

## Vem ska vi bygga för?

- Debatten är fokuserad på att bygga små och billiga hyresrätter.
- För att stimulera byggandet av små lägenheter (hyresrätter) har regeringen infört olika typer av bidrag.
- **Det är bra att regeringen vill öka bostadsbyggandet. Men löser vi bostadsbristen genom att bygga för bostadskön?**
- Denna rapport om hur flyttkedjorna påverkar bostadsmarknaden i Malmö visar hur viktigt rörligheten är för att marknaden ska fungera.
- Rörlighet leder till ökad flexibilitet och större chanser för ett bättre boende, även för nyetablerade.

## Sverige bygger mindre

- Av Sveriges lägenheter i flerbostadshus är 58 procent ettor och tvåor. 10 procent är fyror och endast 3 procent av beståndet är större än 4 r o k. De senaste 5 åren har vi byggt fler mindre lägenheter, 62 procent av nyproduktionen var ettor och tvåor.
- Jämfört med andra länder inom EU bygger Sverige igenomsnitt mindre lägenheter mätt i kvadratmeter per bostad. Den genomsnittliga boytan för flerbostadshus och småhus i EU är 104 kvadratmeter. För nyproduktionen i Sverige är genomsnittsytan 87 kvadratmeter.

# Bygg för 40-talisterna!

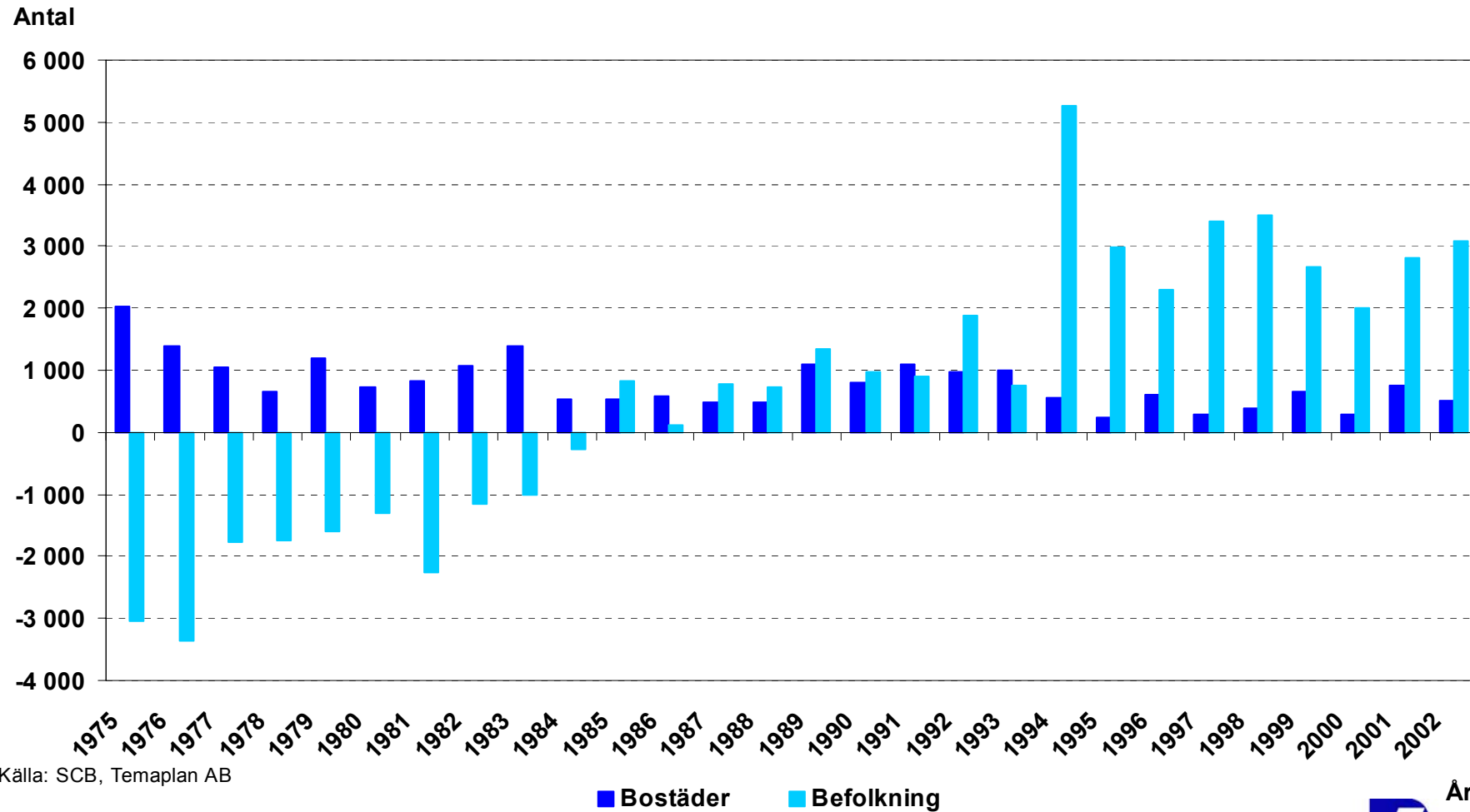
- En studie om hur flyttkedjorna påverkar bostadsmarknaden i Malmö

