



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Rapport

R81:1984

Flyttningskedjor i s-v Skåne och Stor-Stockholm

Bostadsbyggandets effekter på bostads- marknaden

Eric Clark
Jonny Sarapuu

R/mw

INSTITUTET FÖR BYGGDOKUMENTATION	
Accnr	Plac <i>ser</i>

Byggeforskningsrådet

R81:1984

FLYTTNINGSKEDJOR I s-v SKÅNE OCH STOR-STOCKHOLM
Bostadsbyggandets effekter på bostadsmarknaden

Eric Clark
Jonny Sarapuu

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 810859-4
från Statens råd för byggnadsforskning till Institutionen
för kulturgeografi och ekonomisk geografi vid Lunds
universitet.

I Byggforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

R81:1984

ISBN 91-540-4160-0

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

INNEHÅLL

1	INLEDNING	5
1.1	Problembeskrivning	5
1.2	Projektet	5
1.3	Rapporten	6
2	OMFLYTTNINGSMÖNSTER: FILTRERING, GENTRIFIKATION OCH "BLOW-OUT"	7
2.1	Definitioner	7
2.2	Filtreringsdebatten	9
2.3	Gemensamma ursprung	12
3	FLYTTNINGSKEDJOR	17
3.1	Vad är en flyttningskedja?	17
3.2	Kritik av metoden	19
4	FLYTTNINGSKEDJOR I SYDVÄSTRA SKÅNE	25
4.1	Undersökningsregionen	25
4.2	Studiens uppläggning	27
4.3	Analys av flyttningskedjorna	27
4.3.1	Hur mycket omflyttning sätter bostads- byggandet igång?	27
4.3.2	Vilka bostäder frigörs genom omflyttning? ...	32
4.3.3	Vilka hushåll är med i omflyttningen?	36
4.3.4	Hur förändras hushållens bostads- förhållanden?	40
5	FLYTTNINGSKEDJOR I STOR-STOCKHOLM	47
5.1	Undersökningsregionen	47
5.2	Studiens uppläggning	47
5.3	Analys av flyttningskedjorna	51
5.3.1	Hur stor omflyttning sätter bostads- byggandet igång?	51
5.3.2	Vilka bostäder frigörs genom omflyttning? ...	54
5.3.3	Vilka hushåll är med i omflyttningen?	59
5.3.4	Hur förändras hushållens bostads- förhållanden?	63

6	SLUTSATSER	69
6.1	Sydvästra Skåne	69
6.2	Stor-Stockholm	72
	BILAGA 1: Aggregerade figurer för sydvästra Skåne ..	75
	BILAGA 2: Aggregerade figurer för Stor-Stockholm ...	81
	FIGURFÖRTECKNING	89
	TABELLFÖRTECKNING	93
	LITTERATUR	95

1 INLEDNING

1.1 Problembeskrivning

Huvudfrågeställningen för våra studier är: vad händer på bostadsmarknaden, med avseende på omflyttning av hushåll och omsättning av bostäder, till följd av att olika typer av bostäder byggs? Ett antal nybyggda villor eller hyreslägenheter innebär en större förändring på bostadsmarknaden än bara det tillskott de utgör i bostadsbeståndet. Familjerna som flyttar in till dessa nybyggda bostäder lämnar en stor del av sina gamla bostäder till marknaden. Dessa öppningar på marknaden fylls av hushåll som i sin tur ofta lämnar frånflyttade bostäder lediga på marknaden, osv. Det är förändringar i samband med denna omflyttning som åsyftas när vi frågar: vad händer på bostadsmarknaden till följd av att olika typer av bostäder byggs?

Denna huvudfrågeställning kan spaltas upp i ett antal mindre omfattande frågor vars svar utgör byggstenar i analysen. Följande frågor kommer att ställas både med avseende på bostadsbyggandet totalt och med avseende på byggandet av skilda bostadstyper.

- Hur mycket omflyttning sätter bostadsbyggande i gång?
- Vilka bostäder frigörs genom omflyttning?
- Vilka hushåll är med i omflyttningen?
- Hur förändras hushållens bostadsförhållanden?

Frågorna är handfasta och rubricerar avsnitt i den empiriska analysen, men har också anknytning till en långvarig teoretisk debatt om "filtrering" och andra omflyttningsmönster. Därför inleder vi med att försöka bekanta läsaren med denna debatt och samtidigt placera den empiriska undersökningen i ett större sammanhang.

1.2 Projektet

Forskningsprojektet "Effekter av bostadsbyggandet - en studie av rörlighet på bostadsmarknaden" har bedrivits med medel från Statens råd för byggnadsforskning. Projektet består av två parallella studier av flyttningskedjor med utgångspunkt i nybyggda bostäder i Sydvästra Skånes Kommunalförbund (SSK) och i Stor-Stockholm.

Initiativtagare till projektet var Sture Öberg, Expertgruppen för forskning om regional utveckling (ERU). Ansvaret inom projektet har fördelats så att Eric Clark har genomfört studien i sydvästra Skåne och Jonny Sarapuu

har genomfört studien i Stor-Stockholm. De gemensamma uppgifterna såsom frågeformulär, databearbetning m.m. har gjorts gemensamt.

Den empiriska datainsamlingen fick SCB i uppdrag att genomföra. Samarbetet med SCB sträckte sig från utformning av frågeformulär till stansning och utformning av databandet. Analysarbetet utfördes på Stockholm kommuns utrednings- och statistikkontor (USK), med hjälp av kontorets datapersonal. Projektarbetet har följts kontinuerligt av en referensgrupp.

1.3 Rapporten

Inledningsvis definieras de omflyttningsmönster som har identifierats och diskuterats i den internationella forskningen. Dessutom innehåller kapitel 2 en genomgång av filtreringsdebatten och en grov skiss till ett angreppssätt som gör gällande att de olika omflyttningsmönster hänger ihop på bestämda sätt och att de har delvis gemensamma ursprung.

Kapitel 3 redogör kort för hur flyttningskedjor kan se ut. Också kritik av metoden att studera flyttningskedjor diskuteras. Kapitel 2 och 3 har skrivits gemensamt.

I det fjärde kapitlet redovisas flyttningskedjestudien i sydvästra Skåne. Studien i Stor-Stockholm redovisas i det femte kapitlet. Eric Clark har skrivit kapitel 4, medan Jonny Sarapuu skrivit kapitel 5.

Sammanfattande slutsatser och försiktiga jämförelser framställs i det gemensamma och avslutande kapitel 6.

2 OMFLYTTNINGSMÖNSTER: FILTRERING, GENTRIFIKATION OCH "BLOW-OUT"

Filtrering har länge ansetts vara den viktigaste processen bakom förändringar i den urbana befolkningens bosättningsmönster. Under 1970-talet kom även andra omflyttningsmönster på bostadsmarknaden att uppmärksammas, nämligen gentrifikation och "blow-out". Detta kapitel består av tre delar: dels definitioner av ovan nämnda omflyttningsmönster, dels en sammanfattning av filtreringsdebatten och dels en redogörelse för hypotesen att alla tre omflyttningsmönster har samma ursprung och därför hänger ihop på bestämda sätt.

2.1 Definitioner

Det finns två sätt att se på filtrering, antingen som ett fenomen knutet till bostäder och deras långsiktiga värdeminskning, eller som ett fenomen knutet till hus-håll och deras strävan efter allt bättre bostäder. En renodling av den ena eller andra uppfattningen ger dock inte en riktig bild av filtrering. Filtrering handlar om båda delar.

När en fastighet byggs har den ett högt värde. De boende tillhör i stor utsträckning samma socialgrupp. Vilken socialgrupp avgörs i hög grad av bostädernas värde. Med tiden åldras fastigheten samtidigt som allt fler nya bostäder byggs i staden. Fastighetens relativa värde minskar. Successivt flyttar de som har möjlighet till bättre bostäder. De som flyttar in i deras lägenheter tillhör ofta en lägre socialgrupp än utflyttarna. Parallellt med fastighetens värdeminskning sker en förskjutning av boendeprofilen mot lägre socialgrupper. Det är detta som åsyftas när man talar om att bostäderna "filtreras ned".

Det har gjorts många försök att definiera filtrering. (Se Clark, 1981 för en genomgång.) Många definitioner är laddade med vackert klingande bostadspolitiska övertoner. Ratcliff har emellertid definierat filtrering såsom en faktiskt förekommande process, utan några ideologiska eller bostadspolitiska antydningar: filtrering är en

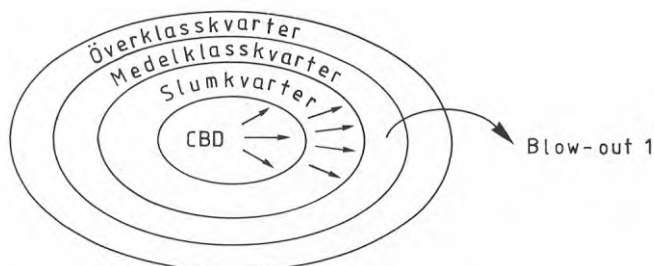
"förändring i boendeprofilen allt eftersom bostäder bebodda av en inkomstgrupp blir tillgänglig till den näst lägre inkomstgruppen till följd av en minskning i marknadspris, dvs i försäljningspris eller räntvärde".

(1949, s. 321-322)

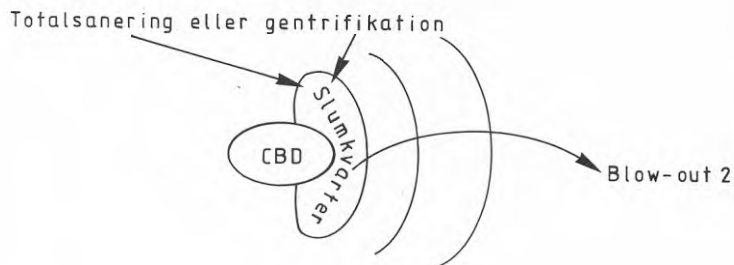
Ser man till hushållsflyttningar kan man säga att flyttningar till större, modernare och dyrare bostäder är filtrering i den meningen att hushåll klättrar uppåt på vad som har kallats "bostadsmarknadsstegen". Ser man till bostäder kan man säga att om hushållet som flyttar in till en ledig bostad tillhör en lägre socialgrupp än hushållet som bodde där tidigare, så har bostaden filtrerats ned.

Så småningom insåg man att det fanns andra omflyttningsmönster än filtrering. Det händer t.ex. att hela innerstadskvarter förändras i motsatt riktning - hushåll tillhörande en högre socialgrupp flyttar in där arbetare och låginkomstgrupper en gång bodde (Merrett, 1976; Short, 1978). Denna process kallas "gentrifikation". Gentrifikation sker ofta i samband med stadsförnyelse. Begreppet stadsförnyelse innebär dock inte per definition en förskjutning av boendeprofil mot högre socialgrupper.

Ett annat mönster som inte passar in i filtreringsmönstret, speciellt i dess klassiska tappning vilken innebär såväl rumsliga som ekonomiska mönster (se nästa avsnitt), har fått beteckningen "blow-out". Denna process kan kort beskrivas som en "hänvisning till förorter" (Bergman, 1980). Låt oss för enkelhetens skull kalla en variant amerikansk och en annan europeisk.



Figur 1. "Amerikansk" blow-out.



Figur 2. "Europeisk" blow-out.

Den amerikanska varianten (figur 1) innebär att slumområden, på grund av expanderande "central business districts", gradvis kommer att inkräkta på medelklasskvarter. Dessa kommer i kläm mellan slummen och överklasskvarteren, och eftersom "de rika äger politisk och ekonomisk makt att motstå intrång" är gruppen i kläm hänvisad (blown-out) till förortererna (Harvey, 1973, s. 173). Den europeiska varianten (figur 2) innebär att det är människor ur samhällets lägre skikt, tidigare hänvisad till rivningsmogna och ombyggnadsmogna hus, som hänvisas till förorter i samband med större innerstadsprojekt eller stadsförnyelse.

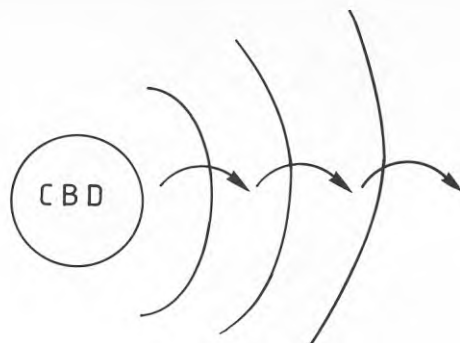
Naturligtvis förekommer båda formerna i amerikanska och europeiska städer. Historiskt sett är dock det vi kallar den amerikanska varianten vanligare i amerikanska städer och det vi kallar den europeiska varianten vanligare i europeiska städer. Harvey, som har myntat termen "blow-out", uppmärksammar enbart den först nämnda formen.

2.2 Filtreringsdebatten

Filtreringsteori, som en teori om bostadsrörlighet, har sitt ursprung i "Chicago-skolans" stadsmorfologiska modell med koncentrisk zoner och i Hoyts så kallade sektormodell. Det bör dock understrykas att varken filtrering, gentrifikation eller blow-out är uteslutande 1900-tals-fenomen. Engels observerade filtrering och gentrifikation i 1800-talets England, och Hausmanniseringen i Paris under 1860-talet innebar en massiv deportation av fattiga till stadens utkant, för att nämna ett par exempel.

På 1920-talet utvecklade sociologer i Chicago en stadsmorfologisk modell som kom att betyda mycket framöver för förståelsen av intra-urbana flyttningsmönster (Park, Burgess och McKenzie, 1925). Staden såg man som koncentrisk zoner inom vilka olika markanvändningar koncentrerades. Övre socialgrupper bor enligt denna förenkling av stadens form i den yttre zonen, mellangrupper i mellan-zonen och arbetare och invandrare i den inre bostadszonen.

Denna syn omsattes i termer av bostadsrörlighet på följande förenklade sätt. Nya bostäder byggs i den kontinuerligt expanderande yttre zonen. De som kan efterfråga dessa bostäder flyttar ifrån den näst yttre ringen. Deras attraktiva successionsbostäder tas om hand av folk som bor ännu närmare centrum, osv. I innerstaden frigörs på så sätt de sämsta bostäderna i slutet av omflyttningen. Dessa antingen slukas av det växande "central business district", eller blir första bostäder för den stadiga strömmen invandrare till Chicago. Tesen är, kort sagt, att filtrering är den dominerande formen av omflyttning och att den har ett klart rumsligt mönster på grund av ett dragande av de välbärgade utåt och ett tryck från innerstan att flytta ut sig och flytta upp sig.



Figur 3. Filtrering enligt Chicagomodellen.

Denna bild modifierades år 1939 genom en berömd studie av Hoyt. Modifieringen begränsas dock till modellens form, vilken anpassades till empiri om faktiska rumsliga mönster. Filtreringstanken fanns alltså kvar, för att inte säga gjordes mer explicit.

Dessa modeller togs i politiska sammanhang som bevis för att bostadsproblemen kunde lösas på ett "naturligt" sätt genom att låta marknadens krafter styra bostadsbyggnadsresurser mot uppförande av bostäder som de betalningsstarka efterfrågar och låta "sippra-ned-effekten" (trickle-down-effect) försörja medelklassen och till slut de fattiga med successionsbostäder. Smith (1964) t.ex. ser på filtrering som en process man kan lita på för att tillfredsställa lägre inkomstgruppers efterfråga på bostadsmarknaden. Inte heller denna bostadspolitiska föreställning förknippad med filtrering är speciellt ny (Gray och Boddy, 1979).



Figur 4. Filtrering enligt Hoyts sektormodell.

Kritik mot filtreringsteori i stort och ovannämnda modeller specifikt har riktats dels mot de bostadspolitiska slutsatsernas ohållbarhet, dels mot det ideologiska innehållet och dels mot den teoretiska ofullständigheten. Den mest vederhäftiga kritik mot filtrering som bostadspolitisk strategi har förts fram av Ratcliff (1949) och Lowry (1960). Ratcliffs kritik var helt enkelt ett påpekande att eftersom volymen lågvärdiga bostäder var flerdubbelt volymen högvärdiga bostäder skulle det krävas oerhörda resurser nedlagda på stora dyra bostäder för att förse enbart en liten andel låginkomsthushåll med successionsbostäder. "The end product of filtering, at the end of the chain reaction, is substandard housing; thus filtering produces the very blight which we seek to remedy" (s. 333). Det finns historiskt belägg för detta. Trots att filtrering under en lång tid har anlitats som huvudsakligt bostadspolitiskt instrument i USA, har de fattiga fortfarande i stor utsträckning odrägliga boendeförhållanden. Lowry visade att värdeminskning har samband med underhåll och fastighetsskötsel vilket gör att också kvaliteten sjunker (dvs värdeminskningen är inte enbart relativ till nyare bostäder utan i hög grad faktisk minskning av fastighetens värde som bostad). Liksom Ratcliff drar han slutsatsen att: "a policy which implements price decline within the standing stock of housing cannot also nourish the hope of using this stock to raise housing standards" (s. 370).

Det ideologiska innehållet i filtreringsteorin har kritiserats av bland andra Harvey (1973) och Gray och Boddy (1979). Mycket kortfattat argumenterar de att teorin legitimerar rådande samhällsförhållanden genom att framställa bostadsrörlighet enligt filtreringsmönstret såsom någonting naturligt och oproblematiskt, utan att gå in på den rimliga tanken att mönstret skapas av eller är ett utslag av samhälleliga förhållanden. På så sätt framstår rådande samhälleliga förhållanden implicit också som naturliga och oproblematiska.

Den teoretiska ofullständigheten hos filtreringsteorin behandlas av bland andra Harvey (1973) och Smith (1979). De påpekar att teorin är mer beskrivande än förklarande. Dessutom påpekas att som beskrivning gäller den endast för en del (låt vara att den förmodligen är den överväldigande delen) av all bostadsrörlighet. Andra omflyttningsmönster, typ gentrifikation och blow-out, beskrivs inte, och någon förklaring till filtreringsmönstret (eller andra mönster) har inte utvecklats av teorins förespråkare. Bostadsmarknaden ses som en stege - om inte folk högre upp klättrar uppåt kommer det inte heller att finnas utrymme för folk längre ned att göra det.

Filtrering är onekligen en viktig process i moderna städer. Detta innebär däremot inte att den bör ses som ett naturligt fenomen, ett bostadspolitiskt instrument eller en övergripande teori om bostadsrörlighet.

2.3 Gemensamma ursprung

Det är inte ovanligt att flyttningsrörelser ses som en följd av modevågor eller som betingade av demografiska förändringar. Flyttningar ut från staden, karaktäristiska för filtrering och blow-out, ses som uttryck för "familism", gröna vågen, sökande efter utrymme eller dylikt. På liknande sätt talar man om "centralizers" eller tillbaka-till-staden-vågen när det gäller flyttningar in mot centrum, vilka är karaktäristiska för gentrifikation. Genom att enbart peka på det som sker och tala om "attitydförändringar" eller "vågor", kommer man inte mycket närmare en förklaring eller förståelse.

Ett perspektiv som både lyckats förklara omflyttningsmönster med utgångspunkt i samhälleliga förhållanden och ge förståelse för hur olika omflyttningsmönster typ filtrering, gentrifikation och blow-out hänger ihop, går under beteckningen jordräteteorin. (För en genomgång av andra perspektiv på bostadsrörlighet, se Clark, 1981.) Enligt denna teori finns det ingen motsättning mellan gröna vågen och tillbaka-till-staden-vågen, mellan filtrering, gentrifikation och blow-out. Tvärtom har de gemensamma ursprung.

Syftet här är enbart att kortfattat redogöra för jordräteteorins centrala innehåll.* Vi är medvetna om teorins "ekonomistiska" slagsida, men menar att den är av så stor betydelse för omflyttningsmönster att den bör sammanfattas här, trots att våra studier saknar empiri angående just jordränta. Vår kritik av metoden att studera flyttningskedjor (nästa kapitel) bygger delvis på tankegångar som denna teori ger upphov till.

Ett hus har ett visst absolut värde i sig, i form av produktionskostnader och såsom varande ett hus. Allt eftersom huset åldras minskar detta absoluta fastighetsvärde. Nya hus byggs på samma ort, vilket bidrar till att även husets relativa värde minskar. Husets marknadspris är dock oftast mycket högre än dess fastighetsvärde. Skillnaden däremellan kallas jordränta. Fastighetspriser kan på detta sätt ses som bestående av fastighetens värde i sig (ungefär: bruksvärde) och ett belopp för vad den "ger" (och kan förväntas ge) i form av jordränta.

I städer är jordrätans storlek huvudsakligen en fråga om relativa lägen. En fastighets omgivning är mycket viktig för jordräntenivån. Två för övrigt likvärdiga fastigheter kan ge olika mycket beroende på skillnader i omgivningen. Med andra ord, deras situation i förhållande till övriga staden är avgörande för såväl den potentiella jordräntan som för den faktiskt realiserade jordräntan.

* Vår renodling bygger på en sällning av bland andra Asplund m.fl., 1982; Bassett och Short, 1980; Edel 1976, 1977; Harvey, 1973, 1982; Scott, 1976; och framför allt Smith, 1979.

Grunden för utvinning av jordröntan är det privata markägandet. Vad gäller hyresrätt utvinns jordröntan genom hyran och i viss mån genom krav vid överlåtelse. Vad gäller äganderätt och bostadsrätt tas jordröntan ut vid försäljning.

