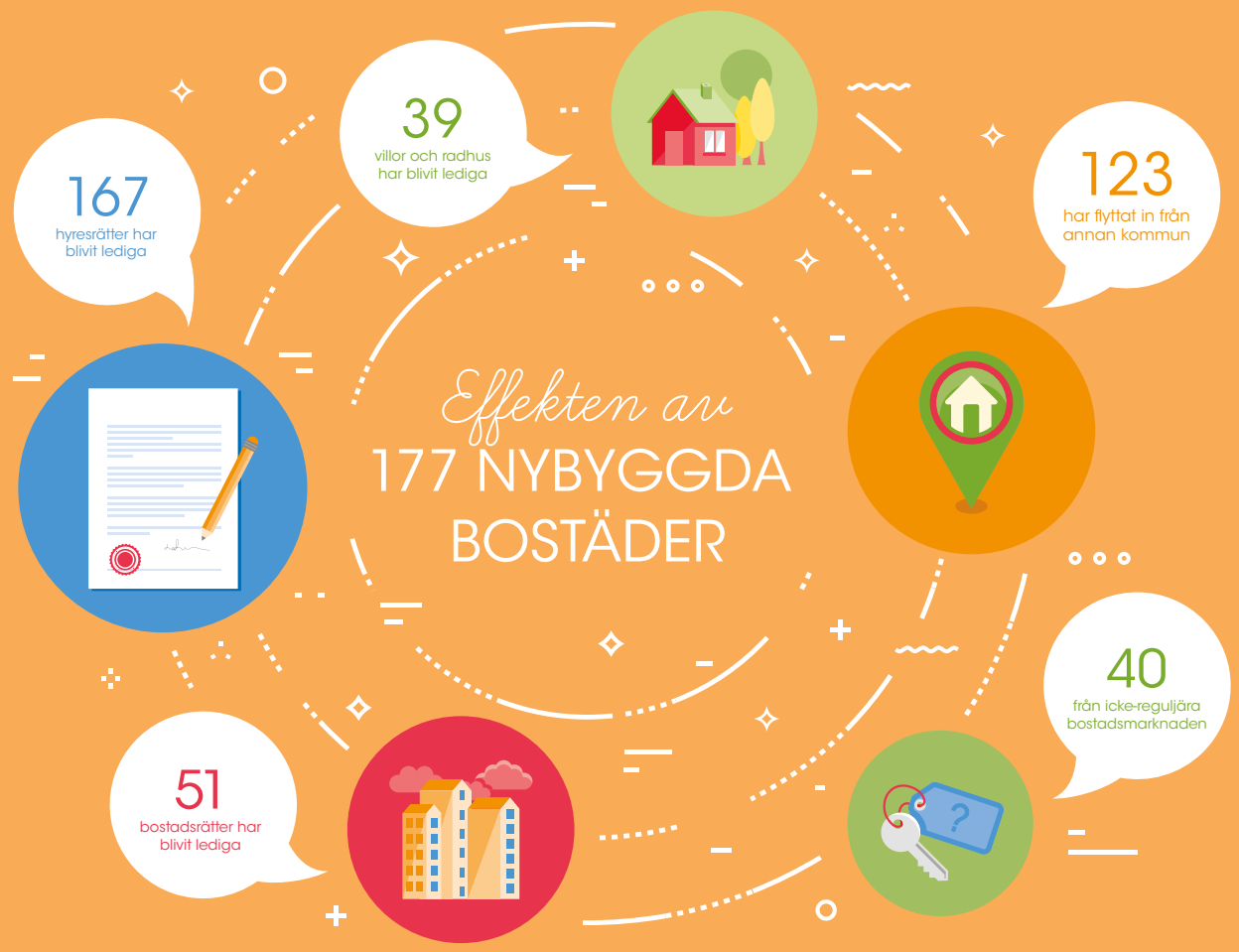
Flyttkedjor

Delstudie 2 från Helsingborg



HELSING BORGS HEM

Rapport: Sinna Broberg. Marknadsanalytiker, Helsingborgshem

Illustrationer och layout: Dear Friends och Infab Kommunikation

Innehåll

Förord	**4**
Inledning	**5**
Bakgrund	**5**
Genomförande	**6**
Flyttkedjor – hur funkar det?	**8**
Nya helsingborgare	**13**
Vakanser skapades i hela kommunen	**14**
Upplåtelseformer	**16**
Flyttkedjor och socioekonomiskt svaga grupper	**23**
Sammanfattning	**24**
Källor	**25**

Förord

Rörligheten på bostadsmarknaden är en viktig mekanism för att såväl nya som befintliga bostäder ska nyttjas på bästa sätt och för att människor ska kunna hitta rätt bostad till aktuell livssituation. Flyttkedjor är det begrepp som används för att beskriva hur rörligheten mellan bostäder skapar vakanser och möjliggör för debutanter att etablera sig på bostadsmarknaden.

För Helsingborgshem, som den enskilt största aktören på bostadsmarknaden i en av landets större städer, är det betydelsefullt att analysera hur bostadsmarknaden fungerar. Det hjälper oss att förstå hur vi kan bidra till att människor får möjlighet att hitta en bostad som matchar deras behov.

Detta är vår andra studie av flyttkedjor. Den visar, vilket även den första studien gjorde, att våra nyproducerade bostäder bidrar till att frigöra bostäder i hela Helsingborg, att de underlättar för inflyttning till staden och möjliggör för fler att etablera sig på bostadsmarknaden.

Vi ser det som särskilt viktigt att det frigörs bostäder i stora delar i Helsingborg. Det innebär att en stor bredd av lägenheter blir tillgängliga, vilket bidrar till att människor kan få in en fot på bostadsmarknaden i Helsingborg, samtidigt som de som redan har en bostad kan hitta alternativ som bättre passar deras behov.

En skillnad i den här studien jämfört med den förra är att vi har hyrt ut delar av de nya bostäderna med förtur till våra egna hyresgäster. Syftet med boendeförtur har varit att öka rörligheten ytterligare i vårt eget bestånd, vilket studien indikerar att vi har lyckats med.

Trevlig läsning!
Jonas Hansson

"Vi ser det som särskilt viktigt att det frigörs bostäder i stora delar i Helsingborg."

Inledning

För att förstå den lokala bostadsmarknaden har Helsingborgshem under senare år studerat de flyttkedjor som uppkommer i samband med att vi bygger bostäder. Den första studien som blev klar i slutet av 2017 utgick ifrån 460 lägenheter och radhus, byggda från årsskiftet 2014/2015 till halvårsskiftet 2016. I den studien såg vi att det skapades över 500 vakanser i Helsingborg och att nyproduktionen möjliggjorde för såväl inflyttning till kommunen som att personer som stod utanför bostadsmarknaden fick in i en fot.

