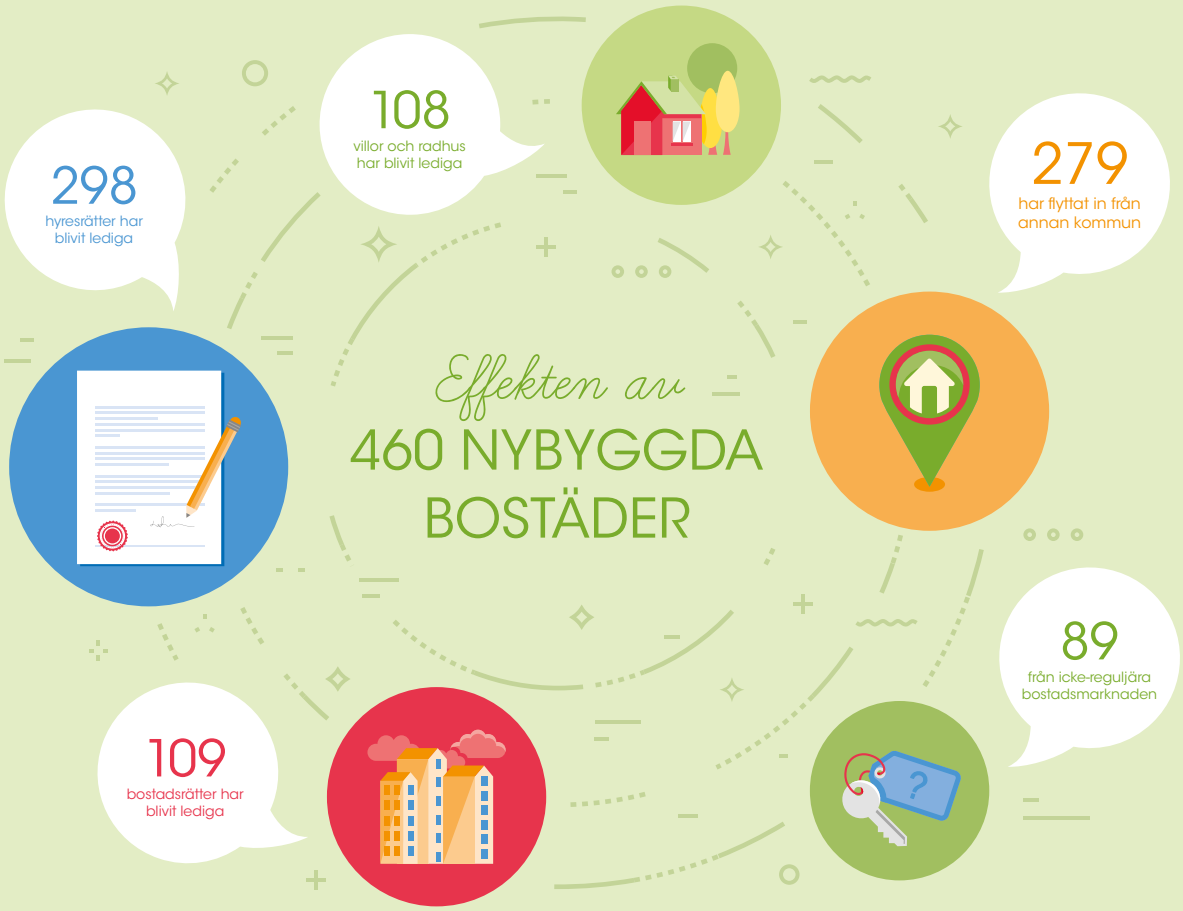
FLYTTKEDJOR

En studie från Helsingborg



HELSING
BORGS
HEM

Rapport:
Sinna Broberg, marknadsanalytiker, Helsingborgshem

Förord och kommentarer kring flyttkedjor:
Maria Pleiborn, senior rådgivare, bostadsmarknadsexpert och demograf, WSP

Kommentarer kring befolkningsutveckling:
Peter Karlin, samhällsanalytiker, Stadsledningsförvaltningen, Helsingborgs stad

INNEHÅLL

Förord	**5**
Inledning	**6**
Genomförande	**6**
Flyttkedjor – hur funkar det?	**8**
Vakanser och debutanter	**10**
Nya helsingborgare	**11**
Vakanser skapades i hela kommunen	**14**
Upplåtelseformer	**17**
Många har fått in en fot	**18**
Vad är det som driver flyttningarna?	**21**
Drivkrafterna skiljer sig åt mellan olika grupper	**22**
Källor	**26**

FÖRORD AV MARIA PLEIBORN

Dagens bostadspolitik försöker möta de utmaningar vi har på bostadsmarknaden genom att arbeta för ett ökat bostadsbyggande. Förslagen är många kring förbättrad och förenklad planprocess, billigare byggande och olika typer av stöd för nyproduktion. Men bostadsmarknaden består ju till allra största delen av bostäder som redan är byggda. Nyproduktionen förnyar idag vårt bostadsbestånd med ungefär en procent per år. Övriga 99 procent av bostadsmarknaden består av redan byggda och bebodda bostäder, som naturligtvis har stor betydelse för hur bostadsmarknaden fungerar totalt sett. Genom flyttningar påverkas hela bostadsmarknaden av nyproduktionen.

Hur vi flyttar mellan olika bostäder påverkar i stor utsträckning hur väl våra bostäder utnyttjas. Här kan olika typer av nyproduktion ge varierande effekter på bostadsmarknaden genom att de tilltalar olika målgrupper som innan inflyttningen till den nya bostaden bor på olika sätt. Det är detta som kallas flyttkedjor – ett bättre ord är egentligen vakanskedjor. Om vi är intresserade av vilka totala effekter som nyproduktionen skapar på bostadsmarknaden så bör vi studera dessa kedjor.

Det har blivit både lättare och svårare att genomföra flyttkedjestudier. Efter att det så kallade lägenhetsregistret infördes och vi i Sverige numera folkbokförs på bostad, inte bara på fastighet, har det blivit enklare att följa flyttkedjorna. Men vår övergång från fast till mobil telefoni har gjort datainsamlingen svårare i och med att fler och fler inte svarar vid okänt nummer (ett problem för alla typer av enkätundersökningar, inte bara för flyttkedjestudier). Flyttkedjestudier är ett detektivarbete som tar tid, men som ger oss nyttig kunskap om bostadsmarknadens funktionssätt.

Det är därför mycket bra att Helsingborgshem tar på sig uppgiften att studera vilka flyttkedjor som skapas på bostadsmarknaden i Helsingborg genom sin nyproduktion. Genom de nu genomförda studierna får vi veta mycket om bostadsmarknaden i Helsingborg – vilka typer av hushåll som flyttar in i olika typer av nyproduktion i olika lägen i kommunen, vilka typer av bostäder de lämnar, hur flyttkedjorna sprider sig ut i kommunen och hur långa de blir.

Resultaten i studien stämmer väl överens med tidigare flyttkedjestudier: Nybyggda stora bostäder ger upphov till längre flyttkedjor än nyproduktion av små lägenheter. Nyproduktionen är viktig för att nya helsingborgare ska hitta ett hem. De som flyttar in i nyproduktionen i övrigt kommer ofta från närområdet. Men längre bak i kedjorna ges debutanter av annat slag möjlighet att få ett första eget boende – de som flyttar från föräldrahemmet eller från andrahandsbostäder. Det är vanligast att byta bostad inom samma upplåtelseform (i detta fall är det således mest hyresrätter som inkluderas i kedjorna). Men viss typ av nyproduktion lockar de som bott i småhus och villor att flytta till hyresrätter och denna typ av nyproduktion genererar oftast de längsta flyttkedjorna.

INLEDNING

För att möta den ökade efterfrågan på bostäder i Helsingborg har Helsingborgshem under senare år genomfört flera stora nybyggnadsprojekt. I denna studie har vi undersökt hur dessa nya lägenheter påverkat bostadsmarknaden i kommunen. Det självklara svaret på frågan är att antalet bostäder blir fler, men genom att följa de flyttkedjor vilka genererats som en konsekvens av att ett stort antal hushåll har flyttat in i de nya bostäderna, ökar vi vår kunskap kring vilka ytterligare effekter detta får.