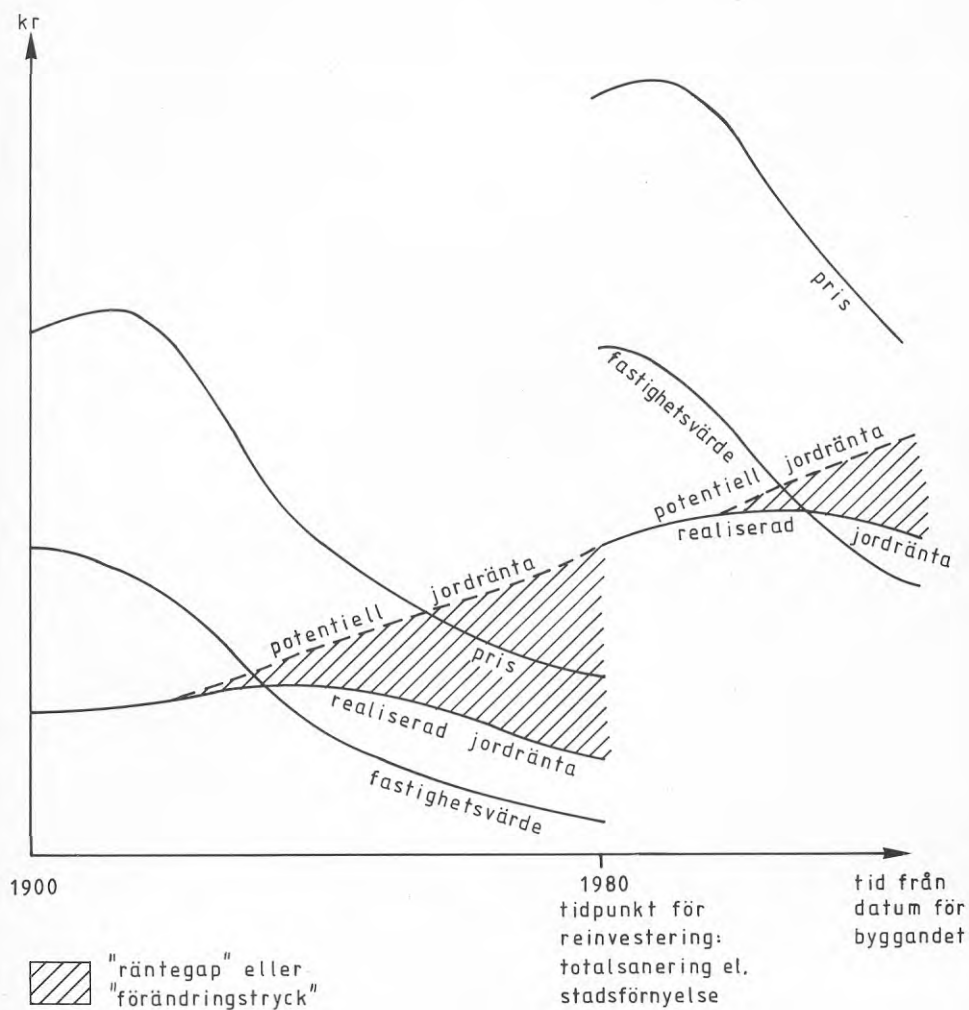
Stadstillväxt och koncentration av kapitalinvesteringar och verksamheter innebär ökande lägesfördelar för en viss fastighet. Den potentiella jordröntan stiger. Samtidigt innebär stadstillväxten, i kombination med fastighetens varaktighet och åldrande, att det relativa värdet av fastigheten minskar, vilket begränsar den faktiska jordröntnivån. Det uppstår en skillnad mellan den faktiskt realiserade jordröntan en viss fastighet ger dess ägare och den potentiella jordröntan tomtens skulle kunna inbringa om den användes för andra ändamål (t.ex. kontor eller bostäder för andra samhällsgrupper). Denna skillnad är en mycket väsentlig drivkraft till förändringar i städer. Smith (1979) betecknar det "röntegap", Asplund m.fl. (1982) kallar den "förändringstryck". En generell beskrivning av utvecklingen i innerstadsområden avseende jordrönta återges i figur 5.

Ett område i stadens utkant bebyggs vid sekelskiftet med nya moderna medelklassbostäder. Det finns ett efterfrågetryck för sådana bostäder i en växande stad och ingen annan markanvändning skulle kunna ge så mycket just på den platsen och vid den tiden. Den potentiella jordröntan uppnås för det läget.

Staden växer och samma plats blir mer och mer central, d.v.s. får allt fler lägesfördelar. På så sätt ökar den potentiella jordröntan och ett gap uppstår mellan den potentiella jordröntan och den realiserade jordröntan. Det växande röntegapet utgör ett tryck på fastighetsägare att "desinvestera" (gradvis upphöra med underhåll och löpande investeringar). Detta ger upphov till filtrering: boendeprofilen ändras över tiden i riktning mot allt lägre samhällsskikt. Blir underhållet eftersatt i tillräckligt många fastigheter inträder "granskaps-effekten" och närliggande medelklassbor blir "blown-out" till förorter. Där har stadens tillväxt gjort att den potentiella jordröntan har stigit och kan utvinnas genom att bygga bostäder som efterfrågas av medelklassen. (Se Bradford och Rubinowitz, 1975, för en mer detaljerad bild av "urban disinvestment" och "suburban investment".)

Med tiden har filtreringen gått så långt och röntegapet blivit så stort i området att en av två grovt förenklade utvecklingslinjer inträffar. Vilken det blir beror dels på vilken markanvändning som skulle ge den potentiella jordröntan för området vid den nya tidpunkten, dels på fastigheternas fysiska skick, och dels, åtminstone i Sverige, på statlig politik i form av lånemöjligheter.

Den ena linjen gäller platser där den potentiella jordröntan kan uppnås med bostadsanvändning och där fastigheternas grund och bärande väggar är i gott skick även om underhållet är eftersatt. Förmånliga statliga ombyggnadslån utgör ytterligare en möjlig faktor. I sådana



Figur 5. Utveckling av räntegapet för en fastighet byggd år 1900 och riven eller ombyggd år 1980 (bearbetning av Smith, 1979).

fall sker "reinvestering" i form av "stadsförnyelse", dvs gentrifikation.

Den andra linjen gäller platser där den potentiella jordrönten kan uppnås enbart med en annan markanvändning, t.ex. kontors- eller affärsverksamheter, eller där fastigheterna har allvarliga fysiska brister. Avsaknad av förmånliga statliga ombyggnadslån utgör möjligen en annan faktor. I sådana fall sker "reinvestering" i form av rivning och uppförande av nya byggnader med annan markanvändning. (Även där nya bostäder byggs kan man tala om annan markanvändning - från i stor utsträckning socialgrupp-III bostäder till i stor utsträckning socialgrupp-I bostäder.)

I båda fallen får de boende flytta ifrån den "mogna" fastigheten, antingen till andra "mogna" fastigheter med stort räntegap, eller till 60- och 70-talets massproducerade förorter (blow-out). Efter reinvesteringen påbörjas en ny cykel där realiserad jordrönta är (ungefär) lika med potentiell jordrönta (se åter figur 5).

På så sätt kan man förklara att gentrifikation, blow-out och innerstadsomvandlingar följer i filtreringens spår. I filtreringens slutskede hittar man antingen totalsanering eller gentrifikation. Blow-out kan ske såväl under filtreringens gång (förstnämnda exemplet ovan) som i samband med gentrifikation eller totalsanering (föregående stycket).

Det medges att det ovan sagda är grovt förenklat. Det finns mer utvecklade versioner av detta perspektiv. Vad vi har velat göra här är att visa hur olika omflyttningsmönster möjligen hänger ihop och antyda att den huvudsakligen utländska forskningen kring jordrönta som förändringskraft har stor relevans också i Sverige.

När vi idag har en "våg" av stadsförnyelse i full gång är det viktigt att frågor beträffande jordrönta ställs. Samtidigt aktualiseras frågor om intressenter, de boendes maktposition, inflytande över fastighetsskötsel och -ekonomi, m.m. Hittills har stadsförnyelse problematiserats alltför sällan. (Undantag är t.ex. Björnberg och Olsson, 1980 och Chambert, 1982.)

I detta kapitel kommer vi först att beskriva flyttningskedjor och därmed strukturen i våra data. Därefter redogör vi för tidigare framförda och egna kritiska synpunkter på den använda metoden.

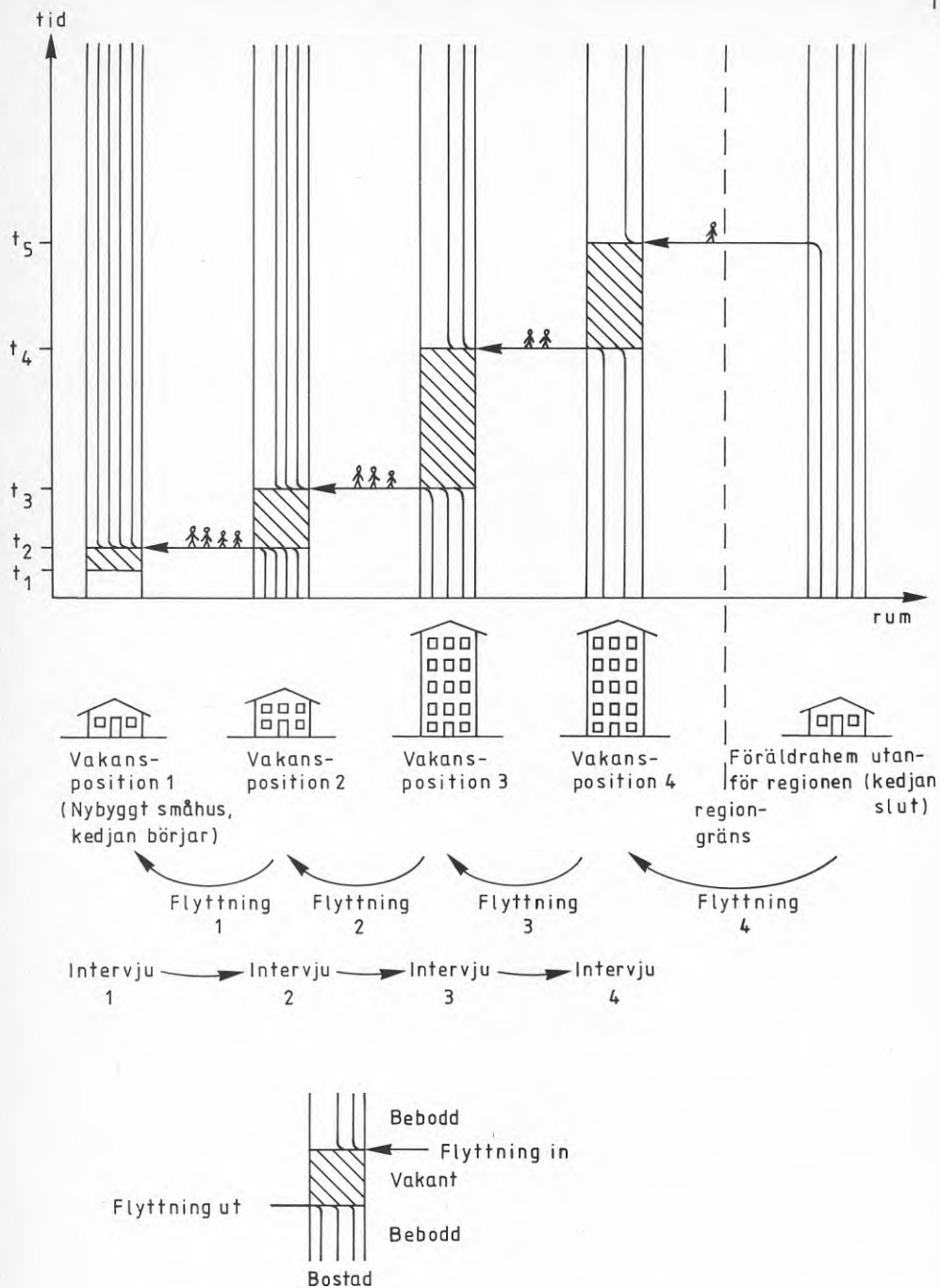
3.1 Vad är en flyttningskedja?

Det finns många olika sätt att studera bostadsrörlighet. Man kan t.ex. följa individer under en längre tid och därmed utgå ifrån begrepp som livscykel eller "boendekarriär". Man kan studera bestämda fastigheter, kvarter eller områden under en längre tid och därmed komma in på idéer kring långsiktiga förändringar i boendeprofiler och "livscykeln" hos kvarter. Det är dessutom mycket vanligt att studera omflyttning mellan olika stadsdelar under kortare tid.

Det har alltför ofta uppstått missförstånd när vi under arbetets gång försökt beskriva vad det är vi studerar. Till att börja med är det viktigt att få klart för sig att vi inte använder något av de ovannämnda angreppssätten. Vi följer varken individer eller bostäder över en längre tid, eller studerar totalomflyttning mellan bestämda områden. I flyttningskedjestudier följer vi vakanser. I tidigare studier av samma slag används ibland termen vakanskedja som synonymt med flyttningskedja.

Begreppet flyttningskedja har sin grund i ett visst sätt att se på bostadsmarknader. Enligt detta synsätt kan man säga att inom en geografiskt avgränsad bostadsmarknad utgör nästan varenda flyttning en del (eller "länk") i en flyttningskedja. (Undantag är slutna bostadsbyten.) Låt oss kort försöka beskriva hur det hela ser ut.

Vi har en välavgränsad bostadsmarknad. Nya vakanser inom regionen kan uppstå antingen genom att en ny bostad kommer till (t.ex. nybyggda bostäder, uppdelning av bostadsutrymme, eller förändring från annan användning till bostadsanvändning) eller genom att ett hushåll försvinner (t.ex. flyttning från regionen, eller enpersons-hushåll dör). Denna nya vakans fylls av ett hushåll som kanske lämnar sin gamla bostad ledig på marknaden. Om hushållet lämnar en vakans bakom sig tas den av ett annat hushåll som kanske lämnar sin gamla bostad ledig på marknaden, osv. På så sätt kan en flyttningskedja bestå av en, två, tre eller flera flyttningar. Vid slutet av alla flyttningskedjor har man ett hushåll som flyttar ifrån en bostad som inte blir en vakans inom den avgränsade marknaden. Flyttningskedjor slutar antingen genom att ett nytt hushåll kommer till (t.ex. inflyttning till regionen, flyttning från föräldrarhem, skilsmässa eller annan hushållssplittring) eller genom att



Figur 6. Tidsgeografisk bild av en flyttningsskedja.

en bostad försvinner (t.ex. rivning, sammanslagning av bostadsutrymme, eller förändring från bostadsanvändning till annan användning).

I en region finns det en mängd hushåll och en mängd bostäder. Omflyttning utgör en process varvid matching av dessa mängder sker och förändras. Denna process kan sättas i gång genom ett tillskott på bostadssidan eller ett bortfall på hushållssidan. I båda fallen uppstår det en ny vakans som initierar en flyttningskedja, vars slut utgörs av antingen ett tillskott på hushållssidan eller ett bortfall på bostadssidan.

I denna aggregerade bild finns det en stor mängd enskilda flyttningskedjor som har sina utgångspunkter i någon av de ovan nämnda händelser som ger upphov till en ny vakans inom regionen. Varje kedja omfattar ett antal flyttningar fram till dess att en flyttning gäller ett nytt hushåll eller en bostad som försvinner från bostadsmarknaden. Då slutar kedjan.

En mikrobild på denna process återges i figur 6. Här visas en tidsgeografisk bild av en enskild flyttningskedja från dess början - en ny vakans i form av en nybyggd bostad - genom fyra flyttningar, till dess slut - en flyttning från föräldrarhemmet utanför regionen. Här kan man se vad som menas när vi säger att vi varken följer hushåll eller bostäder, utan vakanser. Hushållet som flyttar in till det nybyggda småhuset intervjuas. I intervjun framgår hushållets tidigare adress. Intervjuaren går sedan dit och intervjuar hushållet som flyttade dit, osv. Den skisserade kedjan slutar när en individ flyttar ifrån sitt föräldrarhem som dessutom ligger i en annan region.

Eftersom en flyttning förutsätter en vakans att flytta till, sker de successiva flyttningarna i tidsföljd efter varandra. På en trång marknad torde tiden från kedjestart (ny vakans) till kedjeslut vara ganska kort. Flera flyttningar i samma kedja kan i princip äga rum under samma dag. Det är dock vanligt att vakanser i en kedja varar en månad eller längre innan de fylls. Det kan alltså ta flera månader för en flyttningskedja att löpa ut.

3.2 Kritik av metoden

Metoden att studera flyttningskedjor användes för första gången i Kanada är 1949 (Firestone, 1951). Studien rönt inte någon större uppmärksamhet och först femton år senare tillämpades metoden igen, denna gång i New York (Kristof, 1965). Därefter beredde en omfattande studie (Lansing m.fl., 1969) vägen för en rad flyttningskedjestudier i Nordamerika (Pack, 1970; Brueggeman m.fl., 1972; Adams, 1973; Sands, 1976; Dzus och Romsa, 1977; Sharpe, 1978a), Storbritanien (Watson, 1973, 1974; Murie m.fl., 1976) och andra delar av världen (Duffy, 1972; Miller och Romsa, 1981; Tosics and Hegedüs, 1983). För Skandinavien vidkommande har ett antal flyttningskedjestudier gjorts i Danmark (Meddelelser..., 1970; Fischer, 1977;

Spøhr, 1981) och Norge (Bysveen och Solheim, 1977; Bysveen m.fl., 1981; Bysveen och Knutsen, 1982a, 1982b, 1982c). Däremot har inte någon sådan undersökning tidigare genomförts i Sverige.

En genomgång av tidigare flyttningskedjestudier har redan gjorts i projektet (Clark, 1981). I det följande uppmärksammas därför kritiken av metoden, något som ytterst sällan förekommer i flyttningskedjelitteraturen. Sharpes utvärdering (1978b) utgör ett undantag. Han påpekar fyra metodproblem:

1) Alla flyttningskedjestudier utgår ifrån nybyggda bostäder. I föregående avsnitt sades att det finns åtminstone fem sätt på vilka flyttningskedjor kan initieras. Även i en region med stort bostadsbyggande och liten utflyttning kommer huvuddelen av den totala omflyttningen att omfattas av kedjor initierade genom utflyttning från regionen. Nybyggandet svarar således för en mindre andel av omflyttningen.

Det finns tre anledningar till varför nybyggandet ändå används som utgångspunkt för vakanskedjestudier. För det första uppfattas filtrering ofta som en process vars utgångspunkt utgörs av nybyggda bostäder (se föregående kapitel). Eftersom flyttningskedjestudier ofta haft som syfte att "testa" filtreringsteorin är det självklart att utgå ifrån ett urval nybyggda bostäder. För det andra är det onekligen så att av de fem olika sätt varmed flyttningskedjor initieras är det framförallt nybyggandet som kan styras och planeras. Av den anledningen är det främst flyttningskedjor initierade i nybyggandet som är intressanta för planerare och politiker. För det tredje är det metodiskt komplicerat att göra ett urval av t.ex. alla utflyttningar från en region. Så vitt vi vet har en sådan analys endast gjorts en gång (Bysveen och Knutsen, 1982c), och det visade sig vara mycket problematiskt.

2) Metodens största svaghet menar Sharpe är "oförmågan att rationalisera föreställningen att det föreligger ett beroendeförhållande inom flyttningskedjor" (1978b, s. 83). Att den fjärde flyttningen i en flyttningskedja beror på den ursprungliga vakansens egenskaper förblir oklar.

Enligt vår mening är det inte en fråga om oförmåga utan snarare en fråga om orimligheten i att anta strikta kausala samband när vi har att göra med samhällseliga fenomen. Sådana antaganden görs implicit i flyttningskedjestudier genom de termer med vilka man diskuterar forskningsresultat. Man talar om hur nya vakanser "genererar" flyttningskedjor vars längd kallas "multiplikator". Den uppfattning man får är att en nybyggd bostad orsakar en flyttningskedja som från början till slut bestäms av den nybyggda bostadens egenskaper. Ett sådant mekaniskt synsätt bortser ifrån de komplexa samhällsförhållanden som de flyttande hushållens möjligheter och restriktioner egentligen bottnar i.

Samtidigt som det är viktigt att undvika en alltför mekanistisk tolkning av flyttningskedjor kan man inte förkasta metoden för att den inte lyckas fullborda ett sådant synsätt. Det gäller att bli av med termer som antyder mekaniska samband och i stället se de mönster man finner i flyttningskedjor inte som orsakade av bestämda nya vakanser utan som utfall av förhållanden i den undersökta regionen och under den aktuella perioden. Regionens demografiska sammansättning, bostadsbestånd och bebyggelsemönster, arbetsmarknadssituation, in- och utflyttningsflöden, och den bostadspolitik som förs i skilda kommuner, är mera avgörande för hur flyttningskedjor utfaller än vad egenskaper hos nya vakanser är.

Detta hindrar inte att olika typer av nya vakanser generellt har olika effekter på en viss bostadsmarknad. Ovannämnda förhållanden i den undersökta regionen gör ju att det framträder olikheter och mönster i aggregerade bilder på flyttningskedjor. Däremot betyder detta att kausalitet inom enskilda flyttningskedjor inte föreligger och därmed att aggregerade mönster inte är beroende av de nya vakanserna utan är uttryck för vad som kan förväntas ske om man bygger flera liknande bostäder (eftersom ovannämnda förhållanden ändras endast långsamt).

I vår senare analys och framställning av resultat från Sydvästra Skåne och Stor-Stockholm försöker vi undvika den mekaniska bilden som speciellt präglar tidiga flyttningskedjestudier. Begreppen "generera" och "multiplikator" förekommer inte, och vi försöker att se resultaten som kontextuellt betingade.

3) Antingen man ser på filtrering som ett fenomen knutet till hushåll och individer under deras livscykel - ett långsiktigt strävande efter bättre bostäder - eller som ett fenomen knutet till bostädernas långsiktiga värde-minskning och de därmed förknippade förändringarna i boendeprofiler, så utgör metoden att studera flyttningskedjor en föga tillfredsställande "test" av filtreringsteorin. Däremot är den lämplig som metod att undersöka kortsiktig omsättning på bostadsmarknader i syfte att säga någonting om de kortsiktiga effekterna av att bygga olika typer av bostäder.