I delstudie 2 har effekterna av ytterligare 177 hyresrätter byggda från halvårsskiftet 2016 till och med första kvartalet 2018, följts upp. Nyproduktionstakten hos Helsingborgshem har under perioden således varit lägre. Det beror på att vi har tagit ett steg tillbaka, påbörjat färre projekt medan den privata marknaden tillfört en större andel nya bostäder. Utbudet av nya bostäder har totalt sett i Helsingborg varit högre än under tiden för den första studien. Framförallt andelen nya hyresrätter har varit högre.

Hur utbud och efterfrågan ser ut under olika perioder har stor påverkan på utfallet i en flyttkedjestudie. Det medverkar till att det kan vara svårt att rakt av jämföra resultaten. Vidare synliggör Helsingborgshems kartläggningar endast en liten del av de flyttkedjor som nyproducerade bostäder triggar igång i Helsingborg. Men även om bilden som tecknas endast visar en mindre del av rörelserna på bostadsmarknaden så är det en viktig pusselbit för att förstå dess mekanismer. För att ytterligare fördjupa och bredda vår kunskap kring hur bostadsmarknaden fungerar är vår målsättning att även i fortsättningen kartlägga de flyttkedjor som uppstår i samband med att vi tillför nya bostäder i Helsingborg.

Bakgrund

De flyttkedjestudier som har genomförts i Sverige sedan tidigare 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 till exempel inte vakanser som skapats utanför kommunen ingått i studien, vilket innebär att resultaten inte kan jämföras med studier där en större bostadsmarknadsregion har ingått. Det saknas alltså i stort jämförbara, evidensbaserade studier. Forskare vid Malmö Universitet har nyligen genomfört en litteraturöversikt av befintlig forskning om bostadsflyttkedjor. Även här konstateras att forskning kring flyttkedjor generellt är äldre och i stort sett utdaterad.

Genomförande

Helsingborgshem har genomfört utredningen med hjälp av undersökningsföretaget Enkätfabriken. Vi har kartlagt flyttkedjorna stegvis med utgångspunkt från de hyresgäster som flyttat in i Helsingborgshems nyproducerade bostäder. Företaget har kontaktat var och en av dessa antingen genom e-post eller via telefon, och därigenom fått uppgifter om deras tidigare bostad. Därefter har de kontaktat den tidigare bostadens nya hushåll 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 flera års tid, och den här rapporten är en summering av tre delprojekt. Med tio till tolv månaders fördröjning från att de första hyresgästerna har flyttat in i respektive projekt har kartläggningen påbörjats. Insamling av information har pågått i omkring fyra månader.

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

I den här studien var vår målsättning att även kartlägga hyresnivåerna i de hyresrätter som frigjorts. Detta visade sig emellertid vara svårt. Många av de svarande ville inte uppge sin hyra. I flera fall har kedjorna kunnat härledas genom sökningar hos exempelvis Skattemyndigheten och då finns inte uppgifter om hyran att tillgå. Detta innebär att vi endast har uppgifter om hyran för cirka 40 procent av hyresrätterna. Med anledning av att underlaget är knapphändigt har vi valt att inte dra några slutsatser utifrån detta, även om vi ser att det frigjorts hyresrätter i olika prissegment.

Följande nyproduktionsprojekt har ingått i studien:

Maria Gård

Mariastaden är en växande stadsdel, cirka fem km nordost om Helsingborgs centrum. Området utgörs av äldre hus i parkmiljö och nyare bebyggelse som tillkommit från slutet av 1990-talet. Här har vi genom projektet Maria Gård tillfört drygt 75 lägenheter, varav de flesta är radhus men även ett flerfamiljshus och etagelägenheter i tre plan med takterrass. Husen som är samlade kring tre gårdsmiljöer blev klara i etapper mellan juli 2016 och maj 2017.

Husensjö

Husensjö är ett område i utkanten av centrum med blandad bebyggelse. Helsingborgshems bestånd i området utgörs av flerfamiljshus och radhus byggda på 1980-talet. Här har vi i ett förtätningsprojekt tillfört 60 stycken prisvärda 2:or och 3:or (52 av dessa ingår i studien). Projektet blev klart våren 2017 och lägenheterna hyrdes ut dels enligt ordinarie uthyrningsrutiner, med köpoäng, dels genom förtur. Det innebar ett erbjudande om förtur för hyresgäster boende hos Helsingborgshem med en hyra som inte fick överskrida 80 procent av den nya hyran. Motivet till detta var att frigöra billigare lägenheter. Totalt 23 lägenheter hyrdes ut med förtur.

Rydebäck

Rydebäck är en av kommunens mer expansiva stationsorter. Här har vi byggt ett 50-tal hyresrätter i tre flerfamiljshus. Projektet är Helsingborgshems första fastighet i stadsdelen som till övervägande del utgörs av villabebyggelse, men där det under senare år växt fram en mer tät och storskalig bebyggelse i anslutning till stationen. Inflyttningen genomfördes under första kvartalet 2018. I Rydebäck tillämpades förtur oavsett tidigare hyra till en del av lägenheterna, vilket resulterade i att tio lägenheter hyrdes ut med förtur till hushåll som redan var boende hos Helsingborghem.

Varför har vi erbjudit förtur?

Helsingborgshems uppdrag handlar om att bidra till en fungerande bostadsmarknad, där det finns tillgängliga lägenheter och därmed möjlighet att anpassa sitt boende till livets olika faser. Pilotprojekten med förtur till nyproducerade lägenheter för våra hyresgäster är ett sätt för oss att utforska och lära oss mer om hur vi kan bidra till ökad rörlighet.

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 och så vidare. I aktuell studie startar flyttkedjan i och med att en person eller ett hushåll flyttar in i någon av de nyproducerade lägenheter som ingått i undersökningen. Kedjan utgörs således av de följdflyttar som uppstår. I undersökningen identifieras de flyttar som skapar vakanser på den reguljära bostadsmarknaden i Helsingborg.

En kedja bryts när ingen vakans skapas, det vill säga när en debutant flyttar in.

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

En kedja bryts när ingen vakans skapas, det vill säga 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, det vill säga ingen vakans skapas i vanlig mening. Kedjan bryts också om en del av hushållet bor kvar, exempelvis vid en separation där den ena parten bor kvar i den gamla bostaden och det därmed inte skapas någon vakans på marknaden. Den avflyttade bostaden kan också förbli tom, om den exempelvis ska genomgå renovering eller inte blir såld, då skapas inte heller en vakans. Det finns också bortfall i studien som innebär att flyttkedjan brutits, till exempel att vi inte hittat information om vem som flyttat eller att någon inte velat delta i studien. I delstudie 2 är detta bortfall betydligt mindre än i föregående rapport. Anledningen till detta är att Enkätfabriken förfinat rutiner och metod samt att Skatteverket har kunnat användas i högre grad än tidigare.

