte att undersöka hur rörligheten på bostadsmarknaden påverkar hushållens samlade välfärdsnivå har en enkätundersökning genomförts. Enkäten besvarades i en panelundersökning med ett representativt urval av hushåll i Stockholm, Göteborg och Malmö. Totalt kunde 984 svar analyseras av drygt 1 000 insamlade. Svaren fördelades med 50 procent från hushåll i Stockholm, 35 procent från Göteborg och 15 procent från hushåll i Malmö.

Gemensamt för alla svarande var att de flyttat minst en gång de senaste två åren och därför har både den tidigare och den nuvarande bostadens kvaliteter i färskt minne. Genom att hushållen betygsatt både den tidigare bostaden och den bostad de nyligen flyttat till, kan skillnaden i betygsnivå analyseras. En första fråga handlar om i vilken utsträckning den bostad de flyttat till verkligen ger ett högre betyg. Med svar på denna fråga är det också möjligt att analysera hur betygen förändras om hushåll flyttar till en annan bostad inom samma upplåtelseform och om hushållen byter upplåtelseform. Hushållen har givits svarsalternativ på en skala från ett till nio, där ett betyder mycket låg nöjdhet med bostaden

och nio betyder mycket hög nöjdhet. Betygsresultaten har sedan räknats om till en tiogradig skala.

Förutom frågor om nöjdhet med nuvarande och tidigare bostad, har hushållen också fått svara på frågor om hur de upplever sin totala välfärdssituation. Hushållen har fått ta ställning till ett antal frågor som kan antas påverka den totala välfärdsupplevelsen. Frågorna har gällt nöjdhet med:

- Familjeförhållande och relationer
- Hälsa
- Arbetsliv
- Hushållsekonomi
- Boendet
- Den samlade välfärdsnivån (livssituationen när allt som påverkar vägs samman) i dess helhet

I analysen av svaren har sambanden mellan svaren på de olika frågorna analyserats. Den övergripande frågan är om det är möjligt att med hjälp av regressionsanalys i någon högre grad förklara betygen på den sammanfattande frågan om den samlade välfärdsupplevelsen med svaren på de olika delfrågorna. Givet att de valda delfrågorna på ett statistiskt signifikant sätt kan förklara en större del av variationen i den totala välfärdsupplevelsen, kan boendets betydelse för den samlade välfärdsnivån analyseras. På så sätt är det möjligt att påvisa hur rörligheten på bostadsmarknaden i ett första steg skapar högre nöjdhet med boendet och i nästa steg, i vilken utsträckning rörligheten på bostadsmarknaden påverkar hushållens totala välfärdsupplevelse.

Resultat

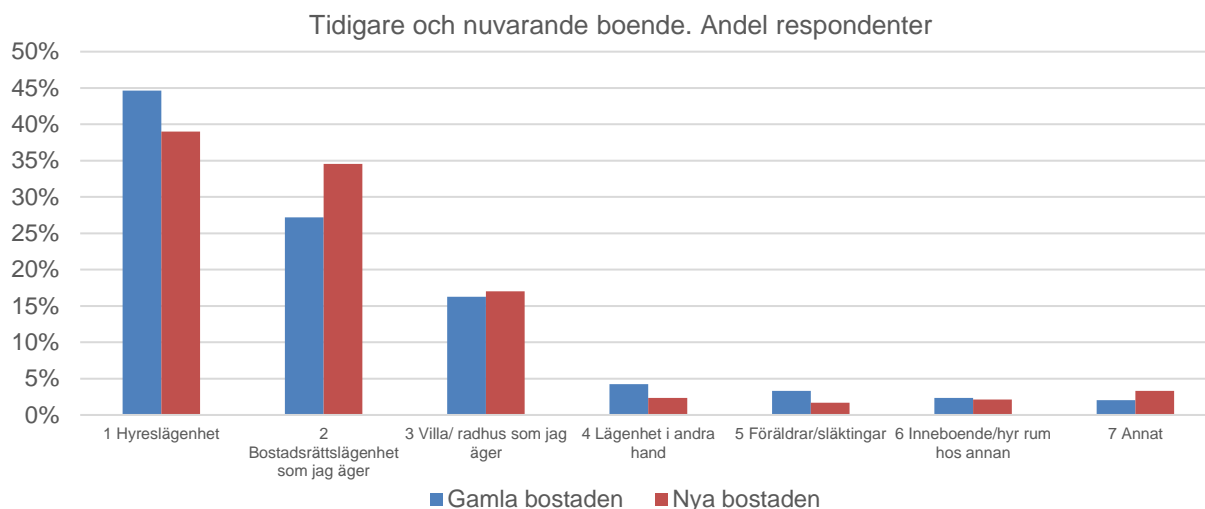
Av alla respondenter bodde knappt 45 procent i en hyresbostad före flytten, se figur 11. Motsvarande andel för bostadsrätt var 27 procent och småhus 16 procent. Dessa andelar är förenliga med en ungefärlig bild av hur bostadsmarknaden ser i de centrala delarna av de tre storstadsregionerna.