## Flyttkedjestudien i Malmö

- Syftet med denna studie är att kartlägga vilka vakanser som uppstår på bostadsmarknaden i Malmö i och med nyproduktionen av olika typer av bostäder, bakgrunden är den snabbt stigande bostadsbristen.
  - 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 exklusiva bostäder i Malmö?
  - När får nyetablerade hushåll sin första bostad på den reguljära bostads-marknaden?
  - Innebär flyttningarna att hushållen får en förbättrad boendesituation?
- Kartläggningen har genomförts av Temaplan på uppdrag av BI och Malmö stad våren 2004.

# Malmö bostadsmarknad

Nya bostäder och nya invånare i Malmö kommun 1975 -



## Vad är en flyttkedja?

En **flyttkedja** uppstår när ett hushåll flyttar och lämnar sin gamla bostad till den reguljära bostadsmarkandens förfogade.

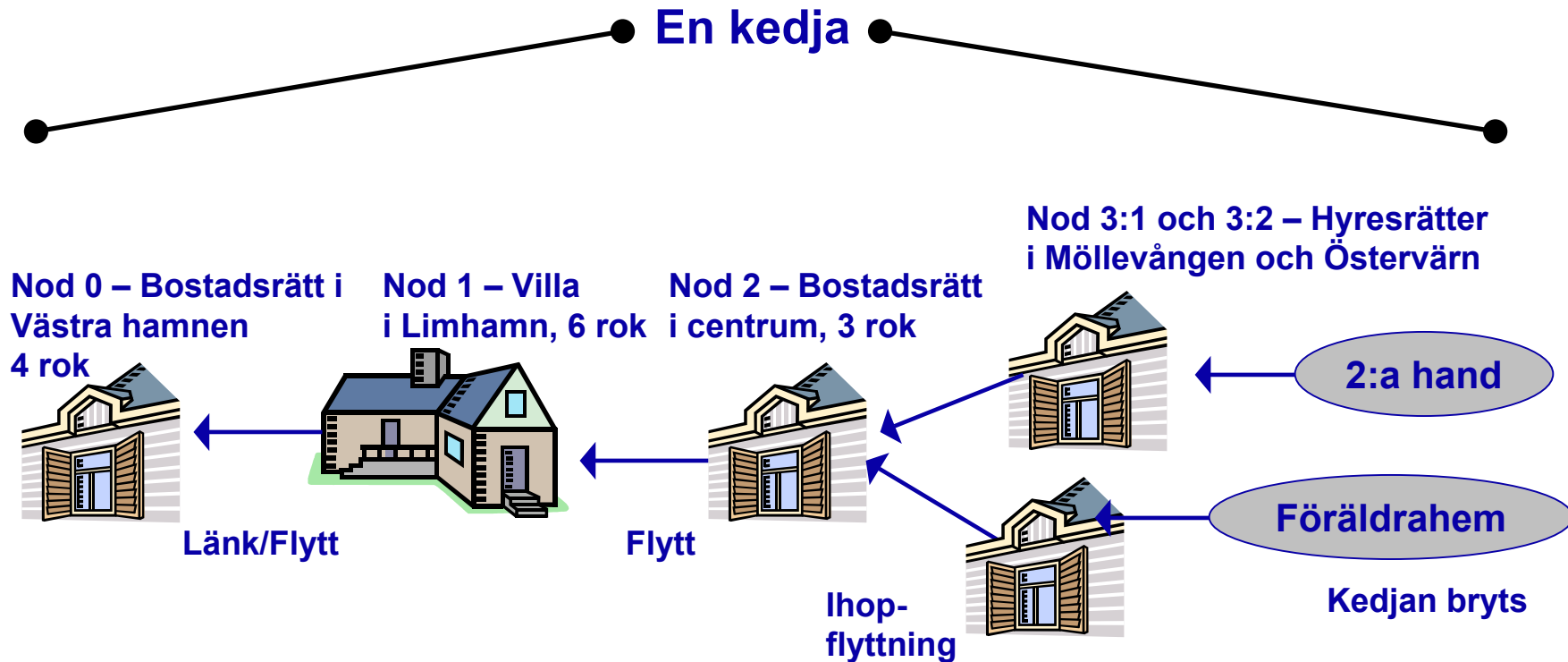
En flyttkedja uppstår **inte** när:

1. Någon i hushållet bor kvar (flytt från föräldrahemmet, separationer)
2. Flytten sker från en icke reguljär bostad, exempelvis andrahandsboende, inneboende eller studentbostad
3. Bostadsbyte

Flyttkedjan **bryts** också om:

1. Den nya boende inte kan intervjuas (vägran, ej telefonnummer, kan ej nås)
2. Den gamla bostaden står tom (rivning, ombyggnation, ingen ny boende ännu)

Flyttkedjan kan dela sig i två delar om hushållet kommer från två (eller flera) olika bostäder.



Exemplet ovan innebär att den bostad man byggt i Västra hamnen gjort det möjligt för sex hushåll att flytta, fyra ordinarie bostäder har blivit vakanta och två hushåll har fått möjlighet att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Kedjan är fyra länkar lång.

## Urval av nyproducerade bostäder i Malmö

Urvalet består av 12 styckebyggda villor i Klagshamn, 29 marknära bostadsrättshus i Hindby och Videdal, 34 bostadsrätter och 6 hyresrätter i Västra hamnen samt 24 hyresrätter i Kapellmästaren, Lindeborg – **Totalt 105 bostäder.**

Hyreslägenheterna i Västra hamnen har en genomsnittlig årshyra på 1 800 kr/kvm. I Kapellmästaren är hyrorna hälften så höga – i snitt 940 kr/kvm. Motsvarande boendekostnad för bostadsrätterna ligger på 1 370 kr/kvm (efter avdrag och vid 5 % ränta). Kvadratmeterpriset var i genomsnitt knappt 26 000 kr/kvm. Bostadsrätterna i Hindby och Videdal är lite billigare – boendekostnad 950 kr/kvm, pris 11 000 kr/kvm. Villorna i Klagshamn kostade i genomsnitt 2 500 000 kronor att bygga.



# Lägenhetsfördelning i urvalet

Storlek	Klags- hamn Småh.	Hindby/ Videdal BR	Västra Hamnen BR	Västra Hamnen, HR	Kapell- mästaren HR	S:a
1 rok			1			1
2 rok			10	1	3	14
3 rok		13	13	4	12	42
4 rok	4	2	2	1	9	18
5 rok	3	2	5			10
6 rok	3	12	3			18
7 rok	2					2
S:a	12	29	34	6	24	105

## Kommentar till föregående bild

- Tabellen visar lägenhetsfördelningen i urvalet. Alla storlekar på lägenheterna finns med – framför allt 3 r o k och 4 r o k.
- Det finns även en stor spridning på områden och upplåtelseformer.

## Vilken typ av hushåll har flyttat in i nyproduktionen?

Hushållstyp	Klags hamn Småh	Hindby/ Videdal BR	Västra Hamnen BR	Västra Hamnen HR	Kapell- mästaren HR	Alla	Övriga noder
Unga ensamstående		3	3			6	16
Unga par	1	3	9	1		14	20
Barnfamiljer, hela	9	5	8		7	29	23
Ensamståend e med barn		1	2			3	2
Medelålders utan barn	2	3	4	2	3	14	4
Äldre par		5	2		11	17	3
Äldre ensamstående					2	2	2

## Kommentar till föregående bild

- Av de unga ensamstående som flyttade in i nyproduktionen köpte samtliga en bostadsrätt.
- Även för gruppen ”unga par” flyttade de flesta in i nyproducerade bostadsrätter. Endast två unga par flyttade till andra upplåtelseformer (en hyresrätt och ett småhus).
- De flesta av barnfamiljerna flyttade till nyproducerade småhus.
- Gruppen ”medelålders utan barn” uppvisar en ganska jämn spridning mellan upplåtelseformerna.
- Däremot flyttade de allra flesta av de äldre paren och de äldre ensamstående till nyproducerade hyresrätter.