GENOMFÖRANDE

Helsingborgshem har genomfört utredningen med hjälp av två olika undersökningsföretag Marknadsundersökarna och Enkätfabriken. Flyttkedjorna har kartlagts stegvis med utgångspunkt från de hyresgäster som flyttat in i Helsingborgshems nyproducerade bostäder. Företagen har kontaktat var och en av dessa antingen genom e-post eller via telefon, och därigenom fått uppgifter om deras tidigare bostad. Därefter har den tidigare bostadens nya hushåll kontaktats och så vidare. Utöver personlig kontakt med berörda hushåll har Skatteverket, Helsingborgshems fastighetssystem och andra fastighetsägare samt allmänna register bidragit med information som hjälpt till att kartlägga de flyttmönster som uppstått. Studien har pågått under två års tid, allt eftersom nya bostäder blivit klara och med 10-12 månaders fördröjning från att de första hyresgästerna har flyttat in i respektive hus.

De flyttkedjestudier som har genomförts i Sverige är antingen inte aktuella eller har endast omfattat ett mindre antal bostäder. Det är dessutom inte helt enkelt att jämföra resultaten eftersom metodiken ibland skiljer sig åt. I vår studie har t ex inte vakanser som skapats utanför kommunen ingått i studien. Boverket konstaterar också i en rapport till Regeringen[1] att "Kunskap om flyttkedjor behövs för att bättre förstå effekten av nyproduktion men även av andra omflyttningar i beståndet." Det saknas alltså jämförbara, evidensbaserade studier. För att trots detta försöka sätta resultatet i ett sammanhang tog Helsingborgshem kontakt med Maria Pleiborn som är ledande expert inom området. Maria har tagit del av resultaten och kommenterat och diskuterat dem i rapporten. Även samhällsanalytikern Peter Karlins kommentarer och tankar finns med. Vår målsättning är att fortsätta arbetet i våra kommande nybyggnadsprojekt, för att ytterligare fördjupa och bredda vår kunskap.

Följande nyproduktionsprojekt har ingått i studien:

Ringstorpshöjden

Ringstorpshöjden, norr om centrum, stod klart för inflyttning under det första halvåret 2015. De 191 lägenheterna, i tre höghus och tretton är radhus, ligger alla i framkant när det gäller väl genomtänkta planlösningar och från den gemensamma lokalen högst uppe i ett av husen kan alla hyresgäster njuta av utsikten. Ett av husen (57 lägenheter) är endast för seniorer, dvs 55 år eller äldre.

Gustavslund

Gustavslund i östra utkanten av staden är ett område som domineras av äganderätter i småhusbebyggelse dvs villor, kedjehus och radhus, byggda under 1960-, 1970- och 1980-talen. Under 2014 började Helsingborgshem bygga hyresrätter i form av radhus här. I aktuell studie ingår den andra etappen som består av 11 radhus i form av 4 rok med trädgård och uteplats.

Parkhusen

På Slottshöjden, fem minuters promenad från centrum, färdigställdes under vintern 2015/2016, 103 lägenheter i fyra punkthus (inkl. 25 lägenheter för seniorer). Merparten är 2 rok och 3 rok, men det finns också 1 rok samt 5 rok i etage. Det centrala läget är mycket attraktivt och genom projektet har vi mer än fördubblat antalet bostäder på tomten (där äldre bebyggelse revs för att ge plats åt nyproduktionen).

Fredriksdal

På Fredriksdal som ligger i östra delen av Helsingborg blev vi klara med ett 11 våningshus i början av 2016. Huset rymmer totalt 49 moderna och prisvärda bostäder, framförallt 2 rok och 3 rok. Överst i huset finns fyra etagelägenheter med helt unika planlösningar.

Elineberg

Nyproduktionen på Elineberg, i södra delen av staden, utgörs av tre höghus i 8-11 våningar. Planlösningarna varierar och de totalt 111 lägenheter blev inflyttningsklara under vintern 2015/2016. Husen är en del av EU-projektet NEXT Buildings som ska lägga grunden för de nya energidirektiven 2020, genom att hitta kostnadseffektiva sätt att bygga miljövänligt och energieffektivt.

1 Boverket, Rapport 2015:22 Regeringsuppdrag "Kunskapsbehov – stöd till regeringens arbete med forskning och innovation"

FLYTTKEDJOR – HUR FUNKAR DET?

En flyttkedja är den rörelse som uppstår på bostadsmarknaden när en person eller ett hushåll med flera personer flyttar till ett nytt boende och då frigör sin föregående bostad, till vilket ett annat hushåll flyttar, och då frigör sin bostad, till vilken en tredje part flyttar osv. I aktuell studie startar flyttkedjan i och med att en person eller ett hushåll med flera personer flyttar in i någon av de nyproducerade lägenheter som ingått i undersökningen och kedjan utgörs således av de följdflyttar som uppstår.

Flyttkedjor utvecklas när ordinarie lägenheter blir lediga för ett nytt hushåll i Helsingborg.

I undersökningen identifieras de flyttar som skapar vakanser på den reguljära bostadsmarknaden i Helsingborg. En kedja bryts när ingen vakans skapas, dvs när en debutant flyttar in. I studien skiljer vi mellan två typer av debutanter. De som flyttar in från en annan kommun och de som kommer från den icke-reguljära bostadsmarknaden i Helsingborg.

Att komma från den icke-reguljära bostadsmarknaden innebär att det föregående boendet är en studentlägenhet, andrahandsbostad, föräldrahem eller annan typ av inneboende, dvs ingen vakans skapas i vanlig mening. Kedjan bryts också om någon i hushållet inte flyttar med, en del av hushållet bor kvar – det rör sig oftast om att en person lämnar föräldrahemmet, men det kan också handla om separationer där den ena parten bor kvar i den gamla bostaden och då skapas ingen vakans på marknaden. Den avflyttade bostaden kan också förbli tom, om den exempelvis ska genomgå renovering, eller inte blir såld.

Det finns också bortfall i studien som brutit flyttkedjan, t ex att vi inte hittat information om vem som flyttat eller att den inflyttade inte velat delta i studien. En flyttkedja skapas alltså bara om det flyttande hushållet lämnar en bostad som blir tillgänglig för någon annan. En kedja kan också dela sig i två länkar. Det gör den när två personer flyttar ihop, och eventuellt lämnar var sin lägenhet till den reguljära bostadsmarknaden.