Resultaten visar att flyttströmmen bland respondenterna tenderar att gå från hyresboende mot ägda boendeformer. Detta mönster är

¹ Svenska Akademiens ordlista (SAOL)

förenligt med data över hur hushållen förändrar sitt boende över livsrytten, även om resultaten också påverkas av hur struktur och villkor ser ut på de lokala marknader som respondenterna bor på. Efter flytten inom den senaste tvåårsperioden

föll andelen boende i hyresrätt till 39 procent samtidigt som bostadsrättsandelen ökade till 35 procent och småhusandelen ökade marginellt till 17 procent.



Figur 11. Källa: Evimetrix och Evidens.

I enkäten ombads respondenterna i ett första steg att betygsätta sin tidigare bostad. Sedan fick de betygsätta sin nya bostad. En central fråga i analysen av rörlighetens värde är hur stora betygsskillnaderna är mellan den tidigare bostaden och den bostad de nyligen flyttat in i. Enkätresultaten visar att hushållen genomgående sätter ett högre betyg på den nya bostaden än

den tidigare bostaden. Givet att flyttarna sker inom samma upplåtelseform redovisar hushållen cirka 10 betygsenheter högre betyg på den bostad de flyttat till jämfört med den förra bostaden, tabell 11. Flyttarna tycks därmed drivas av att hushållen söker och finner en bostad som passar dem bättre än den tidigare bostaden.

Betygsskillnader mellan den bostad som hushållet flyttat från och den bostad hushållet flyttat till

Flyttat från	Flyttat till			
	Hyresbostad	Bostadsrätt som jag äger	Villa/radhus som jag äger	Övriga
Hyresbostad	10,2	27,3	27	13,5
Bostadsrätt som jag äger	-8,9	10,1	6,4	-7,6
Villa/radhus som jag äger	-14,3	5,6	10,3	1
Övriga	13	7,5	11,1	-4,7

Tabell 11.

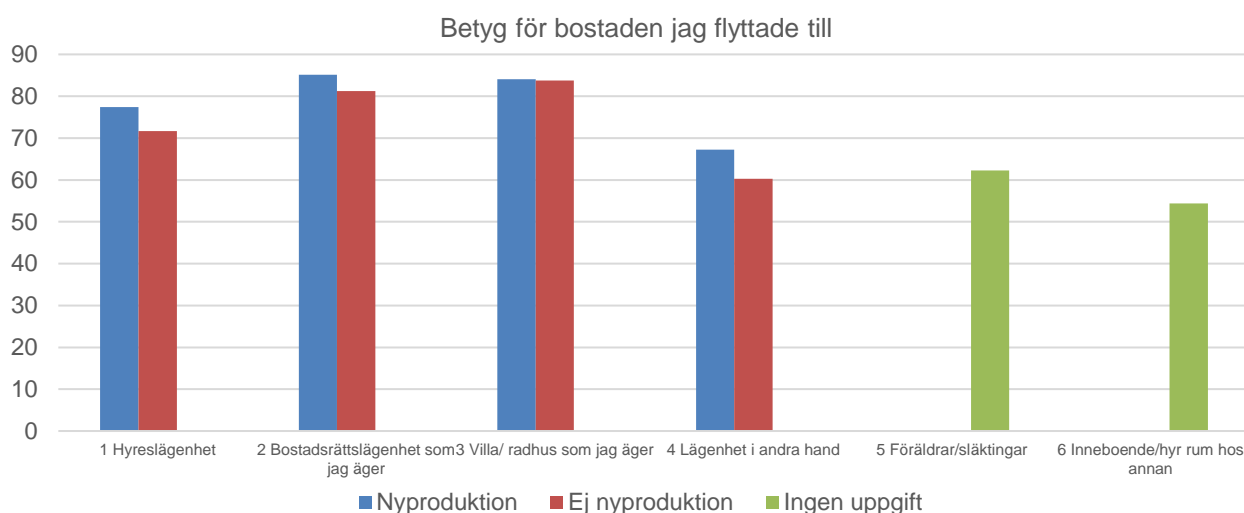
När flyttarna sker från en upplåtelseform till en annan uppstår emellertid andra betygsskillnader mellan den tidigare och den nya bostaden. Särskilt stora betygsskillnader återfinns bland hushåll som lämnat en hyresbostad och i stället flyttat till en bostadsrätt eller ett småhus. Den positiva betygsskillnaden mellan den tidigare hyresbostaden och den nya ägda bostaden är hela 27 betygsenheter. Omvänt är de hushåll som flyttat från en bostadsrätt eller ett småhus mindre nöjda med hyresbostaden de flyttade till jämfört