4) Förhållanden inom varje land och även varje region är avgörande för hur en lokal bostadsmarknad fungerar vid en viss tid. Dessa förhållanden (se punkt 2 ovan) varierar både mellan skilda regioner och länder och mellan olika tider inom samma region. Detta gör att resultat av flyttningskedjestudier reflekterar specifika egenskaper hos den lokala marknaden snarare än allmänna trender. Detta påpekande utgör egentligen ingen kritik av metoden, utan ett krav på försiktighet vid jämförelse av resultat från flyttningskedjestudier i olika regioner och vid olika tider.

Det finns en mycket viktig aspekt hos flyttningskedjemetoden som är förbisedd av Sharpe. Det har att göra med metodens konstruktion. Själva metodens utformning

avgör på sätt och vis att resultaten mer eller mindre kommer att stödja filtreringsteorin och att andra minst lika intressanta fenomen, som gentrifikation och blow-out, varken problematiseras eller analyseras.

Data på ett antal flyttningskedjor samlas in. Uppgifterna aggregeras sedan på så sätt att man ser på bostadsegenskaper hos alla bostäder i vakansposition 1, hos alla bostäder i vakansposition 2, hos alla bostäder i vakansposition 3, osv. Hushållsuppgifterna aggregeras på så sätt att man uppmärksammar egenskaper hos alla hushåll som flyttar till vakansposition 1, hos alla hushåll som flyttar till vakansposition 2 osv (se figur 6 ovan). Det är då inte så anmärkningsvärt att erhålla resultat som visar att bostäderna utmed kedjorna blir allt mindre, allt billigare och med allt större inslag av hyresrätt, och att hushållen utmed kedjorna har allt lägre inkomster, tillhör allt lägre socialgrupper och med allt större inslag av trångboddhet.

Problemet är att det inom en och samma flyttningskedja kan finnas flyttningar av helt olika slag. Den första flyttningen kan t.ex. vara ett "blow-out" fall, den andra flyttningen ett fall av gentrifikation och den tredje ett uttryck för en klar filtrering. Eftersom filtrering är en nog så dominerande process på bostadsmarknader i moderna kapitalistiska länder,* så försvinner gentrifikations- och blow-out-fallen när man aggregerar alla flyttningar vid olika vakanspositioner i kedjorna.

I diskussionen om jordrättsteorin framfördes att olika omflyttningsmönster möjligtvis hänger ihop och, förutom hushållens klättrande och bostäders slitage, vad som möjligt ligger bakom dessa omflyttningsmönster. En metod som i sin utformning inte kan annat än stödja filtreringsteorin och utesluter analys av andra omflyttningsmönster är av föga hjälp för att förstå vad det kan vara för förhållanden som ger upphov till våra observationer.

Avslutningsvis vill vi sammanfatta vår hållning till flyttningskedjemetoden. Såsom planeringsverktyg inom kommuner har metoden förtjänsten att resultaten kan användas åtminstone ett par år efter datainsamlingen för att göra bedömningar av vad olika bostadsbyggnadsalternativ kommer sannolikt att innebära. Hur många

* Märk väl att i kritiken av filtreringsteori har ingen förnekat filtreringens vikt som dominerande process på bostadsmarknader. Kritiken har riktats mot teorins användning som stöd för ohållbara bostadspolitiska slutsatser, mot teorins ideologiska innehåll och mot teorins ofullständighet såsom teori om bostadsrörlighet. Att filtrering faktiskt sker kan dock inte förnekas. Se föregående kapitel.

successionsbostäder av olika typer kan förväntas följa ett visst projekt? Vilka hushåll är det som i så fall flyttar? Vilket bostadsprojekt skulle sannolikt åstadkomma mest vad gäller att minska trångboddhet? osv. Men, som metod för att undersöka frågan om varför olika omflyttningmönster uppstår är den otillräcklig.

Ett intressant sätt att tillämpa metoden inom det bostadspolitiska fältet svarar ett par norska forskare för. De har studerat bostadspolitiska åtgärder i form av subventioner till nybyggandet (Bysveen och Knutsen, 1982b, 1982d; Bysveen, 1982). Med metodens hjälp har de kunnat visa vilka hushåll som får fördel av icke-selektiva subventioner till nybyggda bostäder och jämföra dessa med hushållen på den "begagnade" marknaden. (Inspirerad av Bysveen och Knutsens idéer har en liknande ansats använts i Clark, 1984.)

4 FLYTTNINGSKEDJOR I SYDVÄSTRA SKÅNE

4.1 Undersökningsregionen

Sydvästra Skåne består av nio kommuner som sedan mitten av 1960-talet har samarbetat i Sydvästra Skånes Kommunalförbund (SSK). Sveriges tredje största stad, Malmö, utgör SSK:s huvudstad med ca. 230 000 invånare. Ett stort universitet, ett regionsjukhus och ett antal större industrier gör Lund till ett betydande centrum med uppåt 60 000 invånare. Ytterligare ett större centrum i SSK ligger på sydkusten - hamnstaden Trelleborg med ca. 20 000 invånare. Dessutom finns det ett tjugotal mindre "utbyggnadsorter" med mellan 1 000 och 15 000 invånare. Den totala folkmängden i SSK är ca. 450 000.

Ett viktigt drag i Sydvästra Skåne är dess utpräglade jordbrukslandskap. Åkermark av mycket hög kvalitet utgör 66 % av regionens areal. Motsvarande siffra för riket är 7 %. Detta medför markanvändningskonflikter eftersom regionens jordbruk ses som en resurs för hela landet och därmed en riksangelägenhet.

Det årliga bostadsbyggandet i SSK steg från ca. 3 000 i början av 1950-talet till över 7 500 vid 1960-talets slut, och därefter sjönk det till drygt 2 000 vid 1970-talets slut. Samtidigt har det skett en markant ändring vad gäller bostadsbyggandets lokalisering. En allt mindre andel av regionens bostadsbyggande sker i centralorterna Malmö, Lund och Trelleborg. Speciellt i Malmö minskade andelen från ca 70 % i början av 1950-talet till drygt 40 % i slutet av 1970-talet. I stället har bostadsbyggandet lokaliserats i allt större omfattning till de 20 andra regionala utbyggnadsorterna, vars andel steg från ca. 10 % till ca. 40 % under samma period. Fenomenet är betecknande för så gott som alla storstadsregioner under tiden för bilismens genombrott.

Bostadsbyggandet i dessa utbyggnadsorter har varit till överväldigande del småhus. Speciellt under 1970-talet steg andelen småhus i regionens totala bostadsbyggande drastiskt, från 25 % under åren 1966-70 till 38 % åren 1971-75 och 68 % under åren 1976-80. Detta har gjort att bostadsbeståndet, som normalt ändras mycket långsamt, har undergått en snabb förändring. Under en lång tid fram till 1970 var småhusens andel i regionens bostadsbestånd ca. 27 %. 1975 utgjorde den knappt 28 %, men växte till drygt 31 % år 1980. Detta har samtidigt inneburit en förskjutning vad gäller upplåtelseform mot en allt större andel bostäder upplåtna med äganderätt och bostadsrätt och en allt mindre andel hyresrätter i bostadsbeståndet.



- Hyresrätt flerbostadshus
- Hyresrätt radhus
- ▲ Bostadsrätt flerbostadshus
- ◆ Bostadsrätt radhus
- Äganderätt friliggande småhus

Urvalet i sydvästra Skåne.

4.2 Studiens upplägning

Undersökningen av flyttningskedjor i Sydvästra Skåne har som utgångspunkt bostadsbyggandet under 1981. Under det året byggdes 2 240 bostäder. Urvalet drogs bland gruppbyggda bostäder färdigställda i Malmö, Lund och Vellinge kommun under perioden april t.o.m. september 1981. Kartan visar urvalets geografiska spridning i SSK. Med hänsyn till bostadsbeståndet i dessa tre kommuner och till deras bostadsbyggande under 1970-talet vågar man påstå att de ganska väl representerar hela regionen.

Tabell 1 visar bostadsbyggandets fördelning på hustyp och upplåtelseform för SSK totalt och för kommunerna Malmö, Lund och Vellinge, samt urvalets fördelning. Avvikelser i urvalet beror dels på bostadsbyggandets differentiering under året, dels på det statistiska kravet att få tillräckligt många enheter i varje urvalskategori, och dels på att styckebyggda småhus inte togs med i urvalet. Det byggdes t.ex. inga gruppbyggda, friliggande småhus i Malmö under urvalsperioden.

Intervjuer genomfördes med de hushåll som flyttade till de utvalda bostäderna. Frågorna behandlade fyra områden: den nya bostadens egenskaper, hushållets egenskaper, omständigheter kring flyttningen och egenskaper hos hushållets gamla bostad. Om hushållets gamla bostad blev ledig och om den låg inom SSK, då intervjuades hushållet som flyttade in till den vakansen. Samma frågor ställdes där och på så sätt följde man flyttningskedjan om det hushållets gamla bostad blev ledig och låg inom SSK. Hur flyttningskedjor på bostadsmarknader börjar, löper och slutar förklarades mer ingående i föregående kapitel.

Totalt genomfördes 404 intervjuer i 166 flyttningskedjor. Bortfallet uppgick till 9 %.*

4.3 Analys av flyttningskedjorna

4.3.1 Hur mycket omflyttning sätter bostadsbyggandet i gång?

Det framgick i avsnittet ovan om flyttningskedjor att varje nybyggd bostad sätter i gång ett antal flyttningar i regionen. Det kan vara fråga om en flyttning, om hushållet exempelvis flyttar till den nybyggda bostaden ifrån föräldrarhemmet. Det kan också vara fråga om

* Utförliga redogörelser för urvalsförfarande, fältarbete och bortfall finns i Clark och Sarapu (1982) och SCB (1982).

Tabell 1. Färdigställda lägenheter efter upplåtelseform och hustyp i sydvästra Skåne och urvalskommunerna under 1981 samt urvalets fördelning (urvalsperioden: april - september 1981).

	Äganderätt	Bostadsrätt		Hyresrätt		Totalt
	Småhus	Småhus	Flerbo- stadshus	Småhus	Flerbo- stadshus	
<u>Sydvästra Skåne</u>	880	363	209	212	576	2 240
%	39	16	9	9	26	100
Därav i						
Malmö	117	274	56	68	311	826
%	14	33	7	8	38	100
Lund	83	8	153	41	147	432
%	19	2	35	9	34	100
Vellinge	130	0	0	10	24	164
%	79	0	0	6	15	100
<u>Urvalet</u>	34	35	15	35	61	180
%	19	19	8	19	34	100
Därav i						
Malmö	0	35	0	15	42	92
%	0	38	0	16	46	100
Lund	15	0	15	15	15	60
%	25	0	25	25	25	100
Vellinge	19	0	0	4	5	28
%	68	0	0	14	18	100

flera flyttningar - ett bostadsrättsradhus i Malmö t.ex. beredde möjligheter genom successiva flyttningar för tio hushåll att flytta. I det följande kommer vi att besvara den rubricerade frågan på olika detaljnivåer: dels för hela bostadsbyggandet och dels för olika typer av nybyggda bostäder, där typerna först kategoriseras väldigt grovt och sedan mer detaljerat.

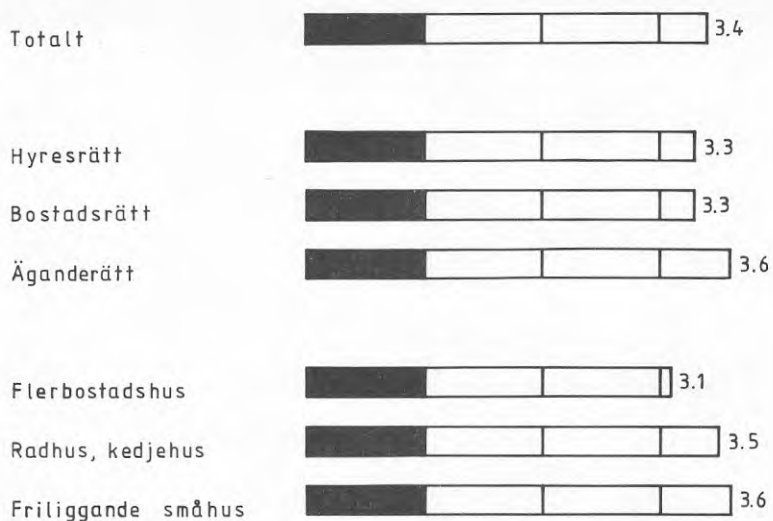
Genomsnittskedjelängden hos flyttningskedjor initierade av en viss typ av nybyggda bostäder ger ett mått på antalet vakanser och flyttningar ett visst antal liknande bostäder kan förväntas ge upphov till. En vanlig föreställning är att om filtrering sker, då ger stora dyra hus upphov till flera vakanser på marknaden än vad små hyreslägenheter gör. Därför gäller det omvända, att om stora dyra hus initierar längre flyttningskedjor än små hyreslägenheter, då har man hittat stöd för filtreringsteorin. Denna föreställning ligger bakom metodens användning som "test" av filtreringsteorin. Det är dessutom vanligt att anta att ju större omflyttning nybyggandet sätter igång desto bättre: fler hushåll får tillfälle att anpassa sig på marknaden (White, 1971).

Vi har redan framfört väsentlig kritik mot detta för- enkla sätt att se på omflyttning på bostadsmarknaden. När vi nu beger oss in i empirin bör vi därför komma ihåg att kedjornas karaktär i många avseenden är viktigare än längden.

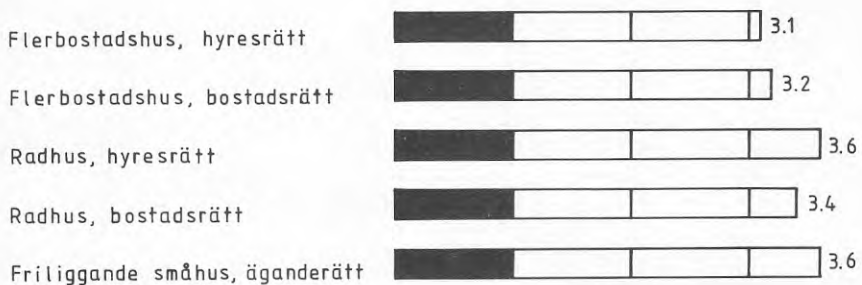
Det bör dessutom påpekas att de redovisade kedjelängderna är "justerade" eller "korrigerade". Till grund för korrigeringarna ligger antagandet att vakanser där vi haft bortfall skulle ha gett upphov till lika många flyttningar som andra bostäder av samma hustyp, upplåtelseform och storlek. De korrigerade värdena ger en riktigare bild av verkligheten eftersom bortfallet är ojämt fördelat mellan de olika urvalskategorierna.

Figur 7 visar genomsnittskedjelängder på en högt aggregerad nivå. Det totala genomsnittet på 3,4 betyder att varje 100-tal nybyggda bostäder innebär 340 öppningar på bostadsmarknaden. Med andra ord, de 2 240 färdigställda lägenheter 1981 innebär en hushållsomflyttning i storleksordning 7 600 eller i personer räknat ungefär 20 000 (varav ca. 1 600 är inflyttning till regionen och ca. 18 400 är intern omflyttning). Jämför man med byggnads- och flyttningsstatistik för 1981 framgår det att bostadsbyggandet (ca. 1 % av bostadsbeståndet) initierade flyttningskedjor som svarar för ca 34 % av den totala omflyttningen inom regionen och ca. 15 % av inflyttningen till regionen.

Delar man upp nyproduktionen efter upplåtelseform får man siffror som tyder på att äganderättsbostäder ger fler vakanser på bostadsmarknaden än vad bostadsrätts- eller hyresrättsbostäder ger. En klarare skillnad finns mellan kedjelängden för flerbostadshus å ena sidan och för radhus och friliggande småhus å andra sidan. De observerade skillnader på denna aggregerade nivå, trots



Figur 7. Genomsnittskedjelängd för nybyggandet i sydvästra Skåne totalt, uppdelat efter upplåtelseform, och uppdelat efter hustyp.

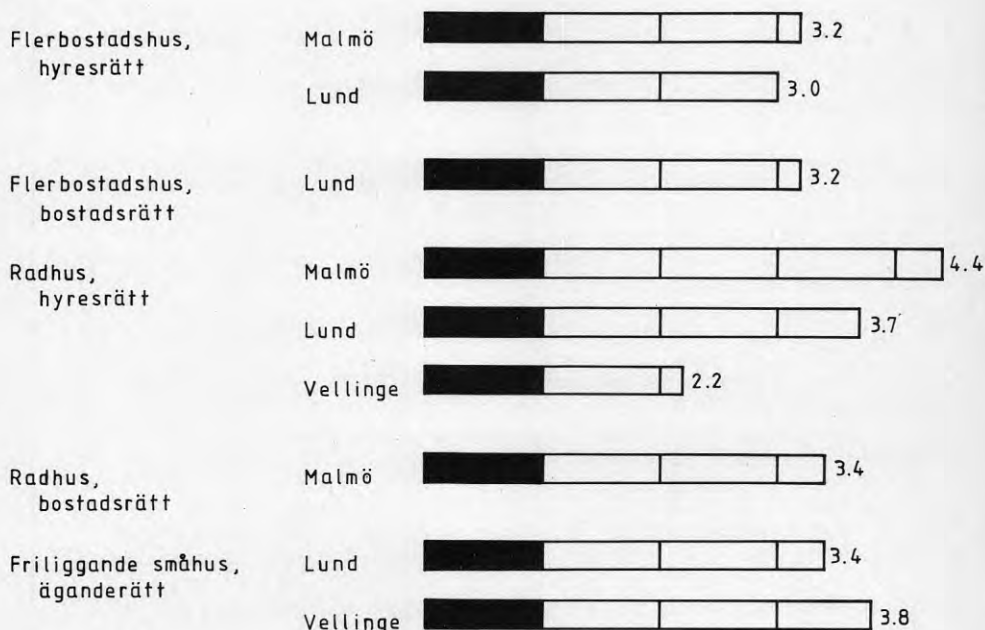


Figur 8. Genomsnittskedjelängd för nybyggda bostäder i sydvästra Skåne uppdelat efter hustyp och upplåtelseform.

att de är relativt små, stödjer filtreringsteorin, dvs att folk flyttar upp sig medan bostäder filtreras ned och följaktligen att hög-status-bostäder ger upphov till fler öppningar och flyttningar än vad låg-status-bostäder gör.

På en lägre aggregeringsnivå blir däremot mönstret inte lika entydigt. Figur 8 visar genomsnittslängder där nybyggandet har delats upp i fem kategorier efter både hustyp och upplåtelseform. Att nybyggda hyresrättsradhus gav upphov till lika många vakanser och flyttningar som friliggande småhus upplåtna med äganderätt är den mest iögonfallande avvikelse från det mönster filtreringsteorin skulle förutspå.

Disaggregerar man ytterligare ett steg, genom att dela upp kedjorna efter såväl hustyp och upplåtelseform som kommun för de nybyggda kedjestarterna, faller filtreringsmönstret helt sönder (figur 9). De klart längsta kedjorna började i hyresrättsradhus i Malmö. Hyresrättsradhus i Lund initierade längre flyttningsskedjor än friliggande småhus med äganderätt i samma kommun. Andra avvikelser från den aggregerade bilden är de obetydliga skillnader mellan en del kategorier, t.ex. flerbostadshus-hyresrätt-Malmö, flerbostadshusbostadsrätt-Lund, radhus-bostadsrätt-Malmö, och friliggande småhus-äganderätt-Lund.



Figur 9. Genomsnittskedjelängd för nybyggda bostäder i sydvästra Skåne uppdelat efter hustyp, upplåtelseform och kommun.

Det är tämligen klart att slutsatser baserade på ett aggregerat mönster där enbart hustyp eller upplåtelseform tas i beaktande är grovt förenklade. Man kan därför inte utan vidare påstå att friliggande småhus upplåtna med äganderätt skulle ge flera öppningar på bostadsmarknaden än vad andra typer av bostäder kan ge.

Tyvärr har vi inte datamaterial som tillåter en analys av de kommunala bostadsförmedlingarnas betydelse för flyttningskedjorna. Min uppfattning är dock att de är av stor betydelse och att de ligger bakom de långa genomsnittskedjelängder för t.ex. hyresrättsradhus i Malmö. Ett försiktigt stöd för denna uppfattning kan hämtas från en flyttningskedjestudie i Oslo där man fann att förmedlingssättet var den faktor som haft störst inverkan på kedjelängd (Bysveen och Knutsen, 1982b).