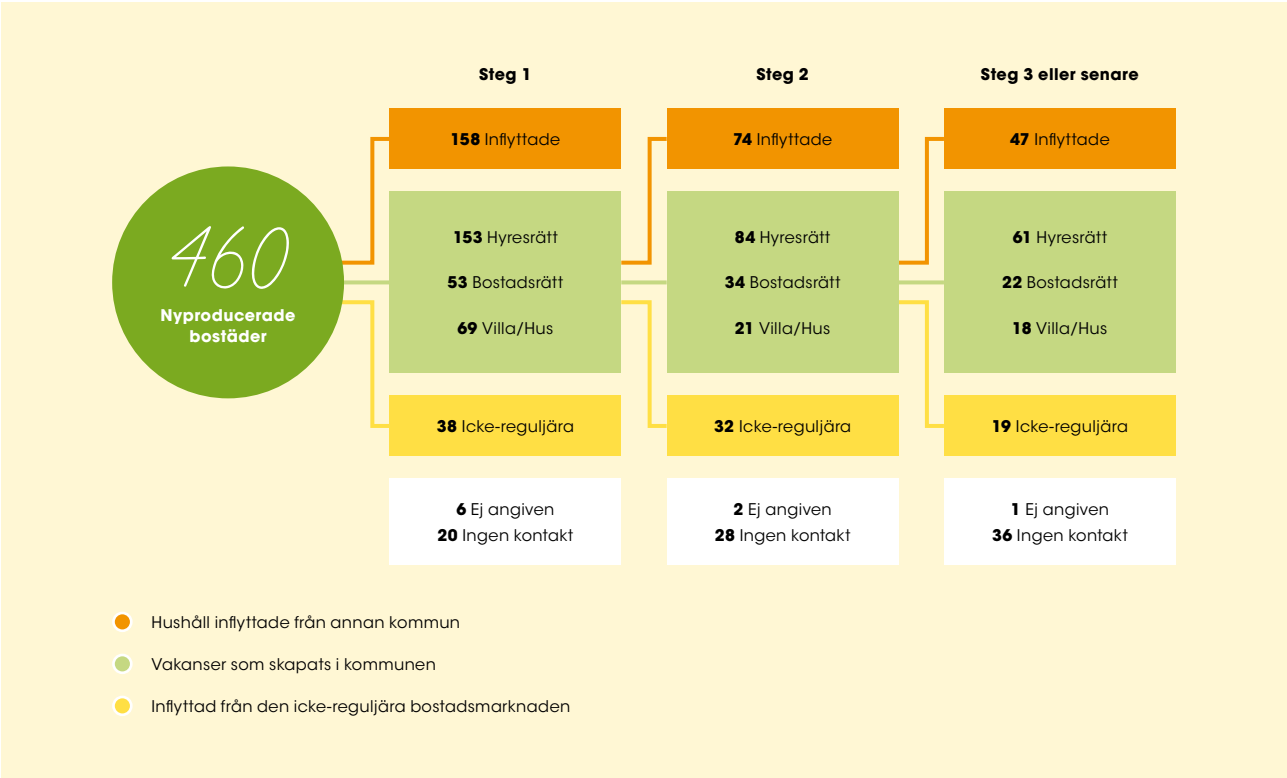
Så här kan en flyttkedja se ut: Ett äldre par flyttar in i en av de nyproducerade lägenheterna. De flyttar från en villa som blir vakant (steg 1). Till denna villa flyttar en ung familj, som lämnar en hyresrätt (steg 2). Till hyresrätten flyttar ett ungt par. De flyttar ihop, den ene från föräldrahemmet och den andre från andrahandslägenhet (steg 3). Kedjan bryts då ingen lämnar en ordinarie bostad till marknaden.

"Flyttkedjornas effekt har ibland ifrågasattas. Man menar att de inte löser de problem vi har på bostadsmarknaden idag. Det som oftast påtalats är att inte så många debutanter får möjlighet att komma in på bostadsmarknaden när det som byggs ofta är dyra stora bostäder. Självklart är det så att de effekter som flyttkedjor skapar på bostadsmarknaden inte kan lösa alla problem. Andra åtgärder måste också vidtas för att tex göra det möjligt för grupper med svag förankring på marknaden och små resurser att få en bostad i det reguljära bostadsbeståndet och inte vara hänvisade till korttidskontrakt, andrahandsmarknaden etc.

Men flyttkedjorna möjliggör för många hushåll att flytta till ett boende som passar dem bättre. Och när inte flyttkedjan avslutas med att en debutant från det icke-reguljära beståndet får en bostad på marknaden så avslutas de med att någon från en annan region får möjlighet att flytta in på den lokala bostadsmarknaden."

Maria Pleiborn,
senior rådgivare, bostadsmarknadsexpert och demograf, WSP

VAKANSER OCH DEBUTANTER



Steg 1 visar den direkta effekten av alla de 460 nyproducerade bostäderna som ingår i studien. I steg 2, 3 eller senare samlas utfallet från resterande steg.

Den direkta effekten av nyproduktion (steg 1)

Studien omfattar totalt 460 nybyggda hyresbostäder i form av lägenheter och radhus i varierande storlek, från 1 rok till 6 rok. Totalt sett skapade de nya bostäderna omkring 500 flyttrörelser i steg 1, dvs genom att de första hyresgästerna flyttade in i nyproduktionen. Att antalet flyttar blev fler än antalet bostäder beror på att flera hushåll/personer flyttat ihop, och därmed lämnat två bostäder.

Den direkta effekten blev att 158 hushåll flyttade till Helsingborg (debutanter), att sammanlagt 275 bostäder på den reguljära bostadsmarknaden blev vakanta och att 38 hushåll eller personer kunde lämna den icke-reguljära bostadsmarknaden (debutanter). Av de vakanser som skapades i Helsingborg i steg 1 var 153 hyresrätter, 53 bostadsrätter och 69 äganderätter i form av villor/hus.

Den indirekta effekten (steg 2, 3 och senare)

Tittar vi på följdeffekterna innebär de att mönstret upprepar sig, men att ju längre ut i kedjorna vi når desto mer tunnas de ut. Detta har flera förklaringar. Dels har inflyttningen till kommunen varit mycket stor på senare år, dels etablerar sig personer från den icke-reguljära bostadsmarknaden. Inga av dessa hushåll skapar bostadsvakanser i Helsingborg. Vidare påverkar även ett ökande bortfall resultatet. Benägenheten att delta i studien är stor ibland dem som flyttat in i nyproduktionen men avtar sedan. Men även om kartläggningen visar många avbrott så har kedjor i upp till som mest tio steg identifierats.

Den totala effekten

Summerar vi alla steg så visar studien att de nyproducerade lägenheterna har skapat möjlighet för 279 hushåll att flytta till Helsingborg samt att 89 hushåll från den icke-reguljära bostadsmarknaden har kunnat etablera sig. Vidare har 515 bostäder i Helsingborg blivit vakanta. Av dessa är merparten, 298 hyresrätter, 109 är bostadsrätter och 108 villor/hus.

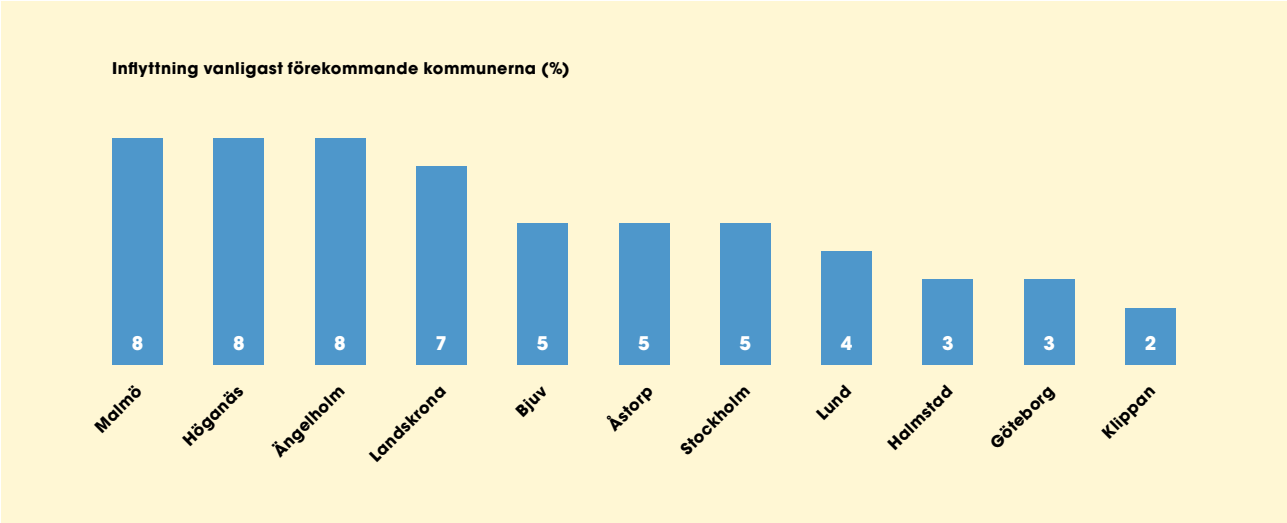
Debutanter	**Inlyttade från annan kommun**	**279**
Vakanser	**Hyresrätter som blivit vakanta**	**298**
	Bostadsrätter som blivit vakanta	**109**
	Villor/radhus som blivit vakanta	**108**
Debutanter	**Icke-reguljära bostadsmarknaden**	**89**
Ej angivet	**—**	**9**

Den totala effekten om alla identifierade steg summeras.