En flyttkedja skapas alltså bara om det flyttande hushållet lämnar en bostad i Helsingborg 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 bostad 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.

Steg 1 visar den direkta effekten av alla de 177 nyproducerade bostäderna som ingår i studien. I steg 2, 3 eller senare samlas utfallet från resterande steg.

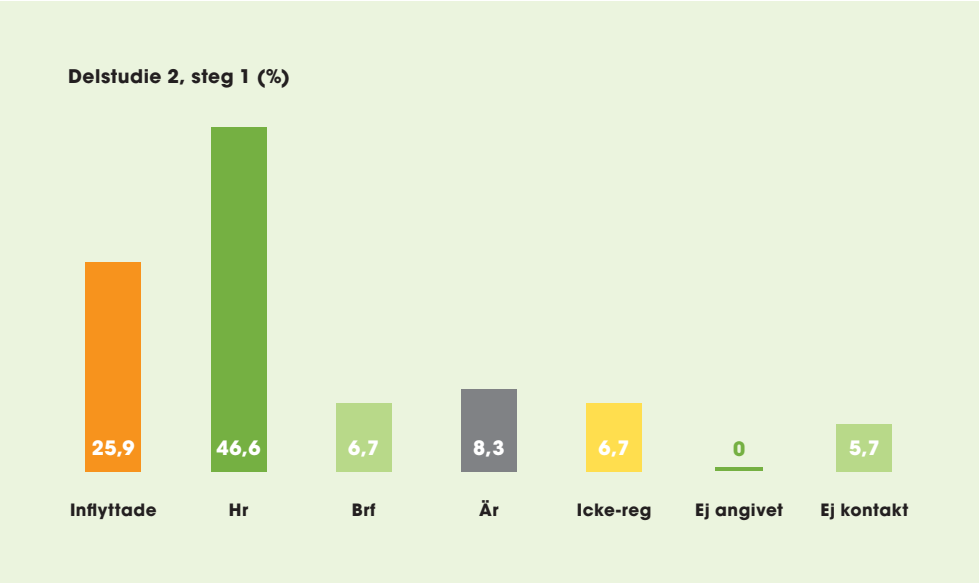
Den direkta effekten av nyproduktion (steg 1)

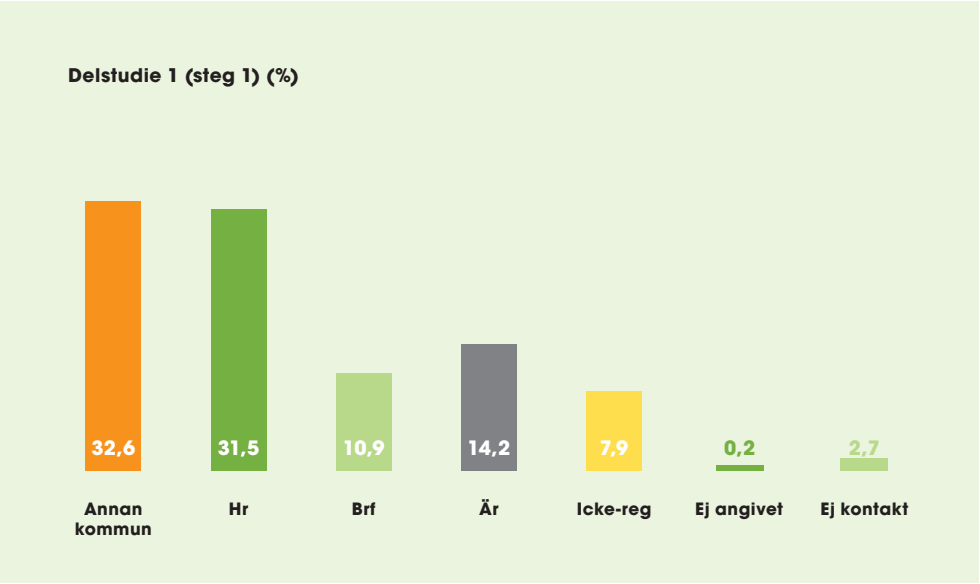
Studien omfattar totalt 177 nybyggda hyresbostäder i form av lägenheter och radhus i varierande storlek, från 2 rok till 4 rok. Totalt sett skapade de nya bostäderna 193 flyttrörelser i steg 1, det vill säga genom att de första hyresgästerna flyttade in i nyproduktionen. Att antalet flyttar totalt sett blev fler än antalet nyproducerade bostäder beror på att flera hushåll/personer flyttat ihop, och därmed lämnat två bostäder.

Den direkta effekten, i steg 1, innebar att 50 hushåll kunde flytta till Helsingborg (debutanter), att sammanlagt 119 bostäder på den reguljära bostadsmarknaden blev vakanta och att 13 hushåll eller personer kunde lämna den icke-reguljära bostadsmarknaden (debutanter). Av de vakanser som skapades i Helsingborg i steg 1 var 90 hyresrätter, 13 bostadsrätter och 16 äganderätter i form av villor/hus.

Fördelningen i steg 1 i aktuell delstudie skiljer sig något i jämförelse med delstudie 1. En större andel lämnar en hyresrätt som därmed blir vakant medan en mindre andel av hushållen är inflyttade från en annan kommun. Det kan finnas flera förklaringar till detta, men en av dem är troligen att vi har erbjudit befintliga hyresgäster förtur och därmed frigjort en större andel hyresrätter.

Att färre är debutanter från andra kommuner har troligen fler förklaringar, exempelvis att utbudet av hyresrätter hos andra aktörer varit stort och attraherat hushåll utifrån och att projektens läge och utformningen i högre grad har lockat människor från närområdet.





Av totalt 193 flyttrörelser i steg 1 (dvs de som flyttade in i Helsingborgshems nyproducerade lägenheter) lämnade merparten en annan hyresrätt i Helsingborg. I föregående studie var en större andel inflyttade från en annan kommun.

Den indirekta effekten (steg 2, 3 och senare)

Följer vi kedjorna framgår att mönstret upprepar sig, men att ju längre ut i kedjorna vi når desto mer tunnas de ut. Detta beror dels på att hushåll flyttar till kommunen, dels att personer från den icke-reguljära bostadsmarknaden etablerar sig. Inga av dessa hushåll skapar bostadsvakanser i Helsingborg, utan är så kallade debutanter. Vidare påverkar ett visst bortfall resultatet.

Den totala effekten

Summerar vi alla steg så visar delstudie 2 att de nyproducerade lägenheterna har skapat möjlighet för 123 hushåll att flytta till Helsingborg samt att 40 hushåll eller personer från den icke-reguljära bostadsmarknaden har kunnat etablera sig. Vidare har 257 bostäder i Helsingborg blivit vakanta. Av dessa är 167 hyresrätter,
51 bostadsrätter och 39 villor/hus.