4.3.2 Vilka bostäder frigörs genom omflyttning?

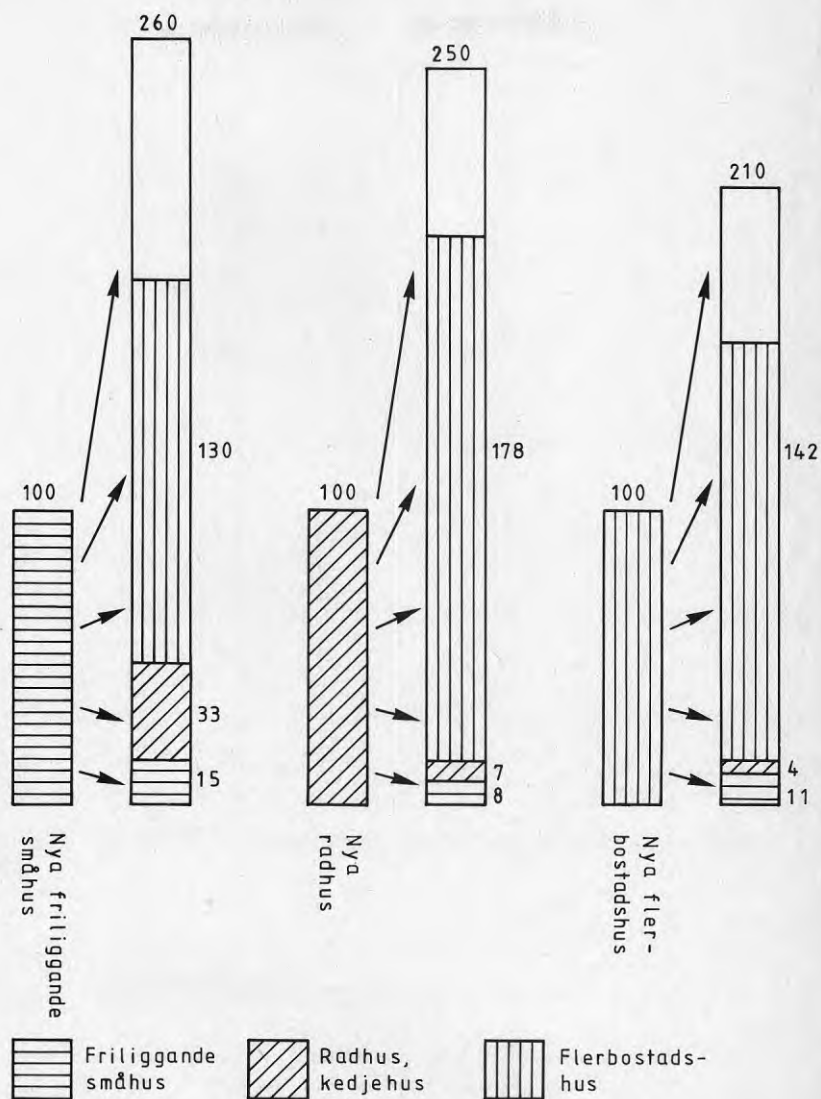
När det byggs t.ex. 100 småhus så vet vi att det kommer att finnas 100 småhus på utbudssidan vilka blir tillgängliga att efterfrågas. Men en stor del av de hushåll som efterfrågar dessa småhus kommer att lämna bostäder som också kommer att finnas på utbudssidan, för att därefter kunna efterfrågas av andra hushåll. Det totala utbudet 100 småhus åstadkommer på marknaden är dels 100 småhus och dels ett obestämt antal successionsbostäder av olika slag som blir lediga genom omflyttning. Detta avsnitt innehåller försök att bestämma antalet och vilka typer av successionsbostäder som frigörs genom omflyttning, till följd av att bygga olika bostadstyper.

Aggregerade bilder på vakanskedjorna i SSK med avseende på en rad bostadsegenskaper finns i figurer 1-6 i bilaga 1. Ett genomgående drag i dessa figurer är att nybyggandet skiljer sig markant från successionsbostäder medan skillnader mellan successionsbostäder i vakansposition 2, 3 och 4+ är relativt små.

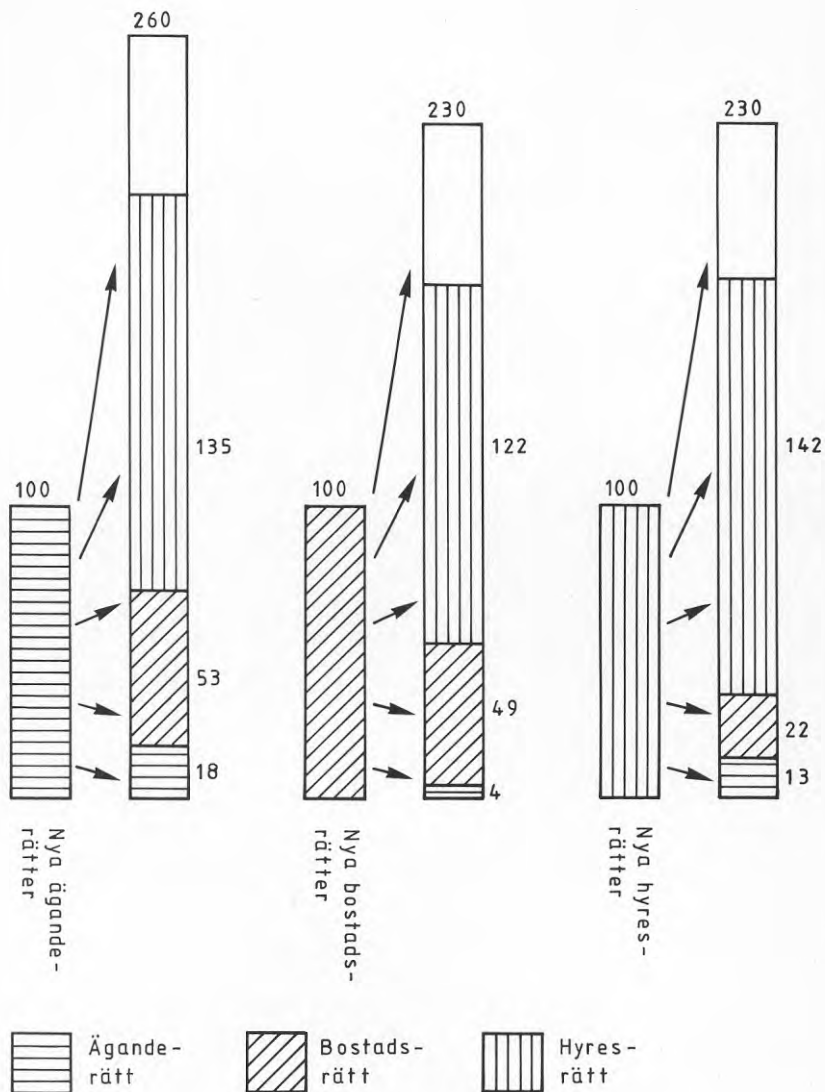
Nybyggandet är tämligen varierat vad gäller hustyp och upplåtelseform. Successionsbostäder är dock till övervägande del i flerbostadshus upplåtna med hyresrätt. Bostadsstorlek minskar kontinuerligt utmed kedjorna. Månadshyran är klart högre i de nybyggda bostäderna och minskar utmed kedjorna.

Sammantaget ger figurerna en tydlig bild av att de flesta hushåll har "flyttat upp sig". Att friliggande småhus med äganderätt är sällsynta successionsbostäder är närmast ett utslag av att hushåll som redan bor i sådana bostäder är relativt orörliga jämfört med hushåll inom hyresrättsbeståndet. Men det är ändå tydligt att successionsbostäderna blir mindre och billigare utmed flyttningskedjorna.

Grupperar man flyttningskedjorna efter egenskaper hos de nybyggda bostäderna framgår det vilka successions-



Figur 10. Antal vakanser av olika hustyper som uppstår på marknaden till följd av att 100 bostäder av en viss typ byggs i sydvästra Skåne.



Figur 11. Antal vakanser av olika upplåtelseformer som uppstår på marknaden till följd av att 100 bostäder byggs med en viss upplåtelseform i sydvästra Skåne.

bostäder de olika nybyggda bostäderna ger upphov till. I figur 10 och 11 har flyttningskedjorna delats upp efter hustyp och upplåtelseform för de nybyggda bostäderna som har initierat omflyttningen. Undersökningens resultat har sedan omräknats till jämförbara siffror så att man t.ex. kan jämföra successionsbostäder till följd av 100 nybyggda radhus med successionsbostäder till följd av 100 nybyggda lägenheter i flerbostadshus. (Den ospecificerade delen i diagramstolparna utgör skillnaden mellan de successionsbostäder som har spårats i fältarbetet och det skattade antalet successionsbostäder när hänsyn har tagits till bortfall. Det framgick i avsnitt 4.3.1 att skattningen baseras på antagandet att vakanser där vi haft bortfall skulle ha gett upphov till lika många flyttningar som andra bostäder av samma hustyp, upplåtelseform och storlek.)

Säkra slutsatser är ingalunda givna av figurerna. Skillnader mellan successionsbostäder till följd av olika typer av nybyggda bostäder är inte slående, åtminstone om man bara ser till bostädernas hustyp och upplåtelseform. Ett par försiktiga slutsatser kan dock utläsas.

- Friliggande småhus ger upphov till fler successionsbostäder av typ friliggande småhus och radhus, än vad radhus och flerbostadshus gör.
- Nya bostäder upplåtna med äganderätt eller hyresrätt ger upphov till fler successionsbostäder upplåtna med äganderätt än vad ny bostadsrättslägenheter ger. Likaså ger nya bostäder upplåtna med äganderätt eller bostadsrätt fler successionsbostäder upplåtna med bostadsrätt än vad nya hyresrättslägenheter ger.

Tabell 2. Skattning av hur många successionsbostäder av olika hustyp som frigjordes till följd av SSK:s bostadsbyggande 1981.

	Byggsdes 1981	Successionsbostäder				Totalt
		Småhus frilig.	Småhus radhus	Flerbo- stadshus	Okända	
Småhus, friliggande	562 ->	84	185	731	461	2 023
Småhus, radhus	893 ->	71	63	1 590	509	3 126
Flerbostads- hus	785 ->	86	31	1 115	416	2 433
Totalt	2 240 ->	241	279	3 436	1 386	7 582

Tabell 3. Skattning av hur många successionsbostäder av olika upplåtesform som frigjordes till följd av SSK:s bostadsbyggande 1981.

	Byggdes 1981	Successionsbostäder				Totalt
		Ägande- rätt	Bostads- rätt	Hyses- rätt	Okända	
Äganderätt	880 -> 158	466	1 188	475	3 167	
Bostadsrätt	572 -> 23	280	698	315	1 888	
Hysesrätt	788 -> 102	173	1 119	418	2 600	
Totalt	2 240 -> 283	919	3 005	1 208	7 655	

Om resultaten kan antas gälla för hela SSK:s bostadsbyggande under 1981 kan man beräkna bostadsbyggandets totala effekter på bostadsutbudet. Tabeller 2 och 3 visar hur det kan ha sett ut. Återigen framträder mönstret att successionsbostäder är till överväldigande del hyresrättslägenheter i flerbostadshus, oberoende av nybyggnadstyp.

4.3.3 Vilka hushåll är med i omflyttningen?

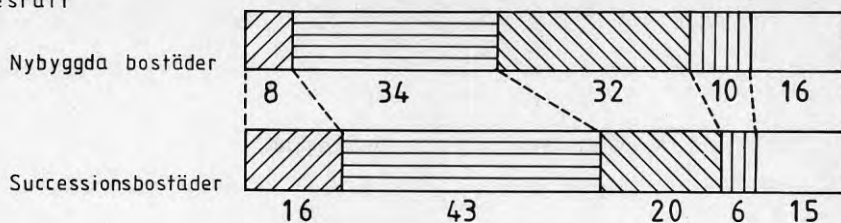
I detta avsnitt avhandlas frågor om vilka hushåll som flyttar in till nybyggda bostäder av skilda slag och vilka hushåll som flyttar in till successionsbostäder. Först analyseras det aggregerade resultatet i sin helhet. Därefter görs disaggregerade analyser enligt nybyggnadens egenskaper.

En aggregerad överblick av egenskaper hos hushållen som flyttade till nybyggda bostäder och hos hushållen som flyttade till successionsbostäder ges i figurerna 7, 8, 9 och 10 i bilaga 1. Det framgår tydligt att andelen hushåll med bruttoårsinkomster över 160 000 kronor som flyttar till nybyggda bostäder är dubbelt så stor som deras andel i regionen. Det samma gäller hushåll med inkomster mellan 100 000 och 160 000 kronor. Hushåll med årsinkomster under 100 000 kronor är därför kraftigt underrepresenterade bland hushåll som flyttar till nyproduktionen. I genomsnitt har hushåll som flyttar till nybyggda bostäder en årsinkomst som är nästan 40 000 kronor högre än regionens genomsnitt.

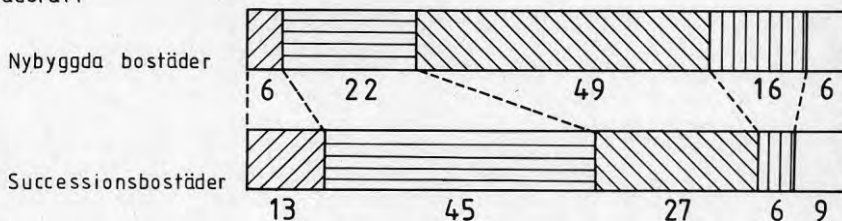
Bland hushållen som flyttar till successionsbostäder är fördelningen ganska lik inkomstfördelningen i SSK-regionen. Hushåll med mycket låga inkomster är dock även här betydligt underrepresenterade.

Vad gäller socialgrupptillhörighet finns det inte samma möjlighet att jämföra med regionen totalt. Det är ändå tydligt att mönstret går igen.

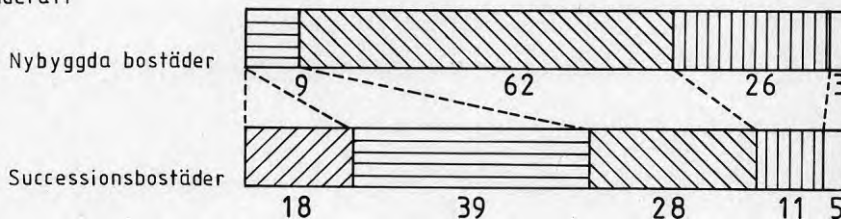
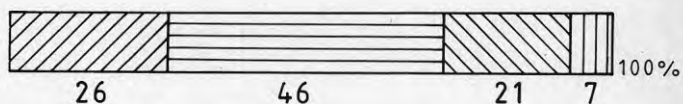
Hyresrätt



Bostadsrätt



Äganderätt

Sydvästra Skåne
(80-12-31)

Figur 12. Procentuell fördelning av hushåll i sydvästra Skåne uppdelat efter bruttoårsinkomst vilka flyttade till nybyggda bostäder med olika upplåtelseform, samt hushåll som flyttade till successionsbostäder.

Nästan 60 % av hushållen som flyttar till nybyggda bostäder är barnfamiljer. Enbart 13 % är enpersonshushåll. Längre bak i flyttningskedjorna blir förhållandet det motsatta. Ca. 43 % är enpersonshushåll medan barnfamiljer utgör ca. 28 %. Detta resultat är inte helt oväntat eftersom vi har redan sett hur bostadsstorlek minskar utmed kedjorna.

Sammantaget ger resultatet en bild av att en påtaglig filtrering sker. Bostäder tas successivt om hand av hushåll med successivt lägre inkomster.

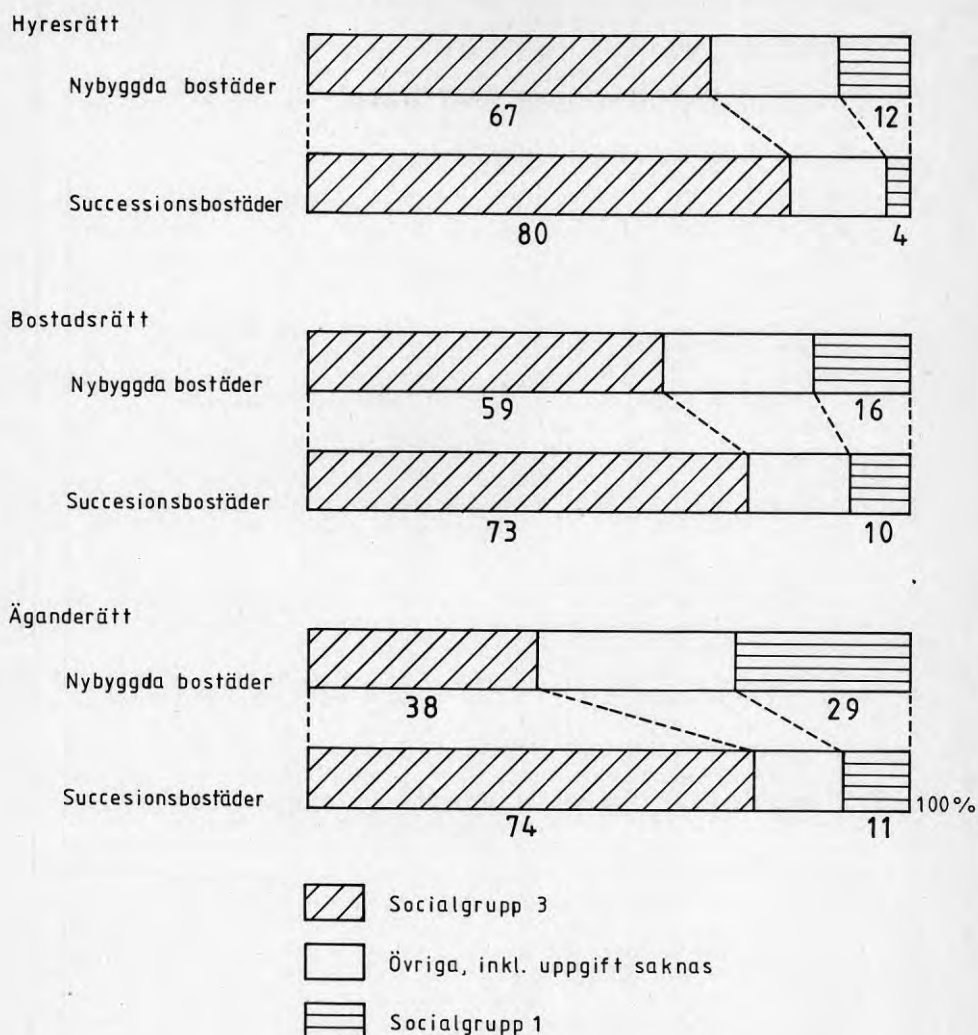
Eftersom upplåtelseform är av större betydelse för hushållen möjligheter att efterfråga bostäder än vad t.ex. hustyp är, kommer framställningen att koncentreras till en disaggregering efter de nybyggda bostädernas upplåtelseform. Figurerna 12 och 13 visar vilka hushållstyper (efter inkomst och yrke) som flyttade till nybyggda bostäder (efter upplåtelseform), och vilka hushållstyper som flyttade till vakanser tillhörande flyttningskedjor initerade av respektive grupp nybyggda bostäder. (Observera att uppdelningen efter upplåtelseform görs enbart för de nybyggda bostäderna. Respektive grupps successionsbostäder slås ihop oberoende av upplåtelseform. Det gäller att studera vilka hushåll som är med i omflyttningen till följd av att det byggs bostäder med olika upplåtelseform.)

Det finns avsevärda skillnader mellan hushåll som flyttar till nybyggda bostäder med olika upplåtelseformer. Ser man till hushåll som flyttar till nybyggda äganderättsbostäder är t.ex. andelen hushåll med inkomster överstigande 160 000 kronor nästan fyra gånger så stor som deras andel i regionen. Andelen hushåll med inkomster mellan 100 000 och 160 000 kronor är nästan tre gånger den regionala andelen. Utrymmet är litet för hushåll med inkomster under 100 000 kronor. Deras andel bland hushåll som flyttar till nya äganderättsbostäder är inte mera än en åttandedel av deras andel i regionen - en mycket kraftig underrepresentation.

Överrepresentation av höginkomsthushåll och underrepresentation av låginkomsthushåll är klart mindre bland hushåll som flyttar till nya bostadsrättsbostäder, även om den är betydande. Fördelningen av hushåll som flyttar till nya hyresrättsbostäder avviker däremot inte så mycket från fördelningen i regionen totalt. Hushåll med mycket låga inkomster (under 40 000 kronor) är dock även här kraftigt underrepresenterade.

Mönstret upprepas med avseende på socialgrupptillhörighet i figur 13. Jämförbara siffror för regionen är inte tillgängliga, men det framgår klart att hushåll med högstatusyrken är mycket mer frekventa bland hushåll som flyttar till nya äganderättsbostäder än bland hushåll som flyttar till nya bostadsrättsbostäder, nya hyresbostäder eller till successionsbostäder av olika slag.

I båda figurerna framgår det att skillnader mellan hushållen som flyttar till de olika upplåtelseformernas successionsbostäder inte är så stor.



Figur 13. Procentuell fördelning av hushåll i sydvästra Skåne uppdelat efter socialgruppsstillhörighet vilka flyttade till nybyggda bostäder med olika upplåtelseform, samt hushåll som flyttade till successionsbostäder. Klassificeringen är mycket förenklad. Till socialgrupp I hör hushåll där en är egen företagare eller högre tjänsteman. Till socialgrupp III hör hushåll där någon är yrkes- eller annan arbetare, lägre tjänsteman, studerande eller pensionär, och ingen är egen företagare eller högre tjänsteman. Till övriga hör hushåll som inte hamnar i någon av kategorierna och hushåll där uppgift saknas (3 %).

4.3.4 Hur förändras hushållens bostadsförhållanden?

Flyttningar innebär ofta förändringar i de flyttande hushållens bostadsförhållanden. Det kan vara fråga om en annan hustyp, en annan upplåtelseform, eller en annan utrymmesstandard. I det följande skall sådana förändringar uppmärksammas.