med den bostadsrätt eller det småhus de lämnade. Hushåll som lämnat en bostadsrätt för en hyresrätt sänker betyget med nästan 9 betygsenheter och hushåll som lämnade ett småhus med drygt 14 enheter. Ur hushållens perspektiv tycks det sammanfattningsvis vara välfärdshöjande att kunna byta bostad inom den egna upplåtelseformen samt att kunna flytta från en hyresbostad till ett ägt boende. Däremot är det tydligt att en flytt från ett ägt boende i genomsnitt

ger lägre nöjdhet med den nya bostaden om den är en hyresbostad.

Hushållen ger generellt den bostad de flyttade till ett relativt högt betyg, oavsett upplåtelseform och oavsett om bostaden var nyproducerad eller inte. Nyproduktion tycks dessutom skapa särskilt höga boendenyttor, oavsett upplåtelseform. De hushåll som flyttade till en nybyggd bostad var i genomsnitt mer nöjda med bostaden än de som

flyttade till en bostad som inte var nyproducerad. Inflyttare till nybyggda hyresrätter gav bostäderna betyget 77 medan inflyttare till hyresrätter i successionen gav bostaden betyget 72. Inflyttare till nyproducerade bostadsrätter var mycket nöjda och gav sina nybyggda bostäder betyget 85 medan bostadsrätterna i successionen gavs betyget 81 av inflyttarna. Inflyttarna till småhus var ungefär lika nöjda med sin bostad oavsett om de flyttade in i nyproduktion eller i ett äldre småhus.

