



Flyttkedjor – fungerer de?

Maria Pleiborn, KSP:s Årskonferens 2017-09-08

Presentation av Maria

- Medlem 1990-1995, USK Stockholms stad
- Sedan dess konsult i små och stora bolag
- Demograf med grundutbildning inom sociologi, statistik och undersökningsmetodik
- 1:a jobbet på SIB i Gävle 1983: Skrev om bostadskön
- Demografi med koppling till bostadsmarknad och bostadspolitik
- @MariaPleiborn

Flyttkedjors effekt – Citat från debatten

- *”Bra boenden för äldre skapar flyttkedjor”*, SvD Debatt 2015-10-04, Utredningen om boende för äldre
- *”Flyttkedja kan ge de unga bostäder”*, Kristianstadsbladet 2010-10-12
- *”Flyttkedjan och den överskattade effekten”* jagvillhabostad.nu, februari 2014
- *”Flyttkedjorna hinner aldrig nå vissa grupper i samhället, såsom exempelvis ungdomar”*, Hallands Nyheter 2010-04-16

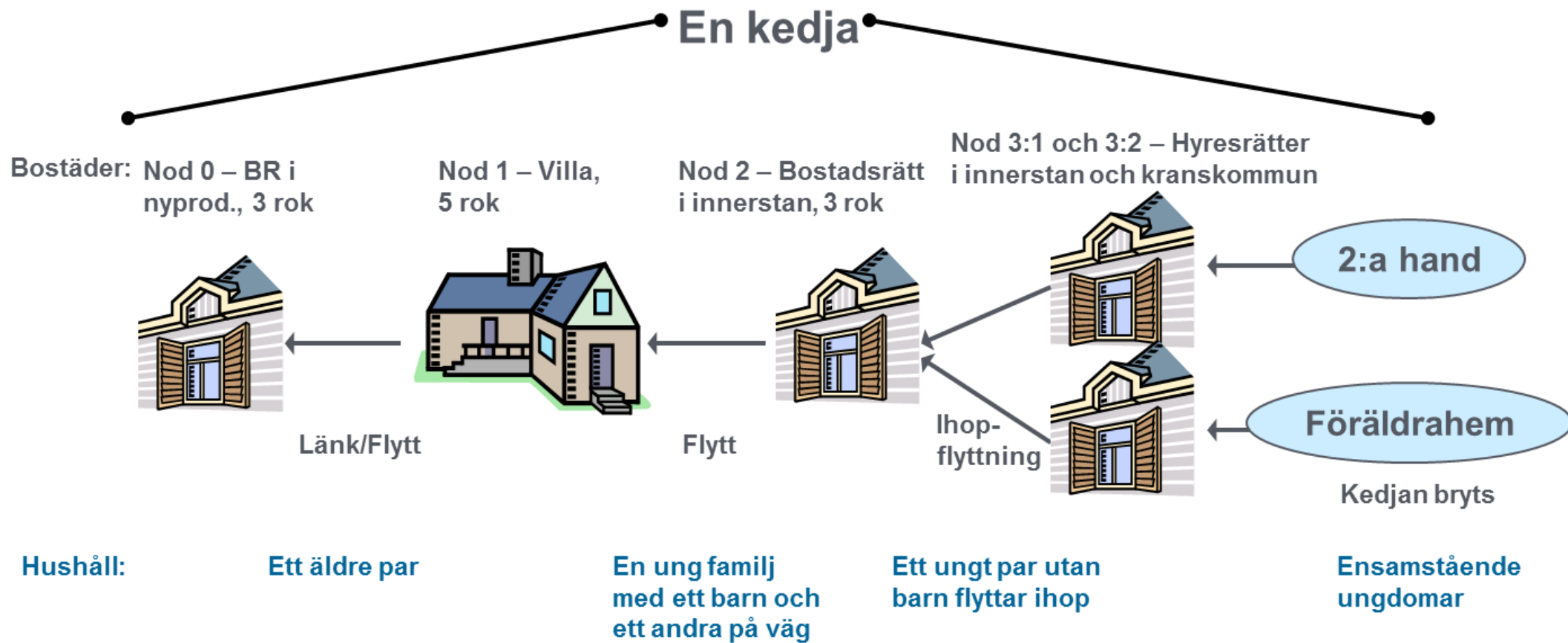
Varför vill man undersöka flyttkedjor?