NYA HELSINGBORGARE

Resultaten visar tydligt att Helsingborgshem genom sin nyproduktion inte bara skapar flyttrörelser i staden utan även bidrar till att hushåll från andra kommuner kan flytta till Helsingborg. Andelen från en annan kommun är störst i steg 1, vilket indikerar att nyproduktionen är särskilt viktig för att möjliggöra denna inflyttning till Helsingborg. Detta beror sannolikt på flera faktorer; allmännyttan i en kommun är en känd aktör, nyproduktion är mer tillgänglig genom att många lägenheter släpps samtidigt och det oftast krävs färre köpoäng för att få en bostad.

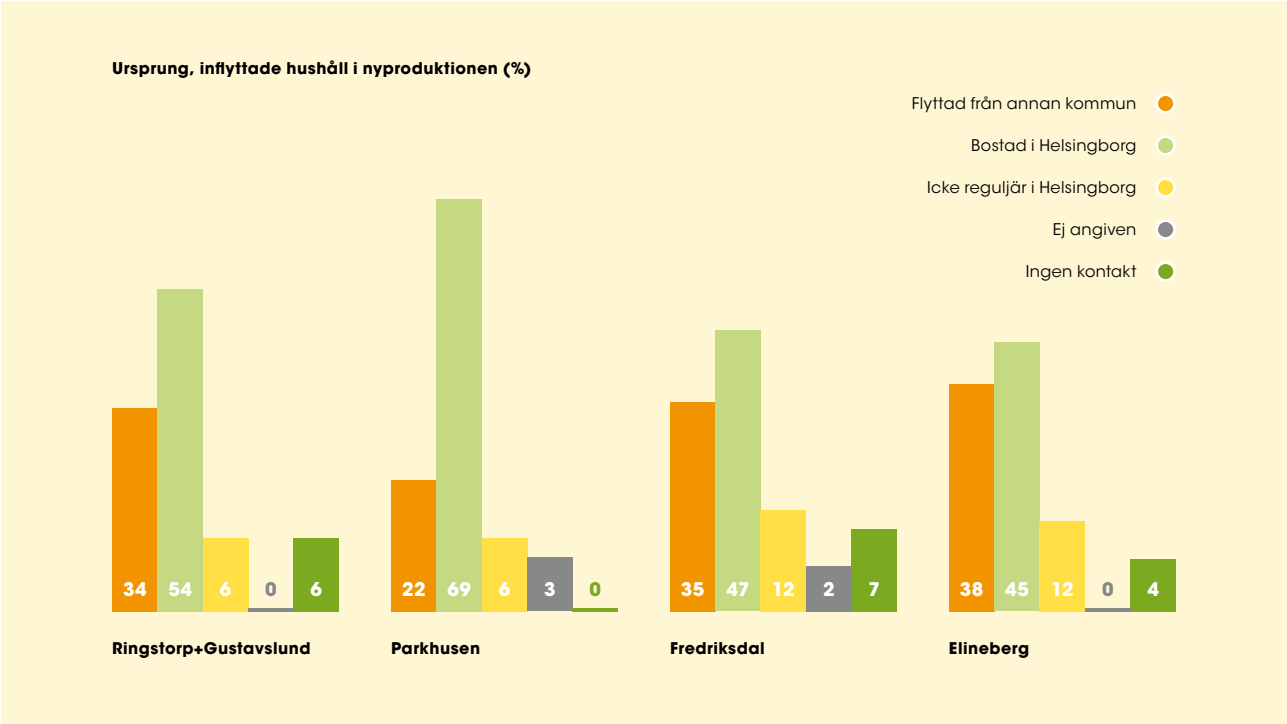
Inflyttarna till kommunen kommer i första hand från nordvästra Skåne, Malmö och Lund, men även från Stockholm, Halmstad och Göteborg. Omkring 80 % av dem som flyttade in från en annan kommun var i yrkesverksam ålder (seniorbostäderna undantagna).



Inflyttningen är störst från Malmö och grannkommunerna, övriga (<2 %) kommer i första hand från kommuner i närregionen men även från andra delar av Sverige och från utlandet.

Undersökningen har, som nämnts ovan, avgränsats till Helsingborg, vilket betyder att de vakanser som skapats i grannkommunerna inte har studerats. Eftersom bostadsmarknaden i en region som nordvästra Skåne hänger ihop så har sannolikt vakanta bostäder i t ex Ängelholm och Höganäs attraherat helsingborgare, vilket betyder att kedjan leder tillbaka in till Helsingborg. Detta har studien inte tagit hänsyn till, och det betyder att effekten på den regionala bostadsmarknaden är större än den som kartlagts.

Generellt kommer mellan 30 – 40 % av hushållen som flyttat in i de nybyggda husen från en annan kommun. Parkhusen på Slottshöjden skiljer sig dock i detta sammanhang genom att andelen från annan kommun är lägre, omkring 20 %. Detta nyproduktionsprojekt har alltså i högre grad lockat helsingborgare. Detta gäller även för seniorbostäderna (om de analyseras separat).



Generellt kommer mellan 30-40 % av nyproduktionens hyresgäster från en annan kommun.

”Både Ringstorpshöjden och Parkhusen, som inkluderar ett antal seniorbostäder, har attraherat boende från Helsingborg i stor utsträckning. I tidigare studier ser vi att bostäder som passar seniorer (det behöver inte vara uttalade seniorbostäder) genererar många inflyttningar från äldre bostäder (ofta villor) i närheten. Nyproduktionen har en högre tillgänglighet (t ex ofta med hiss som det äldre bostadsbeståndet ofta saknar) vilket passar de äldre hushållen som vill flytta från mer svårskötta större bostäder. Detta i sin tur genererar långa flyttkedjor eftersom de äldres bostäder är attraktiva för t ex barnfamiljerna. Den attraktiva nyproduktionen Parkhusen ligger dessutom centralt vilket också är lockande för den äldre målgruppen.”

Maria Pleiborn,
senior rådgivare, bostadsmarknadsexpert och demograf, WSP

”Andelen inflyttade från utanför kommunen skiljer sig åt mellan olika delar av Helsingborg. Gustavslund är ett av områden med lägst andel nya helsingborgare, bara omkring 20 % kommer utifrån. På Fredriksdal i den andra delen av skalan är andelen 44 %.