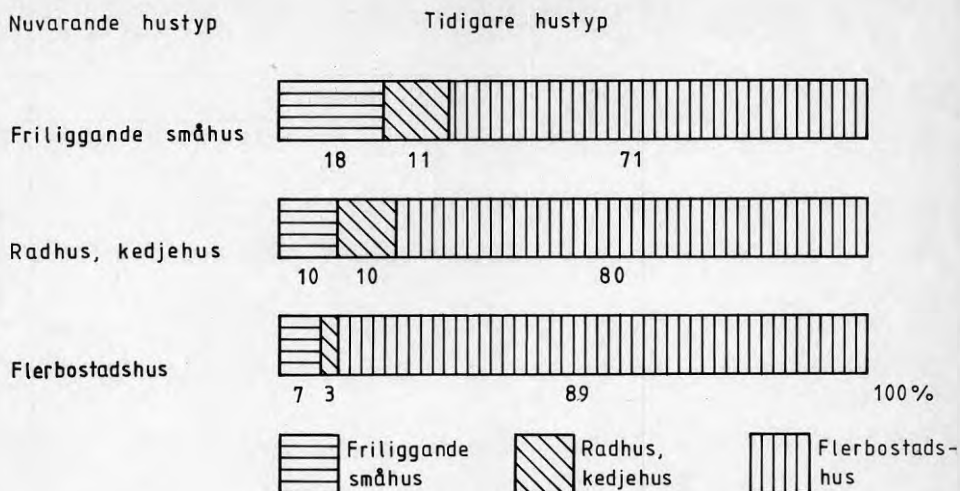
Figurerna 14 och 15 visar förändringar i hustyp och upplåtelseform för etablerade hushåll. (Nya hushåll, t.ex. flyttningar från föräldrarhem, är inte med i denna analys.) De flesta hushåll som flyttar till flerbostadshus eller till hyresrättsbostäder flyttar från bostäder av samma hustyp eller upplåtelseform. För hushåll som flyttar till radhus eller småhus, eller till bostäder upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt, innebär flyttningen oftast en förändring i hustyp eller upplåtelseform. Sådana flyttningar utgör dock en mindre del av den totala omflyttningen än vad flyttningar inom samma hustyp och upplåtelseform gör, vilket framgår i tabeller 4 och 5. Ca. 60 % av flyttningarna innebär ingen förändring vad gäller hustyp, och det samma gäller upplåtelseform.

De flesta flyttningar sker inom flerbostadshusbeståndet och inom hyresrättsmarknaden. Totalt innebär dock omflyttningen en förskjutning av hushåll mot fler småhus och radhus (16 % innan, 39 % efter omflyttningen) och mot fler bostadsrätts- och äganderättsbostäder (28 % innan, 40 % efter omflyttningen).

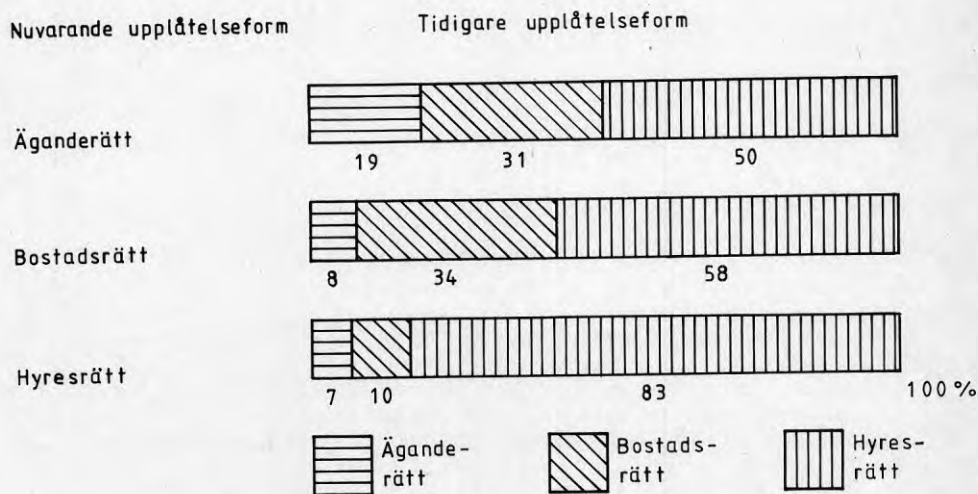
Över hälften av hushållen flyttar till bostäder med minst ett rum fler än man hade innan flyttningen, och drygt 80 % flyttar till bostäder med minst lika många rum. Knappt 20 % av hushållen flyttar till mindre bostäder (se figur 16). Omflyttningen innebär alltså en förskjutning mot ett mindre inslag av ett- och tvårumslägenheter och ett större inslag av fyra- och femrumsbostäder bland de flyttande hushållen (se figur 17). Detta är av stor betydelse för förändringar i hushållens utrymmesstandard.

Den totala förändringen i utrymmesstandard framgår av figur 18. Innan omflyttningen var 10 % av de flyttande hushållen trångbodda enligt gällande norm. Efter omflyttningen var endast 1 % av hushållen trångbodda. Som jämförelse kan nämnas att 3 % av hushållen i Sydvästra Skåne var trångbodda under det aktuella året, så det är tydligt att nybyggandet totalt sett har verkat positivt på utvecklingen av en utbredd god utrymmesstandard.

Delar man upp hushållen i en grupp som flyttade till nybyggda bostäder och en grupp som flyttade till successionsbostäder framträder skillnader som syns i figur 18. Andelen hushåll som var trångbodda innan omflyttningen är klart större bland hushåll som flyttar till successionsbostäder än bland hushåll som flyttar till nybyggda bostäder. Dessutom får hushåll som flyttar till nybyggda bostäder oftast en bättre utrymmesstandard efter flyttningen än vad successionshushållen får. Större delen av



Figur 14. Procentuell fördelning av tidigare hustyp för etablerade hushåll i sydvästra Skåne vilka efter flyttningen bor i en viss hustyp.



Figur 15. Procentuell fördelning av tidigare upplåtelseform för etablerade hushåll i sydvästra Skåne vilka efter flyttningen bor i en viss upplåtelseform.

Tabell 4. Procentuell fördelning av etablerade hushåll i sydvästra Skåne uppdelat efter tidigare och nuvarande hustyp.

Nuvarande hustyp	Tidigare hustyp			Totalt
	Friliggande småhus	Radhus	Flerbostadshus	
Friliggande småhus	3	1	10	14
Radhus	2	2	20	25
Flerbostadshus	5	2	54	61
Totalt	10	6	84	100

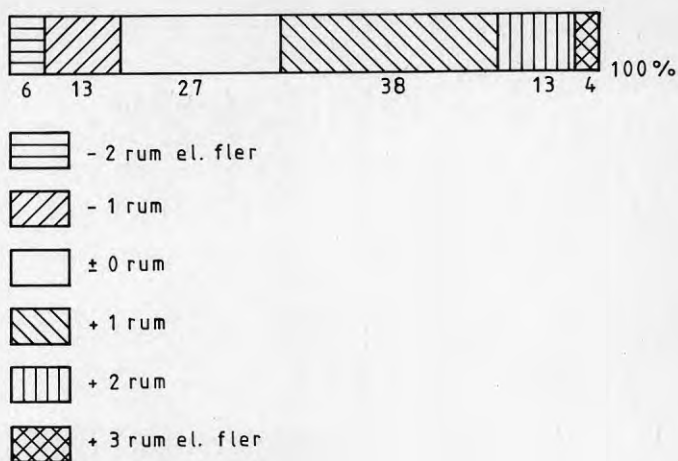
Tabell 5. Procentuell fördelning av etablerade hushåll i sydvästra Skåne uppdelat efter tidigare och nuvarande upplåtelseform.

Nuvarande upplåtelseform	Tidigare upplåtelseform			Totalt
	Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt	
Äganderätt	3	5	7	15
Bostadsrätt	2	9	15	25
Hyresrätt	4	6	50	60
Totalt	9	19	72	100

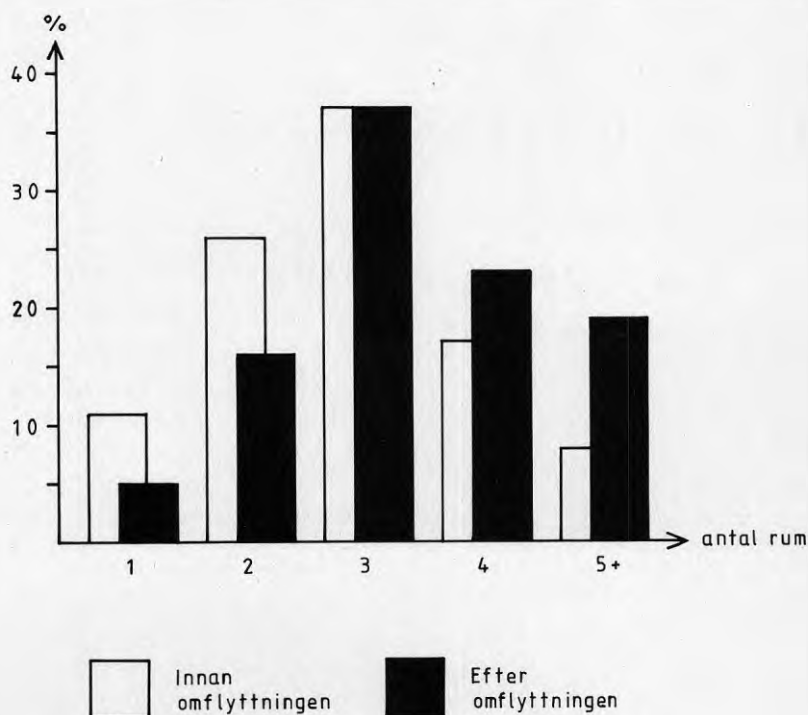
nybyggandets inverkan på trångboddhet återfinns alltså i flyttningskedjorna. Den omedelbara effekten är däremot relativt liten.

I figur 18 är alla hushåll som flyttar till nya bostäder samlade i en enda grupp. En uppdelning enligt den nybyggda bostadens upplåtelseform gör emellertid att kraftiga skillnader mellan hushållsgrupperna framträder (se figur 19). Bland hushåll som flyttade till nya hyresrättsbostäder var 27 % trångbodda innan flyttningen - en mycket hög siffra med tanke på att regionens trångboddhet bara är 3 %. Motsvarande siffror för nya bostadsrätts- och äganderättsbostäder är 8 % respektive 3 %.

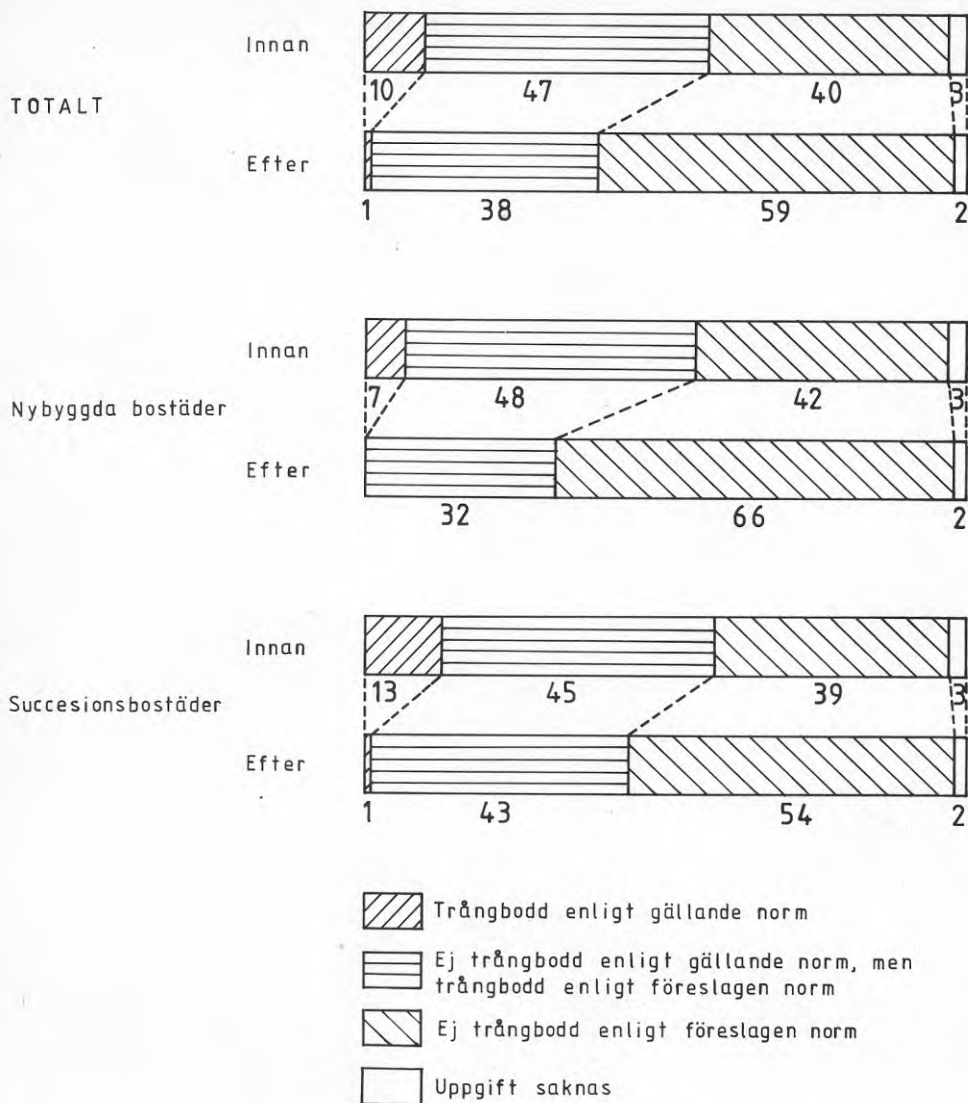
Också vad gäller trångboddhetens motsats framträder markanta skillnader mellan upplåtelseformerna. Andelen hushåll med överkonsumtion innan flyttningen var två gånger så stor för hushåll som flyttade till nya äganderättsbostäder som



Figur 16. Procent av etablerade hushåll för vilka flyttningen innebär angiven förändring i antal rum.



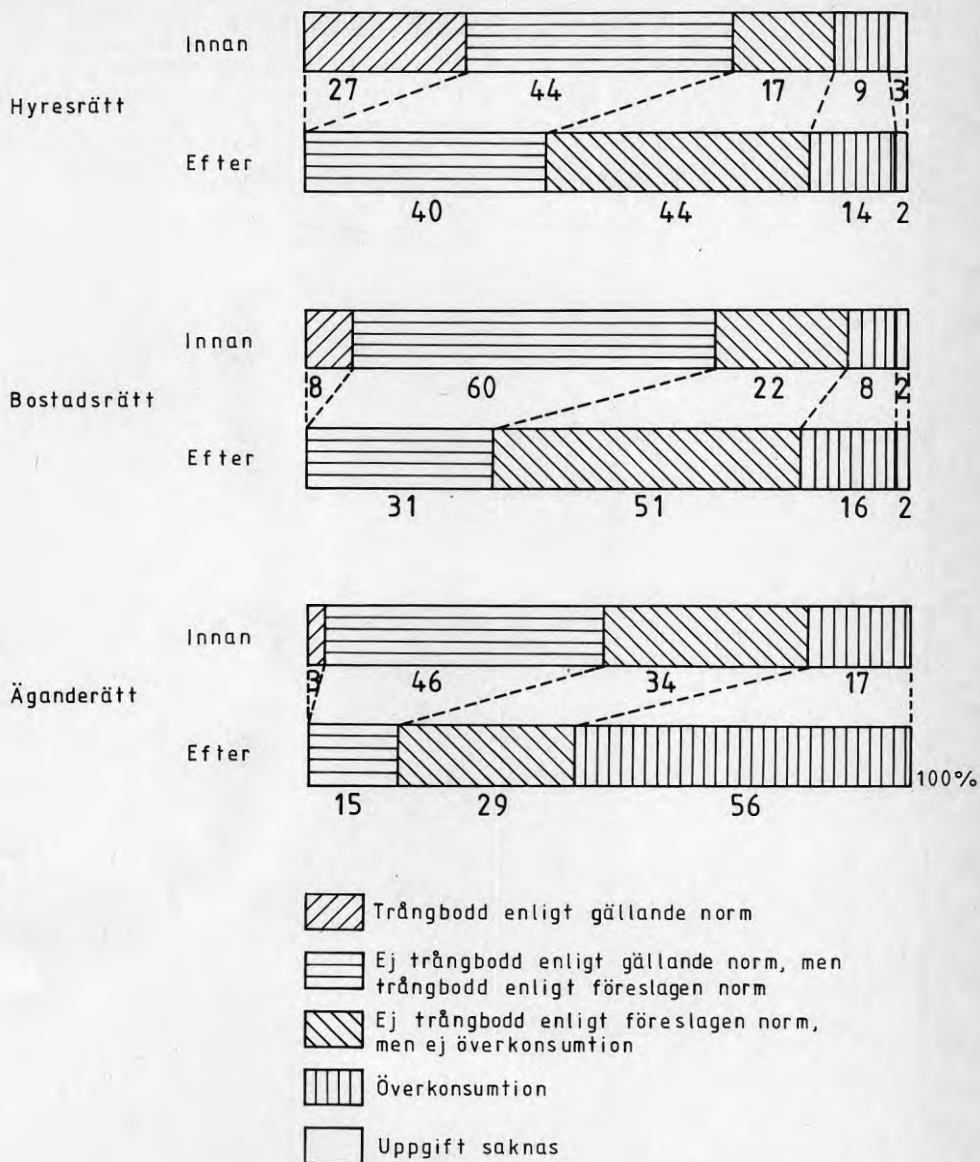
Figur 17. Procentuell fördelning av lägenhetsstorlek för etablerade hushåll i sydvästra Skåne innan omflyttningen och efter omflyttningen.



Gällande norm: Inte mer än två boende per rum, kök och ett rum oräknade. En-personshushåll kan inte vara trångbodda.

Föreslagen norm: Inte mer än en boende per rum, kök och ett rum oräknade.

Figur 18. Procentuell fördelning av de etablerade hushållens utrymmesstandard innan flyttningen och efter flyttningen, dels totalt, dels för hushåll som flyttade till nybyggda bostäder och dels för hushåll som flyttade till successionsbostäder.



Gällande norm: Inte mer än två boende per rum, kök och ett rum oräknade. En-personshushåll kan inte vara trångbodda.

Föreslagen norm: Inte mer än en boende per rum, kök och ett rum oräknade.

Överkonsumtion: Mer än ett rum per boende, kök och ett rum oräknade.

Figur 19. Procentuell fördelning av de etablerade hushållens utrymmesstandard innan flyttningen och efter flyttningen, för hushåll som flyttade till nybyggda bostäder med olika upplåtelseform.

för hushåll som flyttade till nya hyresrättsbostäder. Efter flyttningarna var andelen hushåll med överkonsumtion i nya äganderättsbostäder fyra gånger så stor som motsvarande andel bland hushåll i nya hyresrättsbostäder. Det är tydligt vilken inriktning i nybyggandet som haft störst inverkan på trångboddhet och vilken som haft störst inverkan på överkonsumtion.

5 FLYTTNINGSKEDJOR I STOR-STOCKHOLM

5.1 Undersökningsregionen

Ungefär 17 % av Sveriges befolkning bor i Stor-Stockholm. Av dessa ca. 1,4 miljoner invånare bor en dominerande del eller ca. 47 % i regionens och rikets administrativa centrum - Stockholm (Stockholms kommun). Stockholm-regionen har växt som ringar på vattnet runt Stockholms innerstad. Detta har i princip inneburit att ju längre från centrum man kommer desto yngre är bebyggelsen. Utbyggnaden av staden skedde till en början främst i Stockholms kommun sedan främst under 60- och 70-talen allt längre ut i periferin.

Från och med 60-talet stoppas centralkommunens befolkningsökning och vänds till en minskning. Övriga Stor-Stockholm visar däremot en enorm expansion. Miljonprogrammet (1965-74) födde åtskilliga nya förorter. Allmännyttans hyreslägenheter spelade en stor roll under förverkligandet av miljonprogrammet. Flerbostadsbyggandet i regionen överskred vissa år 15.000. Den stora bristen på lägenheter i början av 60-talet förbyttes i ett överskott i många expansionsorter, speciellt i regionens södra delar. Bostadsproduktionen stryptes och nedgången var dramatisk. Spåren efter överskottsperioden i mitten på 70-talet blev i många kommuner djupa och detta har påverkat bostadsvolymen i regionen ända fram till i dag. Den totala bostadsproduktionen har sedan dess legat kring 6-7 tusen per år. Nedgången i byggandet har varit mindre tydligt i Stockholms kommun. Samtidigt med nedgången i flerbostadsbyggandet så ökade småhusandelen som volymmässigt legat still under 60- och 70-talen. Från och med 1975 och fram till i dag har småhusandelen legat omkring hälften. Ökningen av småhusandelen har medfört att äganderätten samtidigt ökat främst på bekostnad av hyresrätt.

5.2 Studiens uppläggning

Förutsättningen var att 280 lägenheter skulle väljas i Stor-Stockholm. Vi valde fyra kommuner: Stockholm, Ekerö, Järfälla och Haninge. Dessa kommuner representerar i stort regionens bostadsbyggande under de senaste åren. En annan urvalsgrund var att kommunerna skulle täcka in regionen geografiskt. Lägenheterna skulle plockas ur den produktion som färdigställdes under 2:a och 3:e kvartalen 1981. I tabell 6 redogörs för urvalet och bostadsproduktionen i de aktuella kommunerna 1981.

Förutom tabellbeskrivningen kan det vara av intresse att något mer detaljerat beskriva de enskilda urvalsprojekten. Var ligger de, hur stora är de, vem är byggherren?

Tabell 6. Bostadsproduktionen i Stor-Stockholm och de aktuella kommunerna 1981 uppdelat efter upplåtelseform och hustyp. Urvalet uppdelat efter upplåtelseform och hustyp.

