

Flyttkedjeanalys

för nybyggnation i Malmö



Malmö stad

Flyttkedjeanalys för nybyggnation i Malmö är ett uppdrag från Malmö kommunfullmäktige. Uppdraget var en av de aktiviteter som beslutades om i *Strategi för äldres boende* i kommunfullmäktige den 30 augusti 2018. Till rapporten finns utöver denna skrift även en samling bilagor.

Datum: 2019-11-20

Ansvarig: Håkan Kristersson och Karl McShane

Diarienummer: STK-2019-1537

Bild, framsida: Alva Esping

Sammanfattning

- I denna rapport följer vi flyttkedjor som startades av 5 722 nybyggda bostäder byggda i Malmö från 2016 till augusti 2019.
- I genomsnitt blir flyttkedjorna 1,9 bostäder långa. Det betyder att för varje bostad som byggs i Malmö frigörs det cirka 0,9 bostäder i kommunen utöver den nybyggda bostaden.
- Småhus har något längre kedjor än flerbostadshus och stora bostäder har längre kedjor än små bostäder.
- Vilka typer av bostäder som frigörs beror på vad som byggs. Det är relativt ofta bostäder av snarlik storlek som frigörs av nybyggnation. Likaså leder nybyggnation i en viss stadsdel relativt ofta till att bostäder i samma stadsdel frigörs.
- I regressionsanalyser blir det tydligt att den skillnad som finns i genomsnittlig kedjelängd mellan olika upplåtelseformer beror på skillnader i bostadens storlek mer än själva upplåtelseformen.
- Regressionsanalysen visar även att olika typer av lägenheter påverkas av olika typer av nybyggnation:
 - Det frigörs flest hyresrätter och bostäder i låginkomstområden om det byggs hyresrätter i låg- eller medelinkomstområden.
 - Det frigörs flest stora bostäder av nybyggda stora bostäder i höginkomstområden.
- Olika typer av nybyggnation påverkar också olika typer av hushåll olika mycket:
 - Hyresrätter i låginkomstområden har störst effekt på unga hushåll.
 - Bostadsrätter i medel- eller höginkomstområden har störst effekt på äldre hushåll.
 - Hyresrätter och småhus har störst effekt på barnfamiljer. Inkomsten i området spelar mindre roll, så länge lägenheterna är stora.

Innehållsförteckning

Förord	4
Inledning – Varför en flyttkedjeanalys?	5
Bakgrund – Hur fungerar flyttkedjor?	6
Vad är en flyttkedja?	6
Vad har tidigare undersökningar kommit fram till?	7
Metod – Hur gör vi denna analys?	9
Vad har vi för data?	9
Hur många lägenheter finns med i analysen?.....	11
När slutar en flyttkedja?.....	12
Exempel: Hur kan en flyttkedja se ut i praktiken?.....	14
Deskriptiv data – Hur ser det ut i Malmö?	16
Varför bryts flyttkedjorna i Malmö?.....	16
Hur långa är flyttkedjorna?	17
Påverkar vad som byggs vad som frigörs?.....	20
Regressionsresultat – Vad påverkar flyttkedjor?	24
Vad påverkar flyttkedjans längd?	24
Vad påverkar vilken typ av lägenheter som frigörs?	26
Vad påverkar vilka som flyttar?	27
Slutsats – Vad kan vi säga om flyttkedjor i Malmö?	30

Förord

Malmö växer snabbt. Bara under 2018 blev vi 5 680 fler malmöbor och fram tills 2029 förväntas antalet malmöbor växa med ytterligare 50 000. Alla dessa människor ska ha någonstans att bo. Trots att det de senaste åren har pågått en byggboom i Malmö står stora grupper av malmöbor fortfarande utanför bostadsmarknaden. Nybyggnation är ofta inte ett alternativ för dessa resurssvaga grupper. Istället krävs det att lägenheter i det befintliga beståndet finns tillgängliga.

Utöver att påverka malmöbornas liv har Malmös bostadsmarknad också en viktig regional roll att spela. Mer än en tredjedel av alla nybyggda lägenheter i Skåne de senaste fem åren byggdes i Malmö. Det flyttar in runt 10 000 personer från resten av Skåne till Malmö varje år och ungefär lika många flyttar ut. Det som händer i Malmö påverkar resten av Skåne.

Det har tidigare saknats inblick i hur nybyggnation påverkar vakanser i andra delar av Malmö. Med anledning av detta är det positivt att denna rapport har kommit till stånd. Resultaten som presenteras här belyser vilka effekter olika typer av nybyggnation har på andra lägenheter och vilken typ av nybyggnation som mest effektivt når fram till olika grupper.

Rapporten är resultatet av ett samarbete mellan stadskontorets avdelning för analys och hållbarhet och stadsmättningsavdelningen på stadsbyggnadskontoret. På så sätt är rapporten ett exempel på hur Malmö stad bättre kan ta tillvara på de många olika kompetenser organisationen har till förfogande genom att samarbeta över förvaltningsgränserna.

Heléne Norberg,
Avdelningschef
Analys och hållbarhet,
Stadskontoret

Inledning – Varför en flyttkedjeanalys?

I samband med Malmö stads arbete med att ta fram en strategi för äldres boende¹ diskuterades effekten av flyttkedjor. Genom att öka rörligheten bland äldre på bostadsmarknaden hade större bostäder potentiellt kunnat frigöras för till exempel barnfamiljer i behov av större yta. Kunskapsläget runt hur väl flyttkedjor fungerar är tyvärr tämligen dåligt och det har därför inte gått att göra några prognoser om vilka effekter nybyggnation har på vakanser i det befintliga beståndet i Malmö. Kommunfullmäktige gav därför som en del av Strategi för äldres boende Stadsbyggnadsnämnden och Kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra en flyttstudie för Malmö. Denna rapport är resultatet av detta uppdrag.

Den övergripande frågeställningen rapporten är tänkt att besvara är hur långa flyttkedjorna i Malmö egentligen är. Vi undersöker vidare hur flyttkedjornas längd skiljer sig beroende på vad det är som byggs samt om olika grupper påverkas olika av olika typer av byggnation. Rapporten är inte begränsad till gruppen äldre. Stora grupper i Malmö saknar förmåga att efterfråga nybyggda bostäder eftersom de generellt kostar mer och har högre hyra än bostäder i det befintliga beståndet². Förhoppningen har ofta varit att flyttkedjor ska vara en lösning för denna grupp och fokus har därför även lagts på dessa grupper i denna rapport.

Rapporten har tagits fram av tjänstepersoner på stadsmättningsavdelningen på stadsbyggnadskontoret och stadskontorets avdelning för analys och hållbarhet. Input har samlats in från andra avdelningar på de två förvaltningarna samt från arbetsmarknads- och socialförvaltningen, fastighets- och gatukontoret, hälsa-, vård-, och omsorgsförvaltningen samt Malmö universitet.

Nästa del av rapporten ger en översikt över hur flyttkedjor fungerar och vad tidigare undersökningar har kommit fram till. I kapitlet efter detta beskrivs den tillgängliga datan. Efter detta följer två kapitel som beskriver resultaten. Det första ger en översikt medan det andra tydliggör vad det är som påverkar flyttkedjors längd och vilka som påverkas. Det sista kapitlet sammanfattar rapportens slutsatser.

Denna rapport är ett uppdrag från "Strategi för äldres boende" från 2018



¹ Strategi för äldres boende 2018–2022, STK-2017-1246.

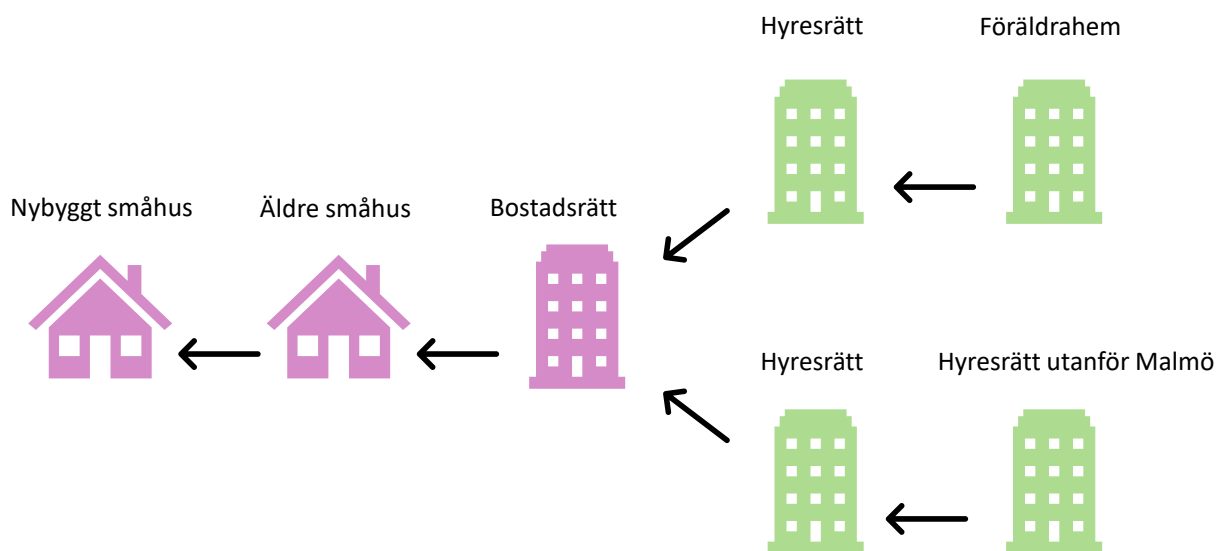
² Läs mer i [Lägesrapport för bostadsförsörjning 2019](#), SBN-2019-224.