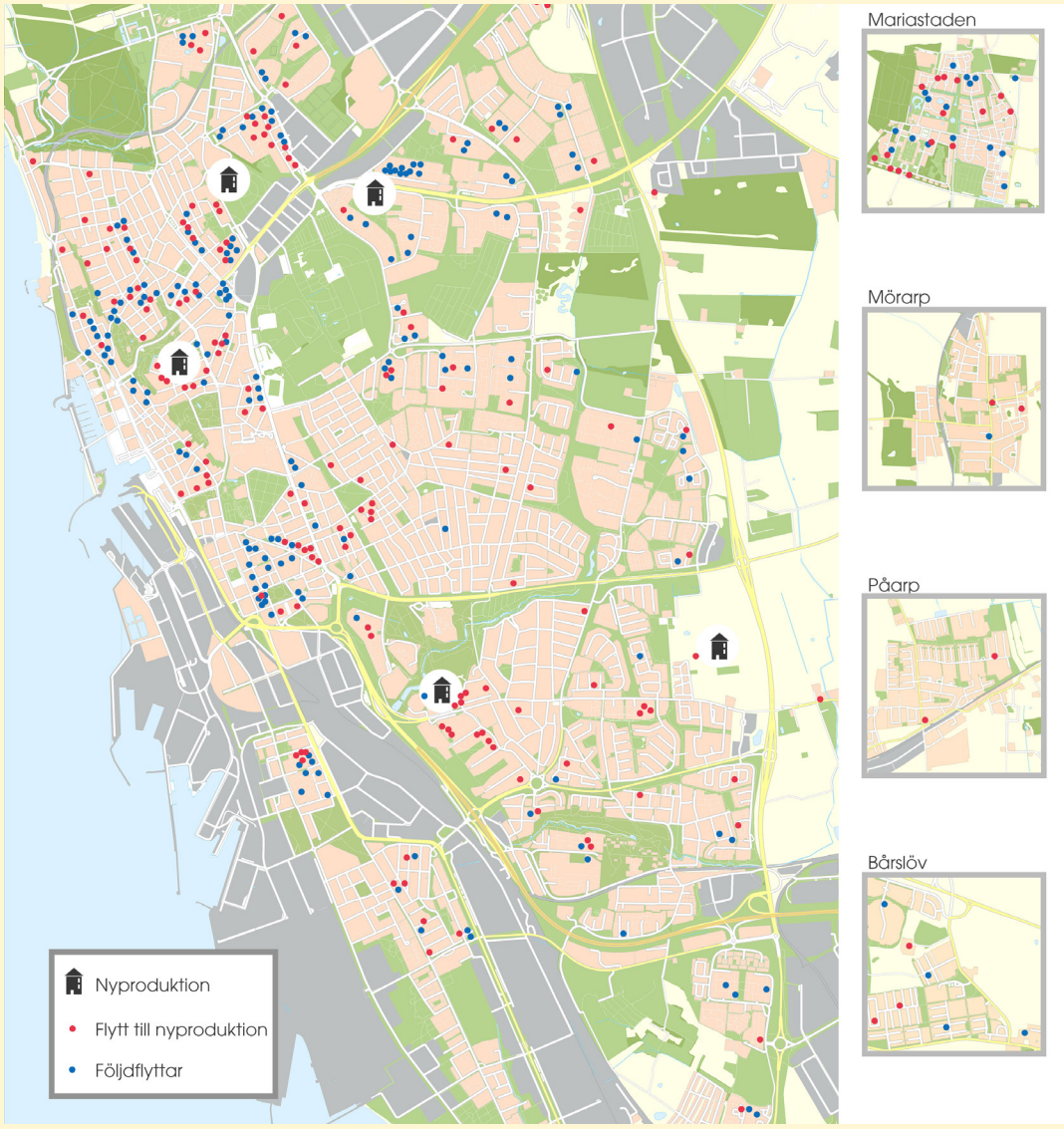
Inflyttningen av helsingborgare till de nyproducerade lägenheterna i Ringstorp och Elineberg är lägre än för områdena generellt. De nya lägenheterna har alltså i högre utsträckning än väntat attraherat hushåll utifrån. Parkhusen på Slottshöjden och nybygget på Fredriksdal har däremot haft en högre inflyttning av helsingborgare än området generellt har.

Om de första hyresgästerna i nyproduktionen kommer från Helsingborg eller någon

annan kommun är alltså inte helt styrt av det generella flyttflödet till området. Enskilda projekt kan attrahera fler eller färre från den egna kommunen, antagligen beroende på en rad orsaker så som läge, bostadstyper, pris, bredare exponering samt lättare åtkomst för dem med få köpoäng eller ibland förtur för särskilda grupper.”

Peter Karlin,
samhällsanalytiker, Stadsledningsförvaltningen i Helsingborg

VAKANSER SKAPADES I HELA KOMMUNEN



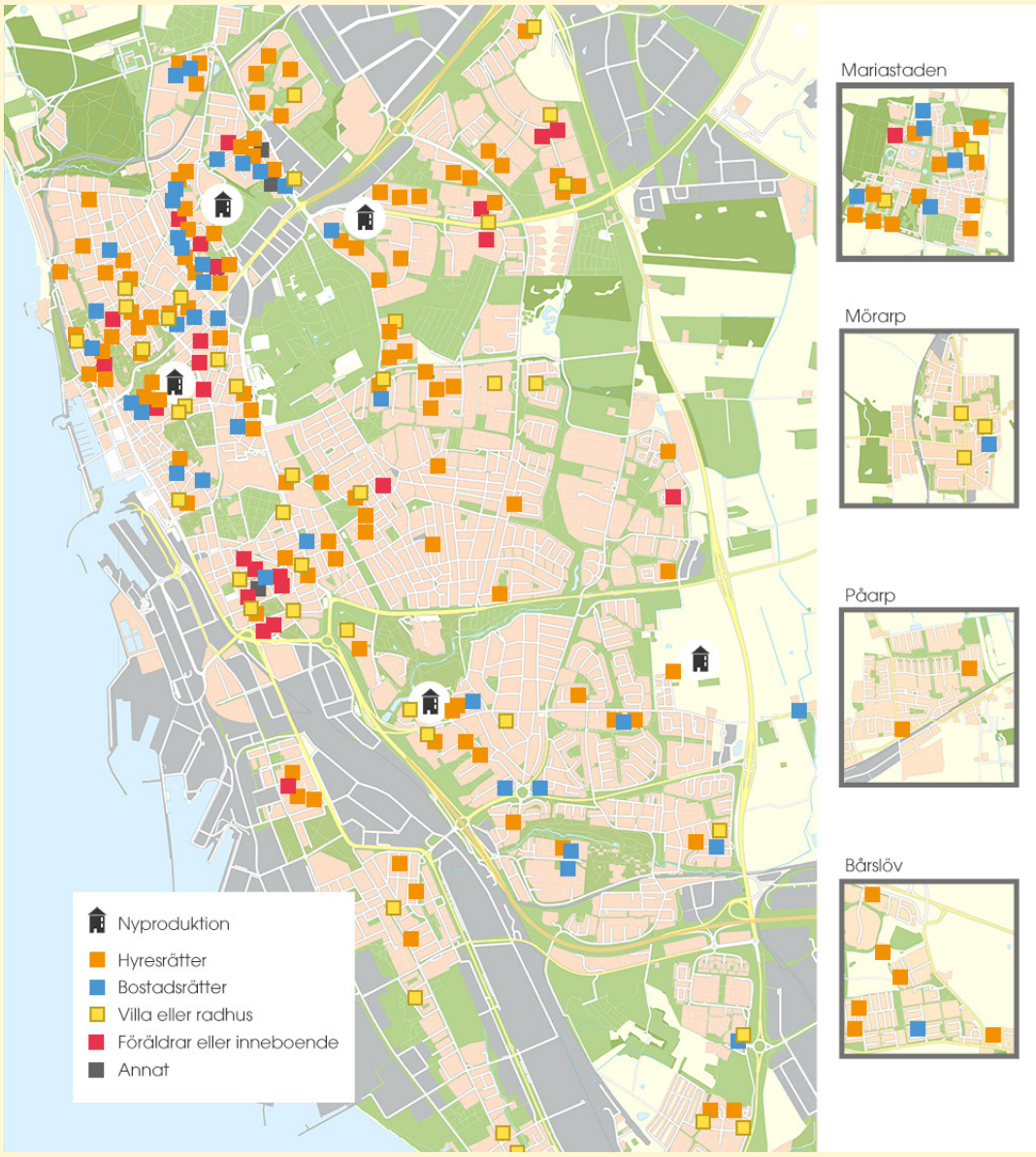
Kartorna visar alla bostäder som blivit vakanta i centralorten samt några exempel från mindre orter i kommunen. Röda markeringar visar de bostäder som blev vakanta i steg 1(genom inflyttningen i de nyproducerade lägenheterna), blå markeringar visar vakanser längre bak i kedjan. En del vakanser har också skapats utanför centralorten t ex i Bårslöv, Påarp, Rydebäck och Ödåkra.

Den största effekten, utöver att fler bostäder tillförts bostadsmarknaden, är att ett stort antal lägenheter i Helsingborg har blivit vakanta, dvs tillgängliga för ett nytt hushåll. Flyttkedjorna har generellt skapat vakanser i hela kommunen, men framförallt i centralorten. Detta hänger ihop med att vi i Sverige i första hand flyttar lokalt. Vidare finns hyresrätterna i högre grad i centrum och det är inom den upplåtelseformen som flyttrörelserna varit störst.