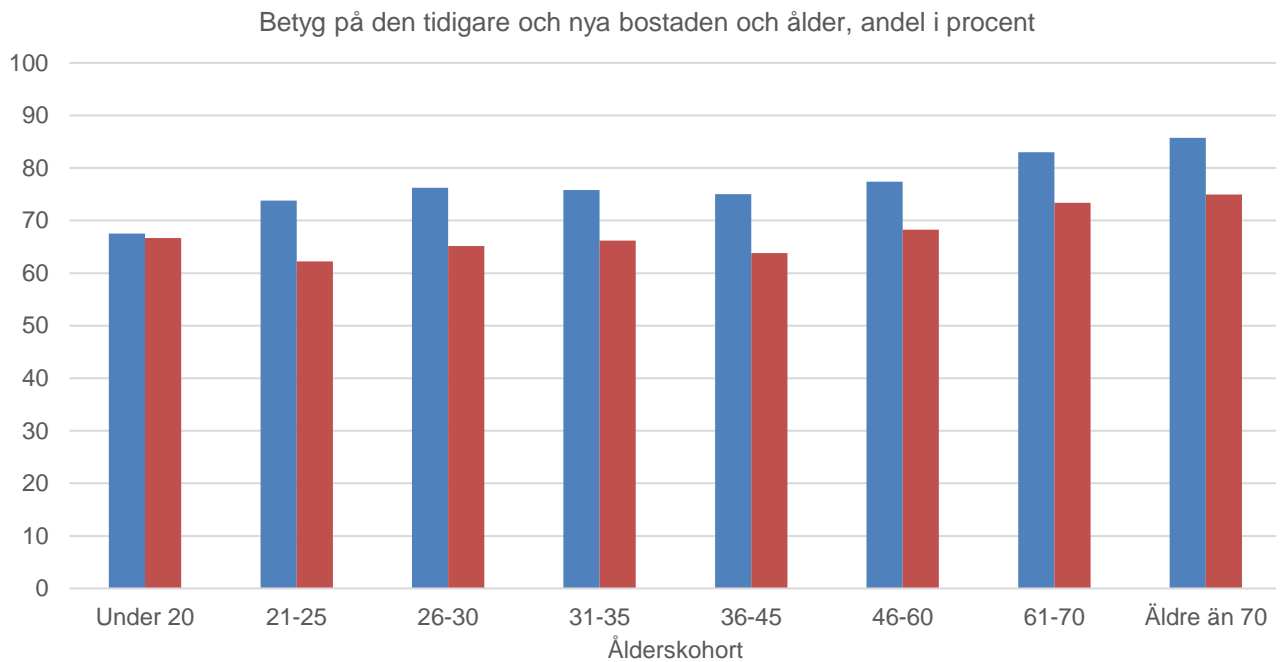


Figur 12. Källa: Evimetrix och Evidens.

Det är också tydligt att nöjdheten med både den tidigare bostaden och den nuvarande stiger med ökande ålder, figur 13. De äldre hushållen, över 60 år, är mer nöjda än yngre hushåll, både med sin tidigare bostad och den bostad de flyttat till. Förklaringen kan vara att äldre hushåll haft längre tid på sig att hitta en bostad som passar deras behov, samtidigt som inkomster och förmögenhetsställningen successivt förbättras för många över tid, vilket i sig ökar valmöjligheter på bostadsmarknaden.

När ett äldre hushåll flyttar är det dessutom inte ovanligt att flytten sker till en mindre, i vissa fall billigare och mer lättkött bostad, när behoven av

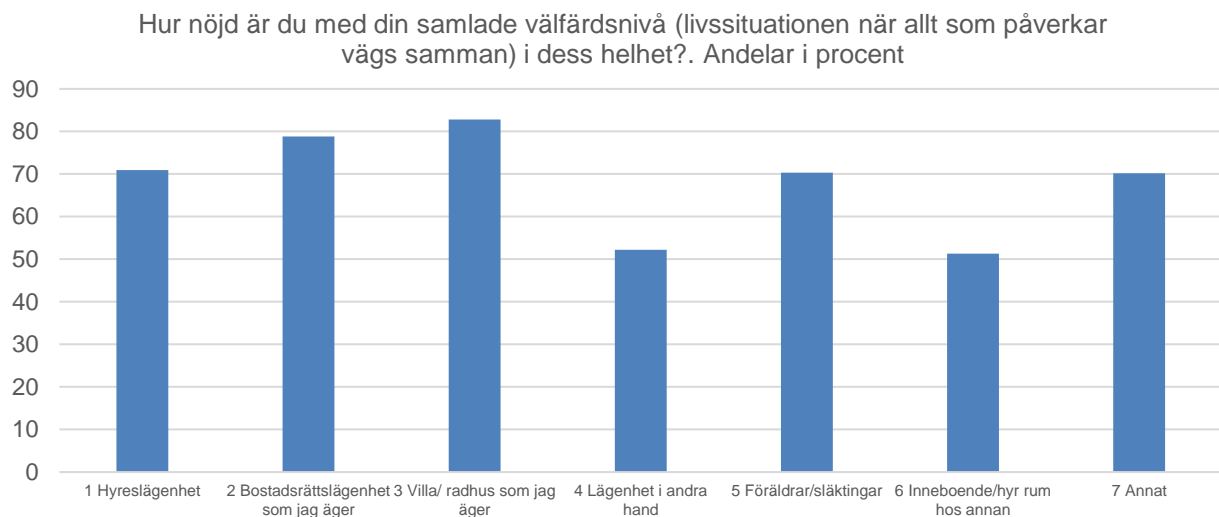
en större och kanske mer perifert belägen bostad minskar till följd av att hushållets storlek minskar. Omvänt kan yngre hushåll ha trängande behov av en mer passande bostad om exempelvis hushållet lider av trångboddhet eller fått arbete på annan ort, varför betygen på den tidigare bostaden kan ha satts lite lägre. Samtidigt kan det finnas budgetbegränsningar som innebär att den nya bostaden inte fullt ut möter hushållets nya behov, särskilt om bostadsbehoven innebär en stor (och därmed dyr) bostad. Det skulle kunna vara bidragande förklaringar till att yngre hushåll och hushåll i familjebildande åldrar sätter lägre betyg än äldre hushåll på den bostad de nyligen flyttat till.



Figur 13. Källa: Evimetrix och Evidens.