Bakgrund – Hur fungerar flyttkedjor?

VAD ÄR EN FLYTTKEDJA?

En flyttkedja är en process i flera led. I det första ledet uppstår en vakans på bostadsmarknaden. I denna rapport uppstår den ursprungliga vakansen på grund av att en ny bostad har byggts, men en flyttkedja kan även uppstå till exempel för att någon flyttar ifrån en lägenhet. Nästa led i flyttkedjan uppstår om hushållet som flyttar in i den nu tomma lägenheten lämnar en tom lägenhet efter sig³. Denna tomma lägenhet blir då nästa led i flyttkedjan och processen fortsätter. Om två hushåll flyttar ihop (till exempel två ungdomar som lämnar varsin etta och flyttar in i en större lägenhet) delas flyttkedjan och följer båda de nya vakanserna som uppstått. När en flytt inte längre leder till en ny vakans slutar flyttkedjan, eller absorberas som det också kallas. Figur 1⁴ visar hur en flyttkedja ser ut i teorin.

I exemplet i figur 1 leder ett nybyggt småhus till att ett hushåll från ett äldre småhus kan flytta till ett nyare hus. Detta skapar en vakans i deras gamla hus som fylls av någon som flyttar in från en bostadsrätt, också



Figur 1. Teoretiskt exempel på flyttkedja. Exemplet visar hur flyttkedjor är tänkta att fungera.

³ I denna rapport innebär lägenhet en bostad, oavsett om det är i ett flerbostadshus eller ett småhus

⁴ Figuren är inspirerad av figur 2 i [Flyttkedjor: En litteraturöversikt över befintlig forskning om bostadsflyttkedjor](#), Rasmussen, Salonen och Grander 2018.

det ett steg upp på bostadsmarknaden. Till denna bostadsrätt flyttar två hushåll från varsin hyresrätt. Detta är kanske ett par som blir sambos och tillsammans kan köpa en bostadsrätt. Flyttkedjan delar sig därmed i två led, en för varje lägenhet som blir ledig. I den första lediga hyresrätten flyttar en ungdom in som har flyttat hemifrån. Eftersom hens föräldrar bor kvar i föräldrahemmet slutar flyttkedjan: det finns inga fler tomma lägenheter i detta led. I den andra delen av flyttkedjan flyttar ett hushåll in från utanför Malmö. Även i detta fall absorberas flyttkedjan eftersom ingen ny lägenhet i Malmö har frigjorts. Totalt sett är denna flyttkedja fem led lång eftersom fem bostäder (inklusive det nybyggda småhuset) har frigjorts.

VAD HAR TIDIGARE UNDERSÖKNINGAR KOMMIT FRAM TILL?

I exemplet i figur 1 möjliggör ett enda nybygge att hela fem lägenheter frigörs. Totalt kan sex hushåll göra bostadskarriär antingen genom att flytta till ett nyare hus, till en annan upplåtelseform, flytta ihop, flytta hemifrån eller genom att flytta in till Malmö. Det är dock inte alls säkert att en flyttkedja i verkligheten lyckas nå så många hushåll.

För att undersöka hur långa flyttkedjor egentligen är tog forskare vid Malmö universitet år 2018 fram en litteraturöversikt på ämnet⁵. Rapporten togs fram på uppdrag av Göteborgsregionen, Region Skåne och Stockholms läns landsting. Totalt går rapporten igenom cirka 50 olika rapporter och studier från olika delar av världen. Rapporten täcker in både vetenskapliga och icke-vetenskapliga studier.

Författarna drar ett antal slutsatser från sin läsning av litteraturen:

- Det mesta av litteraturen är gammal och antagligen utdaterad. Det är därmed svårt att dra slutsatser om dagens bostadsmarknad utifrån befintlig forskning.
- Det finns bara små skillnader mellan svensk och internationell forskning om flyttkedjornas längd. Dock tenderar forskningsartiklar av någon anledning rapportera kortare kedjor än ickevetenskapliga publikationer.
- Flyttkedjor är ofta lokala, vakanser skapade i ett visst område får därmed störst effekt inom samma område.

⁵ [Flyttkedjor: En litteraturöversikt över befintlig forskning om bostadsflyttkedjor](#), Rasmussen, Salonen och Grander 2018.

Man kan läsa mer om tidigare studier i "Flyttkedjor: En litteraturöversikt över befintlig forskning om bostadsflyttkedjor" från Malmö universitet



- Det finns ingen konsensus om vilken typ av upplåtelseform som ger längst flyttkedjor. Dock ger större bostäder ofta längre kedjor.
- Forskningen har generellt hittat små (eller inga) effekter på socioekonomiskt utsatta hushåll när det byggs nya lägenheter. Istället är det socioekonomiskt starka hushåll som mest kan dra nytta av flyttkedjor.

Ett oviktat medelvärde av kedjornas längd i den svenska forskningen ger en genomsnittlig kedjelängd på 2,4 i vetenskapliga publikationer och 4,5 i icke-vetenskapliga publikationer. Det betyder att en nybyggd lägenhet ger upphov till totalt mellan 2,4 och 4,5 tomma lägenheter, inklusive den nybyggda lägenheten som startade flyttkedjan. En stor del av de icke-vetenskapliga studierna är gjorda av samma företag (Temaplan/Tyréns Temaplan) som ofta är baserade på enbart ett fåtal lägenheter, i ett fall så få som 15. Temaplans snitt ligger ofta mycket högre än övriga studiers vilket drar upp det oviktade genomsnittet.

Enbart tre studier som är inkluderade i forskningsöversikten är gjorda på 2010-talet. Den senaste var Helsingborgshems studie av 460 nybyggda lägenheter som gjordes 2017⁶. I Helsingborgshems studie gav varje nybyggd lägenhet i snitt upphov till en flyttkedja på 1,9 lägenheter.

⁶ Flyttkedjor, en studie från Helsingborg, Helsingborgshem 2017

Metod – Hur gör vi denna analys?

VAD HAR VI FÖR DATA?

Det vanligaste sättet att göra flyttkedjeanalyser är genom intervjuer eller enkäter. Detta är ett tids- och resurskrävande arbete där varje flyttkedja följs individuellt. Metoden begränsar därför hur många lägenheter man kan följa. Enligt litteraturöversikten är Helsingborgshems flyttkedjeanalys av 460 fastigheter den största undersökningen av denna typ som gjorts i Sverige. Till skillnad från rapporten som togs fram av Helsingborgshem bygger denna rapport istället på registerdata om malmöbor från folkbokföringen (genom kommuninvånarregistret, KIR) samt information om Malmös lägenheter från lägenhet-, fastighets- och byggnadsregisterna. Detta möjliggör att vi kan följa många fler flyttkedjor och skapa ett större underlag och därmed säkerhet i analysen.

I folkbokföringen finns information om var varje person folkbokförd i Malmö bor. Det som möjliggör studier av flyttkedjor med befintlig data är att det i folkbokföringen utöver uppgifter om nuvarande adress även finns uppgifter om var man har bott tidigare och när man flyttat därifrån. På så sätt kan man alltså följa flyttkedjor som har skapats genom att kolla vilka som bor i nybyggda lägenheter och notera vilka lägenheter de har flyttat ifrån. Analysen går då vidare och noterar vilka som bor i de lägenheter de har lämnat och så vidare. På så sätt kan man följa flyttkedjorna tills det att de absorberas. För bara några år sedan hade en sådan här analys inte varit möjlig då man då ofta folkbokförde sig på adress och inte exakt lägenhet, vilket krävs för att kunna följa en flyttkedja. I lägenhetsregistret, fastighetsregistret och byggnadsregistret finns uppgifter om bostädernas upplåtelseform, storlek med mera.

Stadsbyggnadskontorets stadsmättningsavdelning har hämtat datan från registerna och anonymiserat den. Namn, personnummer och exakt ålder har plockats bort. Analys och hållbarhetsavdelningen på stadskontoret har sedan analyserat datan.

I praktiken bygger analysen på ögonblicksbilder av folkbokföringen. Med andra ord studerar vi alla som bor i Malmö vid en viss tidpunkt. Det gör att det inte går att säkerställa att de hushåll man följer är de som är direkt kopplade till den ursprungliga flyttkedjan. Hushållen vi följer kan alltså i vissa fall vara andra än de som har flyttat in när lägenheten stod tom på grund av flytten i det tidigare ledet. I dessa fall

följer vi då istället det hushåll som har flyttat in efteråt. Ett exempel: om familjen Andersson lämnar en lägenhet dit familjen Bengtsson flyttar in ska flyttkedjan egentligen följa familjen Bengtsson och kolla var de bodde tidigare. I vårt fall kan det vara så att familjen Bengtsson hinner flytta igen och familjen Carlsson istället flyttar in i lägenheten innan vi hämtar datan. I det fallet kommer vår flyttkedja då att följa familjen Carlsson istället för Bengtsson. Detta problem är dock mer teoretiskt än praktiskt; det finns ingen anledning att på förhand tro att familjer som flyttar in senare (familjen Carlsson i vårt exempel) skulle agera systematiskt annorlunda än de som flyttade in först (familjen Bengtsson i vårt exempel).