Bostads- prod. 1981	Hyresrätt			Bostadsrätt	Äganderätt			Totalt
	Flerbo- hus	Radhus	Villor	Flerbo- hus	Flerbo- hus	Radhus	Villor	
<u>Stor- Stockholm</u>	2 745	400	6	1 036	13	1 730	1 520	7 450
%	37	5	0	14	0	23	20	100
Varav i								
Stockholms kommun	1 884	0	0	347	13	50	84	2 378
%	79	0	0	15	0	2	4	100
Ekerö	0	0	0	0	0	0	66	66
%	0	0	0	0	0	0	100	100
Järfälla	123	43	0	229	0	111	96	602
%	20	7	0	38	0	18	16	100
Haninge	8	0	0	0	0	300	105	413
%	2	0	0	0	0	73	25	100
<u>Urvalet</u>	96	3	0	70	0	50	61	280
%	34	1	0	25	0	18	22	100
Varav i								
Stockholms kommun	96	0	0	15	0	0	15	126
%	76	0	0	12	0	0	12	100
Ekerö	0	0	0	0	0	0	30	30
%	0	0	0	0	0	0	100	100
Järfälla	0	3	0	55	0	11	6	75
%	0	4	0	73	0	15	8	100
Haninge	0	0	0	0	0	39	10	49
%	0	0	0	0	0	80	20	100

Stockholm: Om vi börjar från centrum så ingår det fyra projekt i innerstaden i urvalet. Tre av dem har något av de stora allmännyttiga bostadsbolagen som byggherre. Förutom ett är projekten relativt små. Två av de små projekten är ombyggnadsprojekt. På gränsen till innerstaden ligger ett större projekt med HSB som byggherre. I Reimersholmsprojektet finns såväl bostadsrätt som hyresrätt. De två återstående flerbostadsområden som ingår i urvalet är Dalen och Gröndal som båda ligger i södra närförorterna. Dalen är ett av de största bostadsområden som byggts under de senaste åren. Även Gröndal med omkring 450 lägenheter är ett av de större projekten och liksom Dalen är Gröndal ägt av "allmännyttan".

Inget större småhusområde uppfördes under urvalsperioden så därför har vi valt ett antal spridda privatbyggda villor. De flesta av de 15 utvalda ligger i kommunens västra förorter.

Ekerö: I urvalet ingår ett område med gruppbyggda småhus och ett antal spridda privatbyggda villor. De gruppbyggda ligger i en av Ekerös två tätorter - Stenhamra. Projekten som byggdes av Skånska Cementgjuteriet består totalt av ett 40-tal småhus.

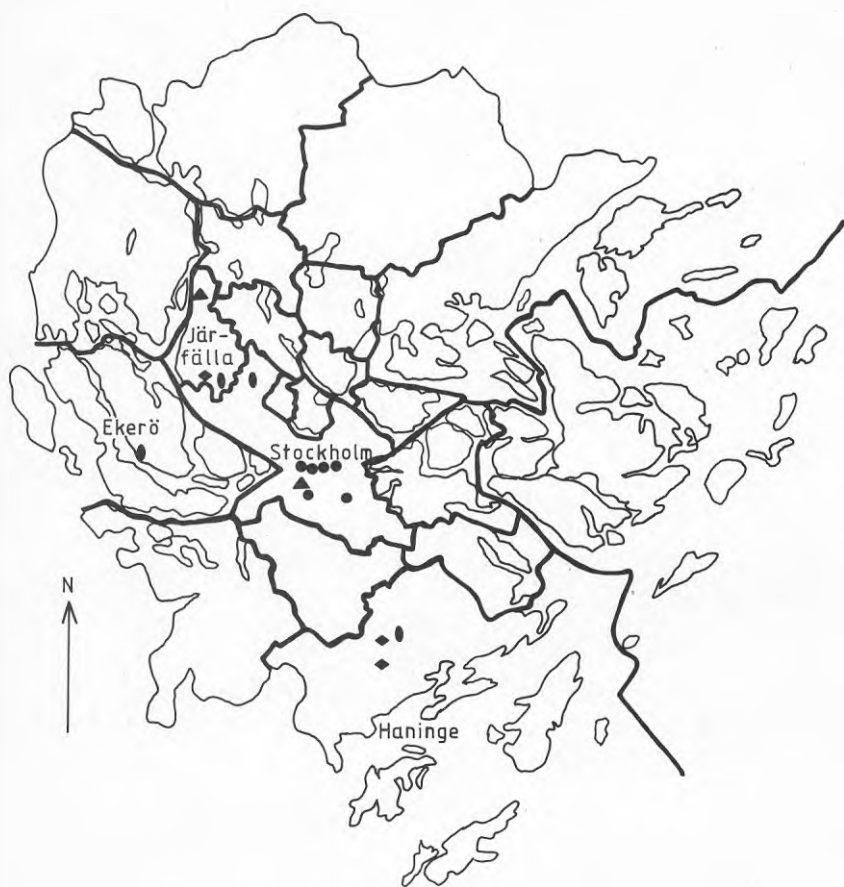
Järfälla: Ett av de större projekten i Järfälla de senaste åren är HSB:s bostäder i norra Kallhäll invid Mälaren. Ur detta projekt har vi valt 55 bostäder.

Småhusen har vi tagit från Viksjö-området på gränsen till Stockholms kommun. Området började exploateras redan i slutet på 60-talet. Urvalet från Viksjö består främst av äganderätt-radhus men även av friliggande villor. I urvalet från Järfälla ingår också ett mindre antal spridda privatbyggda villor.

Haninge: I Haninge har det byggts inga eller få flerbostadshus sedan 1977. I stället består urvalet av två större radhusprojekt samt ett antal spridda villor. Ett radhusområde ligger i Handen, det andra i Jordbro båda i centrala Haninge.

Krav på statistisk vederhäftighet och det faktum att inte alla bostadstyper byggdes under perioden gjorde att urvalet inte täcker in alla kategorier. Det byggdes t.ex. inga eller få radhus-hyresrätt under perioden. I urvalet har vi också dämpat Stockholms kommuns dominans. Detta har vi gjort för att öka jämförbarheten mellan projekt i olika kommuner inom regionen.

Intervjuerna gjordes med de hushåll som hade flyttat in i de utvalda bostäderna. Frågorna rörde fyra huvudfrågeställningar: den nya bostadens egenskaper, hushållens egenskaper, omständigheter kring flyttningen och egenskaper hos hushållets förra bostad. Om hushållets gamla bostad blev ledig och låg innanför Stor-Stockholmsgränsen då intervjuades hushållet som flyttat till den ledigblivna bostaden. Samma frågor ställdes igen. Detta



- Hyresrätt flerbostadshus
- ▲ Bostadsrätt flerbostadshus
- ◆ Äganderätt radhus
- Äganderätt villor

Urvalet i Stor-Stockholm.

kedjeförfarande upprepades sedan tills ingen ledig bostad längre uppstod. Fältarbetet genomfördes i februari 1982. Hur flyttningskedjor börjar, löper och slutar på bostadsmarknaden förklaras mer ingående i kapitel 3. Totalt genomfördes 534 intervjuer i 249 kedjor. Bortfallet uppgick till 11,4 %.*

5.3 Analys av flyttningskedjor

5.3.1 Hur stor omflyttning sätter bostadsbyggandet igång?

I avsnittet om flyttningskedjor framgick det att varje nybyggd bostad sätter igång ett antal flyttningar i regionen. Det kan vara tal om en flyttning, om hushållet som flyttar till den nybyggda bostaden kommer från föräldrarhemmet. En flyttning är det också fråga om när ett hushåll separerar och en hushållsmedlem flyttar och den andre bor kvar. Det kan också vara fråga om flera flyttningar. T.ex. så satte en villa i Spånga i västra Stockholm igång en kedjeomflyttning som betydde att sju hushåll fick möjlighet att flytta.

Avsnittets rubrik besvaras på olika detaljnivåer: först hela bostadsbyggandet, sedan olika typer av nybyggda bostäder där typerna först kategoriseras mycket grovt och sedan mer detaljerat.

Genomsnittslängden för en viss typ av nybyggda bostäder ger ett mått på antalet vakanser och flyttningar ett visst antal liknande bostäder kan förväntas ge upphov till. Vi har tidigare diskuterat invändningar mot detta förenklade sätt att se på omflyttning på bostadsmarknaden. När vi nu kastar oss in i empirin bör vi därför hålla i minnet att innehållet i kedjorna i många avseenden kan vara viktigare än längden. Det bör dessutom påpekas att de redovisade kedjelängderna är "justerade" eller "korrigerade". Till grund för korrigeringen ligger antagandet att vakanser där vi haft bortfall skulle ha gett upphov till lika många flyttningar som andra bostäder av samma hustyp, upplåtelseform och storlek. De korrigerade värdena ger en riktigare bild av verkligheten eftersom bortfallet är ojämnt fördelat mellan de olika urvalskategorierna.

I Stor-Stockholm är den totala genomsnittskedjan 2,85 länkar lång. Detta innebär att 100 nybyggda bostäder växer till 285 öppningar eller vakanser på den regionala bostadsmarknaden. Detta innebär också att de drygt 7.400 bostäder som färdigställdes under 1981 startade en omflyttning av över 21.000 hushåll eller ungefär 50.000

* En utförlig redogörelse för urvalsförfarande, fältarbete och bortfall finns i Clark och Sarapuu (1982) och SCB (1982).

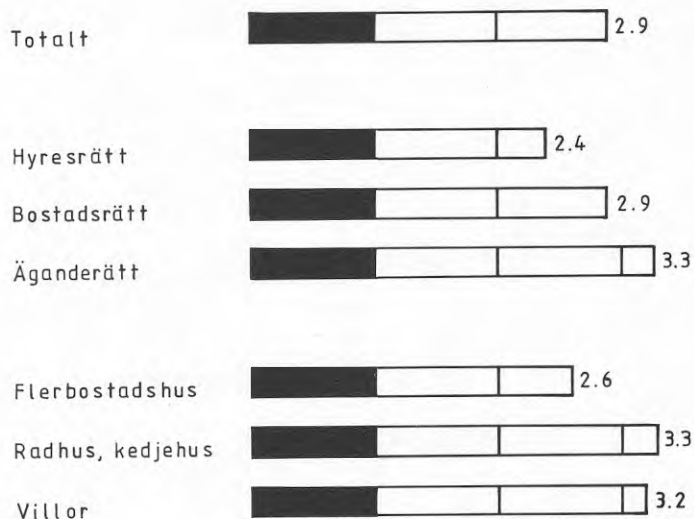
personer. Omflyttningen som initierades av nya bostäder utgör ungefär 20 % av den totala omflyttningen i regionen.

Den nya bostadens upplåtelseform har en avgörande betydelse för kedjelängden. Detta har framkommit i tidigare studier. I Bysveen m.fl. (1981) konstateras att det är äganderättsbostäder som ger längst kedjor och hyreslägenheterna kortast. Ett liknande mönster kan man urskilja även i Stor-Stockholmsstudien där hyresrättslägenheternas genomsnittskedja är nästan en länk kortare än äganderättskedjan. Bostadsrätten intar en mellanställning (se figur 20).

När det gäller hustyp så finns den stora skillnaden mellan småhus och flerbamiljshus. Radhusen och villorna har avgjort längre kedjor än flerbostadshusen.

Dessa tendenser går igen när man kombinerar hustyp och upplåtelseform. Detta är naturligt eftersom alla urvalets äganderätter är småhus och flerbostadshusen genomgående är bostadsrätt eller hyresrätt (se figur 21).

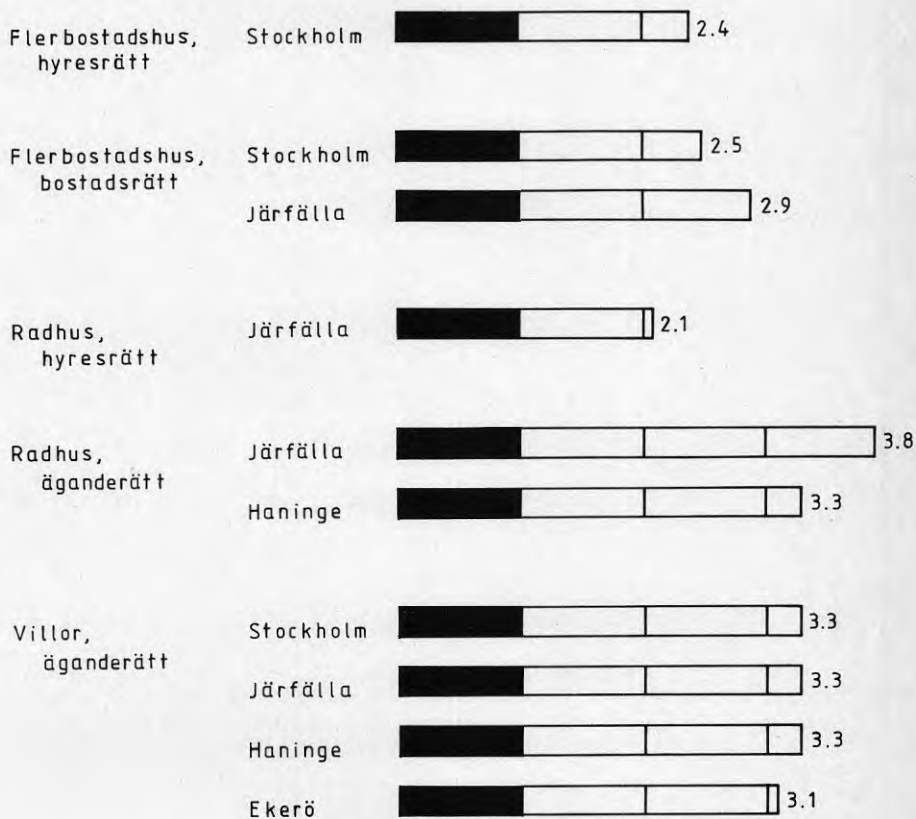
Tillför man slutligen kommun till de övriga kategorierna så framträder i stort samma mönster (se figur 22). Några undantag, som visserligen inte ruckar på grundmönstret, är den oväntat lilla skillnad i kedjelängd som finns mellan Järfällas flerbostadshus och Ekerös småhus. Ett annat mindre undantag är den relativt stora skillnaden mellan Järfällas och Haninges radhus. Radhusen i Järfälla har för övrigt materialets längsta genomsnittskedja



Figur 20. Genomsnittskedjelängd för nybyggda bostäder i Stor-Stockholm totalt, uppdelat efter upplåtelseform, och uppdelat efter hustyp.



Figur 21. Genomsnittskedjelängd för nybyggda bostäder i Stor-Stockholm uppdelat efter hustyp och upplåtelseform.



Figur 22. Genomsnittskedjelängd för nybyggda bostäder i Stor-Stockholm uppdelat efter hustyp, upplåtelseform och kommun.

nästan fyra flyttningar per kedja. Även den förvånansvärt lilla skillnad som finns mellan olika upplåtelseformer i Stockholms flerbostadshus är en avvikelse från mönstret. Dessa mindre undantag hindrar inte att det är likheten inom grupperna som förblir huvudintrycket. De stora skillnaderna ligger i stället mellan olika upplåtelseformer och hustyper.

Denna genomgång talar ett ganska tydligt språk. Ser man till antal frigjorda vakanser så är äganderätt-småhus den typ som är effektivast och bland småhusen är radhusen antalmässigt effektivast. Detta stödjer filtreringsteorin, dvs att folk flyttar upp sig samtidigt som bostäder filtreras nedför marknaden, och följaktligen att högstatusbostäder ger upphov till fler luckor och därmed möjliggör fler flyttningar än vad lågstatusbostäder gör. Detta kedjemönster säger däremot inget om att filtrering är ett effektivt bostadspolitiskt medel för att uppnå ett mer jämlikt boende. Förutom nyproduktionens egenskaper finns en rad andra förhållanden som påverkar kedjelängden såsom t.ex. lokal bostadsförmedling, in- och utflyttning, demografiska förhållanden, regionens bostadsutbud m.m.

Bostadskategoriernas kedjelängd är ett sätt man kan betrakta materialet på. Ett annat och kanske intressantare sätt är att se till innehållet i kedjorna, dvs vilka successionsbostäder som frigörs och vilka hushåll som berörs om man bygger en viss typ av bostäder.

5.3.2 Vilka bostäder frigörs genom omflyttning?

Vi vet att om man bygger 100 nya bostäder så utgör dessa 100 ett nytillskott på marknaden med lika mycket. Men många av de hushåll som tar del av nytillskottet lämnar efter sig en vakant bostad som andra hushåll har möjlighet att flytta in i. Dessa hushåll lämnar i sin tur lediga bostäder till marknaden osv. Bygger man 100 bostäder tillför man alltså marknaden, förutom 100 bostäder, en obestämd mängd ledigblivna successionslägenheter som uppstått till följd av omflyttning. Hur dessa successionskedjor gestaltar sig och vilka förändringar som kan iakttagas längst med kedjorna behandlas i detta avsnitt.

Aggregerade figurer av vakanskedjorna i Stor-Stockholm med avseende på en rad bostadsegenskaper finns i figur 1-7 i bilaga 2. Ett drag är nästan generellt. Nämligen att de stora förändringarna inträffar mellan nyproduktionen och den övriga-"begagnade" marknaden. Skillnaden mellan andra, tredje och fjärde vakanspositionen är relativt liten.

Nyproduktionen har en ganska jämn fördelning mellan småhus och flerbostadshus. På den begagnade marknaden är skillnaderna stora. Småhusandelen krymper drastiskt. Radhusandelen minskar kraftigast. Småhusandelen halveras samtidigt som flerbostadshusen dominerar stort på den begagnade marknaden. Detta fenomen kan beskrivas som

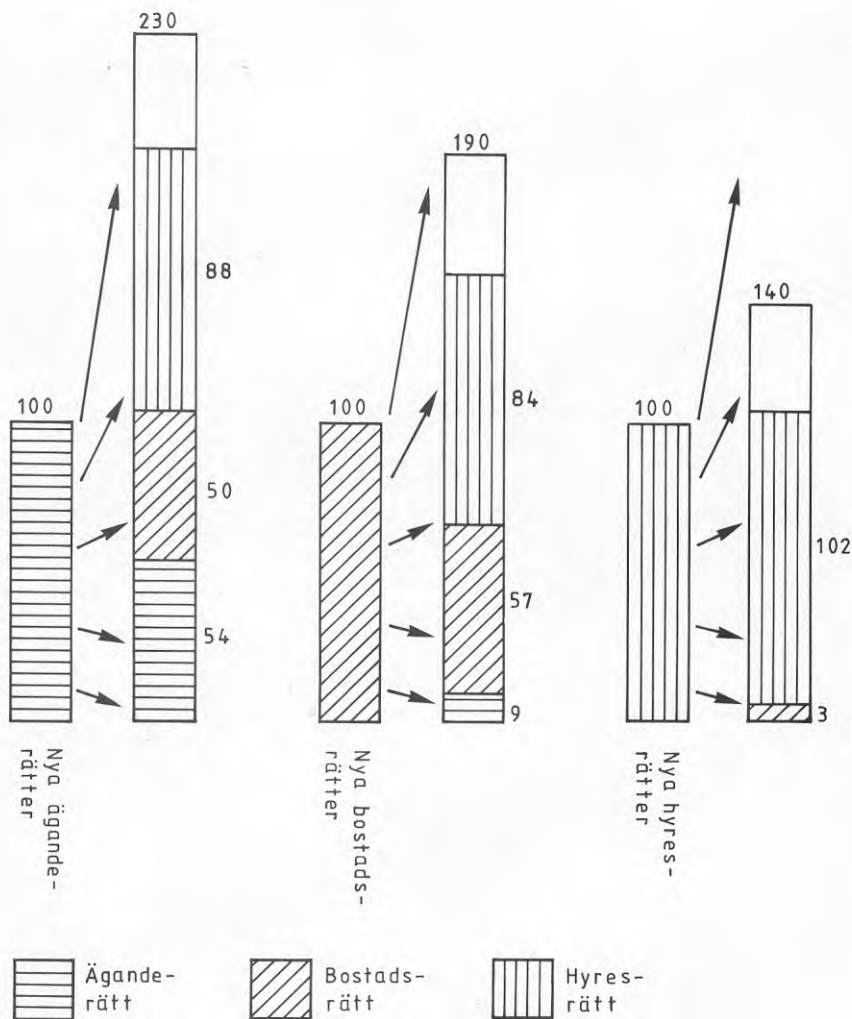
att hushållen flyttar "upp sig" samtidigt som "lågstatusbostäderna" sipprar eller filtreras nedåt. På ett parallellt sätt förhåller sig äganderätt till hyresrätt. I urvalet är andelen äganderättsbostäder något större än andelen hyresrätter. På den begagnade marknaden däremot, är äganderätt en ovanlig företeelse medan andelen hyresrättsbostäder ökar kraftigt. Bostadsrätten utgör konstant samma andel både i urvalet och på den begagnade marknaden. Filtreringstanken understryks ytterligare när man ser den stora skillnad i lägenhetsstorlek mellan nyproduktionen och den övriga marknaden. Att äganderätt, småhus och stora lägenheter visar upp ett så samstämmigt mönster är inte så förvånande eftersom småhus oftast är äganderätt och nästan alltid ganska stora. Flerbostadshusen är en betydligt mer heterogen grupp. Att småhusgruppen så sällan förekommer på den begagnade marknaden hänger dels ihop med att den gruppen är betydligt mindre flyttningsbenägen (omsättningen är lägre), dels med bostadsbeståndets sammansättning. 75 % av bostadsbeståndet i regionen är flerbostadshus och nästan 80 % av dessa hyresrättsbostäder.

Skillnaden i månadsutgifter mellan nyproduktionen och det äldre beståndet har länge varit föremål för diskussion. De senaste årens höga inflation och stigande byggnadskostnader har gjort att skillnaden ökat. Statmakterna har genom olika åtgärder försökt minska den som man tycker alltför stora hyressplittningen. Dessutom har de s.k. allmännyttiga bostadsbolagen genom en "solidarisk hyressättning" internt försökt utjämna kostnadskillnaden mellan årskullarna. Trots dessa åtgärder kvarstår skillnader. Att skillnaden är stor mellan nyproduktion och det äldre beståndet märks även i vårt material. Genomsnittshyra i nyproduktionen är nästan 1.000 högre än för bostäderna på den begagnade marknaden. Även om man tar hänsyn till bostädernas storlek är skillnaden mellan nyproduktionen och den övriga marknaden stor.