Studeras respektive nyproduktionsprojekt var för sig så framträder en bild där nyproduktionen har högre attraktionskraft på dem som redan bor i närområdet. Detta har sina naturliga förklaringar då man inte sällan vill bo kvar i ”sin del av staden” samt att man har kännedom om projektet då man sett det växa fram. Detta visar också Helsingborgshems inflyttningsenkäter. Men det är också värt att notera att alla nyproduktionsprojekt i förlängningen har skapat vakanser över hela staden, också i stadsdelar där hyrorna är generellt lägre. Även de mer profilerade projekten som Parkhusen och Ringstorsphöjden har gett vakanta lägenheter på exempelvis Dalhem och Drottninghög, stadsdelar från miljonprogramstiden.

Exempel på faktiska flyttkedjor som skapades med anledning av att Helsingborgshem byggde Ringstorpshöjden

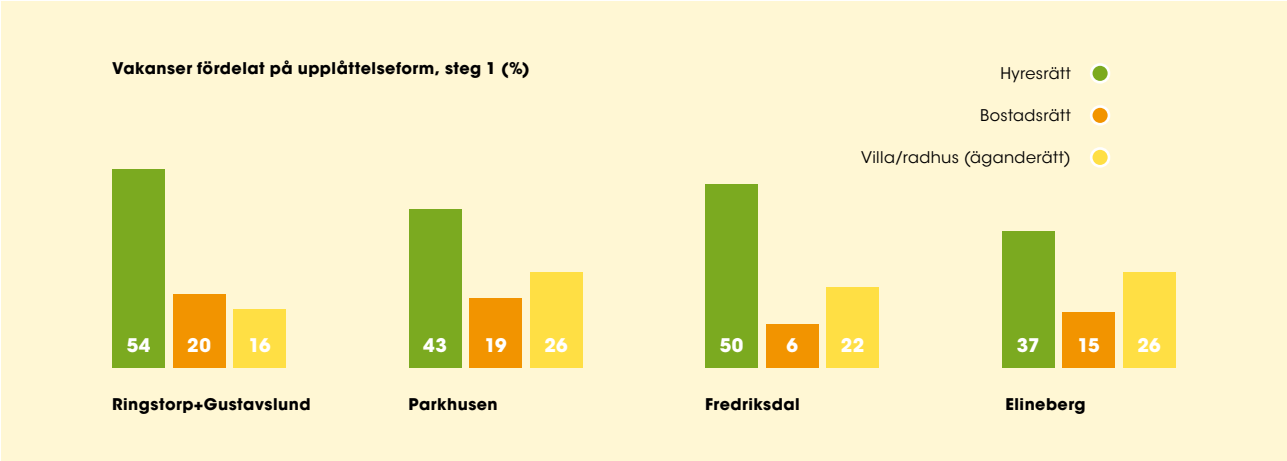
UPPLÅTELSEFORMER



Kartorna visar vakanser som skapats utifrån upplåtelseform (okänd upplåtelseform har inte markerats i kartan).

Fördelningen av vakanser utifrån upplåtelseformer visar också på stor spridning. Av alla de omkring 500 vakanser som skapats var 58 % hyresrätter, 21 % bostadsrätter och lika många eget ägande i form av hus/villa. Omkring en fjärdedel av de berörda hyresrätterna fanns i Helsingborgshems bestånd. Var vakanserna är lokaliserade återspeglar också hur de olika upplåtelseformerna är fördelade över staden. I exempelvis Mariastaden och centrum har både hyresrätter, bostadsrätter och villor blivit lediga, eftersom här finns ett blandat utbud, medan vakanta hyresrätter är vanliga i andra delar av staden.

De olika projekten har till viss del lockat olika grupper från bostadsmarknaden i Helsingborg. Andelen från hyresrätt var högst på Ringstorpshöjden och Fredriksdal, medan hushåll från eget ägande i högre utsträckning har flyttat till Parkhusen och Elineberg.



Nyproduktionsprojekten har lockat olika målgrupper.

"Av Helsingborgs 140 000 invånare bor ca 39 % i hyresrätt, 36 % i äganderätt och 22 % i bostadsrätt. Under 2016 gjordes över 16 000 flyttar inom kommunen. Boende i hyresrätt står för ca 55 % eller runt 9 000 av dessa, medan de som bor i bostadsrätt står för 21 % och de i äganderätt för cirka 19 % (okänd upplåtelseform står för nästan 5 % av alla flyttar). Personer i hyresrätt flyttar alltså mer än deras andel av befolkningen och de mer trögrörliga upplåtelseformerna flyttar i lägre utsträckning. Fördelningen av vakanser utifrån upplåtelseformer som beskrivs i studien stämmer därmed väl överens med den övergripande bilden för kommunen.

Omkring 56 % av dem som flyttar till Helsingborg från andra kommuner gör det till hyresrätter, 24 % till bostadsrätter och 16 % till äganderätter. Det är en fördelning som liknar flyttningen inom Helsingborg. Fördelningen är också liknande för dem som flyttar in från utlandet."

Peter Karlin,
samhällsanalytiker, Stadsledningsförvaltningen i Helsingborg

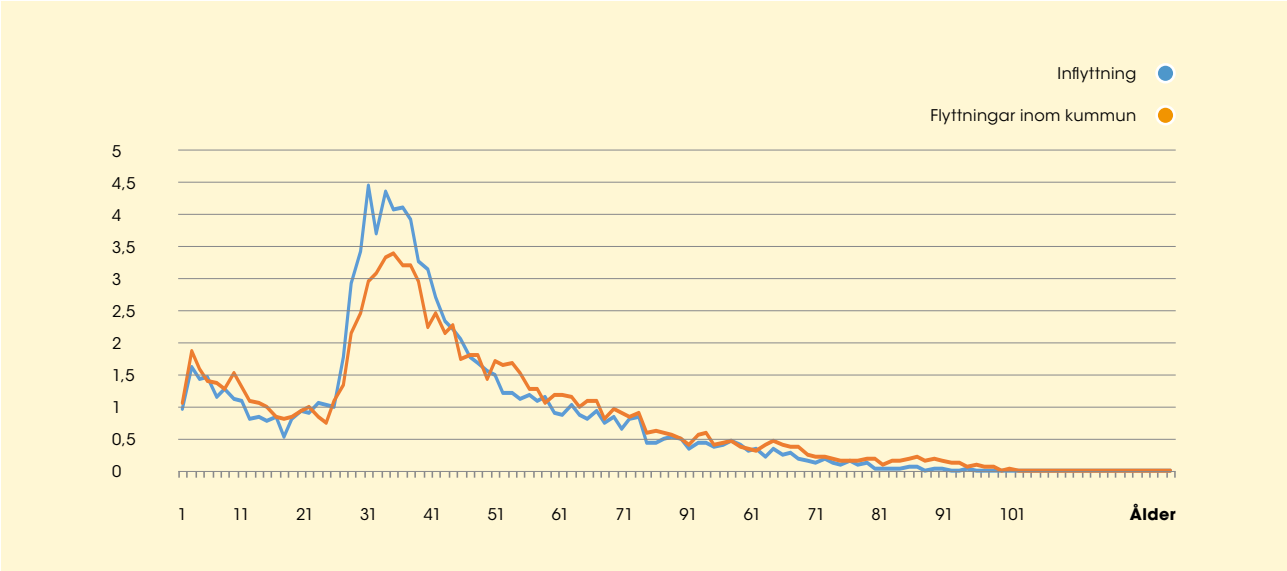
Många har fått in en fot

Gruppen från den icke-reguljära bostadsmarknaden som genom nyproduktionen och de uppkomna flyttkedjorna fått möjlighet att etablera sig utgörs i första hand av personer som tidigare bodde i föräldrahemmet. Näst flest kom från ett andrahandsboende medan studenterna endast utgjorde en liten del. Totalt sett medverkade de identifierade flyttrörelserna till att cirka 90 hushåll/personer från den icke-reguljära bostadsmarknaden fick en egen bostad.