Debutanter	**Inlyttade från annan kommun**	**123**
Vakanser	**Hyresrätter som blivit vakanta**	**167**
	Bostadsrätter som blivit vakanta	**51**
	Villor/radhus som blivit vakanta	**39**
Debutanter	**Icke-reguljära bostadsmarknaden**	**40**
Ej angivet	**—**	**0**

Den totala effekten om alla identifierade steg summeras.

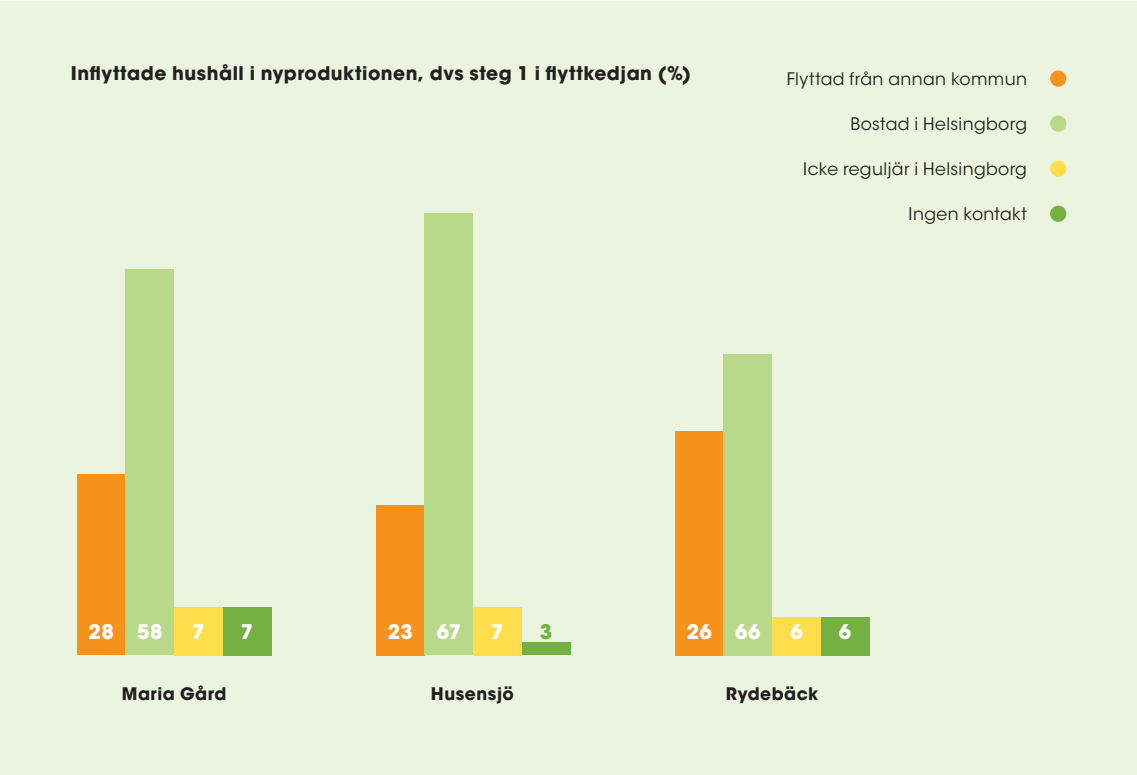
Nya helsingborgare

Resultaten från kartläggningen visar att Helsingborgshem genom sin nyproduktion inte bara skapar flyttrörelser inom staden utan också bidrar till att hushåll från andra kommuner kan flytta till Helsingborg.

Resultaten skiljer sig dock något mellan denna och föregående studie. I Delstudie 1 utgjorde 33 procent av flyttrörelserna i steg 1 inflyttande från andra kommuner. I aktuell studie är den andelen mindre, 26 procent.

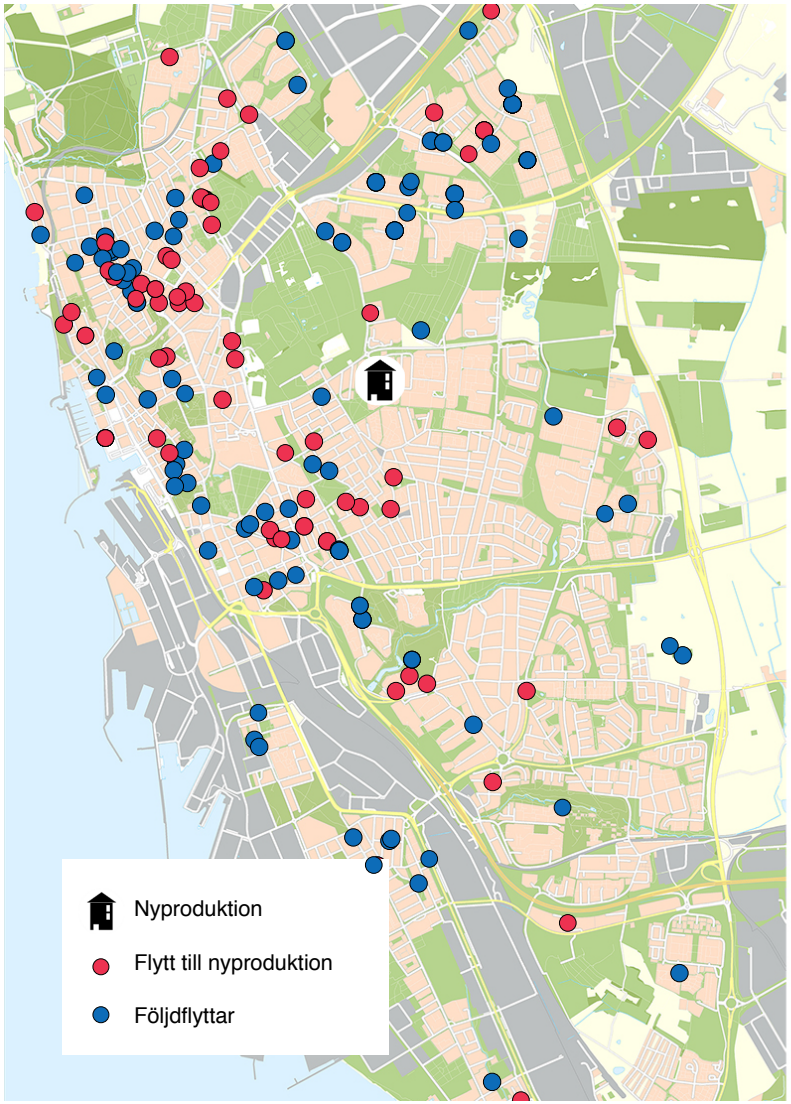
Detta gäller även de projekt som inte omfattades av förtur, vilket som nämnts ovan kan ha fler förklaringar.