Frågor om hur många och vilka bostäder som frigörs om man bygger flerbostadshus eller småhus, om man bygger i Stockholm eller i Järfälla besvaras bäst genom att fråga: om man bygger 100 bostäder av en viss typ hur många bostäder frigörs då av den typen och av andra typer? Frågor och svar av den typen borde intressera planerare och politiker som är satta att bestämma inriktning och volym på kommunens bostadsbyggande. Redan i avsnittet om kedjelängder såg vi hur långa kedjorna var och därmed hur många bostäder som frigörs. Nästa steg är att studera hur många bostäder av olika typer som frigörs.

Först betraktar vi vilka vakanser som uppstår om man bygger bostäder av olika upplåtelseformer (figur 23). (Den ospecificerade delen av diagramstolparna utgör skillnaden mellan de successionsbostäder som har spårats under fältarbetet och det skattade antalet successionsbostäder med hänsyn till bortfall. Det framgick i avsnitt 5.3.1 att skattningen baseras på antagandet att vakanser med bortfall skulle ha gett upphov till lika många flyttningar som andra bostäder av samma typ). Som vi

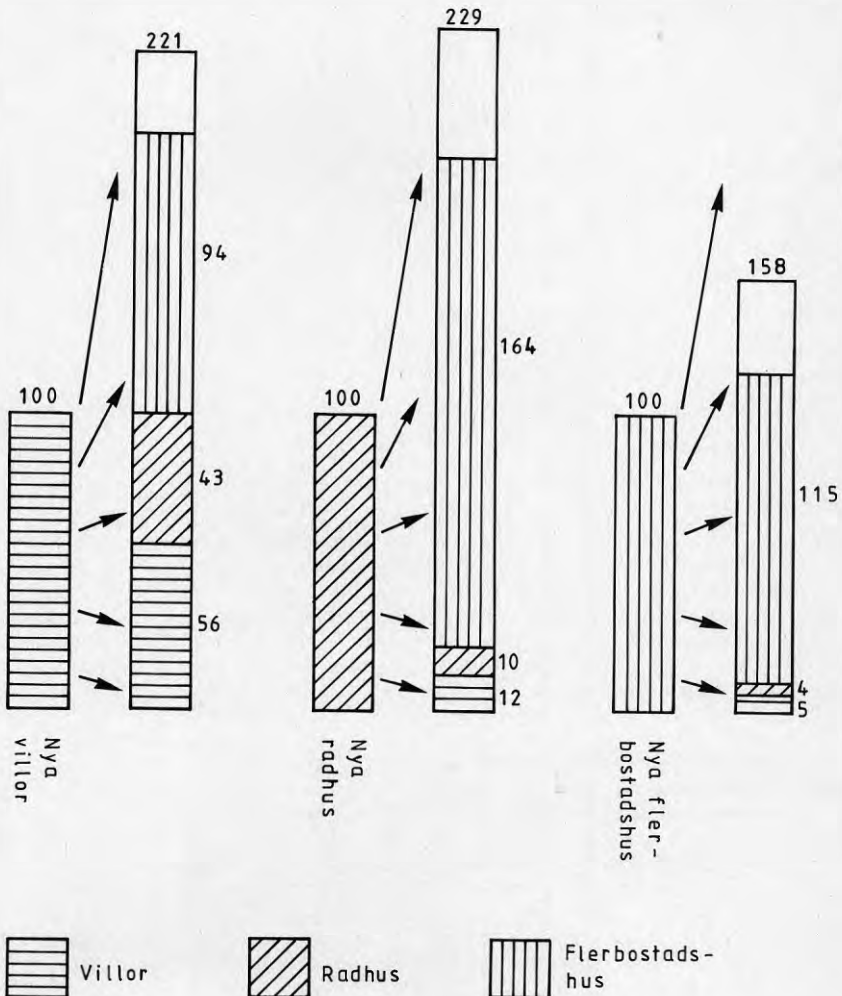
tidigare konstaterade är det äganderätt som ger flest antal vakanser. Hyresrätten ger totalt minst antal vakanser men det uppstår flest "hyresrättsvakanser" om man bygger hyresrätt. Äganderätt och bostadsrätt frigör dock nästan lika många hyresrätter plus ett ganska stort antal bostadsrätter. När det gäller äganderätt frigörs dessutom en hel del äganderättsbostäder. Mönstret går i princip igen i alla fyra urvalskommuner. Delar man upp äganderätt i radhus och villor så framstår radhus som ett effektivt sätt att frigöra hyresrätter, t.o.m.



Figur 23. Antal vakanser av olika upplåtelseformer som uppstår på marknaden till följd av att 100 bostäder byggs med en viss upplåtelseform i Stor-Stockholm.

effektivare än att bygga lika många hyresrättslägenheter. Radhusen i Järfälla t.ex. lämnar 164 hyresrättsvakanser mot flerbostadshus hyresrätt i Stockholm som lämnar 104 hyresvakanser till marknaden.

Oavsett vilken hustyp nyproduktionen har är det mest vakanser i flerbostadshus som frigörs. Bygger man radhus eller flerbostadshus frigörs nästan bara vakanser i flerbostadshus. Är nyproduktionen i form av villor uppstår hälften av de frigjorda vakanserna i radhus och villor (figur 24).



Figur 24. Antal vakanser av olika hustyper som uppstår på marknaden till följd av att 100 bostäder av en viss typ byggs i Stor-Stockholm.

Tabell 7. Antal rum i genomsnitt för bostäder vid olika vakanspositioner i kedjorna, där kedjorna har uppdelats efter den nybyggda bostadens hustyp, upplåtelseform och kommun.

	Antal rum i genomsnitt		
	Nybyggda bostäder	Vakansposition 2	Vakansposition 3-6
<u>Flerbostadshus</u>			
Hyresrätt, Stockholm	3,0	2,2	2,4
Bostadsrätt, Stockholm	3,0	2,0	1,8
Bostadsrätt, Järfälla	3,6	2,7	2,5
<u>Radhus</u>			
Äganderätt, Järfälla	4,7	2,8	2,2
Äganderätt, Haninge	4,9	3,0	2,7
<u>Villor</u>			
Äganderätt, Stockholm	5,1	4,8	3,2
Äganderätt, Järfälla	5,4	4,4	3,4
Äganderätt, Haninge	5,2	3,8	3,2
Äganderätt, Ekerö	6,0	4,5	3,2

Hur ser storleksprofilen ut för dessa vakanser? Ett illustrerande mått på detta är vakansernas genomsnittstorlek uppdelat i de vakanser som direkt uppstår till följd av nyproduktionen (vakansposition 2) och övriga marknaden (vakansposition 3-6) (se tabell 7). Såväl hyres- som bostadsrätt i Stockholms kommun frigör många små bostäder, dvs två rum och kök eller mindre. Detta gäller samtliga successionsbostäder. Flyttningskedjor som initieras av Stockholms kommuns nyproduktion stannar oftast inom kommunen. Eftersom beståndet till stor del är i form av smålägenheter blir följaktligen även vakanserna i små lägenheter. Detta sagt som en förklaring till Stockholms relativt små vakanser. Vi konstaterade redan tidigare att radhus-äganderätt frigjorde flest hyreslägenheter. Vakansernas storleksprofil talar om att vakanserna i genomsnitt är 2-3 rum. Således relativt små bostäder. De som flyttade till äganderättsbostäder lämnade betydligt större bostäder efter sig, de flesta större än fyra rum.

Om resultaten kan antas gälla för hela Stor-Stockholms bostadsbyggande 1981 kan man beräkna byggandets totala effekter på bostadsutbudet. Tabell 8 och 9 visar hur det kan ha sett ut.

Tabell 8. 1981 års bostadsbyggande i Stor-Stockholm och dess effekter på bostadsutbudet: skattade antal frigjorda bostäder efter hustyp.

	Byggsdes 1981	Successionsbostäder				Totalt
		Villor	Radhus	Flerbo- stadshus	Okända	
Villor	1 526 ->	855	656	1 282	427	4 883
Radhus	2 130 ->	256	213	3 493	916	7 029
Flerbostadshus	3 794 ->	190	152	4 363	1 214	9 864
Totalt	7 450 ->	1 301	1 021	9 138	2 557	21 776

Tabell 9. 1981 års bostadsbyggande i Stor-Stockholm och dess effekter på bostadsutbudet: skattade antal frigjorda bostäder efter upplåtelseform.

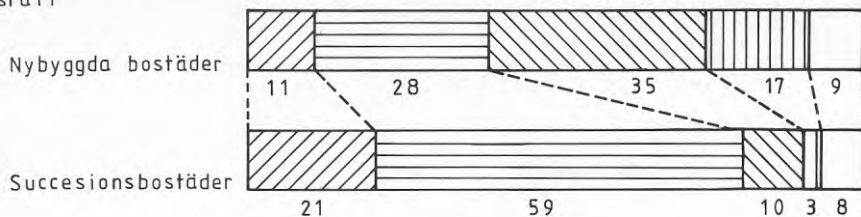
	Byggsdes 1981	Successionsbostäder				Totalt
		Ägande- rätt	Bostads- rätt	Hyses- rätt	Okända	
Äganderätt	3 263 ->	1 762	1 631	2 871	1 240	10 768
Bostadsrätt	1 036 ->	93	590	870	414	3 004
Hysesrätt	3 151 ->	284	0	3 214	1 103	7 634
Totalt	7 450 ->	2 139	2 221	6 955	2 757	21 406

Om målet är att förse marknaden med relativt små hyreslägenheter tycks radhus-äganderätt vara ett säkert sätt. Har man dessutom fördelningspolitiska mål som skall infrias med hjälp av bostadsbyggandet så är detta grova mått otillräckligt. Vilka hushåll tar del av de frigjorda bostäderna, är det de som mest behöver dem - eller?

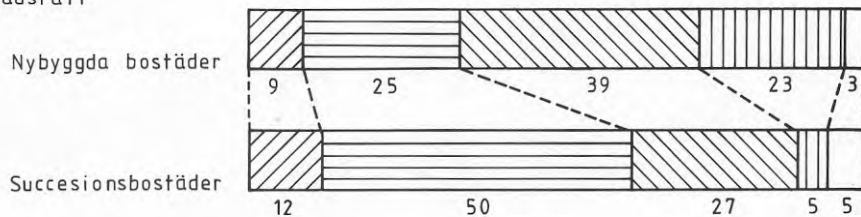
5.3.3 Vilka hushåll är med i omflyttningen?

Figurerna 8-10 i bilaga 2 visar egenskaperna hos hushållen som flyttade till de nybyggda bostäderna och hos hushållen som flyttade till successionsbostäderna. De inblandade flyttarhushållen har en högre genomsnittsinkomst än länet totalt. Bland de hushåll som flyttade in i nyproduktionen så är inkomsten t.o.m. mycket högre än länsgenomsnittet. Tydligt krävs en hög inkomst för att kunna flytta till

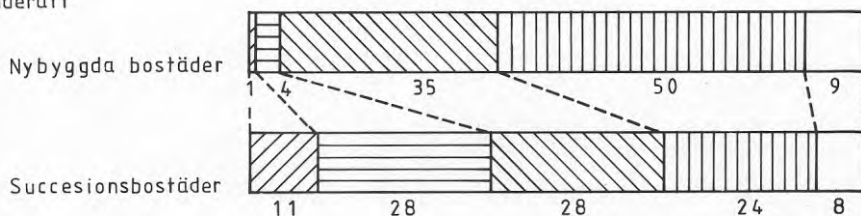
Hyresrätt



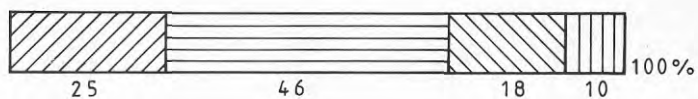
Bostadsrätt



Äganderätt



Stockholms län
(1980-12-31)



Figur 25. Procentuell fördelning av hushåll i Stor-Stockholm uppdelat efter bruttoårsinkomst vilka flyttade till nybyggda bostäder med olika upplåtelseform, samt hushåll som flyttade till successionsbostäder.

nyproduktionen. Detta gäller nya flerbostadslägenheter, men framför allt krävs goda inkomster, och med det förknippade lånemöjligheter, för att kunna köpa ett småhus.

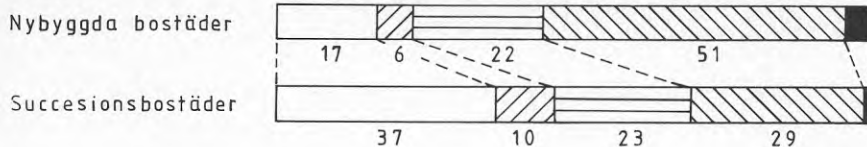
Inköpspriserna för de radhus som ingår i urvalet ligger mellan 400.000-600.000 kronor. Småhuspriserna ligger t.o.m. över radhusens, mycket beroende på att de är större. De gruppbyggda villorna på Ekerö som ingår i urvalet betingar t.ex. i nästan samtliga fall priser över 700.000. När det gäller bostadsrätter, alla i flerbostadshus, handlar det om avsevärt lägre priser. De nyproducerade bostadsrätterna i urvalet kostar samtliga under 75.000. Det största hindret för att komma över en nyproducerad bostadsrätt är kanske inte insatsen utan den långa kötiden. Bostadsrättens andrahandsvärde är däremot i många fall högt över inköpspriset. Först på den begagnade marknaden förekommer i vissa fall överlåtelsesummor även på hyresbostäder. I konsekvens med de olika hustypernas överlåtelsesummor är det inte överraskande att de som flyttade in i småhus också har de högsta inkomsterna. Vårt material visar att nästan samtliga hushåll som flyttar in i småhus har en inkomst som överstiger 100.000 kronor (se figur 25).

Nära förknippat med inkomst är yrke/sysselsättningsstatus. Enligt vår grova gruppindelning så är "socialgrupp I" totalt vanligare i nyproduktionen. Detta hänger ihop med äganderätt nästan försvinner på den begagnade marknaden.

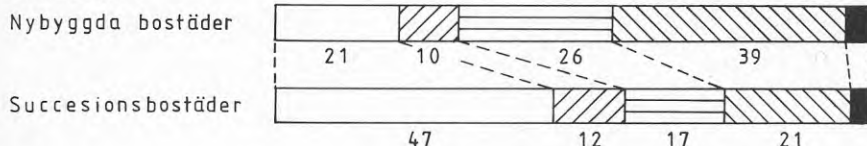
De två-tre senaste decenniernas utveckling vad gäller hushållsstorlekar har inneburit att småhushållen, dvs en- och två-personshushållen, ökat kraftigt och den traditionella familjen, två vuxna plus barn, numer är ganska ovanlig. Mellan 1960 och 1980 har småhushållen ökat sin andel med nästan 20 %. 1980 var nästan 70 % av Stor-Stockholms hushåll två personer eller färre (USK-aktuellt 1983:1).

Sammantaget kan man säga att de hushåll som flyttar till nyproduktionen i genomsnitt är större än hushållen i länet. Detta påståande syns tydligast i småhusgruppen. Om man bortser ifrån nyproduktionen så överensstämmer hushållsstorleken i stort med länets. Äganderättshushållen är genomgående större. För "hyresrättshushållen" gäller motsatsen. En intressant iakttagelse är att radhusgruppen har betydligt fler hushåll med två vuxna plus barn i nyproduktionen än vad flerbostadsgruppen har. Däremot visar de upp en liknande hushållsstruktur som flerbostadshusen på den begagnade marknaden (se figur 26).

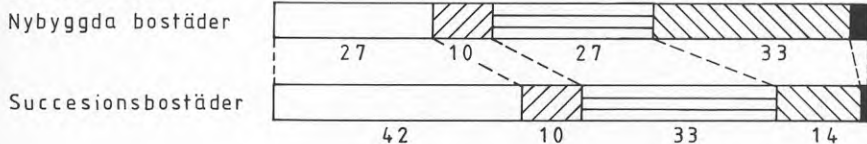
TOTALT



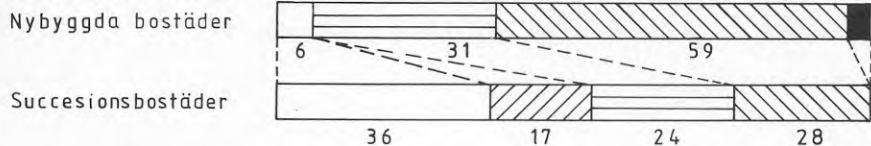
HYRESRÄTT



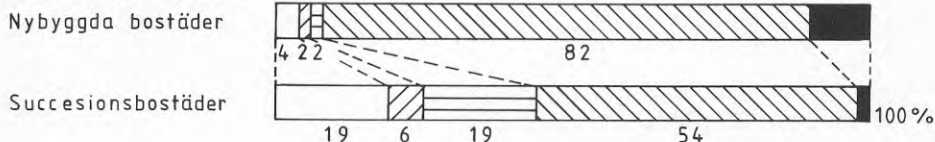
BOSTADSRÄTT



ÄGANDERÄTT RADHUS



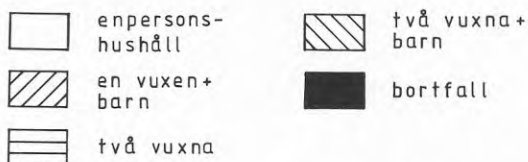
ÄGANDERÄTT VILLOR



Antal personer per hushåll

Storstockholm
(1980-12-31)

1	2	3	4	5+
40	30	13	10	7



Figur 26. Procentuell fördelning av hushållskategorier i nybyggda bostäder och i successionsbostäder, dels totalt och dels uppdelat efter den nybyggda bostadens upplåtelseform och hustyp.

5.3.4 Hur förändras hushållens bostadsförhållanden?

När ett hushåll flyttar innebär det i många fall att hushållet får ändrade bostadsförhållanden. Det kan vara fråga om en annan hustyp, upplåtelseform eller en förändring av hushållets utrymmesstandard. Dessa förändringar skall behandlas i följande avsnitt. I vilken omfattning och mellan vilka upplåtelseformer och hustyper de etablerade hushållen flyttar visas i figur 27, 28 och i tabell 10, 11. (Nya hushåll, t.ex. flyttningar från föräldrarhemmet finns inte med i analysen.)

Flyttningarna sker i hög grad inom samma upplåtelseform. 63 % av flyttningarna skedde till samma upplåtelseform. De relativt få som bytt från äganderätt till annan upplåtelseform har gjort det till bostadsrätt. Upplåtelseförändringar vad gäller hyresrätt har till lika stor del skett till bostadsrätt som till äganderätt. De som tidigare bodde i bostadsrätt och i samband med flyttningen skiftat upplåtelseform har gjort det till äganderätt. Förändringar i upplåtelseform från bostadsrätt eller äganderätt till hyresrätt är relativt ovanliga. Andelen som bor i hyresrätt har minskat från 62 % till 43 %. 69 % av flyttningarna har skett inom samma hustyp. Innan flyttningen var det 78 % som bodde i flerbostadshus, efter flyttningen var det 66 %. Ser man till förändringar i antal rum så är det endast 12 % av hushållen som fått färre rum och 62 % som skaffat fler rum (se figur 29). Detta är viktigt att hålla i minnet när man granskar förändringar i utrymmesstandard.

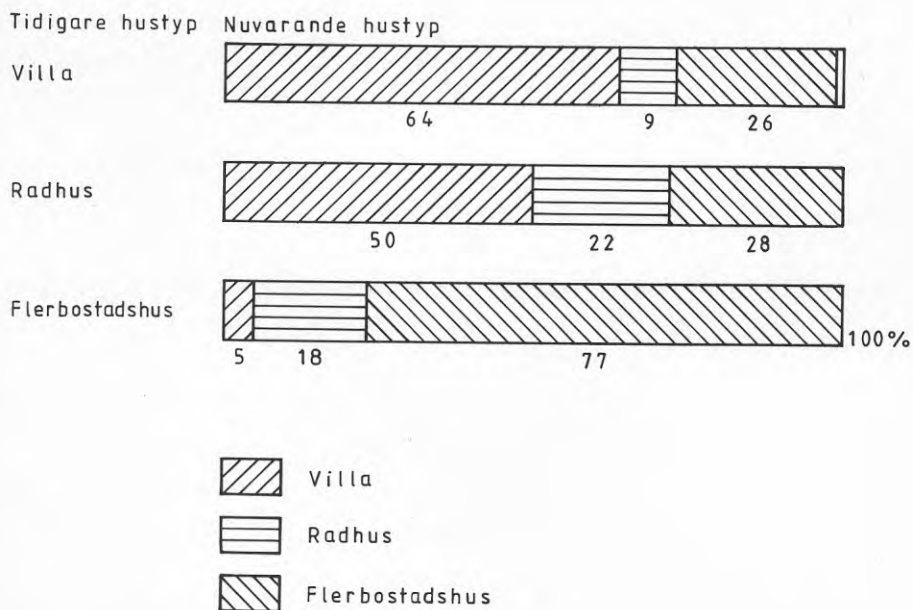
Ett mål som bostadspolitiken sedan länge försökt uppnå är att alla skall ha en rimlig utrymmesstandard. Det har genom åren funnits olika normer för vad som är en rimlig utrymmesstandard. Den sedan 1967 gällande norm 2

Tabell 10. Procentuell fördelning av etablerade hushåll i Stor-Stockholm uppdelat efter tidigare och nuvarande hustyp.