Nackdelen med denna typ av registerdata är att vi förlitar oss på att de deltagande hushållen folkbokför sig korrekt. I analysen har vi försökt ta höjd för detta på olika sätt, men det kan trots detta ändå förekomma att det uppstår felaktigheter i datan. Till exempel kan en lägenhet vara registrerad som tom om någon som flyttar in inte har folkbokfört sig där. Dock är det viktigt att påpeka att även intervjustudier dras med liknande problem. Helsingborgshem hade till exempel i sin studie ett frånfall på 6 procent i första ledet. I 6 procent av lägenheterna lyckades man alltså av olika anledningar inte spåra nästa led i den studien, till exempel för att de inneboende inte kunde nås för att intervjuas.

Eftersom datan är anonymiserad kan vi inte koppla på statistik om hushållen som flyttar utöver antal och ålder. För att fånga socioekonomiska skillnader kopplas varje hushåll istället ihop med inkomstdata från området man flyttar från. Alla lägenheter i analysen kopplas till sitt delområde i staden. Till varje område kopplas sedan medianinkomsten i området⁷. Delområdena delas upp i tre grupper, låg-, medel- och höginkomstområden, efter deras medianinkomst. Låginkomstområden är områden med en medianinkomst under den fjärde decilen för staden som helhet. Ett medelinkomstområde har en medianinkomst över fjärde decilen men under den sjätte decilen och ett höginkomstområde har en inkomst högre än den sjätte decilen för staden som helhet⁸. Detta ger en någorlunda jämn indelning av antalet delområden i de tre kategorierna med 39, 41 respektive 44 låg-, medel- respektive höginkomstområden⁹.

⁷ Närmare bestämt den disponibla inkomsten per konsumtionsenhet 2017 (det senaste året med tillgänglig data).

⁸ Gränserna blir under 186 678 kronor i disponibel årsinkomst per konsumtionsenhet för låginkomstområden, 186 678–247 400 kronor för medelinkomstområden och över 247 400 kronor för höginkomstområden.

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

HUR MÅNGA LÄGENHETER FINNS MED I ANALYSEN?

Rapporten har utgått från alla bostäder som skapats genom ny- eller ombyggnation som fick slutbesked mellan den första januari 2016 och den trettionde augusti 2019. Fastigheterna har vi hämtat från bostadsbyggnadskatalogen. Vi matchade fastigheterna i bostadsbyggnadskatalogen mot fastigheter i lägenhetsregistret¹⁰. Fastigheter med färre än 30 bostäder rensades bort av sekretess- och integritetsskäl. Större projekt där många fastigheter har byggts samtidigt räknas dock med om projektet som helhet har fler än 30 bostäder. Detta gäller främst småhusområden. Fastigheter där det i registerna finns oförklarad inflyttning tidigare än fastigheten har färdigställts plockas också bort. Vidare rensas felskrivningar i folkbokföringen och andra misstänkta felaktigheter bort (mer om detta nedan).

Totalt ingår det 5 722 nybyggda lägenheter i analysen (med lägenheter menas här både lägenheter i flerbostadshus och småhus). Detta är alltså mer än 10 gånger fler lägenheter än i Helsingborgshems studie. En lista på alla fastigheter som är med i analysen finns i bilaga 1.

5 722

nybyggda
lägenheter ingår i
analysen.

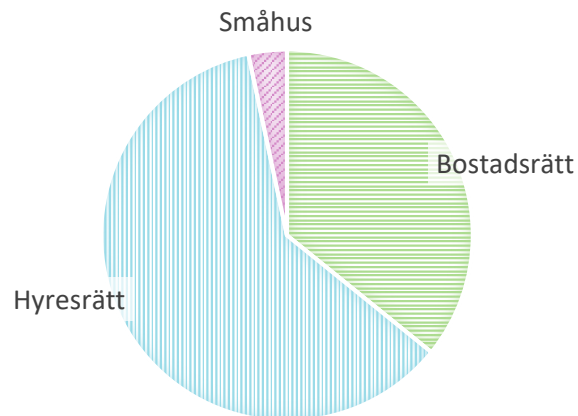


Figur 2. Karta över i vilka stadsdelar de nybyggda projekten finns.

¹⁰ Ett antal av fastigheterna har bytt namn eller ombildats sedan de registrerats i bostadsbyggnadskatalogen.

Som visas i figur 2 är projekten som är med i analysen belägna i olika delar av Malmö. Det finns projekt i alla stadsdelar förutom Södra innerstaden och Rosengård¹¹. Det finns dock av naturliga skäl en koncentration av projekt i stadens tre största utbyggnadsområden: Västra hamnen, Limhamns hamnområde och Hyllievång.

Med hjälp av de register som vi använder kan man identifiera tre olika upplåtelseformer: hyresrätter, bostadsrätter samt småhus. Figur 3 visar fördelningen bland de nybyggda lägenheter som ingår i analysen. Så gott som alla nybyggda lägenheter i analysen är bostads- eller hyresrätter. Bara 191 nybyggda småhus ingår i analysen. Detta beror till stor del på att många småhus byggs som enskilda projekt och därför inte klarar kravet på att projektet av integritetsskäl måste omfatta minst 30 bostäder. På grund av det låga antalet småhus ska man tolka resultaten gällande just småhus med lite extra försiktighet.



Figur 3. Upplåtelseformer bland de nybyggda lägenheter som ingår i analysen.

NÄR SLUTAR EN FLYTTKEDJA?

En flyttkedja slutar när det inte bildas en ny tom lägenhet i Malmö. Detta kan bero på olika anledningar:

- Lägenheten blir inte tom. Detta är en av de vanligaste anledningarna att en flyttkedja absorberas. Detta uppstår när personen som flyttar lämnar kvar en del av sitt hushåll i bostaden hen lämnar. Det kanske vanligaste exemplet på detta är när någon flyttar hemifrån. Eftersom resten av familjen bor kvar i den gamla lägenheten slutar flyttkedjan. Det finns dock



¹¹ Detta betyder inte nödvändigtvis att inget har byggts i dessa stadsdelar under perioden utan bara att inga fastigheter har klarat de krav som ställs för att ingå i analysen.

en mängd andra fall som ger upphov till samma avbrott: skilsmässor eller andra par som gör slut, en vän som flyttar ut från en annan, med mera.

- Någon flyttar in från utanför Malmö. Datan som använts i denna rapport gäller bara Malmö kommun. Därmed upphör flyttkedjan om någon flyttar in från utanför Malmös gränser.
- Ingen är folkbokförd på adressen. Om ingen har folkbokfört sig i lägenheten är det omöjligt att fortsätta kedjan. Detta kan ske till exempel när någon tar över en lägenhet med syfte att använda den som övernattningslägenhet, eller om de som bor där är asylsökande (som inte kan folkbokföra sig). Det kan även uppstå perioder där ingen är folkbokförd på lägenheten mellan det att ett hushåll flyttar ut och ett annat flyttar in. Om en sådan period sträcker sig över tidpunkten då vi hämtar in datan kommer lägenheten vara tom i vår data. Det finns också en möjlighet att lägenheter som är tomma enligt folkbokföringen egentligen är bebodda av personer som helt enkelt inte har folkbokfört sig korrekt. En lägenhet där ingen är folkbokförd räknas som ett led i kedjan, men man kan alltså inte fortsätta kedjan efter detta led.
- Lägenhetsbyten. I de fall två hushåll byter lägenhet med varandra avslutas flyttkedjan då ingen ny lägenhet blir ledig.
- "Samboregeln". I de lägen där någon har flyttat in i en lägenhet och följts av någon som flyttar in långt senare följer vi bara den första som flyttar in. Detta för att den andre som flyttar i denna flyttkedjestudie inte räknas som en del av samma flyttkedja. I rapporten räknas de som flyttar in mer än sex månader efter den första i hushållet som flyttat in inte som en del av flyttkedjan. Detta hade till exempel kunnat vara en person som flyttar in i en lägenhet våren 2016 och först på hösten 2018 flyttar en sambo (eller vän eller inneboende) in. I det fallet räknas bara den första personen som en del av flyttkedjan.



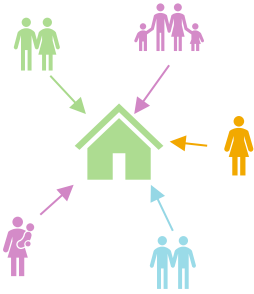
Utöver dessa fall finns det även två fall där vi av rent datatekniska skäl inte kan följa en flyttkedja längre:

- Rättningar i folkbokföringen. I de fall folkbokföringen har rättat en adress sparas den felaktiga adressen som "föregående adress" i folkbokföringen. Detta gör att det i dessa fall inte går att spåra flyttkedjan längre. En typisk rättning kan vara att en lägenhet som var registrerad som "2 tr" nu istället är



registrerad med ett lägenhetsnummer. I fall där vi har hittat fel i folkbokföringen räknas kedjan som avslutad.