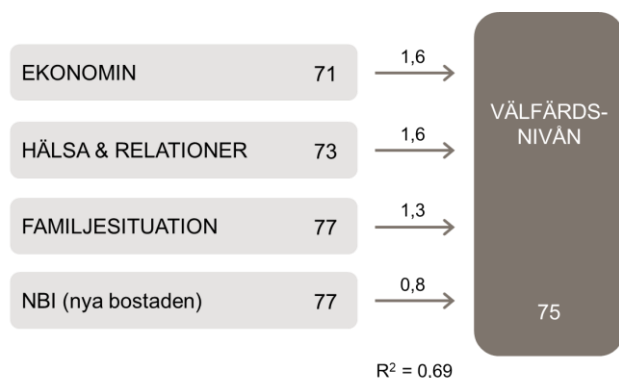
Hushållen har också satt betyg på den upplevda samlade välfärdsnivån. Frågan löd: Hur nöjd är du med din samlade välfärdsnivå (livssituationen när allt som påverkar den vägs samman)? Resultaten redovisas i figur 14. På en hundra gradig skala

uppfattar hushållen som bor i hyresrätt en samlad välfärdsnivå om 71, hushållen i bostadsrätt 79 och småhushushållen 83. Lägst välfärdsnivå uppfattar hushållen sig ha som bor i irreguljära boendeformer.



Figur 14. Källa: Evimetrix och Evidens

Med hjälp av multipel regression, är det möjligt att analysera sambanden mellan svaren på de oberoende variablerna, till exempel betyg på boendet, hushållsekonomin och arbetslivet och den beroende variabeln i form av helhetsbedömningen av välfärdsnivån. Metodiken innebär att det är möjligt att i ett första steg undersöka om betygen på exempelvis boendet samvarierar på ett signifikant sätt med betyget på välfärdssituationen. Om nöjdheten med bostadssituationen uppvisar ett signifikant samband med nöjdheten med välfärdsnivån, kan undersökningen i ett andra steg utökas med ytterligare en variabel, exempelvis nöjdheten med hushållsekonomin. Det gäller då att sambandet



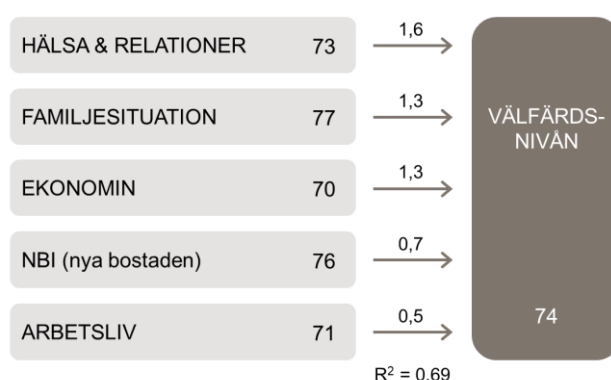
Påverkanstalet visar hur mycket den övergripande kvaliteten ökar (eller minskar) om betyget för en förklarande variabel förändras med 5 betygsenheter

Figur 15:1 Modell för den totala populationen
Källa: Evimetrix AB

I det datamaterial som studerats kan resultaten analyseras för "alla" (936 observationer) eller för de som är sysselsatta (810 observationer). I det senare fallet kan sambandet också studeras för den oberoende variabeln som rör nöjdheten med arbetslivet och hur det påverkar den upplevda välfärdsnivån.

Modellen innebär att den upplevda välfärdsnivån förändras om någon av de oberoende variablerna förändras, allt annat lika. Det betyder att om respondenterna i allmänhet får en bättre ekonomi och deras upplevelse av sin ekonomi stärks med 5 betygsenheter från 71 till 76, förväntas den upplevda välfärdsnivån öka med 1,6 betygsenheter, se figur 15. Förklaringsgraden R^2 beskriver hur stor del av variationen i resultaten som kan förklaras av aktuell modell. I aktuellt fall kan nära 70 procent av all variation i resultatet för välfärdsnivån förklaras av de oberoende variablerna och uppmätta effektmått.

mellan nöjdheten med boendet måste vara fortsatt statistiskt signifikant när denna ytterligare variabel läggs till. Om nöjdheten med boendet är fortsatt signifikant samtidigt som analysen visar att också nöjdheten med hushållsekonomin är statistiskt signifikant, har en modell med två förklarande variabler skapats. Genom att i ytterligare steg successivt tillföra fler variabler kan slutligen en modell skapas som redovisar vilka variabler som påverkar den samlade välfärdsnivån. För att modellen ska vara robust bör den ha en rimlig förklaringsgrad och den statistiska analysen bör visa att de enskilda oberoende variablerna inte har alltför hög inbördes påverkan på varandra.