- Syftet med att studera flyttkedjor är att kartlägga vilka vakanser som uppstår på en bostadsmarknaden i och med nyproduktionen av bostäder

Bakomliggande frågeställningar är ofta:

- *Vilka flyttar in i de nybyggda bostäderna?*
- *Och varifrån kommer de?*
Vilka typer av bostäder blir lediga på marknaden till följd av nyproduktionen?
Hur förgrenar sig kedjorna vidare till den övriga regionen?
- *Blir flyttkedjorna olika långa från olika typer av nyproduktion (dvs. ger olika effekt i antal hushåll som erbjuds nytt boende)?*
- *Kan nyproduktionen av bostäder hjälpa svaga grupper att etablera sig på bostadsmarknaden eller är det bara de "rika" som "tjänar" på att man bygger nytt?*
- *När får nyetablerade hushåll sin första bostad på den reguljära bostadsmarknaden?*
- *Innebär flyttningarna att hushållen får en förbättrad boendesituation?*

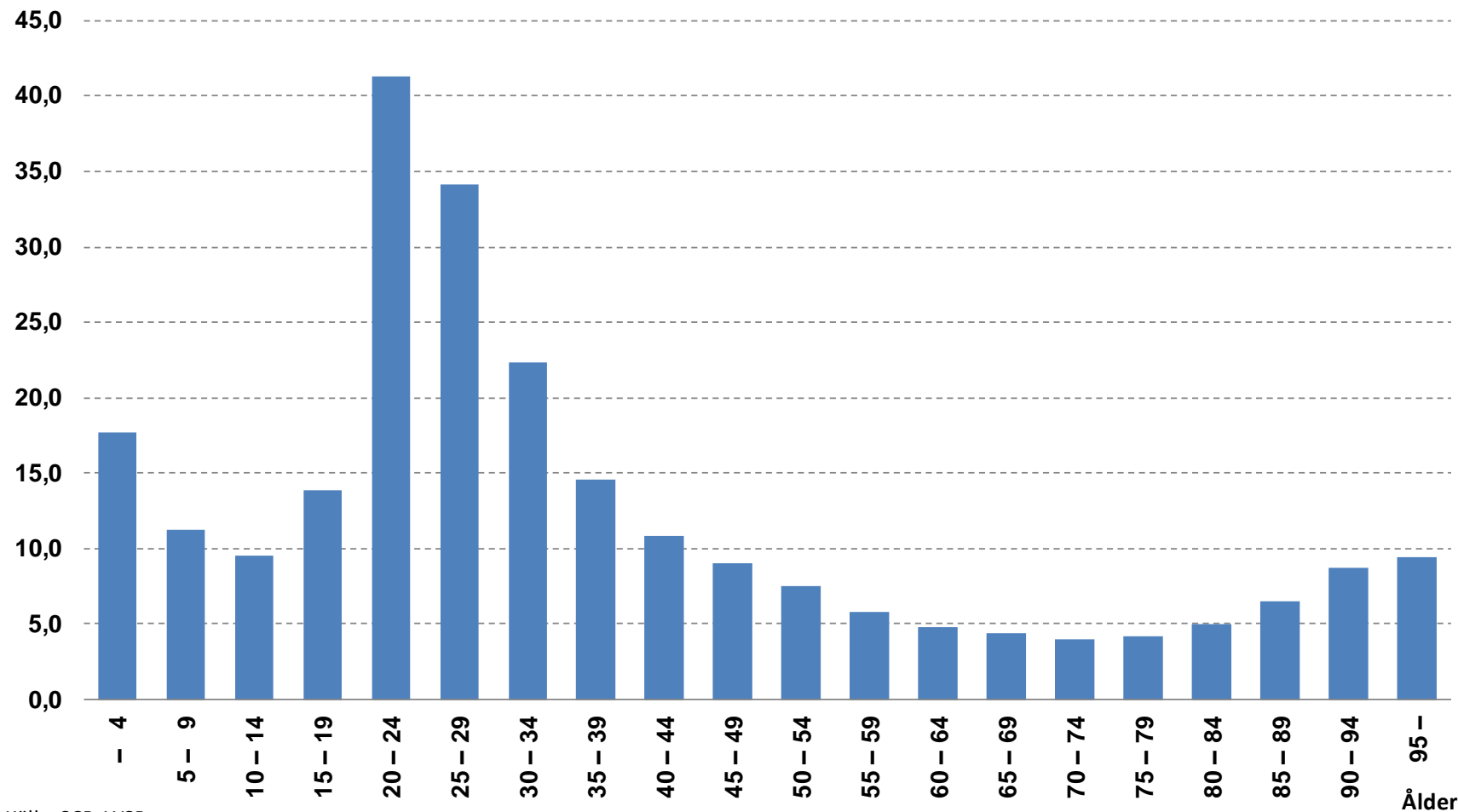
Vad är en flyttkedja?