Andelen från den icke-reguljära bostadsmarknaden i steg 1 var bara marginellt mindre än längre bak i kedjorna. Ett utfall som kan verka förvånade med hänsyn till att de nya bostäderna generellt ligger i ett högre prissegment och att personerna från den icke-reguljära bostadsmarknaden i hög grad kommer från föräldrahemmet. Detta visar att nyproduktionen också möjliggör för denna grupp att få in en fot på bostadsmarknaden och kan sannolikt kopplas till det faktum att det krävs färre köpoäng för dessa bostäder. Studerar vi respektive projekt ser vi att Fredriksdal och Elineberg har en högre andel från den icke-reguljära bostadsmarknaden. Detta beror sannolikt på att lägenheterna här ligger på en något lägre prisnivå än övriga, samt att lägenheterna generellt sett är mindre. De lockar helt enkelt den målgruppen. Studien visar också att denna grupp ofta söker just en ny/modern lägenhet. Tittar vi sedan på boendetiden utgör de unga vuxna en större andel av de som bor en kortare tid, men detta följer en generell trend där unga står för en övervägande del av alla flyttar som sker under ett år i Sverige.

”Unga vuxna är ännu inte etablerade på en plats – varken på bostadsmarknaden eller på arbetsmarknaden. De flyttar längre än andra åldersgrupper och de flyttar oftare – de flyttar till studieorten, till nya arbeten och mellan partners. De flyttar dessutom ofta ”ofrivilligt” i och med att de inte har egna kontrakt och därmed blir hänvisade till korttidskontrakt, andra och tredje hand etc.”

Maria Pleiborn,
senior rådgivare, bostadsmarknadsexpert och demograf, WSP



Unga står för en stor del av alla flyttar i Helsingborg.

"När vi flyttar är till stor del styrt av livsfas och ålder. Trots att Sverige är ett av de länder i Europa där man flyttar hemifrån tidigast (Eurostat 2017) bor många unga vuxna kvar hos sina föräldrar. När dessa väljer att flytta hemifrån är de en del av den icke-reguljära bostadsmarknaden. I Helsingborg sker detta vanligen någon gång mellan 19 – 24 år, men vid 25 års ålder bor fortfarande 1 av 5 kvar hos sina föräldrar.

Unga vuxna mellan 20 – 30 år står för en stor andel av alla flyttar. De lämnar föräldrahemmet, flyttar för studier, för kärlek eller för arbete. De är i många fall nya in på bostadsmarknaden och byter bostad ofta. Av dem som flyttar in till Helsingborg är omkring 40 % mellan 20 – 30 år. Andelen unga som flyttar inom kommunen något lägre cirka 30 %."

Peter Karlin,
samhällsanalytiker, Stadsledningsförvaltningen, Helsingborgs stad

Effekten varierar utifrån bostäderna storlek

För varje nyproducerad lägenhet har i genomsnitt 1,9 bostäder blivit tillgängliga i Helsingborg. En relativt låg siffra, men den ska ses i ljuset av att antalet debutanter är stort, framförallt på grund av den mycket stora inflyttningen till kommunen. Hade färre hushåll från andra kommuner flyttat in så hade fler lägenheter blivit vakanta i Helsingborg. Kedjans längd påverkas också av hur vi begränsat studien geografisk – ju mindre område eller kommun desto kortare kedja. Även bortfallet påverkar kedjornas beräknade längd.

Effekten kan även studeras utifrån olika lägenhetsstorlekar, dvs hur många flyttar en viss lägenhetstyp har skapat. Ju större lägenheten är, desto större har effekten på bostadsmarknaden varit. 1 rok har i snitt gett upphov till 1,5 tillgängliggjorda bostäder, medan 3 rok har gett en effekt på 2,0 bostäder och de största (5 rok och 6 rok) genererar mellan 2,4 och 2,7 lediga lägenheter.

Bostadens storlek	Nyproduktion	Vakanser	Debutanter	Summa flyttande hushåll	Effekt
1 rum o kök	44	34	30	64	1,5
2 rum o kök	142	126	130	256	1,8
3 rum o kök	216	258	177	435	2,2
4 rum o kök	41	70	27	97	2,4
5 rum o kök	14	22	10	32	2,4
6 rum o kök	3	5	3	8	2,7
Summa	460	515	380	892	1,9

Det totala antalet flyttar i förhållande till antalet producerade lägenheter visar hur stor effekt varje lägenhet ger.

”Detta ligger i linje med resultaten från tidigare flyttkedjestudier i andra kommuner och regioner: Ju större och framför allt dyrare bostäder som byggts i nyproduktionen desto längre har kedjorna blivit. Det är inte så konstigt i och med att de som har möjlighet att flytta in i stora dyra bostäder med stor sannolikhet flyttar från en bra bostad som i sin tur medför att kedjan går vidare. Om nyproduktionen består av små billiga lägenheter minskar andelen som lämnar en bostad efter sig på marknaden och då bryts kedjorna snabbare. Detta innebär förvisso att ett antal hushåll får tillgång till ny prisvärd bostad, men det ger färre rörelser som skulle skapat bättre matchning på bostadsmarknaden som helhet”

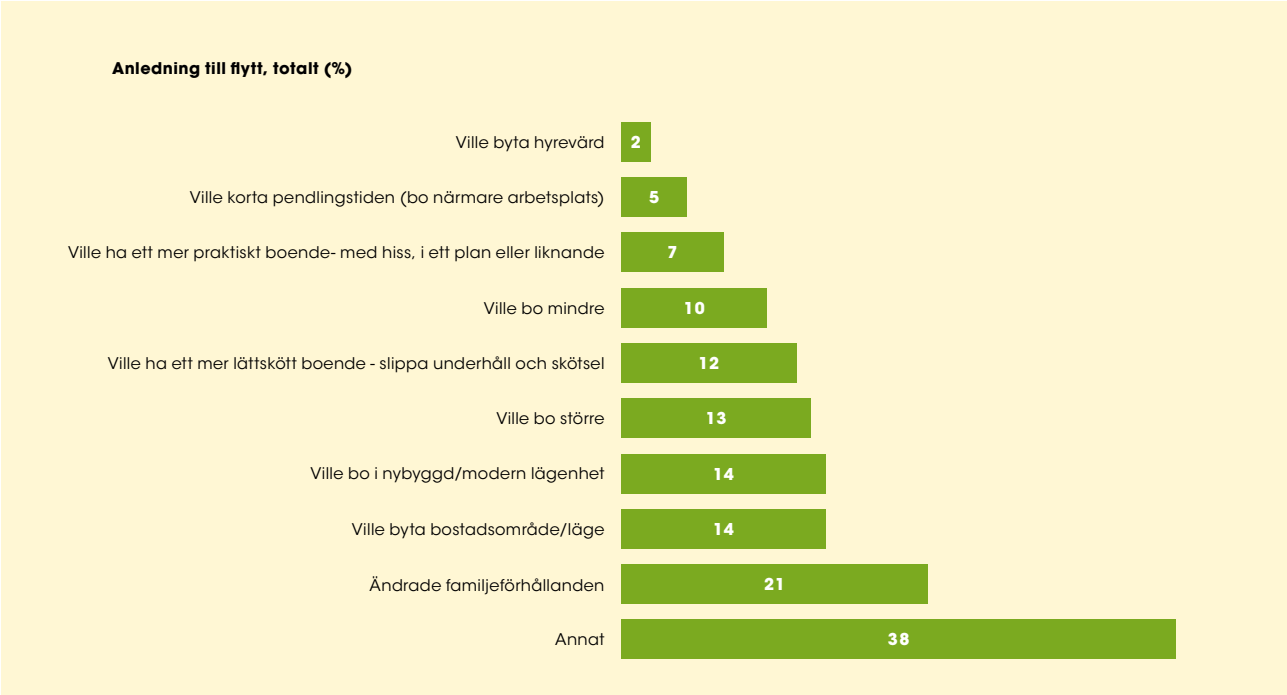
Maria Pleiborn,
senior rådgivare, bostadsmarknadsexpert och demograf, WSP

”I Helsingborg finns det nästan 900 ensamstående över 75 år som bor i ett småhus. Omkring 70 % av dem bor i ett hus med en boyta större än 100 kvm. Det finns därmed potential för att öka flyttrörelserna inom kommunen genom att utveckla bostäder som kan attrahera denna grupp.”