Påverkanstalet visar hur mycket den övergripande kvaliteten ökar (eller minskar) om betyget för en förklarande variabel förändras med 5 betygsenheter

Figur 15:2 Modell för förvärvsarbetande
Källa: Evimetrix AB

På samma sätt – om nöjdheten med boendet ökar med 5 betygsenheter kan den allmänna välfärdsnivån förväntas öka med 0,8 betygsenheter. Betygsnivån för den upplevda boendenöjdheten i den gamla bostaden uppgick i svarsdata till 70 medan motsvarande nöjdhet för den bostad hushållen flyttat till uppgår till 77. Det innebär att den samlade välfärdsnivån, allt annat lika, ökar med drygt 1,1 enhet ($7/5 \cdot 0,8 = 1,12$) som följd av att respondenterna flyttat. Slutsatsen av analysen är därför att boendesituationen påverkar välfärdsupplevelsen och att rörlighet på bostadsmarknaden är direkt välfärdshöjande.

I modellen får både variabeln Hushållens ekonomi och variabeln Hälsa och relationer effektmåttet 1,6. Regressionskoefficienten (beta) skiljer sig åt på tredje decimalen mellan de två oberoende variablerna, alltså en mycket liten skillnad. Det ska samtidigt framhållas att när regressionen genomförs som en så kallad stegvis regression, och de olika oberoende variablerna läggs till i ordning utifrån hur mycket de bidrar till

förklaringsgraden, visar analysen att betyget på Hälsa och relationer är den variabel som avgjort bidrar mest till R²-värdet.

Skillnaderna i resultat är ganska små mellan de som är yrkesverksamma och den totala populationen. Det kan noteras att de yrkesverksamma är något mindre nöjda med sin upplevda ekonomi och den nya bostaden. Betyget på nöjdheten med arbetslivet, i relation till andra faktorer, får ett lägre betyg. Upplevelsen av arbetslivet har visserligen fortsatt betydelse för upplevelsen av välfärdsnivån, effektmåttet blir 0,5, men tillför ganska lite till förklaringsgraden.

Så kallad multikollinearitet kan vara ett problem i sambandsmodellerna. Det innebär att de oberoende variablerna helt enkelt delvis kan förklara samma variation i den beroende variabeln, eller förenklat uttryckt förklarar samma sak flera gånger, vilket leder till en övertolkning av sambandet. Det kan exempelvis vara så att hushåll med bättre ekonomi lyckats skaffa sig en bättre bostad och att ett högt betyg på boendenöjdhet då inte är ett eget självständigt mått. Högt betyg på boendenöjdhet skulle då egentligen bara vara en effekt av god ekonomi. Bättre hushållsekonomi får då effekt på välfärdsnivån på två sätt vilket kan överdriva effekten på den samlade välfärdsupplevelsen av ökad boendenöjdhet. Förekomsten av multikollinearitetsproblem i modellen kan dock beräknas². Beräkningarna visar att modellen inte lider av några sådana problem.

Slutsatsen av den statistiska analysen är att rörlighet på bostadsmarknaden är välfärdshöjande. Upplevelsen av hushållets samlade välfärdsnivå påverkas på ett statistiskt signifikant sätt av hur nöjda hushållen är med sitt boende. 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 boendesituationen är också tydligt viktig för hushållen.

Genom att hushållen förbättrar sin nöjdhet med sitt boende genom att flytta till en annan mer passande bostad, får rörligheten på bostadsmarknaden avgjort välfärdshöjande effekter. Hushåll som flyttar inom en och samma upplåtelseform höjer som redovisats tidigare nöjdheten med boendet ca 10 betygsenheter,

vilket enligt den statistiska analysen i genomsnitt höjer deras upplevda välfärdsnivå med 1,6 betygsenheter. Hushåll som flyttar från en hyresrätt till ett småhus höjer som redovisats tidigare sin boendenöjdhet med i genomsnitt 27 betygsenheter, vilket i sin tur höjer välfärdsnivån med 4,3 betygsenheter.