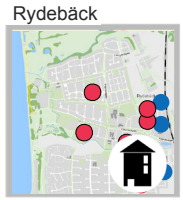
Inflyttarna till kommunen kommer i första hand från Malmö, Bjuv, Lund, Ängelholm och Landskrona. Men det finns även inflyttade från orter längre bort i Sverige och från utlandet.

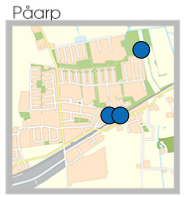


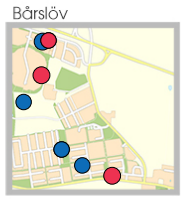
Studeras varje projekt var för sig så ser vi att andelen debutanter från annan kommun skiljer sig åt något, men är generellt lägre än i delstudie 1.

Vakanser skapades i hela kommunen









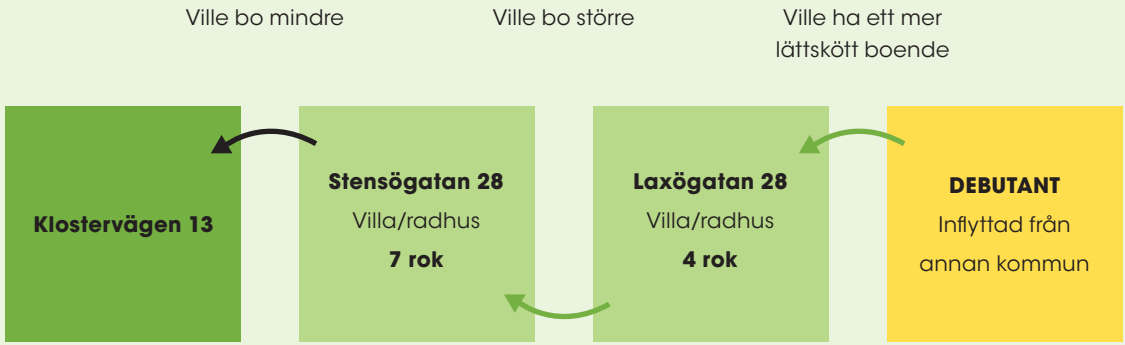
Den största effekten, utöver att fler hyresrätter har tillförts bostadsmarknaden, är att ett stort antal bostäder i Helsingborg har blivit vakanta, det vill säga tillgängliga för nya hushåll. Flyttkedjorna har generellt skapat vakanser i hela kommunen, men framförallt i centrum och i stadsdelar där andelen hyresrätter är stor, eftersom det är inom den upplåtelseformen som flyttrörelserna varit flest. Att fler vakanser skapas i centrum kan också koppat till att bebyggelsen är tätare i kärnan och därmed finns där fler hushåll som kan påverkas.

Studeras respektive nyproduktionsprojekt var för sig framträder en bild där vissa projekt har högre attraktionskraft på dem som redan bor i närområdet. Detta har sina naturliga förklaringar då man ofta tenderar att vilja bo kvar i ”sin del av staden” samt att fler har kännedom om projektet då man sett det växa fram. Detta är tydligt i exempelvis Rydbäcksprojektet, där flera av inflyttarna lämnar en bostad
i närområdet.

Men det är också värt att notera att alla nyproduktionsprojekt i förlängningen har skapat vakanser över hela staden. Samtliga tre projekt har medverkat till att frigöra bostäder i alla typer av stadsdelar, både som en direkt effekt och längre ut i kedjorna. Detta innebär att hyresrätter i stadsdelar med generellt lägre hyror, exempelvis i våra miljonprogramsområden Drottninghög, Dalhem och Fredriksdal blivit vakanta.

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.

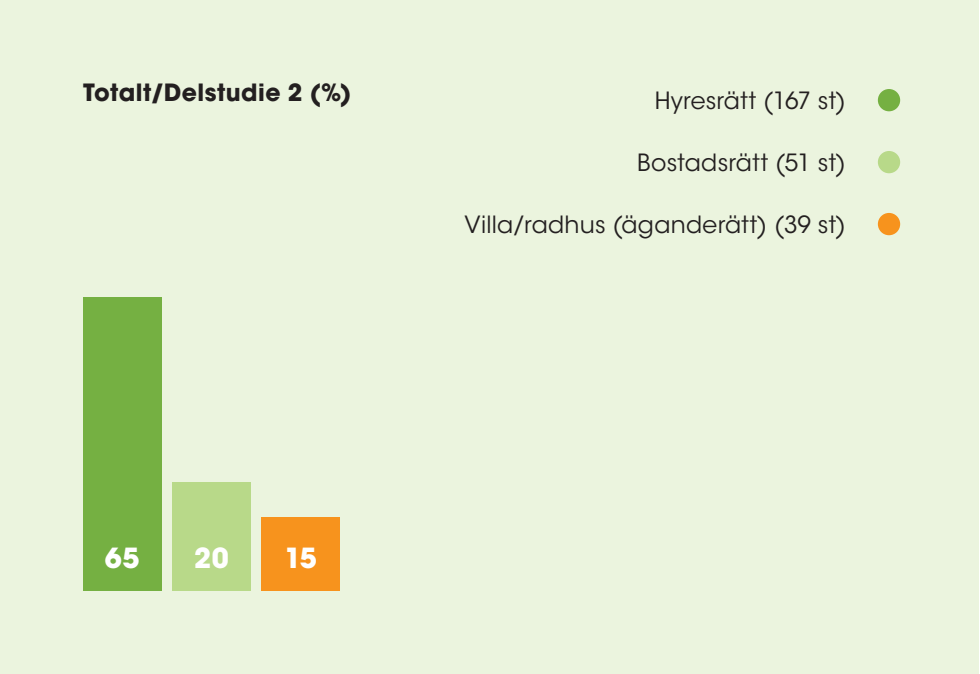
Exempel på flyttkedjor som genererats av nyproduktionen i Rydebäck