Våra flyttmönster i Sverige

Flyttbenägenhet efter ålder 2000-talet

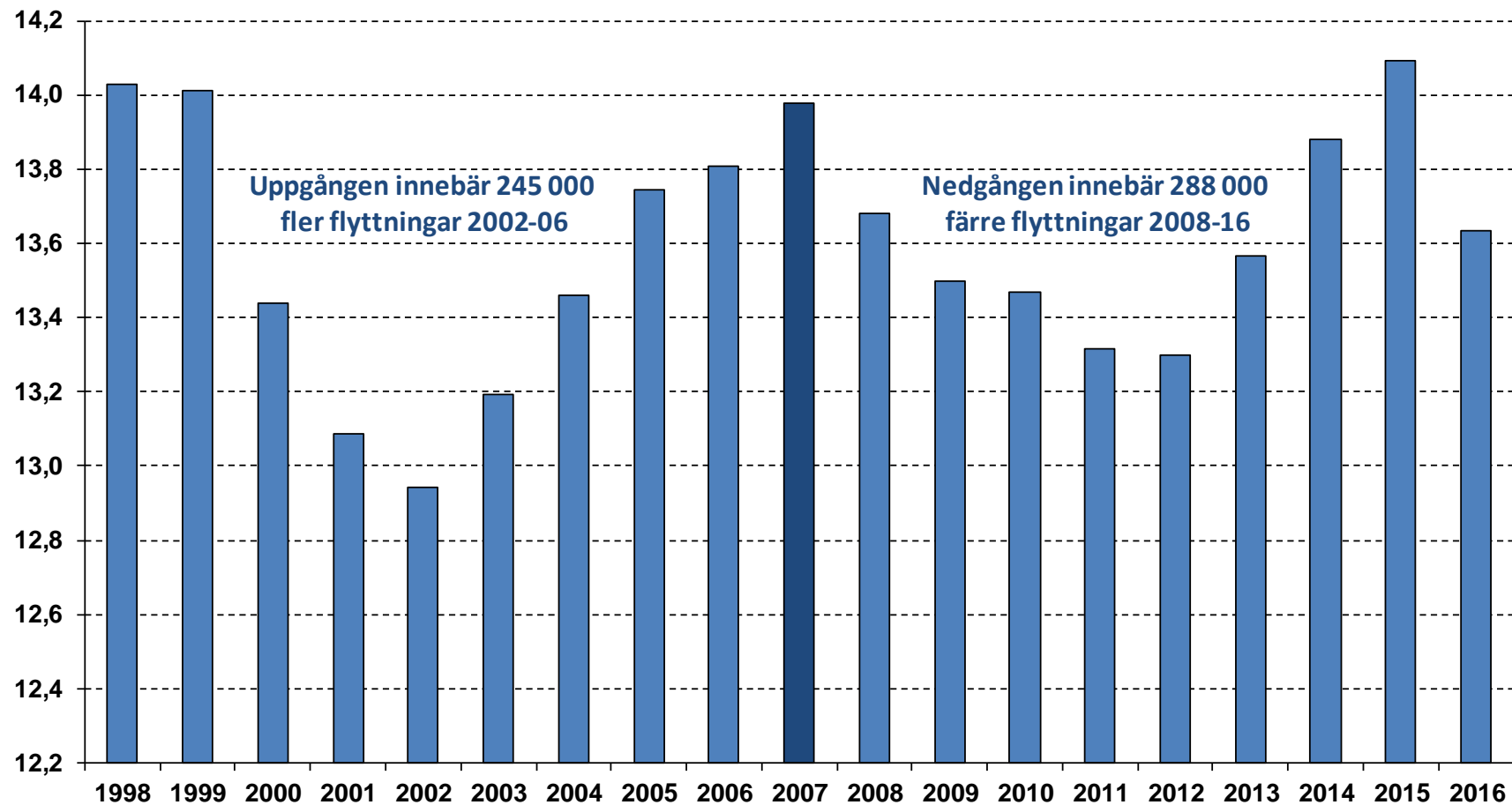
Andel flyttningar av
medelfolkmängden, %



