

Bygg inte för bostadskön

Unga bostadssökanden missgynnas inte av att det byggs villor och stora bostadsrätter. Tvärtom visar ett flertal studier om flyttkedjor att stora bostäder öppnar dörren till många små och billigare bostäder.

Varje svensk flyttar i genomsnitt cirka nio gånger i livet. Nästan alla som flyttar lämnar en bostad efter sig och skapar då en flyttkedja. En typisk flyttkedja kan vara att ett äldre par flyttar till en nybyggd större bostadsrätt och säljer villan till en barnfamilj. Familjen har tidigare bott i en bostadsrättstrea som nu säljs till ett yngre par som flyttar ihop. De lämnar var sin hyresrätt, vilket innebär att flyttkedjan omsätter fem bostäder och leder till att två små hyresrätter frigörs på marknaden. Det är därför viktigt att skapa gynnsamma förutsättningar för långa flyttkedjor som bidrar till att fler bostäder frigörs.

Den senaste flyttkedjestudien genomfördes i Malmö under våren 2004 av Temaplan på uppdrag av Sveriges Byggindustrier och Malmö stad. Totalt har 105 flyttkedjor från nybyggda hyreslägenheter, bostadsrätter och småhus kunnat följas. Urvalet bestod av 12 styckebyggda småhus, 29 marknära bostadsrättshus, 34 bostadsrätter och 30 hyresrätter.

Storlek	Antal nybyggda bostäder	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	447	125	5,4

Den vanligaste hushållstypen som flyttade till de nyproducerade småhusen var barnfamiljer. Till de nyproducerade hyresrätterna flyttade framför allt äldre par och äldre ensamstående. Däremot köpte de flesta unga ensamstående och unga par en nyproducerad bostadsrätt. Att ungdomar föredrar en hyresrätt framför en bostadsrätt är således en myt.

De 105 nybyggda bostäderna medförde att över fyrahundra hushåll kunde byta bostad, vilket öppnade vägen för 125 "debutanter" på bostadsmarknaden. 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 rum och kök eller mindre.

Flyttkedjestudier har även genomförts i:

- Hammarby Sjöstad, Stockholm 2002

25 nyproducerade exklusiva hyresrätter i Hammarby Sjöstad medförde att 68 vakanser i det reguljära beståndet och att 17 debutanter fick sin första bostad genom att mindre hyresrätter blev vakanta.

- Sannegårdshamnen, Göteborg 2002

44 nyproducerade exklusiva lägenheter, varav 31 bostadsrätter i Sannegårdshamnen medförde att 86 hushåll kunde byta bostad. Av de 31 nyproducerade bostadsrätterna skapades 21 vakanta hyresrätter.

- Västerås 2003

118 nyproducerade bostäder, varav 66 bostadsrätter och 7 småhus i Västerås medförde att 214 hushåll kunde flytta. Bostadsrätterna och småhusen medförde att 39 hyreslägenheter frigjordes.

Flyttkedjestudierna visar att varje nyproducerad lägenhet har gett 2-4 hushåll möjligheten att byta bostad. Dessutom har de nybyggda bostäderna öppnat bostadsmarknadens portar för många ungdomar. Studierna visar att småhus och större bostadsrätter generellt ger längre flyttkedjor än mindre bostäder.

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. Lösningen är således inte att man bygger för bostadskön. Tvärtom är det ett ineffektivt sätt att lösa bostadsbristen. 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.



*Om du vill ha mer information om bostadsbyggandet, kontakta gärna:
Jessica Johansson, ansvarig för bostadsfrågor inom BI, tfn 08-698 58 84 eller
Bo Adling, ansvarig för bostadsfrågor inom BI Syd, tfn 042-24 83 31*