Peter Karlin,
samhällsanalytiker, Stadsledningsförvaltningen, Helsingborgs Stad

Vad är det som driver flyttningarna?

I studien ser vi att ändrade familjeförhållande är den enskilt vanligaste anledningen till att hushåll/personer väljer att flytta. Detta är inte så konstigt då detta omfattar personer i alla delar av livet; från unga vuxna som lämnar föräldrahemmet, till skilsmässor, nya familjekonstellationer och vuxna som blir ensamma i hushållet efter att barnen flyttat ut samt äldre som förlorar sin respektive. Andra vanliga anledningar till flytt är önskan om att byta bostadsområde/läge, att bo i nybyggt, bo större och få ett mer lättskött boende.



Anledningarna till flytt (alla tillfrågade/flervalsfråga). Under rubriken "Annat" döljer sig pris/boendekostnad, flytta hemifrån (vilken hade kunnat kategoriseras i "Ändrade familjeförhållanden") och specifika anledningar kopplade till bostadens standard och utrustning samt att de ville sälja en villa eller bostadsrätt eller att de flyttat in temporärt i väntan på något annat.

Drivkrafterna skiljer sig åt mellan olika grupper

Om vi skiljer på olika steg i kedjan och de olika boendeformerna så syns tydliga skillnader i motiven till flytt. Personer som flyttar från ett eget ägande i villa/hus in i en nyproducerad lägenhet gör det i högre grad för att få ett mindre och mer lättskött boende, samt att de vill bo nytt och modernt. Vi ser också att vissa av våra projekt, till exempel Parkhusen, i högre grad lockar just denna grupp. Längre bak i kedjan (steg 2, 3 osv) genereras flytt från villa/hus främst av ändrade familjeförhållanden och önskan om att bo mindre.

Flytt från hyresrätt in i nyproduktionen drivs i hög grad av önskan om att byta bostadsområde och att vilja bo nytt och modernt, mer av klassisk bostadskarriär. Från hyresrätt längre bak i kedjan handlar det om att flytta till större samt att byta bostadsområde.

Gruppen som flyttar från boende hos föräldrar/inneboende uppger föga förvånande att det viktigaste skälet är ändrade familjeförhållande, men det är värt att notera att för dem från denna grupp som flyttar in i nyproduktionen så är just önskan om ett nytt/modern boende viktigt.

Att nyproduktionen fyller en annan viktig funktion framkommer i Helsingborgshem inflyttningsenkäter. Genom att det är lättare (krävs färre köpoäng) att få en nyproducerad lägenhet fungera dessa ibland som ett mellansteg, inför ett boende som till exempel inte är färdigbyggt eller väntan på att rätt objekt ska dyka upp. Det är inte en långsiktig hyresgäst för Helsingborgshem, men det bidrar till en välfungerande bostadsmarknad.

Anledning, vid flytt till nyproduktion steg 1, (%)

	Villa/radhus (eget ägande)	Bostadsrätt	Hyresrätt	Boende hos föräldrar/inne-boende	Annat
Ville bo mindre	24	18	5	0	0
Ville bo större	0	5	12	12	0
Ville ha ett mer lättskött boende - slippa underhåll och skötsel	44	18	5	0	0
Ville ha ett mer praktiskt boende- med hiss, i ett plan eller liknande	10	5	13	0	0
Ville bo i nybyggd/modern lä-genhet	22	16	26	23	0
Ville byta bostadsområde/läge	6	13	27	12	0
Ville korta pendlingstiden (bo närmare arbetsplats)	5	5	4	0	0
Ville byta hyresvärd	0	3	4	4	33
Ändrade familjeförhållanden	22	13	14	42	67
Annat	21	39	3	50	0

Anledning, vid flytt längre bak i kedjan steg 2,3 osv (%)

	Villa/radhus (eget ägande)	Bostadsrätt	Hyresrätt	Boende hos föräldrar/inne-boende	Annat
Ville bo mindre	18	11	5	0	0
Ville bo större	6	26	37	10	0
Ville ha ett mer lättskött boende - slippa underhåll och skötsel	9	4	0	0	0
Ville ha ett mer praktiskt boende-med hiss, i ett plan eller liknande	6	7	0	0	0
Ville bo i nybyggd/modern lä-genhet	0	0	3	0	0
Ville byta bostadsområde/läge	6	7	15	0	0
Ville korta pendlingstiden (bo närmare arbetsplats)	3	11	3	5	0
Ville byta hyresvärd	0	0	2	0	0
Ändrade familjeförhållanden	39	11	12	42	0
Annat	45	59	51	62	100

SAMMANFATTNING

Utgångspunkt för studien har varit 460 nyproducerade bostäder i form av lägenheter och radhus som Helsingborgshem tillförde bostadsmarknaden i Helsingborg mellan januari 2015 – maj 2016. De flyttkedjor som skapades med anledning av dessa nya bostäder innebar att omkring 500 andra bostäder blev vakanta i Helsingborg. Av vakanserna som skapats var cirka 300 hyresrätter, drygt 100 bostadsrätter och lika många hus/villor. Detta är en bra men något låg siffra, vilken beror på att inflyttningen till Helsingborg är stor. När vakanta lägenheter tillfaller ett hushåll som kommer utifrån så lämnar de inte en bostad i Helsingborg efter sig, och kedjan bryts därmed. Även hushåll eller personer från den icke-reguljära bostadsmarknaden (boende i föräldrahemmet, andra hand, korttid osv) påverkar flyttkedjornas längd, då inte heller de lämnar en ordinarie bostad. Samtidigt är båda dessa gruppers tillgång till en bostad av stor betydelse för stadens utveckling.

De vakanser som skapades återfanns över hela kommunen, men med en stor koncentration till centralorten. När varje nybyggnadsprojekt studeras var för sig framträder skillnader, exempelvis mellan vilka grupper som har attraherats. Samtidigt förtydligas bilden av att alla projekt har skapat vakanser som är spridda över hela staden, även i områden med generellt lägre hyresnivåer. De har också skapat vakanser inom alla upplåtelseformer. De nyproducerade bostäderna lockade dock i högre grad hushåll från eget ägande i form av hus/villa, än de bostäder som frigjordes längre bak i kedjorna.

När det gäller inflyttning till Helsingborg, är nyproduktionen en nyckelfaktor. Aktuella projekt möjliggjorde för sammanlagt cirka 280 hushåll att flytta till Helsingborg och andelen var högst i det första steget, dvs bland dem som flyttade in i de nya lägenheterna. Inflyttarna kom i första hand från nordvästra Skåne och Malmö och majoriteten var i yrkesverksam ålder.

Den övergripande slutsatsen är att nyproduktionen av hyresrätter är av stor betydelse för bostadsmarknaden och för stadens utveckling som helhet. Genom att tillföra nya bostäder skapas flyttrörelser som innebär att bra bostäder i det befintliga beståndet frigörs och detta bidrar till bättre matchning på bostadsmarknaden. Att olika typer av nya bostäder tillförs medför att olika behov tillgodoses. Vissa nya bostäder lockar i högre grad villaägaren medan andra möjliggör för unga att etablera sig, och de kedjor som uppstår skapar ett brett utbud av vakanser i hela kommunen.

KÄLLOR

Flyttstudier genomförda av:

- Marknadsundersökarna AB, nybyggnadsprojekt på Ringstorpshöjden och Gustavslund
- Enkätfabriken AB nybyggnadsbyggprojekt på Slottshöjden (Parkhusen), Elineberg och Fredriksdal

Internt material:

- Helsingborgshems fastighetssystem, FAST 2
- Helsingborgshems inflyttningsenkäter skickas till första hyresgästen som flyttar i nyproducerad lägenhet

Externt material:

- Offentlig statistik

Expertkommentarer:

Maria Pleiborn,
senior rådgivare bostadsmarknadsexpert och demograf, WSP
Peter Karlin,
Stadsledningsförvaltningen Helsingborgs stad

HELSING
BORGS
HEM