Källa: SCB, WSP

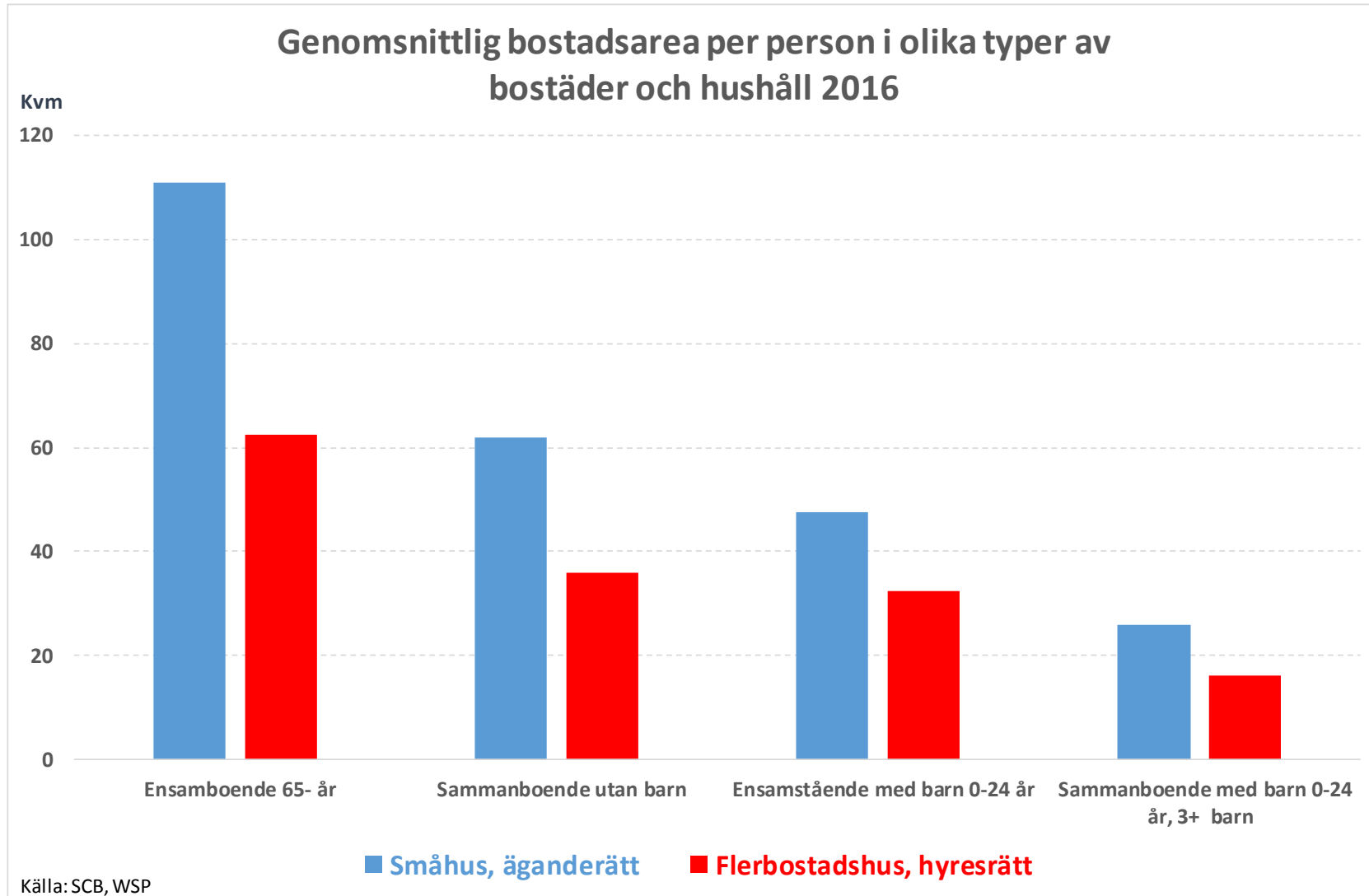
Inrikes flyttningsintensitet i Sverige 1998-2016

Andel av befolkningen, Procent



Källa: SCB, Beräkning av WSP

De äldre bor kvar i småhusen ensamman medan de unga inte kommer in på bostadsmarknaden