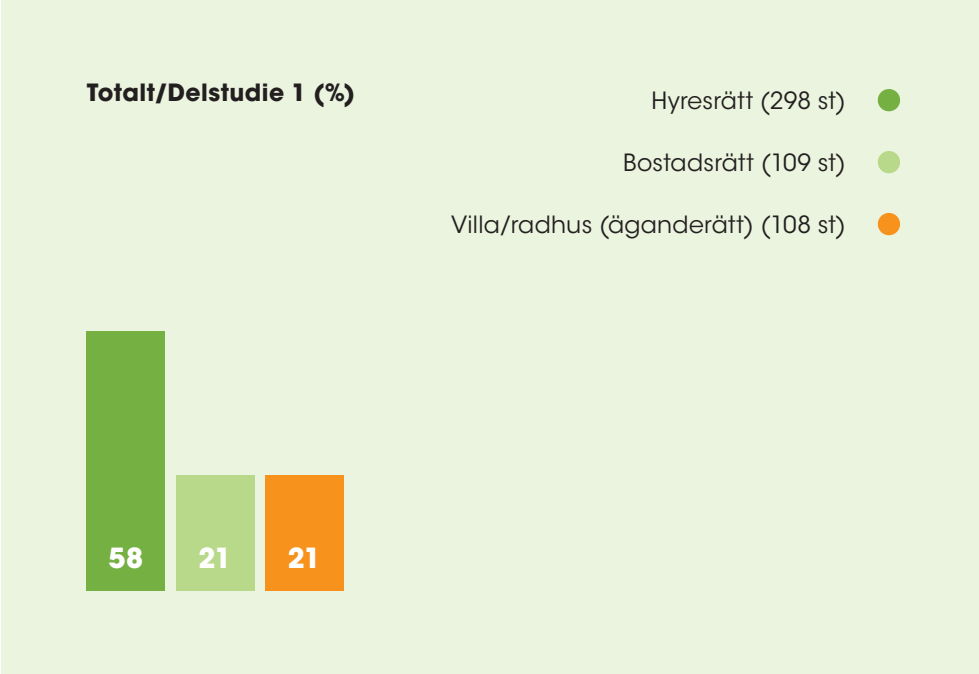


Kedjor upp till 8 steg har identifierats

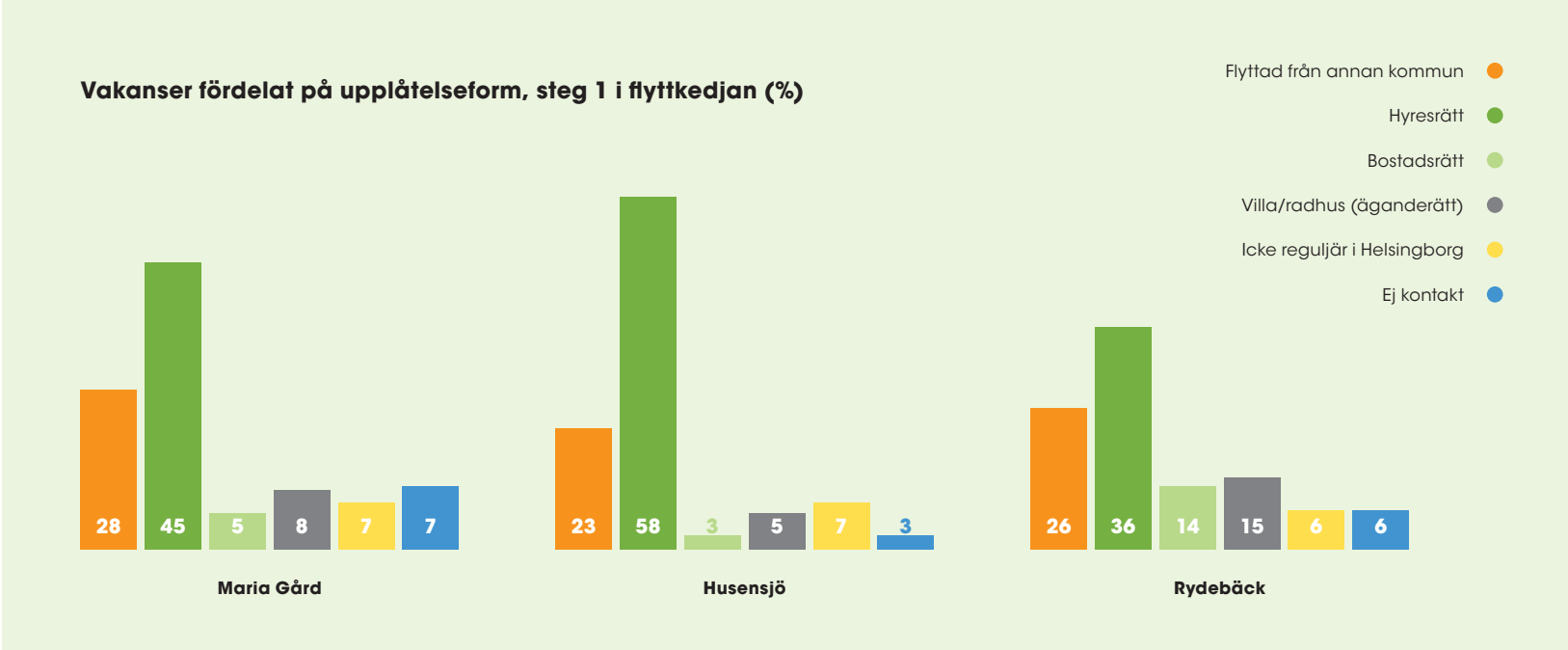
Upplåtelseformer

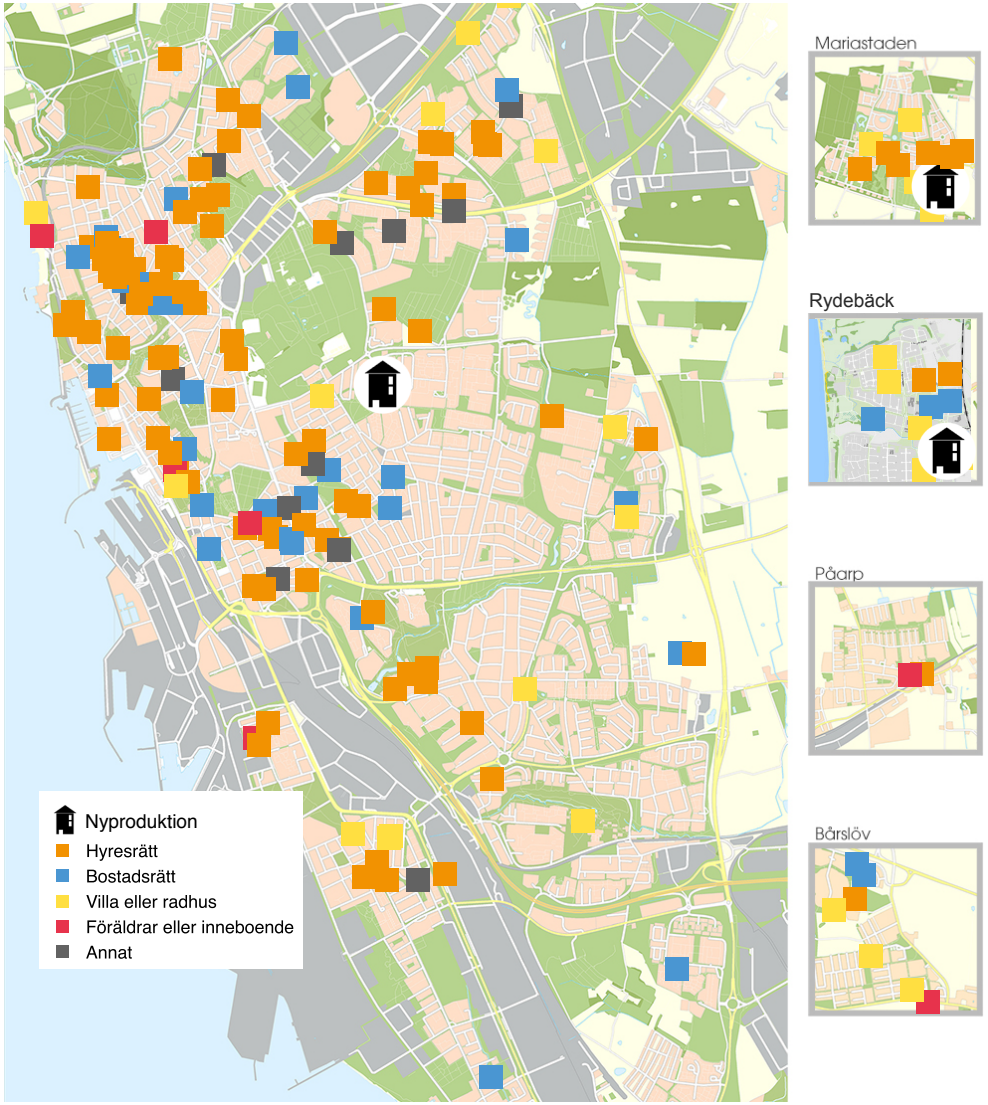
Fördelningen av vakanser utifrån upplåtelseformer visar också på stor spridning. Av de 257 vakanser som totalt skapats i Helsingborg var 65 procent hyresrätter, 20 procent bostadsrätter och 15 procent eget ägande i form av hus eller villa. Omkring en fjärdedel av de berörda hyresrätterna fanns i Helsingborgshems bestånd. Av alla vakanser som skapats är andelen hyresrätter något större i aktuell delstudie, än i den förra. Detta kan sannolikt härledas till att vi genom våra förtursprojekt för ökad rörlighet har medverkat till att frigöra en större andel hyresrätter i första steget. En annan tänkbar delförklaring är, som tidigare har nämnts, att det i den här delstudien har varit en lägre andel inflyttare från andra kommuner.





Studeras varje byggprojekt var för sig framträder, liksom i förra delstudien, en bild av hur projekten attraherat olika målgrupper. Av flyttrörelserna i första steget var andelen som lämnade en hyresrätt störst i Husensjö-projektet, vilket sannolikt var en följd av att vi erbjöd förtur till en del av våra hyresgäster där, medan andelen som lämnade en villa var störst i Rydebäck. Även här hyrdes en del av lägenheterna ut med förtur för Helsingborgshems befintliga hyresgäster, men andelen var mindre. Att Rydebäcksprojektet lockade fler från villa är ett mönster vi känner igen från Delstudie 1 där projekt i anslutning till villabebyggelse lockat fler från eget ägande. Sannolikt för att de velat byta boendetyp, men ändå stanna i närområdet.





Vakanser utifrån upplåtelseformer.

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 till tre fjärdedelar av personer som lämnat föräldrahemmet. Övriga kommer från ett andrahands- eller inneboende medan studenterna endast utgjorde en liten del. Totalt sett medverkade de identifierade flyttrörelserna till att cirka 40 hushåll/personer från den icke-reguljära bostadsmarknaden fick en egen bostad. Procentuellt utgör dessa omkring tio procent av flyttrörelserna, vilket motsvarar resultaten i föregående studie.

Andelen från den icke-reguljära bostadsmarknaden i steg 1 var mindre än längre bak i kedjorna. Detta visar att även nyproduktionen möjliggör för personer från den icke-reguljära bostadsmarknaden att få in en fot. Till viss del beror detta säkert på att det generellt krävs färre köpoäng för dessa bostäder. Men framförallt visar studien att de vakanser som skapas senare i kedjan är viktiga för denna grupp.