Rörlighetens värde är sammanfattningsvis stort ur ett välfärdsperspektiv. Det är viktigt ur ett välfärdsperspektiv att hushåll har goda möjligheter att flytta inom en och samma upplåtelseform. Men analyserna visar att det är ännu mer välfärdshöjande för hushållen om de som så önskar kan flytta från en hyresbostad till ett boende där de själva äger sin bostad. Det ägda boendets egenskaper tycks skapa särskilt gynnsamma välfärdseffekter för många hushåll. Den högre nöjdheten för de ägda boendeformerna och den stora betygsförbättringen vid en flytt från hyresboende till ägt boende, indikerar att politiska insatser som underlättar etablering på den av hushållen ägda bostadsmarknaden är välfärdshöjande.

Tidigare studier har pekat på att det finns starka preferenser för ägt boende i Sverige, vilket bekräftas av enkätresultaten. Förklaringen kan vara att boendeutgifterna generellt är lägre för ägda boendeformer än för motsvarande hyresboende och att boendeinflyttandet är större för hushåll som äger sin bostad. Den som äger sin bostad bestämmer själv över underhåll, standardnivåer och eventuella anpassningar av bostaden. Inte minst för hushåll som behöver en stor bostad, exempelvis barnfamiljer, kan boendeutgifterna vara mycket fördelaktiga i småhus jämfört med den boendeutgift motsvarande bostadsstorlekar ger på hyresmarknaden. Boendeinflyttandet innebär också att hushållet självständigt tar ställning till när olika investeringar och underhållsåtgärder ska genomföras och att sådana kan anpassas till hushållets likviditet och ekonomiska förutsättningar i stort. För hyresboende fattas sådana beslut av fastighetsägaren. I storstäder med längre köer kan också kösystemet för hyresbostäder vara till nackdel för hushåll om kötiden inte medger några större valmöjligheter. På marknaden för bostadsrätter och småhus finns normalt många olika bostäder med varierande storlekar, lägen och andra bostadsegenskaper att välja mellan.

² I analysen har två olika mått använts vid utvärderingen av förekomst av multikollinearitet, variansinflationfaktor, (VIF) samt tolerance.

Ur ett välfärdsperspektiv kan därför exempelvis de av Finansinspektionen beslutade kreditrestriktionerna diskuteras. Ett flertal studier visar att dessa restriktioner hindrar hushåll från att etablera sig på bostadsrätts- eller småhusmarknaderna, se exempelvis Evidens (2018) eller Boije och Hansen (2021). Forskning har visat att de införda restriktionerna inte kan

motiveras av varken finansiella stabilitetsskäl eller av skäl som minskade risker för makroekonomin, Svensson (2020) och exempelvis Svensson (2021). Slutsatsen är att när den statliga makrotillsynspolitikerna gör det svårare för hushåll att flytta från hyrt till ägt boende, bidrar staten till att minska hushållens välfärdsnivå och att detta sker utan vetenskapligt grundade skäl.

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 (2018). *Effekter av kreditbegränsningar för unga förstagångsköpare. Simulering av effekter av alternativa kreditbegränsningar*, Sveriges Byggindustrier, 2018.

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

Finansinspektionen (2017). FI-analys nr 10. *Amorteringskravet har minskat hushållens skulder*, Finansinspektionen.

Finansinspektionen (2018). FI-analys nr 12. *Bolånetaket har dämpat hushållens skulder*, Finansinspektionen.

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

Boije Robert, Hansen Sten (2021), *Unga & bolån. En rapport om ungas möjligheter att kunna köpa bostad*. SBAB, 2021.

Svensson (2020). *Macroprudential Policy and Household Debt: What is Wrong with Swedish Macroprudential policy?*, Nordic Economic Policy Review 2020.

Svensson (2021). *Amorteringskraven snedvrider och utestänger, även i Stockholms län*, bloggpost på www.ekonomistas.se, 2021.

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

Bilaga 1. Urval av bostäder i Göteborgs- och Malmöregionerna samt i Linköping

I Göteborgs- och Malmöregionerna har rörlighetseffekterna av nyproduktion för totalt knappt 1 400 respektive 2 000 bostäder analyserats.

I Göteborg var ca två tredjedelar av bostäderna bostadsrätter och en tredjedel hyresrätter, se tabell 12. 130 av de studerade nya bostäderna har byggts centralt och detta urval omfattar endast bostadsrätter eftersom inte tillräckligt många nya hyresrätter byggts under den aktuella tidsperioden. Knappt 1 000 nybyggda bostäder har studerats i lägen som klassats som

halvcentrala. Dessutom har rörlighetseffekterna av nyproduktion av ca 260 bostäder längre bort från regionkärnan studerats. Det rör nyproduktion i Kungälv och Kungsbacka.