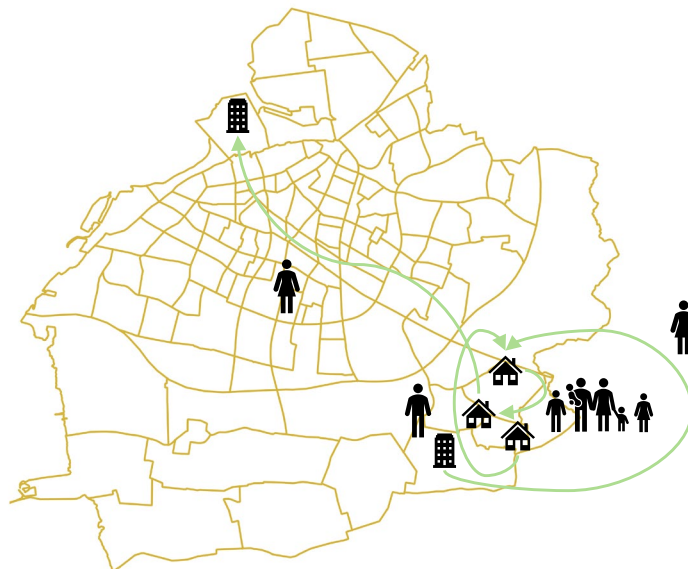
- Lägenheter med väldigt stor omflyttning. I ett mindre antal lägenheter förekommer det en väldigt stor omflyttning i folkbokföringen. Detta kan till exempel bero på att det inte går att särskilja mellan lägenheter i en fastighet så att samtliga personer istället är skrivna på samma adress. I sådana fall kan det ske att en mängd hushåll flyttar in inom en kort tid utan att vi kan avgöra vilket hushåll som flyttar in i den tomma lägenheten som tillhör kedjan vi följer. En variant av detta är hushåll där det bor väldigt många. I de lägena kan vi inte veta att en flytt in i ett hushåll beror på att en annan del av hushållet har flyttat ut tidigare.



I fall där ett led i en flyttkedja har en rättad adress stryks detta led ur analysen. I de fall där en flyttkedja innefattar en lägenhet med väldigt stor omflyttning stryks hela kedjan. Båda dessa fall är relativt ovanliga, totalt plockas 2 procent av lägenheterna bort på grund av dessa skäl. Resultatet påverkas bara marginellt om man ändrar på dessa avgränsningar. Man kan läsa mer om detta i bilaga 3.

EXEMPEL: HUR KAN EN FLYTTKEDJA SE UT I PRAKTIKEN?

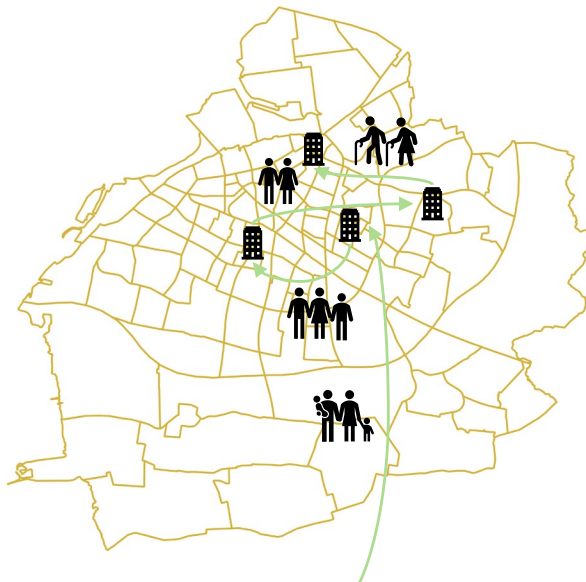
En flyttkedja kan se ut på en mängd olika sätt. Figurerna 4 och 5 visar två olika exempel på flyttkedjor i Malmö som utgår från datan vi har.



Figur 4. Exempel på flyttkedja. Exemplet visar en flyttkedja skapad av en lägenhet i Kryssmasten 1.

Figur 4 visar en flyttkedja som skapats av en bostadsrätt i fastigheten Kryssmasten 1 i Västra hamnen. Till denna lägenhet flyttar en person från ett småhus i Oxievång där hen bott själv. Detta är det första ledet i flyttkedjan. I det andra ledet flyttar en fyrabarnsfamilj från Oxie kyrkby in i huset som nu har blivit tomt. Denna flytt skapar också en tom lägenhet och flyttkedjan fortsätter därför. Till det tomma småhuset i Oxie kyrkby flyttar två unga in från två olika hushåll: en person flyttar in från en bostadsrätt i Oxievång och en annan från ett småhus i Käglinge. Båda de unga lämnar dock kvar personer i bostäderna de lämnar. Därför slutar flyttkedjan i detta led. Totalt blir denna flyttkedja därmed tre led lång eftersom tre vakanser har skapats (inklusive den nybyggda lägenheten).

Figur 5 visar ett annat exempel på flyttkedja, denna gången startad av en hyresrätt i Trådbussen 2 i Värnhem. Till detta nybygge flyttade ett äldre par från sin bostadsrätt i Virentofta. I nästa led flyttar ett något yngre par från en bostadsrätt i Gröndal. Till lägenheten i Gröndal flyttar en enbarnsfamilj från en hyresrätt i Örtagården. I sista ledet flyttar en småbarnsfamilj från Vellinge till hyreslägenheten i Örtagården. Eftersom vi inte har data på vad som händer i andra kommuner slutar flyttkedjan här. Totalt blir denna flyttkedja fyra led lång eftersom fyra vakanser har skapats.



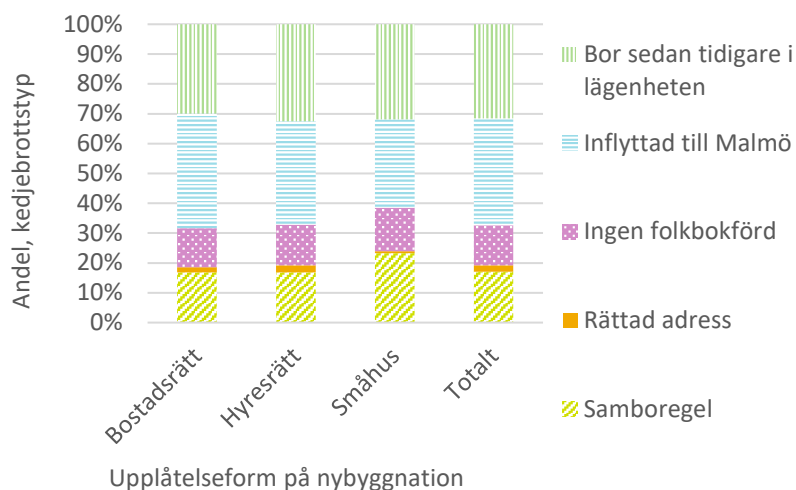
Figur 5. Ett annat exempel på flyttkedja. Exemplet visar en flyttkedja skapad av en lägenhet i Trådbussen 2.

Detta är bara två exempel av de över 5000 flyttkedjorna i vår analys. För att kunna avgöra om dessa två flyttkedjor är representativa behöver vi göra en mer kvantitativ analys, vilket görs i de två nästkommande kapitlen.

Deskriptiv data – Hur ser det ut i Malmö?

VARFÖR BRYTS FLYTTKEDJORNA I MALMÖ?

Figur 6 nedan visar hur vanliga de olika typerna av kedjebrott är bland de kedjor vi följer, alltså de olika anledningarna till att kedjorna absorberas¹². Nästan två femtedelar av alla kedjebrott beror på att någon flyttar in från utanför Malmö. Under 2018 kom ungefär en tredjedel av alla personer som flyttade till en lägenhet i Malmö (nybyggd eller ej) från utanför kommunen. Eftersom figur 6 bara visar fördelningen av de led som har lett till att en flyttkedja har brutits är det därför rimligt att mer än en tredjedel beror på att någon har flyttat in utanför kommunen.



Figur 6. Kedjebrottstyp. Figuren visar vilka typer av kedjebrott som är vanligast i datan vi använder beroende på vilken typ av bostad som byggs i första ledet.

Den näst vanligaste kedjebrottstypen är att någon bor sedan tidigare i lägenheten. Detta innefattar alla fall där den eller de som flyttar lämnar kvar någon i lägenheten, till exempel när någon flyttar hemifrån. Ungefär en tredjedel av alla kedjebrott beror på en sådan typ av flytt.

De tre minsta kategorierna är att ingen är folkbokförd på adressen (13 procent), samboregeln (17 procent) samt att det som är registrerat som en flytt egentligen är en adressrättning (2 procent). Samboregeln

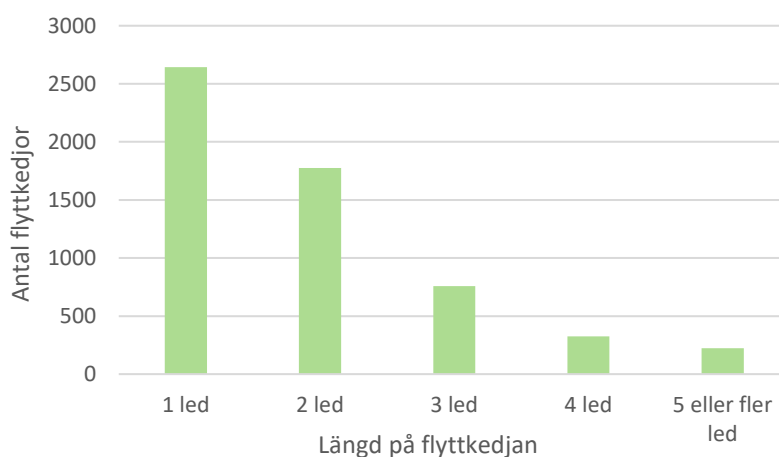
¹² Ett hushåll som flyttar in kan avsluta ett led av flera olika skäl: en sambo som flyttar in för sent för att räknas med kan till exempel dessutom ha flyttat in från en annan kommun. För varje hushåll räknas dock bara en kedjebrottstyp. Ordningen är: inflyttad till Malmö, bor sedan tidigare i lägenheten, inflyttad utanför tidsram.