Studerar vi respektive projekt ser vi att Rydebäck (steg 1) i mindre omfattning har lockat personer från den icke-reguljära bostadsmarknaden. Detta beror sannolikt på att lägenheterna här ligger på en något högre prisnivå än övriga samt att läget utanför centralorten inte i lika hög grad lockar unga, vilka utgör en stor del av gruppen.

Effekten varierar utifrån bostädernas storlek

För varje nyproducerad lägenhet har i genomsnitt 2,4 bostäder blivit tillgängliga i Helsingborg. Det är ett högre resultat än i föregående delstudie där effekten låg på 1,9. Detta kan framförallt kopplas till att andelen debutanter från andra kommuner varit mindre. När färre kedjor bryts genom inflyttning till kommunen ökar effekten på den lokala bostadsmarknaden.

Effekten beräknas genom att antalet flyttrörelse (vakanser + debutanter) divideras med antalet nyproducerade lägenheter.

Effekten kan även studeras utifrån olika lägenhetsstorlekar, det vill säga hur många flyttar en viss lägenhetstyp har skapat. Ju större lägenheten är, desto större har effekten på bostadsmarknaden varit. 2 rok har i snitt gett upphov till 2,1 tillgängliga bostäder, medan 3 rok har gett en effekt på 2,5 bostäder och de största lägenheterna, i denna studien, 4 rok har genererat 2,6 vakanser.

Bostadens storlek	Nyproduktion	Vakanser	Debutanter	Summa flyttande hushåll	Effekt
2 rum o kök	66	87	51	138	2,1
3 rum o kök	68	102	66	168	2,5
4 rum o kök	43	68	42	110	2,6
Summa	177	257	159	416	2,4

Vad är det som driver flyttningarna?

I aktuell studie ser vi att önskan om att byta bostadsområde är den enskilt vanligaste anledningen till att hushåll/personer väljer att flytta. Andra drivkrafter är önskan om att bo större och bo i nybyggt. Ändrade familjeförhållande anges också som en viktig anledning, men inte lika ofta som i delstudie 1.

Det är viktigt att notera att detta svar kan kopplas till olika grupper; unga vuxna som lämnar föräldrahemmet, skilsmässor, nya familjekonstellationer och vuxna som blir ensamma i hushållet efter att barnen flyttat ut samt äldre som förlorar sin respektive.

Anledning till flytt, totalt (%)

Anledningarna till flytt (alla tillfrågade/flervalsfråga). Under rubriken "Annat" döljer sig en rad olika anledningar, exempelvis: pris/ boendekostnad, specifika skäl kopplade till bostadens standard och utrustning, önskan om att sälja en villa eller bostadsrätt eller att den svarande har flyttat in temporärt i väntan på något annat.