Generella resultat från undersökningar av flyttkedjor under 2000-talet

- I genomsnitt blir kedjan drygt **fyra länkar** lång
- Ju **större och dyrare** den nyproducerade bostaden är desto längre blir flyttkedjan
- **Upplåtelseformen** har inte så stor betydelse, men det har sättet att förmedla bostäderna
- Flyttningar är till stor del **lokala** – de flesta som flyttar in i nyproduktionen kommer från närområdet
- Nyproduktion som attraherar **äldre hushåll** genererar längre flyttkedjor än övrig nyproduktion
- Inflyttarna i nyproduktionen byter ofta ner sig i **storlek** när de flyttar, till skillnad från flyttare mellan begagnade bostäder
- Flyttningarna innebär så gott som alltid att hushållen blir **nöjdare** med sitt boende

Exempel på flyttkedjestudier 2001-2007

Uppdrag från Malmö stad, Peab och Svedalahem

Projekt	Antal i Nod 0	Antal vakanser inom det reguljära beståndet	Antal "debutanter" som kommer in på marknaden	Total effekt
Malmö, HR Kapellmästaren	24	192	30	9,3
Malmö, HR Annestad	107	112	107	3,1
Svedala, HR höghus Tegelbruket	78	400	109	7,5
Malmö, BR Västra Hamnen	34	75	36	3,3

Insamling av data

- Detektivarbete!
- Många källor används
- Beroende av fastighetsvärdars vilja att delta
- Lägenhetsregistret
- Källor
- Mobiltelefoner

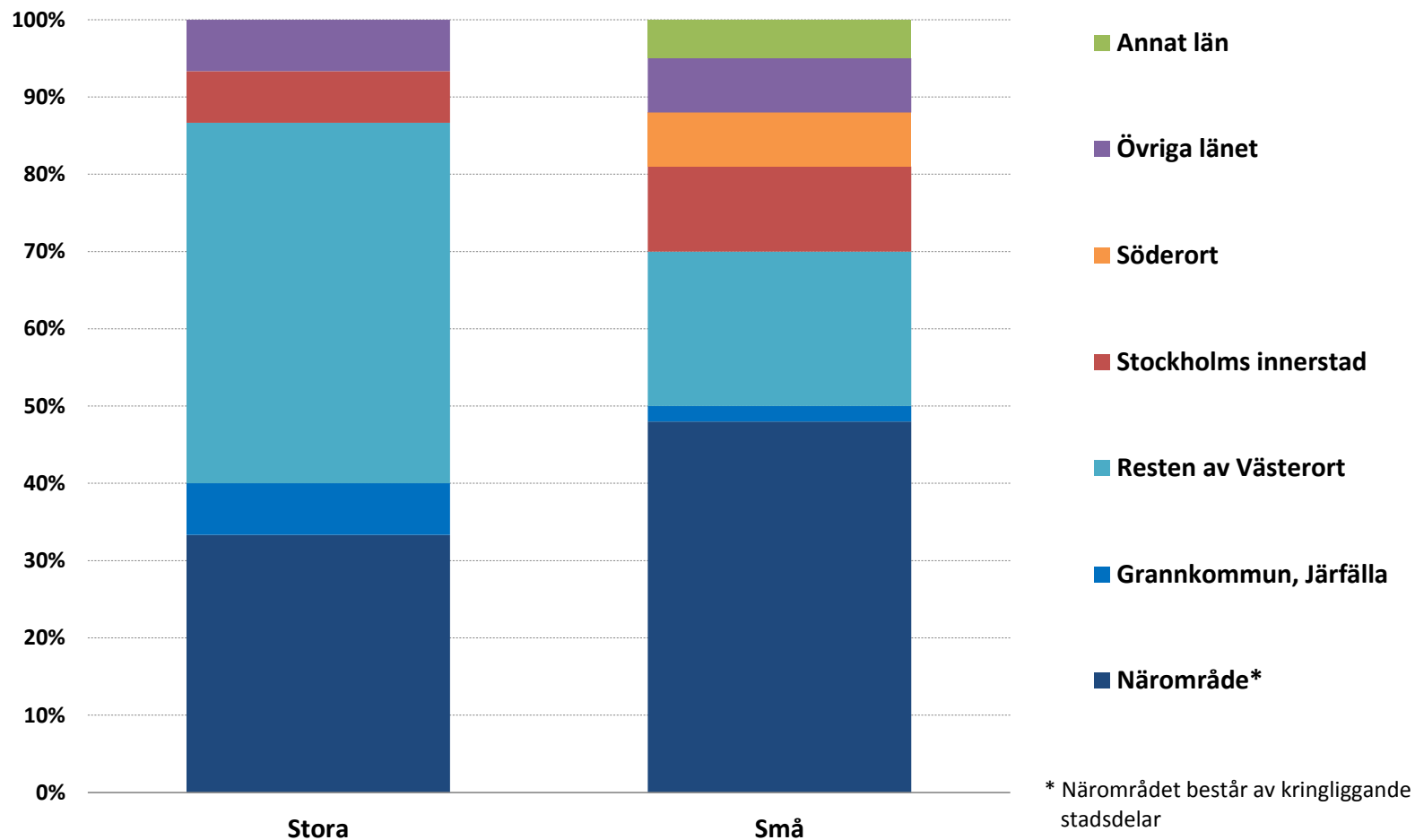
Inflyttningsanalyser kan vara nog så intressanta