är de sammanboende som flyttar in mer än ett halvår efter att den ursprungliga boende flyttade (se ovan). Eftersom datan hämtas ut vid en senare tidpunkt efter att bostaden har färdigställts hinner det bildas en hel del parbildningar. Det förklarar den relativt stora andelen flyttkedjor som slutar på grund av detta skäl. Lägenheter där ingen är folkbokförd kan, som diskuteras ovan, bero på en rad olika anledningar. Vid årsskiftet 2018/2019 fanns det ungefär 9 000 fler lägenheter i Malmö än det fanns folkbokförda bostadshushåll. En anledning till att andelen är relativt hög kan vara att vi har dragit ut data från systemet så pass nära på att den sista nybyggnationen färdigställdes att man kanske inte har hunnit folkbokföra sig. Resultatet påverkas dock inte nämnvärt om man plockar bort de fastigheter som färdigställdes nära inpå datautdraget. Detta visas i bilaga 3. Adressrättningar är ovanliga för alla typer av upplåtelseformer och resultatet påverkas inte om man skulle utesluta dem, vilket också visas i bilaga 3.

Fördelningen mellan olika kedjebrottstyper skiljer sig knappt beroende på om det är hyres- eller bostadsrätter. För småhus är det något vanligare att kedjorna bryts av samboregeln och något ovanligare att hushåll flyttat in till Malmö. Det övergripande mönstret är dock detsamma för alla tre upplåtelseformer.

HUR LÅNGA ÄR FLYTTKEDJORNA?

Figur 7 visar alla flyttkedjorna som är med i analysen uppdelat efter hur långa de är. De är tydligt att de flesta flyttkedjorna i denna analys är väldigt korta. Nästan hälften av alla flyttkedjor, över 2 600, slutar i första ledet. Det betyder att ingen lägenhet utöver den som byggdes frigjordes. Bara fyra procent av kedjorna frigör fem eller fler lägenheter.



Figur 7. Hur långa blir kedjorna? Figuren visar fördelningen mellan olika kedjelängder för kedjorna som följs i analysen.

Den
genomsnittliga
flyttkedjan i
studien är

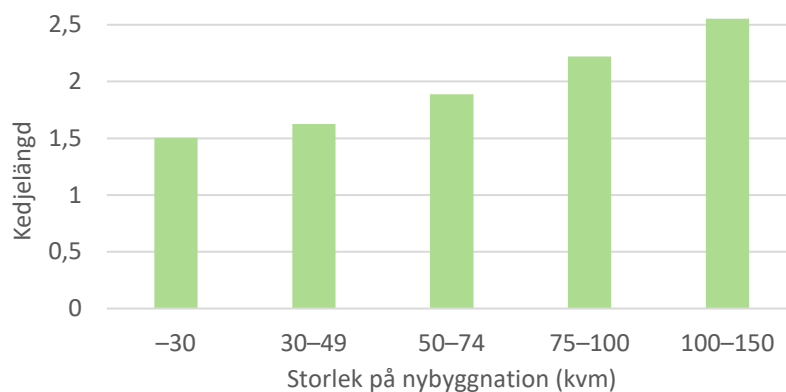
1,9

lång (inklusive
bostaden som
startade kedjan).

Totalt frigörs det 11 050 lägenheter av de 5 722 nybyggda lägenheterna som ingår i analysen. Det betyder att den genomsnittliga kedjelängden är 1,9 lägenheter. För varje nybyggd lägenhet i Malmö frigörs alltså nästan ytterligare en lägenhet genom omflyttning.

Påverkar hur stort man bygger flyttkedjans längd?

Bland tidigare studier är ett återkommande resultat att större bostäder ger längre flyttkedjor. För att studera detta delar vi upp de nybyggda lägenheterna efter hur stora lägenheterna är. Resultatet visas i figur 8¹³.



Figur 8. Påverkar storleken på den nybyggda lägenheten hur lång flyttkedjan blir? Figuren visar den genomsnittliga kedjelängden uppdelat på olika storlekar på den nybyggda lägenheten.

Det är tydligt att desto större lägenhet man bygger, desto längre blir kedjan. Mellan den största och minsta kategorin ökar kedjelängden med mer än en hel lägenhet, eller över 70 procent.

Påverkar vilken upplåtelseform man bygger flyttkedjans längd?

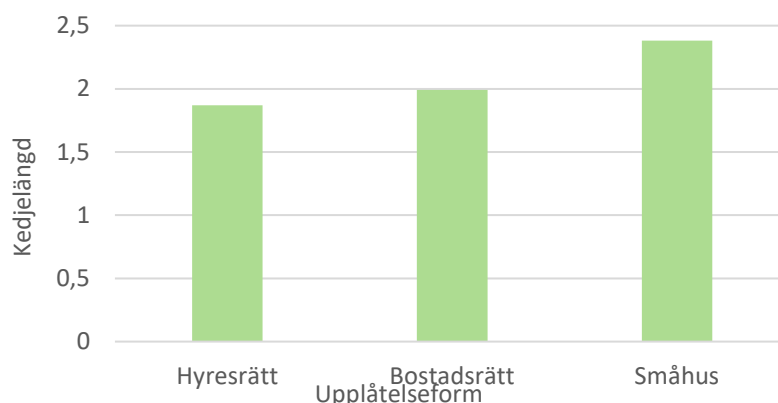
Tidigare studier har inte kommit fram till en klar slutsats om vilken typ av upplåtelseform som har de längsta flyttkedjorna. Figur 9 visar hur långa de olika kedjorna i Malmö är i snitt uppdelat efter upplåtelseform.

Det verkar som att det i Malmö finns skillnader mellan hur långa flyttkedjor olika upplåtelseformer ger upphov till. Skillnaden är störst mellan småhus och de andra två upplåtelseformerna. Skillnaden mellan hyresrätter och bostadsrätter är relativt liten, bara lite mer än 0,1 bostäder. Skillnaden är dock statistiskt signifikant¹⁴. Det är värt att

¹³ Det saknas data för en del av de lägenheterna, antingen för att register inte har varit uppdaterade eller för att det inte gått att koppla en fastighet till rätt data. Generellt visas de lägenheter det finns data för.

¹⁴ I denna del av rapporten testas statistiskt signifikans med ett tvåsidigt t-test. Gränsen för signifikans är $p < 0,01$.

notera att vi här inte har kontrollerat för att småhus oftast är större än lägenheter i flerbostadshus. Detta diskuteras vidare i nästa kapitel.



Figur 9. Påverkar upplåtelseformen på den nybyggda lägenheten hur lång flyttkedjan blir? Figuren visar den genomsnittliga kedjelängden uppdelat på olika upplåtelseformer på den nybyggda lägenheten.

Påverkar var i Malmö man bygger flyttkedjans längd?

Det är möjligt att nybyggda lägenheter i olika delar av Malmö leder till olika långa flyttkedjor. Detta kan till exempel bero på att vissa områden har en högre andel inflyttning från utifrån Malmö vilket i så fall skulle leda till kortare flyttkedjor. För att studera detta delar vi upp alla nybyggen efter vilken stadsdel nybyggena är byggda i, vilket visas i figur 10. Ungefär tre av fem av de nybyggda lägenheterna är byggda i en av Malmös tre stora utbyggnadsområden i delområdena Hyllievång, Västra hamnen och Limhamns hamnområde. Dessa områden visas därför separat i figur 11.

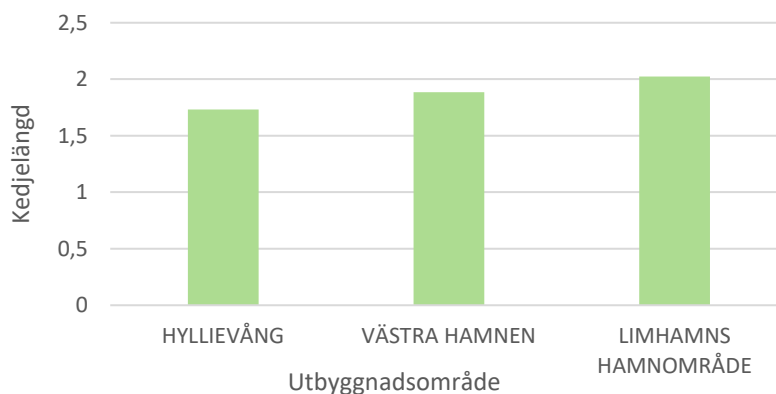


Figur 10. Påverkar vilken stadsdel man bygger den nybyggda lägenheten hur lång flyttkedjan blir? Figuren visar den genomsnittliga kedjelängden uppdelat på vilken stadsdel den nybyggda lägenheten ligger i.

Enligt dessa resultat genererar lägenheterna i Kirseberg längst kedjor medan lägenheterna i Hyllie genererar kortast kedjor. Skillnaden är strax över en halv lägenhet. Bland de tre olika utbyggnadsområdena är det nybyggnationen i Limhamns hamnområde som har längst kedjor. Även

om skillnaden mellan de tre delområdena är mindre än mellan de tio stadsdelarna, cirka en fjärdedels lägenhet mellan längst och kortast, är alla skillnaderna statistiskt signifikanta.

Det är dock värt att tänka på att många av de nybyggda lägenheterna i Limhamn är småhus, vilka kan tänkas vara en stor del av förklaringen av skillnaden. I nästa kapitel kommer fördjupad analys att göras i denna och liknande frågor.



Figur 11. Påverkar vilket utbyggnadsområde man bygger den nybyggda lägenheten hur lång flyttkedjan blir? Figuren visar den genomsnittliga kedjelängden uppdelat på vilket delområde den nybyggda lägenheten ligger i av de tre stora utbyggnadsområdena.