Drivkrafterna skiljer sig åt mellan olika grupper

En vanlig drivkraft för flytt är ändrade familjeförhållanden. Men aktuell studie visar att denna är högre hos boende i eget ägande och bostadsrätt, samt hushåll från den icke reguljära bostadsmarknaden.

Om vi skiljer på olika steg i kedjorna och de olika boendeformerna så syns vissa 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 mer lättskött boende, samt att de vill bo nytt och modernt. Längre bak i kedjan (steg 2, 3 osv) genereras flytt från villa/hus i högre grad av önskan om att byta bostadsområde.

Flytt från hyresrätt drivs i hög grad av önskan om att byta bostadsområde, bo större och att vilja bo nytt och modernt.

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

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

	Villa/radhus (eget ägande)	Bostadsrätt	Hyresrätt hos Helsingborgshem	Hyresrätt hos annan fastighetsägare	Boende hos föräldrar/ inneboende	Annat
Annat	33	63	17	32	38	50
Ville bo i nybyggd/ modern lägenhet	33	25	23	24	38	0
Ville bo mindre	28	0	9	10	0	0
Ville bo större	6	13	20	34	8	0
Ville byta bostadsområde/läge	22	25	40	32	0	33
Ville byta hyresvärd	0	0	0	10	0	0
Ville ha ett mer lättskött boende – slippa underhåll och skötsel	39	13	14	0	0	0
Ville ha ett mer praktiskt boende – med hiss, i ett plan eller liknande	6	13	20	7	8	0
Ville korta pendlingstiden (bo närmare arbetsplatsen)	6	0	3	0	0	0
Ändrade familjeförhållanden	39	25	9	12	31	33

Anledning till flytt, övriga, nedbrutet, (%)

	Villa/radhus (eget ägande)	Bostadsrätt	Hyresrätt hos Helsing-borgshem	Hyresrätt hos annan fastighetsägare	Boende hos föräldrar/ inneboende	Annat
Annat	22	33	55	37	71	33
Ville bo i nybyggd/ modern lägenhet	0	0	0	0	0	0
Ville bo mindre	11	0	0	5	0	0
Ville bo större	0	33	45	32	0	0
Ville byta bostads-område/läge	22	17	18	37	29	67
Ville byta hyresvärd	0	0	0	5	0	0
Ville ha ett mer lättskött boende – slippa underhåll och skötsel	0	0	0	0	0	0
Ville ha ett mer praktiskt boende – med hiss, i ett plan eller liknande	0	0	0	5	0	0
Ville korta pendlingstiden (bo närmare arbetsplatsen)	0	0	0	0	0	33
Ändrade familje-förhållanden	44	33	0	5	29	0

Flyttkedjor och socioekonomiskt svaga grupper

Argumentet att flyttkedjor skapar rörelser som tillgängliggör bostäder även för socioekonomiskt svaga grupper ifrågasätts ibland, senast i en litteraturöversikt om bostadsflyttkedjor från forskare vid Malmö universitet. Forskarna menar att det inte går att visa att flyttkedjor frigör billiga bostäder eller att de frigjorda bostäderna kommer socioekonomiskt svaga grupper till del.

I vår studie har hyresnivåerna i de 167 hyresrätter som frigjorts inte kunnat kartläggas på ett tillfredställande sätt, men redovisningen av deras geografiska placering i staden visar att en hel del av de vakanta hyresrätterna återfinns i stadsdelar där vi vet att hyrorna är generellt lägre och där befolkningen i högre utsträckning utgörs av social-ekonomiskt svaga grupper, till exempel i våra miljonprogramsområden Drottninghög, Dalhem, Fredriksdal och Planteringen.

Frågan om huruvida frigjorda prisvärda bostäder kommer socioekonomiskt svaga grupper till del är komplex. Den handlar inte bara om hur många bostäder som frigörs utan också om hur uthyrningen av bostäder regleras. Det kan exempelvis handla om hur många köpoäng man har, vilka inkomstkrav som ställs och så vidare.

Att bygga nya bostäder är ett sätt att bidra till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Det finns på dagens bostadsmarknad inga andra åtgärder som påverkar rörligheten i lika hög grad. För att hjälpa socioekonomiskt svaga grupper kan även andra åtgärder behövas, men det ligger utanför ramen för den här studien.

Sammanfattning

Utgångspunkt för studien har varit 177 nyproducerade bostäder i form av lägenheter och radhus som Helsingborgshem tillförde bostadsmarknaden i Helsingborg mellan juli 2016 – mars 2017. De flyttkedjor som skapades med anledning av dessa nya bostäder innebar att 257 andra bostäder blev vakanta hyresrätter i Helsingborg. Av vakanserna som skapats var 167 hyresrätter, 51 bostadsrätter och 39 hus/villor. Detta innebär att effekten har varit större i aktuell studie än delstudie 1. Anledningarna till att utfallet har blivit bättre är sannolikt att vi genom att erbjuda våra egna hyresgäster förtur skapat fler vakanser i Helsingborg. Vidare har andelen debutanter från andra kommuner varit mindre, vilket gynnat flyttkedjorna i Helsingborg.

När vakanta lägenheter tillfaller debutanter frigörs inte bostäder i Helsingborg, och kedjorna bryts därmed. Detta innebär att hushåll som flyttar in från en annan kommun och som kommer från den icke-reguljära bostadsmarknaden påverkar utfallet, även om dessa har varit färre i aktuell studie. 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 viss 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.

När det gäller inflyttning till Helsingborg är nyproduktionen viktig. Aktuella projekt möjliggjorde för sammanlagt cirka 123 hushåll att flytta till Helsingborg, i första hand från Malmö, Lund och nordvästra Skåne. Men resultaten i aktuell studie skiljer sig från den förra genom att andelen inflyttade från en annan kommun är lägre. Detta återspeglar inte inflyttningen till staden som varit fortsatt hög. I stället är det troligt att nyproduktion hos andra aktörer, vilket inneburit ett större utbud av nya bostäder under perioden, bidragit till att färre sökt sig till Helsingborgshems nya lägenheter.

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 projekt lockar exempelvis i högre grad villaägaren, och de kedjor som uppstår skapar ett brett utbud av vakanser i hela kommunen.

Källor

Flyttstudier genomförda av:

- Enkätfabriken AB.

Internt material:

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

Externt material:

- Offentlig statistik.
- Flyttkedjor, en litteraturöversikt över befintlig forskning om flyttkedjor. Författare: Markus Runesson, Martin Grander och Tapio Salonen, Malmö universitet, (på uppdrag av: Göteborgs regionen, Region Skåne, Tillväxt- och regionplaneförvaltningen Stockholms läns landsting).

Flyttkedjor

Effekter av nyproduktion på bostadsmarknaden i Helsingborg

Version 2

HELSING BORGS HEM