- Snabbare
- Enklare
- Billigare
- Görs av många bostadsbolag, men kan utnyttjas mer

Lokala flyttningar

Tidigare bostadsområde för inflyttare till Ytterförort Väst

Andel av inflyttarna

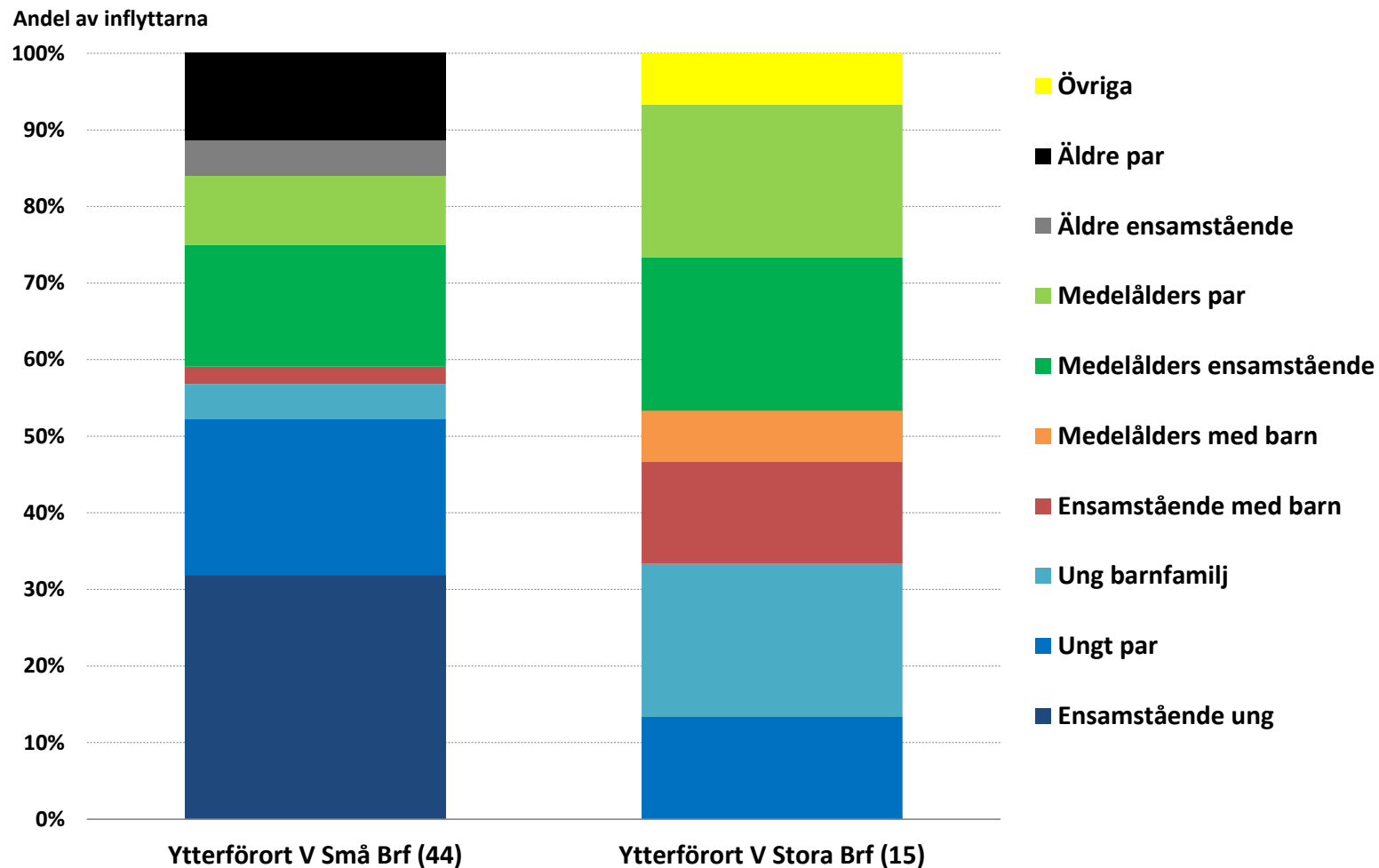


* Närområdet består av kringliggande stadsdelar