PÅVERKAR VAD SOM BYGGS VAD SOM FRIGÖRS?

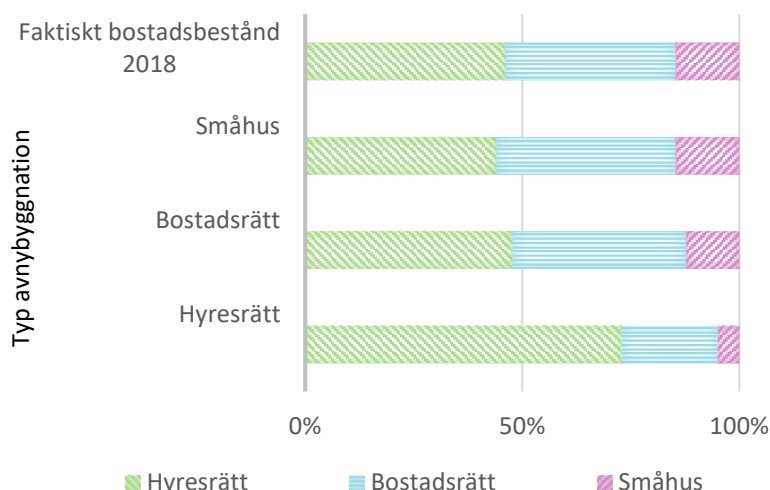
Även om längden på flyttkedjorna skulle vara samma mellan olika typer av nybyggnation kan det vara så att olika typer av lägenheter frigörs i kedjorna beroende på vad det är som byggs. Denna del studerar några av dessa möjligheter. Nästa kapitel studerar skillnaderna närmare.

Påverkar vilken upplåtelseform som byggs vilka typer av lägenheter som frigörs?

Man kan anta att det är vanligare att röra sig inom en upplåtelseform än mellan olika typer upplåtelseformer. Detta gäller framförallt mellan hyresrätter och de två typerna av ägt boende. Kraven för att kunna äga sitt boende är helt enkelt högre än kraven för att få hyra. Detta är tydligt i figur 12 som visar hur typen av lägenheter som frigörs varierar beroende på vad man bygger. Som jämförelse visar figuren även hur fördelningen i det faktiska bostadsbeståndet såg ut 2018.

3/4

av bostäderna som frigörs när det har byggts hyresrätter är hyresrätter.



Figur 12. Påverkar vilken upplåtelseform man bygger vilka upplåtelseformer som frigörs? Figuren visar hur fördelningen mellan olika upplåtelseformer bland de frigivna lägenheterna varierar uppdelat efter upplåtelseformen på bostaden som startade flyttkedjan.

Som väntat är det störst skillnad mellan hyresrätter och de andra två typerna av lägenheter. Fördelningen av de lägenheter som frigörs av bostadsrätter och småhus är snarlika den faktiska fördelningen av bostadsbeståndet i Malmö. För nybyggda hyresrätter är istället hyresrätter överrepresenterade bland de frigjorda lägenheterna. Nybyggda småhus är den typ av nybyggnation som frigör flest småhus (per nybyggd lägenhet). Andelen bostadsrätter som frigörs är ungefär samma för nybyggda bostadsrätter som småhus. Med andra ord tyder resultat i figur 12 på att det bästa sättet att frigöra hyresrätter är att bygga hyresrätter och att det bästa sättet att frigöra småhus är att bygga just småhus medan det för bostadsrätter inte spelar så stor roll om man bygger småhus eller bostadsrätter.

Påverkar var man bygger var det frigörs lägenheter?

Generellt flyttar människor kort: de flesta som flyttar till en lägenhet i Malmö gör så från en annan lägenhet i Malmö. Mer än en tredjedel av alla flyttar inom Malmö sker dessutom inom samma stadsdel. Det finns därför anledning att tro att var man bygger i Malmö kommer att påverka varifrån i kommunen man lyckas locka malmöbor. Tabell 1 sammanfattar hur flyttmönster skiljer sig beroende var man har byggt.

I tabell 1 är det tydligt att det är lägenheter i den egna stadsdelen som är mest överrepresenterade för nybyggnation i samtliga stadsdelar. För många av stadsdelarna är överrepresentationen markant: för Oxie är det mer än 10 gånger vanligare att det uppstår vakanser i Oxie av nybyggnation i stadsdelen än nybyggnation generellt.

Hur ska man tolka tabell 1 och 2?

Tabellerna 1 och 2 visar under- och överrepresentation mellan hur olika typer av nybyggnation ger olika typer av frigjorda bostäder. Anledningen till att vi mäter på detta sättet är att de olika kategorierna skiljer sig kraftigt åt i antal nybyggen och frigjorda lägenheter. Det blir därför svårt att jämföra absoluta tal. Båda tabellerna kan tolkas på samma sätt.

I tabell 1 visar varje siffra om stadsdelarna till vänster är över- eller underrepresenterade bland de lägenheterna som har frigjorts av nybyggda lägenheter i kolumnhuvudet. Siffran 1,6 längst upp till vänster betyder att det är 1,6 gånger vanligare att en lägenhet i Centrum frigörs av en nybyggd lägenhet i Centrum jämfört med nybyggda lägenheter generellt. Siffran kan jämföras med procentsatsen i raden längst ner: 28 procent av alla frigjorda lägenheter i studien finns i flyttkedjor startade av nybyggnation i Centrum. Men av de lägenheter som frigjordes i Centrum har en 1,6 högre andel, alltså ungefär 45 procent, frigjorts av bostäder byggda i Centrum.

I cellen under står det 0,6. Det betyder att det är 0,6 gånger så vanligt att en lägenhet i Fosie frigjorts av en lägenhet byggd i Centrum jämfört med genomsnittet. Cellerna är färgkodade efter hur överrepresenterade de olika områdena är: den mörkaste färgen markerar den högsta siffran i varje kolumn och den ljusaste färgen den lägsta.

Stadsdel, frigjorda lägenheter	Stadsdel, nybyggnation								Total
	Centrum	Fosie	Husie	Hyllie	Kirseberg	Limhamn-Bunkeflo	Oxie	Västra innerstaden	
Centrum	1,6	0,4	0,8	0,7	1,0	0,8	0,5	0,6	24%
Fosie	0,6	3,5	0,9	1,6	0,6	0,9	1,9	1,8	11%
Husie	0,4	0,3	5,4	0,8	1,5	0,7	0,4	0,0	5%
Hyllie	0,6	0,4	1,0	1,6	0,9	1,0	0,8	1,6	10%
Kirseberg	0,9	1,5	2,3	0,9	3,7	0,6	0,4	0,0	5%
Limhamn-Bunkeflo	0,4	0,6	0,2	0,9	0,2	1,7	0,3	0,3	13%
Oxie	0,9	2,1	1,2	1,0	0,6	0,7	10,6	0,0	2%
Rosengård	0,9	2,9	0,9	1,1	1,4	0,8	4,0	0,8	5%
Södra innerstaden	1,4	0,8	0,6	1,1	1,3	0,8	0,8	0,3	13%
Västra innerstaden	1,0	0,2	0,6	0,7	0,5	1,3	0,1	2,9	13%
Total	28%	2%	7%	17%	4%	41%	1%	1%	100%

Tabell 1 Påverkar var man bygger var lägenheter frigörs? Figuren visar hur fördelningen mellan vilka stadsdelar de frigivna lägenheterna ligger varierar uppdelat efter var bostaden som startade flyttkedjan byggdes. Varje siffra motsvarar hur över- (siffror över 1) eller underrepresenterad (siffror under 1) kombinationen är. Desto mörkare en cell är, desto mer överrepresenterat är stadsdelen till vänster bland nybyggnation i stadsdelen i kolumnhuvudet.

Utöver den egna stadsdelen är det ofta angränsande stadsdelar som påverkas mest av nybyggnation i en stadsdel. För nybyggnation i Hyllie är till exempel vakanser i angränsande Fosie nästan lika överrepresenterade som vakanser i Hyllie. I tabell 1 är 8 av 10 av de överrepresenterade kombinationer antingen inom samma stadsdel eller mellan två angränsande stadsdelar. Med vissa undantag påverkar alltså nybyggnation relativt sett den egna stadsdelen mest, därefter angränsande stadsdelar och först i tredje hand övriga stadsdelar.

Det är intressant att de tre stadsdelarna där vakanser är minst överrepresenterade bland nybyggnation i den egna stadsdelen är Centrum, Hyllie och Limhamn-Bunkeflo, de tre stadsdelarna med mest nybyggnation. Detta är antagligen delvis en effekt just av att det byggs så mycket i dessa stadsdelar; det finns helt enkelt inte nog med hylliebor som vill flytta för att fylla all nybyggnation i stadsdelen. Som en effekt av detta får stadsdelarna med mest nybyggnation en lite lägre andel inflyttare från den egna stadsdelen.

Påverkar hur stort man bygger hur stora lägenheter som frigörs?

Tabell 2 visar samma typ av tabell 1 fast för bostadsstorlekar. Det går att se på den mörkgröna diagonalen i tabellen att nybyggda lägenheter ofta frigör lägenheter i snarlika storlekar. Om något så verkar det som att lägenheter under 75 kvadratmeter frigör oproportionerligt många lägenheter som är lika stora eller något mindre. Nybyggnation i dessa storlekar verkar alltså möjliggöra hushåll att flytta till en något större lägenhet. För nybyggda lägenheter som är över 75 kvadratmeter är det istället lika stora eller större lägenheter som är överrepresenterade i flyttkedjan.