# Lägenhetsstorlek före och efter flytt till nyproduktionen

Nu Då	1	2	3	4	5	6+	S:a
1 rok		1					1
2 rok	3	1		2		1	7
3 rok	1	7	6	8	7	1	30
4 rok		2	4	4	2	1	13
5 rok		1	2	1	1	4	9
6+ rok		1	3	4	3	1	13
S:a	4	14	15	19	13	8	73

	Större, $32 / 73 = 44 \%$
	Oförändrad, $13 / 73 = 18 \%$
	Mindre, $27 / 73 = 37 \%$

Tabellen inkluderar endast de hushåll som har oförändrad hushållsstorlek före och efter flytten till nyproduktionen i Malmö.

## Lägenhetsstorlek före och efter flytt senare i kedjorna

Nu Då	1	2	3	4	5	6+	S:a
1 rok	1						1
2 rok	5	2	2		1		10
3 rok	2	3	3	1	1		10
4 rok	1	3	5	1	2	1	13
5 rok		3	2	3			8
6+ rok			2		1	1	4
S:a	9	11	14	5	5	2	46

	Större, $30 / 46 = 65 \%$
	Oförändrad, $8 / 46 = 17 \%$
	Mindre, $8 / 46 = 17 \%$

Tabellen inkluderar endast de hushåll som har oförändrad hushållsstorlek före och efter flytten.

## Kommentar till de två föregående bilderna

- När det gäller nyproduktionen har ungefär lika många av hushållen flyttat till en större bostad som till mindre.
- Däremot har majoriteten (65%) av hushållen som flyttat senare i kedjorna fått en större bostad.

## Totala effekter på marknaden av olika typer och lägen av nyproduktion

Storlek	Antal i Nod 0	Antal vakanser inom det reguljära beståndet	Antal "debutanter" som kommer in på marknaden	Total effekt
Klagshamn	12	116	16	11,0
Hindby/ Videdal	29	165	41	7,1
Västra Hamnen BR	34	75	36	3,3
Västra Hamnen HR	6	7	6	2,2
Kapellmästaren	24	192	30	9,3
Samtliga	105	411	122	5,1



## Kommentar till föregående bild

- Totalt ledde de 105 nyproducerade bostäderna till 411 vakanser i det reguljära beståndet. 122 debutanter kom in på bostadsmarknaden.
- Det enskilda projekt som hade störst effekt var produktionen av småhus i Klagshamn, där varje villa ledde till 10 vakanser utöver det nya huset.
- Även hyresrätterna på Kapellmästaren gav upphov till långa flyttkedjor. Detta pga att det framför allt var äldre som flyttade in i hyresrätterna. Därmed frigjordes många småhus.

## Totala effekter på marknaden av olika storlekar på bostäderna i nyproduktionen

Storlek	Antal i Nod 0	Antal vakanser inom det reguljära beståndet	Antal "debutanter" som kommer in på marknaden	Total effekt
- 2:or	15	30	16	3,1
3:or	42	154	46	4,8
4:or	18	121	23	8,0
5:or	10	70	18	8,8
6:or -	20	72	22	4,7
Alla storlekar	105	411	122	5,1

## Kommentar till föregående bild

- Resultatet visar att större bostäder ger upphov till längre flyttkedjor.
- Störst effekt hade nyproducerade 4:or och 5:or.
- Sämst effekt hade lägenheter som var 2 r o k eller mindre.
- Totalt har drygt 5 hushåll kunnat flyttat tack vare en nyproducerad bostad.
- För varje nyproducerad lägenhet kom drygt en debutant (1,2) in på bostadsmarknaden.

## Slutsatser

- Nyproduktionen har stor betydelse för dynamiken på bostadsmarknaden.
- Flyttkedjor leder till att bostäder frigörs även till andra grupper än dem som nyproduktionen vänder sig till.
- Genom att bygga stora lägenheter ökar rörligheten i beståndet. En ökad rörlighet leder till en större flexibilitet och större chanser för nya på bostadsmarknaden att hitta sin första bostad.



## Slutsatser forts.

- Lösningen är inte att man bygger för bostadskön. Tvärtom är det ett ineffektivt sätt att lösa bostadsbristen.
- Att bygga ett nytt småhus eller en bostadsrätt innebär ofta att flera hyresrätter frigörs.
- Att bygga för 40-talisterna som i många fall bor i ett småhus (med utflugna barn) leder till långa flyttkedjor.
- Att bygga attraktiva boenden för 40-talisternas så att småhus frigörs är av avgörande betydelse för att lösa bostadskrisen.
- Att se över skattesystemet så att det inte skapar inlåsnings effekter är således en viktig åtgärd för att få igång (långa) flyttkedjor.