Källa: WSP, på uppdrag av TRF

Målgrupp

Hushållstyper för inflyttare till Ytterförort Väst

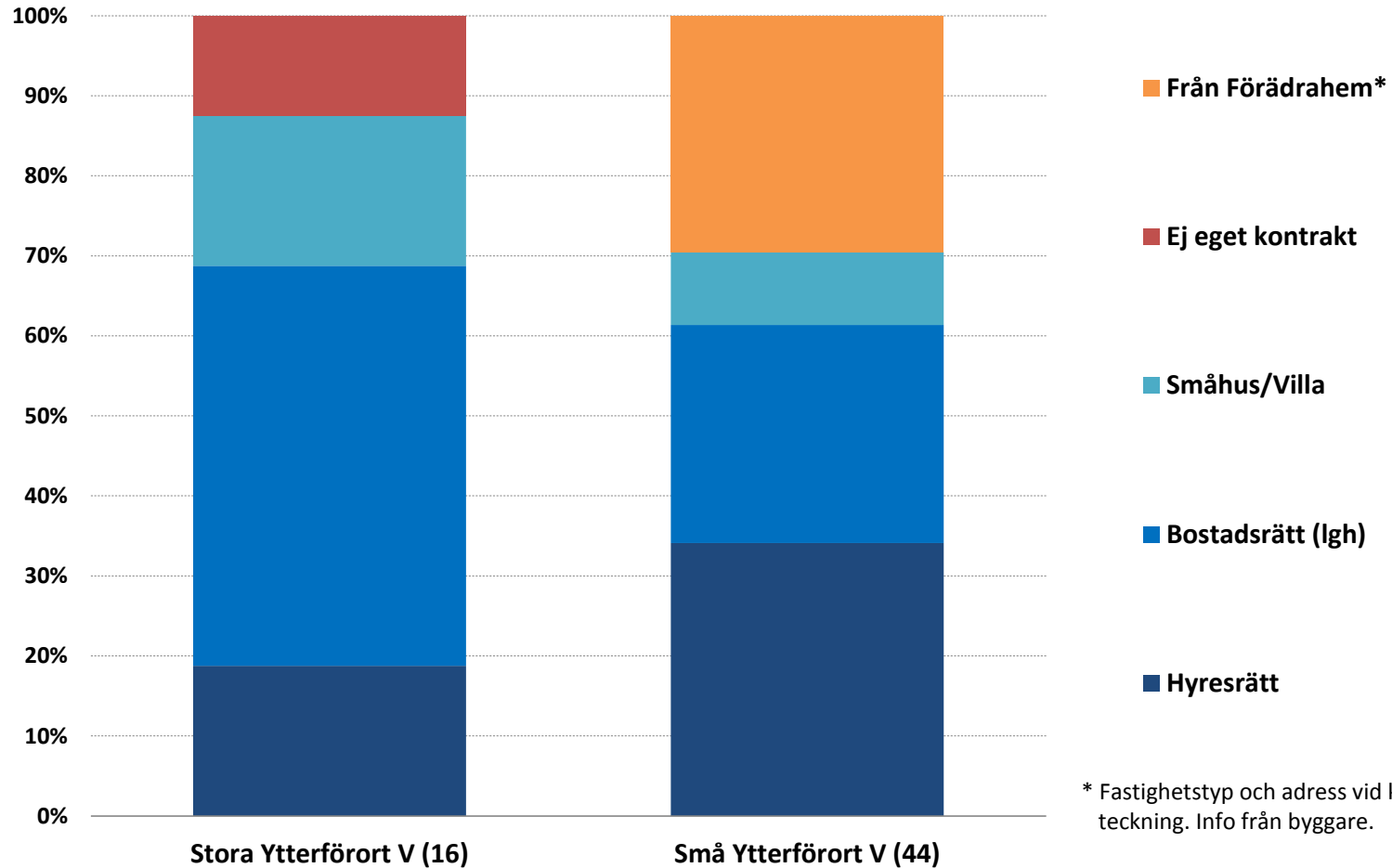


Källa: WSP, på uppdrag av TRF

Nod 1

Tidigare bostad* för inflyttare till Ytterförort Väst (Brf)