		Storlek, nybyggnation					Total
		-30	30-49	50-74	75-100	100-150	
Storlek, frigjorda lägenheter	-30	4,2	2,4	1,0	0,4	0,2	8%
	30-49	1,8	1,5	1,2	0,7	0,5	16%
	50-74	0,6	0,8	1,1	1,1	0,8	37%
	75-100	0,4	0,7	0,9	1,2	1,4	24%
	100-150	0,2	0,6	0,9	1,2	1,7	12%
	150-200	0,8	0,7	0,8	1,0	2,8	2%
	200-	0,0	0,3	0,8	0,8	4,0	0%
Total	1%	17%	41%	32%	9%	100%	

Tabell 2 Påverkar hur stort man bygger hur stora lägenheter som frigörs?

Figuren visar hur fördelningen mellan olika bostadsstorlekar hos de frigjorda lägenheterna uppdelat efter hur stor bostaden som startade flyttkedjan var. Varje siffra motsvarar hur över- (siffror över 1, mörkgrön ruta) eller underrepresenterad (siffror under 1, ljusgrön ruta) kombinationen är. Desto mörkare en cell är, desto mer överrepresenterat är stadsdelen till vänster bland nybyggnation i stadsdelen i kolumnhuvudet.

Regressionsresultat – Vad påverkar flyttkedjor?

Deskriptiv statistik som den ovan är bra för att ge en övergripande bild. Om man som ska analysera vad som ger upphov till något är dock ofta regressionsanalyser eller liknande att föredra. En regressionsanalys ger möjlighet att studera flera olika möjliga förklaringar samtidigt. Detta kan vara bra i lägen där det finns överlappande förklaringar: säg att ett speciellt område verkar ge upphov till längre kedjor än andra områden. Om det har byggts särskilt stora lägenheter i detta område är det svårt att avgöra vad som är orsaken till de långa flyttkedjorna om man studerar faktorerna en och en. Är det lägenheternas storlek eller deras placering som gör att kedjorna blir längre? I en regressionsanalys kan man kontrollera för både område och lägenhetsstorlek (och mycket annat) samtidigt för att se vad som driver en process. Vidare ger regressionsanalyser möjlighet att kvantifiera hur stor en effekt är. Dock är det viktigt att tänka på att en regressionsanalys av denna sort inte kan ge bevis på kausalitet, utan bara på korrelation. Det betyder att vi till exempel kan visa att långa lägenheter i snitt har längre flyttkedjor, men inte att flyttkedjorna blir längre *för att* lägenheterna är större. För att kunna bevisa kausalitet krävs mer avancerade metoder eller andra typer av data.

De olika egenskaper som jämförs här är upplåtelseform för den nya lägenheten som startar kedjan, stadsdelen där det byggdes, inkomsten i delområdet där det byggdes, storleken på lägenheten samt en kontroll för om det är ett äldreboende. Den sista gäller fastigheten Soltofta som är ett gruppboende i Virentofta.

Vi har samlat alla resultattabeller i bilaga 2. Där finns även en guide till hur man ska tolka resultaten. Nedan följer en sammanfattning. För att testa hur robusta resultaten är görs även en alternativ specifikation¹⁵. Resultaten från denna sammanfattas i bilaga 3. Resultaten är generellt robusta.

VAD PÅVERKAR FLYTTKEDJANS LÄNGD?

Denna del av rapporten diskuterar till stor del samma frågor som kapitlet ovan, fast på ett djupare plan. Genom att kontrollera för

¹⁵ Regressionerna som redovisas nedan är av OLS-typ med robusta standardfel. Detta är en av de mest grundläggande typerna av regressionsanalys. Bilaga 3 visar resultat från en mer avancerad metod, poissonregression, som har teoretiska fördelar framför OLS i detta läge.

upplåtelseform, storlek, inkomst i området samt stadsdel hos den nybyggda lägenheten kan man särskilja effekterna av de olika egenskaperna från varandra. Resultaten sammanfattas i tabell 3.

Tabell 3. Vad påverkar flyttkedjans längd?

	Kedjelängd
<i>Upplåtelseform*</i>	
Hyresrätt	0
Småhus	0
<i>Stadsdel**</i>	
Fosie	-
Husie	0
Hyllie	-
Kirseberg	+
Limhamn-Bunkeflo	0
Oxie	0
Västra Innerstaden	+
<i>Inkomst***</i>	
Medelhög	0
Hög	0
Storlek	+
Äldreboende	+

Tabellen visar hur skillnader mellan olika nybyggda bostäder påverkar hur lång en flyttkedja blir. Egenskaper hos den nybyggda lägenheten som leder till att flyttkedjan blir längre visas som ett plus i en grön ruta och egenskaper som gör att flyttkedjan blir kortare visas som ett minus i en röd ruta. Övriga, icke signifikanta ($p > 0,05$), resultat visas som en nolla i en vit ruta. Fullständiga resultat finns i bilaga 2. *Jämfört med bostadsrätter, **jämfört med Centrum, *** Jämfört med låg inkomst.

Intressant nog visar dessa resultat att det för kedjelängd generellt inte spelar någon roll vilken upplåtelseform man bygger. Inte heller spelar det någon roll om området är mer eller mindre bemedlat. Däremot spelar vilken stadsdel bygget finns i en viss roll: nybyggen i Fosie och Hyllie har kortare kedjor än andra stadsdelar och byggen i Kirseberg och Västra innerstaden längre. De två senare stadsdelarna har dock relativt lite nybyggnation i sig och resultatet ska därför tolkas med försiktighet.

En lägenhet i ett äldreboende ger i snitt en lägenhet längre kedjor än andra bostäder. Detta är troligtvis på grund av att färre flyttar in från utanför Malmö i första ledet i äldreboende. I övrigt är det som spelar roll storleken på lägenheten: desto större lägenhet, desto längre kedja. 100 lägenheter som är 150 kvadratmeter skulle enligt dessa resultat

leda till att 150 fler lägenheter frigjordes än om man byggde lika många lägenheter på 50 kvadratmeter. Det är just på grund av denna stora effekt av storlek som gör att skillnaden mellan småhus och de andra upplåtelseformerna inte längre är statistiskt signifikant i regressionsanalysen¹⁶. Detta tyder på att det tidigare resultatet, att småhus ger längre flyttkedjor än övriga upplåtelseformer, beror på att småhus är större, inte på att de är just småhus.

VAD PÅVERKAR VILKEN TYP AV LÄGENHETER SOM FRIGÖRS?

I debatten om flyttkedjor beskrivs ofta målet som att frigöra lägenheter som mindre bemedlade hushåll kan efterfråga, samt hur man kan frigöra lägenheter för småbarnsfamiljer. För att studera detta bryts analysen ner för att studera vad som påverkar hur många lägenheter i låginkomstområden, hur många hyreslägenheter samt hur många stora lägenheter som frigörs när en ny lägenhet byggs. En stor lägenhet definieras som bostäder som är större än 100 kvadratmeter, vilket motsvarar den största femtedelen av det befintliga beståndet i Malmö 2018. Resultaten sammanfattas i tabell 4.

Det blir i tabell 4 snabbt tydligt att olika typer av nybyggnation gör att olika typer av lägenheter frigörs till olika grad. Om målet är att frigöra lägenheter i låginkomstområden spelar det roll vilken upplåtelseform man bygger: fler lägenheter frigörs i dessa områden om man bygger nya hyresrätter än om man bygger nya bostadsrätter. Nya småhus frigör i sin tur färre lägenheter i mindre bemedlade områden än nya bostadsrätter. Likaså har nybyggnation i höginkomstområden mindre effekt i låginkomstområden än annan nybyggnation. Tillsammans är effekten relativt stor: 100 nybyggda hyresrätter i ett låginkomstområde skulle ge 25 fler vakanser i låginkomstområden jämfört med 100 småhus i ett höginkomstområde. Detta får anses vara en stor effekt då det genomsnittliga antalet frigjorda lägenheter i låginkomstområden i studien bara är 16 frigjorda lägenheter för varje 100 nya lägenheter som byggs.

Det skapas flest vakanser bland hyresrätter om man bygger nya hyresrätter medan inkomsten i området är mindre viktig. 100 nybyggda hyresrätter ger 17 fler frigjorda hyresrätter jämfört med 100 nybyggda bostadsrätter.

Stora lägenheter frigörs istället mest effektivt av stora lägenheter i höginkomstområden. Detta hade kunnat bero på att personer som har

¹⁶ Upplåtelseformerna är signifikanta utan övriga kontroller, men slutar vara signifikanta så fort man kontrollerar för storlek.

möjlighet att bo i större lägenheter i det befintliga beståndet ser nybyggda lägenheter som ett alternativ till att lämna kommunen. Intressant nog finns det ingen skillnad i vilken upplåtelseform som ger flest vakanser bland stora lägenheter.

Tabell 4. Vad påverkar vilka lägenheter som frigörs?