De hushåll som successivt kunde flytta in i en tillgängliggjord bostad i Göteborgsregionen till följd av de vakanskedjor som den analyserade nyproduktionen utlöste, lämnade sammanlagt 1 720 bostäder som därmed blev vakanta i flyttkedjan. Sammantaget innebär det att 3 103 hushåll kunde flytta till en för hushållet ny bostad, se tabell 13.

Geografi	Antal studerade nybyggda bostäder i Göteborgsregionen		
	BR	HR	Totalt
Centralt	133	-	133
Halvcentralt	651	339	990
Periferi	169	90	259
Summa:	953	429	1 382

Tabell 12. Källa: SCB.

	Antal tillgängliggjorda bostäder till följd av nyproduktion i Göteborgsregionen			
	Antal nybyggda bostäder	Antal frigjorda bostäder i kedjan	Summa tillgängliga bostäder i kedjan	
<i>Centralt</i>	BR	133	154	287
	HR	-	-	-
	<i>Totalt</i>	133	154	287
<i>Halvcentralt</i>	BR	651	790	1441
	HR	339	424	763
	<i>Totalt</i>	990	1214	2204
<i>Periferi</i>	BR	169	262	431
	HR	90	91	181
	<i>Totalt</i>	259	353	612
Summa	1 382	1 721	3 103	

Tabell 13. Källa: SCB.

I Malmö var hälften av de studerade bostäderna bostadsrätter och hälften hyresrätter, se tabell 14. Drygt 700 av de nya bostäderna har byggts centralt. Drygt 800 nybyggda bostäder har studerats i lägen som klassats som halvcentrala. Dessutom har rörlighetseffekterna av nyproduktion av ca 450 bostäder längre bort från regionkärnan studerats. Det rör nyproduktion i Trelleborg, Vellinge och Helsingborg.

De hushåll som successivt kunde flytta in i en tillgängliggjord bostad i Malmöregionen till följd av de vakanskedjor som den analyserade nyproduktionen utlöste, lämnade sammanlagt knappt 1 900 bostäder som därmed blev vakanta i flyttkedjan. Sammantaget innebär det att 3 293 hushåll kunde flytta till en för hushållet ny bostad, se tabell 15.

Antal studerade nybyggda bostäder i Malmöregionen			
Geografi	BR	HR	Totalt
Centralt	304	66	737
Halvcentralt	461	354	815
Periferi	53	401	454
Summa:	818	821	2 006

Tabell 14. Källa: SCB.

Antal tillgängliggjorda bostäder till följd av nyproduktion i Malmöregionen				
	Antal nybyggda bostäder	Antal frigjorda bostäder i kedjan	Summa tillgängliga bostäder i kedjan	
<i>Centralt</i>	BR	304	429	989
	HR	66	142	936
	<i>Totalt</i>	133	154	287
<i>Halvcentralt</i>	BR	461	565	923
	HR	354	480	803
	<i>Totalt</i>	815	1045	1860
<i>Periferi</i>	BR	53	106	1 419
	HR	401	586	1 773
	<i>Totalt</i>	454	692	1 146
Summa	1 402	1 891	3 293	

Tabell 15. Källa: SCB.

I Linköping har rörlighetseffekterna av nyproduktion för totalt drygt 400 bostäder analyserats. Av dessa var omkring en tredjedel bostadsrätter och två tredjedelar hyresrätter, se tabell 16.

De hushåll som successivt kunde flytta in i en tillgängliggjord bostad i Linköping till följd av de vakanskedjor som den analyserade nyproduktionen utlöste, lämnade sammanlagt 630 bostäder som därmed blev vakanta i flyttkedjan. Sammantaget innebär det att 1 050 hushåll kunde flytta till en för hushållet ny bostad, se tabell 17.

Antal studerade nybyggda bostäder i Linköping			
Geografi	BR	HR	Totalt
Linköping	148	271	419
Summa:	148	271	419

Tabell 16. Källa: SCB.

Antal tillgängliggjorda bostäder till följd av nyproduktion i Linköping

	Antal nybyggda bostäder	Antal frigjorda bostäder i kedjan	Summa tillgängliga bostäder i kedjan	
<i>Linköping</i>	BR	148	178	326
	HR	271	454	725
	<i>Totalt</i>	419	632	1051
Summa	419	632	1 051	

Tabell 17. Källa: SCB.