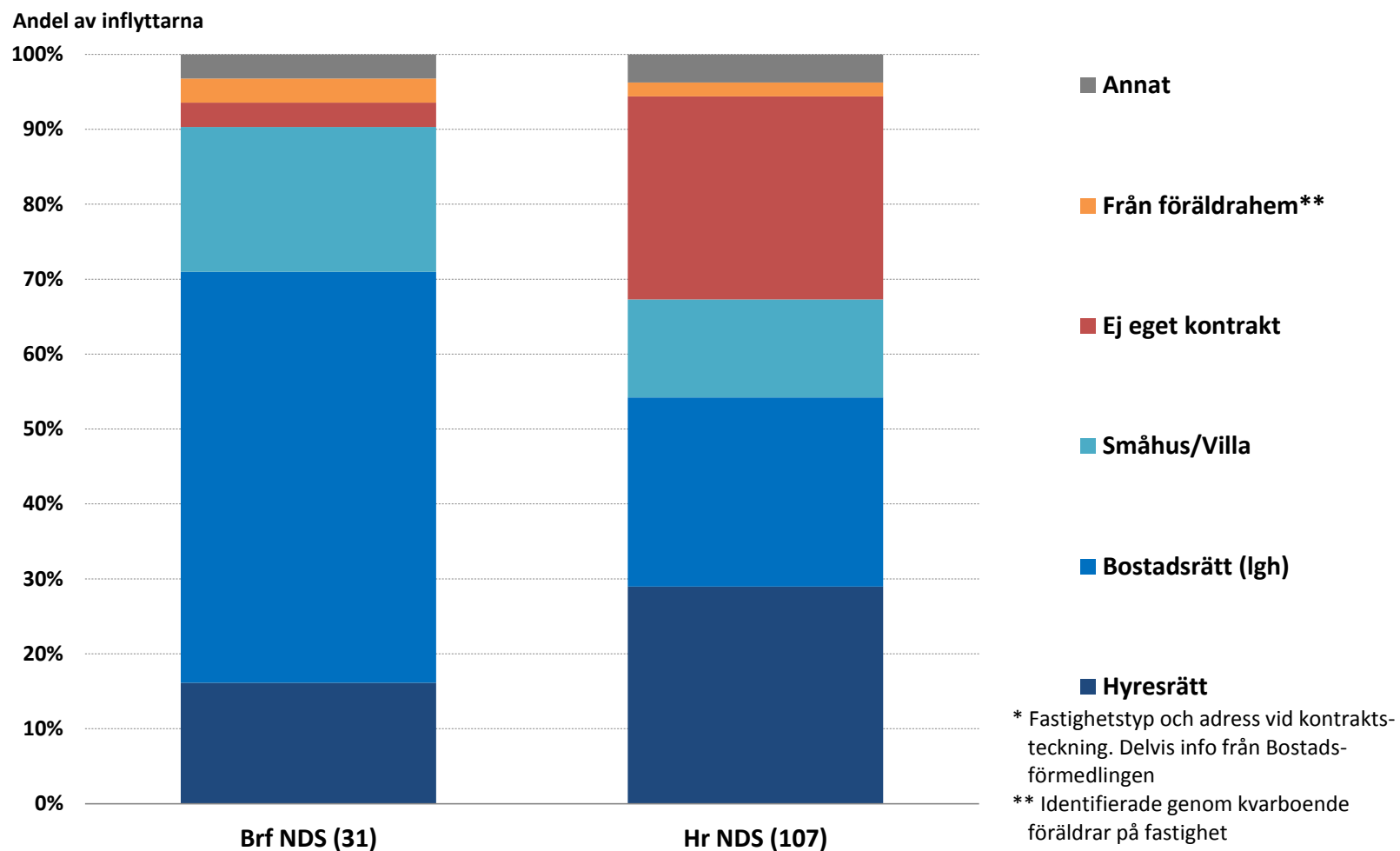
Andel av inflyttarna



* Fastighetstyp och adress vid kontraktsteckning. Info från byggare.

Nod 1

Tidigare bostad* för inflyttare till Norra Djurgårdsstaden



Tips!

- Urval
- Tidsaspekt
- Information
- "Skäl att flytta" / Val av ny bostad
- Kostnad

Tack!

wsp.com

wsp

wsp

wsp