	Låginkomst- områden	Hyresrätter	Stora lägenheter
<i>Upplåtelseform*</i>			
Hyresrätt	+	+	0
Småhus	-	0	0
<i>Stadsdel**</i>			
Fosie	0	-	0
Husie	0	-	0
Hyllie	-	-	0
Kirseberg	+	0	+
Limhamn-Bunkeflo	0	0	0
Oxie	0	0	+
Västra Innerstaden	0	0	0
<i>Inkomst***</i>			
Medelhög	0	0	0
Hög	-	0	+
Storlek	+	+	+
Äldreboende	0	0	0

Tabellen visar hur skillnader mellan olika nybyggda bostäder påverkar vilka lägenheter som frigörs i en flyttkedja. Egenskaper hos den nybyggda lägenheten som påverkar antalet av en typ av lägenhet som frigörs positivt visas som ett plus i en grön ruta och egenskaper som gör att antalet av typen av lägenheter minskar visas som ett minus i en röd ruta. Övriga, icke signifikanta ($p > 0,05$), resultat visas som en nolla i en vit ruta. Fullständiga resultat finns i bilaga 2. *Jämfört med bostadsrätter, **jämfört med Centrum, *** Jämfört med låg inkomst.

VAD PÅVERKAR VILKA SOM FLYTTAR?

I denna del studeras tre olika grupper separat för att studera om olika typer av byggande påverkar dem på olika sätt. De tre grupperna är unga hushåll, äldre hushåll samt barnfamiljer. Som unga räknas alla hushåll där någon är mellan 20 och 34 år. Barnfamiljer definieras som ett hushåll där minst en person är 19 år eller yngre och minst en är 20 år eller äldre. Till sist definieras äldre hushåll som alla hushåll där någon är äldre än 65. Resultaten sammanfattas i tabell 5.

Till viss del kan man förvänta sig att de typer av bostäder som ger längre flyttkedjor i tabell 3 också ska påverka fler av alla typer av

hushåll: desto längre en flyttkedja är, desto större är chansen att någon av de olika typerna av hushåll ska påverkas. Så är dock inte alltid fallet.

Unga påverkas mest av nybyggda hyresrätter. Detta är en rimlig konsekvens av att unga generellt har svårt att komma in på bostadsmarknaden och jämfört med äldre oftare befinner sig i början av sin bostadskarriär. Hyresrätter blir därmed den mest, ofta säkert enda, tillgängliga upplåtelseformen. Från tabell 4 vet vi att nya hyresrätter dessutom frigör fler hyresrätter i det befintliga beståndet än andra upplåtelseformer. Detta hjälper till att förklara varför nybyggda hyresrätter har så stor effekt på unga även om nybyggda hyresrätter ofta kan ha för höga hyror för många unga.

Nybyggnation i låginkomstområden ger också större effekt för unga än annan nybyggnation, vilket kan förklaras av att unga som grupp har lägre inkomst än äldre, mer etablerade malmöbor. Totalt sett så gör 100 nya hyresrätter i ett låginkomstområde att 31 fler unga hushåll kan flytta jämfört med 100 bostadsrätter i ett välbärgat område. En rätt stor effekt då 100 nya lägenheter i snitt gör att 110 unga hushåll kan flytta.

Tabell 5. Vad påverkar vilka som flyttar?

	Unga	Äldre	Barnfamiljer
<i>Upplåtelseform*</i>			
Hyresrätt	+	-	+
Småhus	0	-	+
<i>Stadsdel**</i>			
Fosie	-	-	+
Husie	0	0	+
Hyllie	-	0	+
Kirseberg	0	+	0
Limhamn-Bunkeflo	0	+	+
Oxie	0	0	0
Västra Innerstaden	-	0	0
<i>Inkomst***</i>			
Medelhög	-	+	0
Hög	-	+	0
Storlek	+	+	+
Äldreboende	-	+	0

Tabellen visar hur skillnader mellan olika nybyggda bostäder påverkar vilka som påverkas i en flyttkedja. Egenskaper hos den nybyggda lägenheten som påverkar en grupp mer visas som ett plus i en grön ruta och egenskaper som gör att gruppen påverkas mindre visas som ett minus i en röd ruta. Övriga, icke signifikanta ($p > 0,05$), resultat visas som en nolla i en vit ruta. Fullständiga resultat finns i bilaga 2. *Jämfört med bostadsrätter, **jämfört med Centrum, *** Jämfört med låg inkomst.

Föga förvånande påverkas äldre som grupp mest av nästan exakt motsatta saker som de som påverkar unga mest. Bostadsrätter i områden med medelhöga inkomster är det som gör att flest äldre flyttar (utöver äldreboende, som förstås har en positiv effekt på gruppen äldres mobilitet). 100 nya bostadsrätter i ett medelinkomstområde skulle teoretiskt sett göra att 23 fler äldre hushåll flyttade jämfört med 100 nya hyresrätter i ett låginkomstområde. Detta är en stor effekt då gruppen äldre är en väldigt immobil grupp: i snitt gör 100 nya lägenheter att bara 16 äldre hushåll flyttar.

Barnfamiljer påverkas mycket av upplåtelseform: småhus leder till långt fler barnfamiljer flyttar än bostadsrätter. Intressant nog gör hyresrätter också att fler barnfamiljer flyttar än bostadsrätter (även om effekten är större för småhus). Eftersom det finns barnfamiljer i alla inkomstklasser är detta inte alltför oväntat. Nya hyresrätter möjliggör för barnfamiljer som inte har möjlighet att köpa sitt boende att flytta till något större medan nya småhus ger barnfamiljer som äger sitt boende en möjlighet att uppgradera. Effekten är relativt stor: 100 nya småhus gör att 27 fler, och 100 nya hyresrätter 17 fler, barnfamiljer flyttar jämfört med 100 nya bostadsrätter. I snitt gör 100 nya lägenheter att 44 barnfamiljer kan flytta.

Att det finns barnfamiljer i alla inkomstklasser blir också tydligt av att barnfamiljer som enda grupp inte påverkas av inkomsten i området där nya bostäder byggs. Även om alla grupper påverkas mer av större lägenheter än av små är det tydligt att storleken är speciellt viktig för barnfamiljer; effekten av en extra kvadratmeter är sju gånger större för barnfamiljer än för unga och mer än tio gånger större än för äldre.

Slutsats – Vad kan vi säga om flyttkedjor i Malmö?

Den övergripande slutsatsen man kan dra ifrån denna rapport är att flyttkedjor är relativt korta. För varje bostad som byggs i Malmö frigörs det i snitt knappt en bostad till. Detta resultat är i stort i linje med de forskningsresultat som sammanfattas i forskningsöversikten från Malmö universitet. Ungefär en tredjedel av alla svenska studier har ett lägsta snitt som är lägre eller lika stort som vårt resultat. Resultatet i denna studie är också helt i linje med resultatet från Helsingborgshems studie från 2017, en av de mest gedigna och största studierna som gjorts på senare år. Där kom man också fram till en genomsnittlig kedjelängd på 1,9. Resultatet i denna studie ligger under det oviktade medelvärdet för de tidigare studiernas resultat. Dock dras detta medel upp av väldigt höga värden i vissa studier. Studierna med höga värden är dessutom ofta baserade på enbart ett mindre antal lägenheter.

Längden på kedjan som skapas varierar inte markant beroende på var i Malmö man bygger. Däremot verkar större lägenheter leda till längre kedjor, vilket är i linje med tidigare studier. Småhus ger i snitt också längre kedjor, men intressant nog försvinner den effekten när man kontrollerar för storlek i regressionsanalyserna. Därmed verkar ”småhuseffekten” egentligen bara vara en ”storlekseffekt”.

Ett genomgående resultat i denna rapport kan sammanfattas som att ”lika ger lika”: vill man frigöra lägenheter i det befintliga beståndet i en stadsdel är det mest effektivt att bygga i samma stadsdel (även detta är i linje med tidigare studier). Samma sak gäller för upplåtelseform: det frigörs mest hyresrätter om man bygger just hyresrätter och så vidare. Däremot ger nybyggnation i en viss storlek relativt ofta upphov av att lägenheter i andra storlekar frigörs. Detta gäller dock främst storlekar i närliggande storlekskategorier, så även för storlekar finns det en viss ”lika ger lika”-effekt.

Även om det inte finns någon statistiskt signifikant skillnad mellan hur långa kedjorna blir beroende på vilken upplåtelseform man bygger (om man kontrollerar för storlek) finns det tydliga skillnader i vilka hushåll det är som deltar i flyttkedjorna. Unga påverkas mest om det är hyresrätter som byggs, äldre om det byggs bostadsrätter. Barnfamiljer påverkas mest om det byggs hyresrätter eller småhus. Det är alltså på så sätt möjligt att styra vilka det är som kan dra nytta av en flyttkedja.

Denna rapport kommer med en del brasklappar. För det första byggdes de fastigheter som ingår i analysen under en period då det byggdes mycket i Malmö. Det är inte säkert att resultatet hade varit detsamma

om man istället analyserat fastigheter under en lågkonjunktur. Vidare begränsas denna studie av att man inte kan gå utanför kommungränsen. Malmö är tätt sammanflätat med grannkommunerna i sydvästra Skåne. Det är troligt att vissa av de bostäder som frigjorts i grannkommunerna av nybyggnation i Malmö lockar till sig hushåll från Malmö. På så sätt kan det vara så att flyttkedjan fortsätter och egentligen ger en större påverkan på Malmös bostadsmarknad än vad som fångas av denna rapport. En rapport på Skåne-nivå hade kunnat ge en mer precis bild av nybyggnationens påverkan.

Det är viktigt att påpeka att dessa resultat inte säger att flyttkedjor inte kan vara långa, eller sträcka sig från nybyggda hyresrätter till villor. Inte heller säger de att en stor lägenhet måste skapa en längre flyttkedja än en liten. Däremot är resultaten tydliga med att sådana kedjor är ovanliga jämfört med motsatsen.



Malmö stad