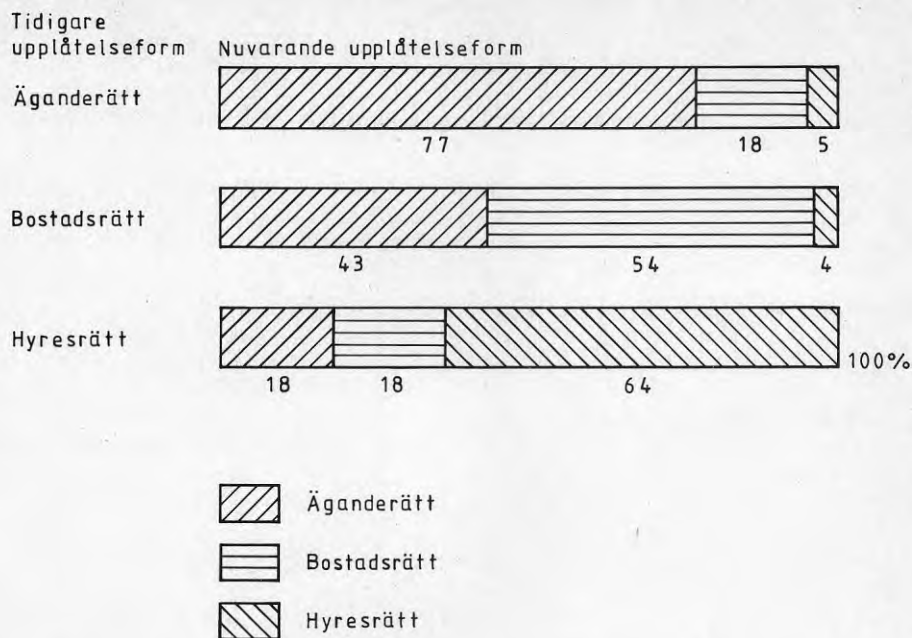
Nuvarande hustyp	Tidigare hustyp				Totalt
	Villor	Radhus	Flerbo- stadshus	Bortfall	
Villor	8	4	4	1	17
Radhus	1	2	14	0	17
Flerbo- stadshus	3	2	59	1	66
Totalt	12	8	78	2	100

Tabell 11. Procentuell fördelning av etablerade hushåll i Stor-Stockholm uppdelat efter tidigare och nuvarande upplåtelseform.

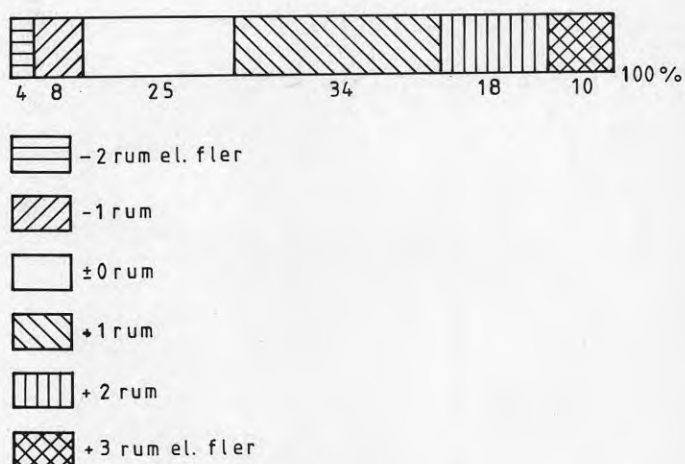
Nuvarande upplåtelseform	Tidigare upplåtelseform				Totalt
	Äganderätt	Bostadsrätt	Hysesrätt	Bortfall	
Äganderätt	12	8	11	1	33
Bostadsrätt	3	11	11	0	25
Hysesrätt	1	1	40	1	43
Totalt	16	20	62	2	100



Figur 27. Procentuell fördelning av nuvarande hustyp för etablerade hushåll i Stor-Stockholm vilka före flyttningen bodde i en viss hustyp.



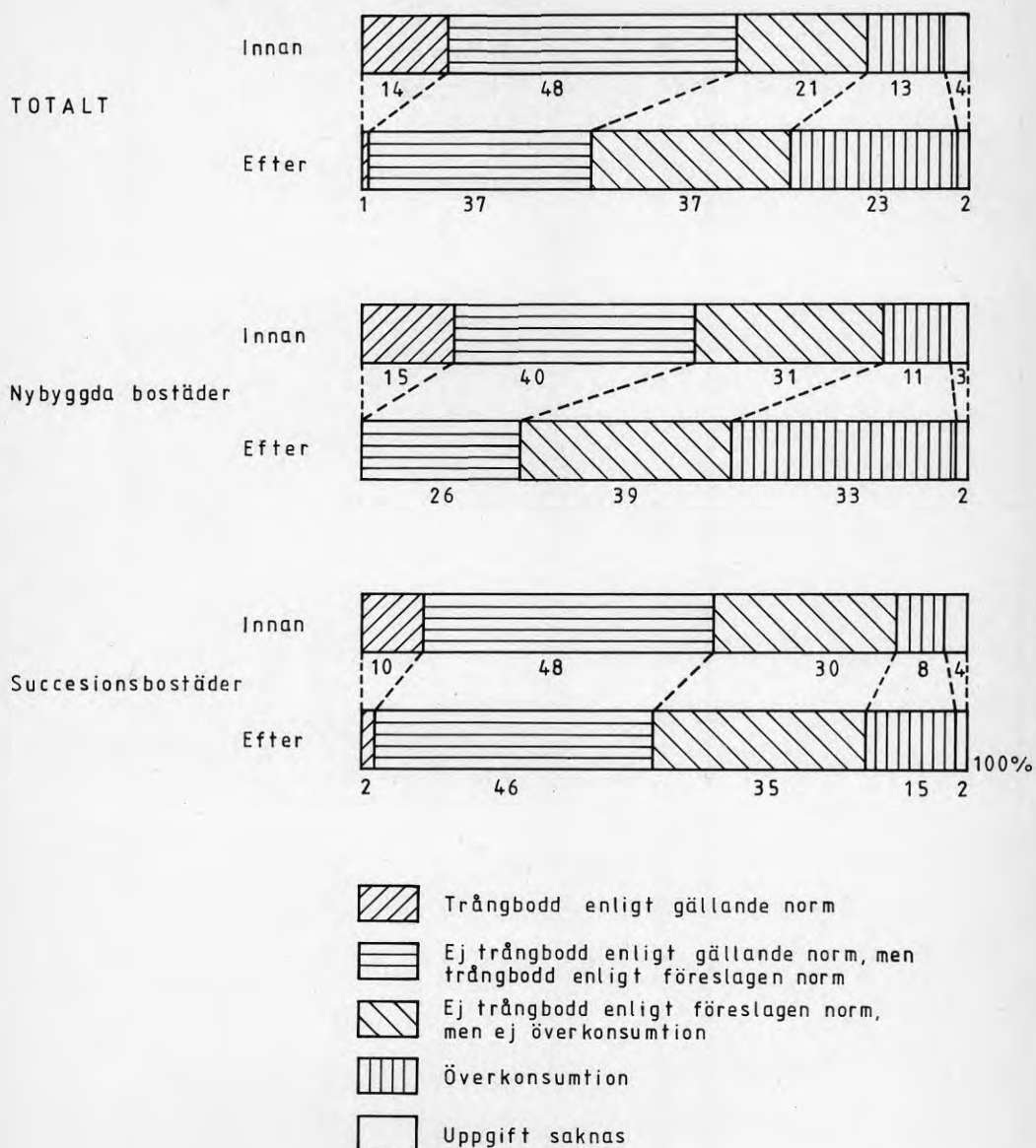
Figur 28. Procentuell fördelning av nuvarande upplåtelseform för etablerade hushåll i Stor-Stockholm vilka före flyttningen bodde i en viss upplåtelseform.



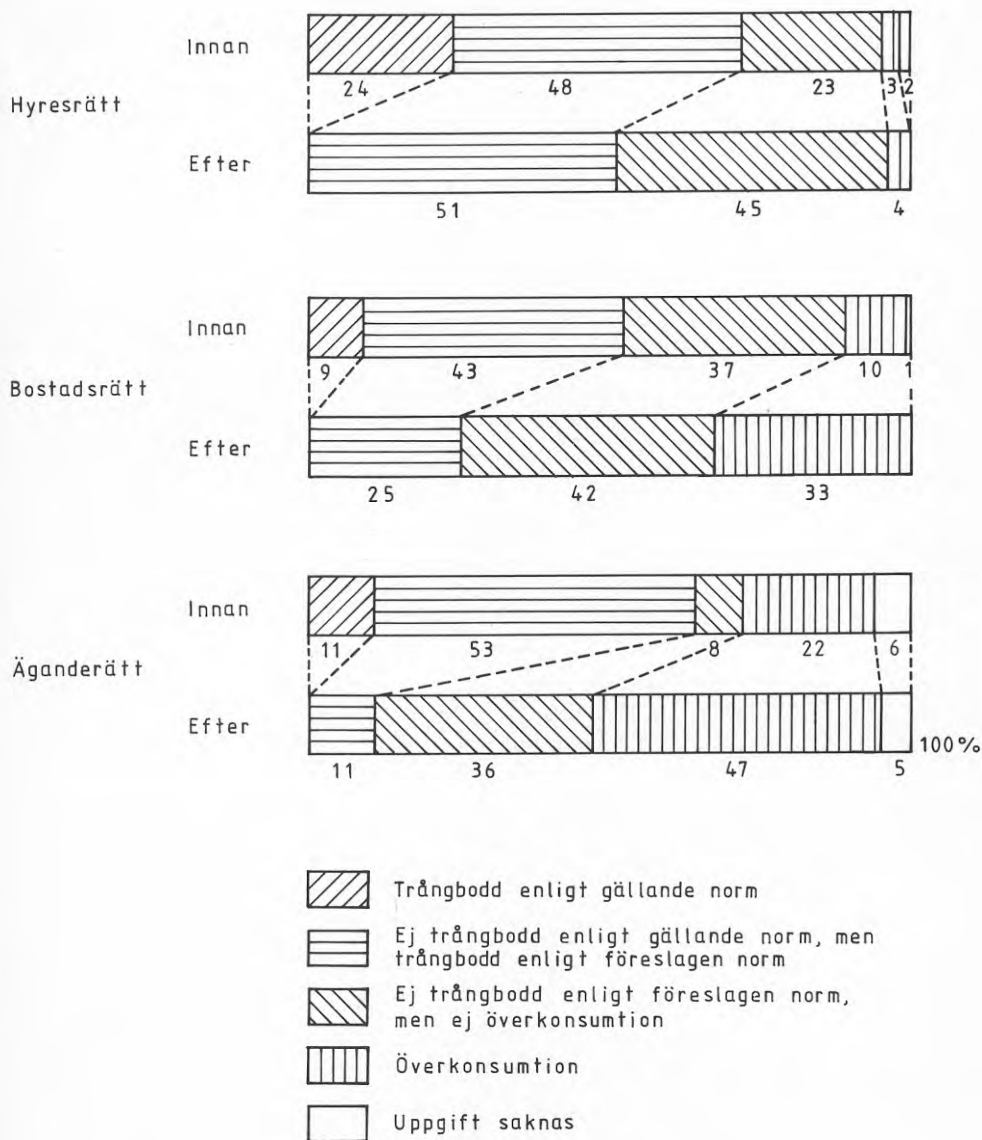
Figur 29. Procent av etablerade hushåll för vilka flyttningen innebar angiven förändring i antal rum.

beskrivs i en proposition (Prop. 1967:100) på detta sätt: "Som allmänt riktmärke för planeringen av den framtida bostadsproduktionen bör gälla att lägenheten får sådan storlek att det inte behöver bo mer än två personer per rum, kök och vardagsrum oräknade". En-personshushåll räknas inte som trångbodda enligt norm 2. Den gällande normen har kritiserats för att vara alltför trubbig eller otillräcklig. Man har bl.a. ifrågasatt om det är rimligt att t.ex. två tonårsbarn skall dela rum. Dessutom har regeln att en-personshushåll per definition inte kan vara trångbodda kritiserats. Hyresgäströrelsen har rekommenderat en norm som skulle kräva minst ett rum per person, kök, och ett rum oräknade. Detta skulle även gälla en-personshushåll. Vårt syfte är inte att bidra till denna debatt utan att utvärdera om och hur nyproduktionen uppfyller grundmålet om att ge dem som bor sämst en drägligare standard. Denna frågeställning kvarstår som central oavsett vilken norm man väljer.

Enligt Folk- och Bostadsräkningen 1980 är det 5 % eller knappt 37.000 i Stockholms län som är trångbodda enligt norm 2. Våra resultat (se figur 30) visar sig vara ganska uppmuntrande. Den indirekta effekten av nyproduktion har inneburit en klar förbättring. Innan omflyttningen var det så många som 14 % av hushållen som var trångbodda. Efter flyttningarna var andelen nere i 1 %. Focuserar man på vad nyproduktionen direkt medfört så är resultaten än mer slående (se figur 31). Trångboddheten har bäst avhjälpits genom att bygga flerbostadshus-hyresrätt. Av hushållen som flyttade in i dessa var 24 % tidigare trångbodda. Men även de nyproducerade ägande- och bostadsrättsbostäderna har reducerat andelen trångbodda. Något förvånande visade det sig att de som flyttade in i de nyproducerade äganderättsbostäderna oftare var trångbodda innan flyttningen än de som flyttade in i bostadsrätterna. Samtidigt kan man konstatera att 22 % av de hushåll som flyttade till äganderätt hade en utrymmesstandard som kan betraktas som överkonsumtion. Andelen med överkonsumtion efter flyttningen var 47 %. Andelen hushåll med överkonsumtion var för hyresrätt 3 % före och 4 % efter flyttningen. Motsvarande siffror för bostadsrätt är 10 % respektive 33 %.



Figur 30. Procentuell fördelning av de etablerade hushållens utrymmesstandard innan flyttningen och efter flyttningen, dels totalt, dels för hushåll som flyttade till nybyggda bostäder och dels för hushåll som flyttade till succesionsbostäder.



Figur 31. Procentuell fördelning av de etablerade hushållens utrymmesstandard innan flyttningen och efter flyttningen, för hushåll som flyttade till nybyggda bostäder med olika upplåtelseform.

6 SLUTSATSER

6.1 Sydvästra Skåne

Resultaten av flyttningskedjestudien i sydvästra Skåne visar tydligt att byggandet av olika bostadstyper med avseende på hustyp och upplåtelseform åstadkommer markant olika effekter på bostadsmarknaden. I det följande ska slutsatser om dessa skillnader användas som grund för en diskussion om bostadsbyggandets inriktning som medel att uppnå bostadspolitiska mål, och om bostadsbyggandets fördelningsaspekter.

Totalt sett initierade det studerade bostadsbyggandet en omfattande omflyttning. Nybyggda bostäder gav i genomsnitt upphov till 3,4 flyttningar - en mycket hög siffra i jämförelse med resultat från liknande studier i andra länder. Några faktorer som bidrar till de långa flyttningskedjorna kan pekas ut.

En stor inflyttning till regionen skulle kunna innebära att många flyttningskedjor slutar redan efter en eller två flyttningar. En flyttning från en annan region gör att den intra-regionala flyttningskedjan bryts, eftersom det inte uppstår någon successionsbostad inom den regionala bostadsmarknaden. Av de studerade flyttningskedjorna slutade 23 % på grund av inflyttning till regionen. Hade inflyttningen varit större skulle flera flyttningskedjor ha brutits tidigare än vad de gjorde. Sydvästra Skåne hade däremot en netto utflyttning 1980. Det förekom därmed inget påtagligt tryck på bostadsmarknaden på grund av inflyttning.

Stora ungdomskullar som flyttar hemifrån skulle på liknande sätt kunna innebära att många flyttningskedjor slutar redan efter ett par flyttningar. Flyttningar från föräldrarhem ger inte upphov till successionsbostäder. 21 % av de studerade flyttningskedjorna slutade på grund av flyttningar från föräldrarhem. Hade många fler ungdomar flyttat hemifrån skulle flera kedjor ha brutits tidigare än vad de gjorde. I sydvästra Skåne var dock befolkningsandelen i gruppen 18-24 år lägre 1980 än den hade varit på flera år. Även ett demografiskt tryck på bostadsmarknaden uteblev.

I en norsk studie visade det sig att den variabel som betydde mest för kedjelängd var förmedlingssätt. Tyvärr finns det inte underlag för att belägga påståendet om bostadsförmedlingarnas betydelse för flyttningskedjor i sydvästra Skåne. Det bör ändå nämnas som en förmodligen mycket viktig förklaringsfaktor till de oväntat långa flyttningskedjorna.

De långa flyttningskedjorna innebär att det totala utbudet som skapas av att bygga 100 nya bostäder blir ca. 340 bostäder. Eftersom byggandet av olika

bostadstyper ger upphov till olika långa flyttningskedjor, blir också det totala utbudet olika stort. En ofta förekommande målsättning är att öka det totala utbudet så att fler hushåll kan välja bostad efter preferenser och betalningsförmåga. I detta sammanhang aktualiseras följande fråga: vilken typ av nybyggd bostad ger upphov till störst antal vakanser via flyttningskedjor och därmed till största totalutbud? Resultaten av undersökningen i sydvästra Skåne ger inget klart besked på denna punkt.

De aggregerade resultaten visar att nybyggda äganderättsbostäder ger upphov till ett större totalutbud än vad hyresrätts- och bostadsrättsbostäder gör och att nybyggda friliggande småhus och radhus ger upphov till ett större totalutbud än vad flerbostadshus gör. Man borde därför bygga radhus och friliggande småhus upplåtna med äganderätt för att maximera totalutbudet utifrån en given ram för nybyggandet. Men vad skulle ha hänt om man följde en sådan strategi i Malmö eller Lunds kommun under 1980? De disaggregerade resultaten visar att en ökning av andelen bostadsrättsradhus i Malmö, på bekostnad av andelen hyresrättsradhus, sannolikt hade haft en negativ effekt på det totala utbudet av bostäder under året. Hade man i Lund styrt inriktningen mot ett större inslag av småhus med äganderätt, på bekostnad av andelen hyresrättsradhus, så torde det totala utbudet även där blivit mindre.

Vad gäller målsättningen att öka det totala utbudet bostäder i en kommun via flyttningskedjor är det osäkert om det räcker att styra bostadsbyggandets inriktning mot en viss bostadstyp och lita på marknadskrafternas omflyttningseffekter. Ett säkrare sätt att uppnå målsättningen finns kanske i bostadsförmedlingarnas möjligheter att vidare förmedla successionsbostäder och på så sätt styra flyttningskedjorna dels efter principen att maximera kedjelängden och dels efter uppställda behovsprinciper.

En fråga som har aktualiserats till följd av Malmös växande antal tomma bostäder är om bostadsbyggandet i ett område leder till tomma lägenheter i ett annat område. Ca. 5 % av de nybyggda bostäder som studerades i sydvästra Skåne ledde till tomma lägenheter i slutet av flyttningskedjorna. Gäller detta för hela bostadsbyggandet 1980 så kan det förklara ca. 110 av de tomma lägenheter som fanns i regionen vid slutet av året. Det finns inga samlade uppgifter om antalet tomma lägenheter i sydvästra Skåne, men det torde ha varit mellan 1 500 och 2 000. (Drygt 1 100 bostäder i MKB beståndet var tomma i december 1980.) Enbart mellan 5 - 7 % av antalet tomma lägenheter kan sättas i samband med nybyggandet.

Ett oväntat resultat är att egenskaper hos successionsbostäder och -hushåll är mycket lika, oberoende av vilken typ av bostad som initierar flyttningskedjorna.

Däremot finns det stora skillnader mellan nybyggda bostäder och hushåll som flyttar till dem å ena sidan, och successionsbostäder och -hushåll å andra sidan. Vidare finns det markanta skillnader mellan hushåll som flyttar till olika typer av nybyggda bostäder. När det gäller fördelningspolitiska målsättningar och bostadsbyggandets fördelningsaspekter bör man därför koncentrera uppmärksamheten på nybyggandet och hushåll som flyttar till nybyggda bostäder.

Analysen av inkomst för hushåll som flyttar till nybyggda bostäder av olika upplåtelseform visar att hushåll som flyttar till nya äganderättsbostäder är betalningsstarka, medan hushåll som flyttar till nya hyresbostäder har en procentuell fördelning efter inkomst som är mer lik den för hela regionen. Tar man hänsyn till antalet personer i hushåll som flyttar till nybyggda bostäder av olika upplåtelseform så visar det sig att hushållsstorlek är i genomsnitt den samma oberoende av upplåtelseform. Resultaten av inkomstanalyserna (se figur 12) kan därför inte bemötas med resonemang om att det är stora hushåll, barnfamiljer, som flyttar till friliggande småhus upplåtna med äganderätt.

Resultaten tyder på att samhällets stöd till nybyggda äganderättsbostäder i stor utsträckning är stöd till hushåll i den övre inkomstkvartilen. Stödet till nybyggda hyresbostäder skär däremot tvärs genom inkomstkvartilerna.

Ett annat resultat med liknande bostadspolitisk innebörd gäller utrymmesstandard. En stor andel av hushållen som flyttade till nya hyresbostäder var trångbodda innan flyttningen - 27 %. Detta kan jämföras med andelen trångbodda hushåll i regionen, som vid samma tidpunkt var 3 %. De flesta hushåll som flyttade till nybyggda äganderättsbostäder hade en mycket god utrymmesstandard före flyttningen, och efter flyttningen hade över hälften en utrymmesstandard som kan betecknas som överkonsumtion (se figur 19). Samhällets stöd till nybyggda äganderättsbostäder är alltså ett stöd till hushåll som redan har mycket god utrymmesstandard och ett stöd till överkonsumtion. Stödet till nybyggda hyresbostäder är däremot ett stöd till avskaffande av trångboddhet.

Dessa slutsatser måste ses som avhängig en mängd faktorer inom regionen under den aktuella perioden. Det bör därför understrykas att slutsatserna gäller endast i ett begränsat område under en begränsad tid. Förändrade förhållanden i regionen kan göra att slutsatserna förlorar sitt värde som relevant kunskap.

6.2 Stor-Stockholm

Studien i Stor-Stockholm visar att bostadsbyggandet sätter igång en omfattande omflyttning. Totalt gav de utvalda nyproducerade bostäderna en genomsnittskedja på 2.9 flyttningar. Detta måste betraktas som en relativt lång genomsnittskedja jämfört med tidigare gjorda studier utomlands.

En faktor som påverkar kedjelängden dvs antalet flyttningar är storleken på inflyttningen till regionen. En stor inflyttning till regionen skulle betyda att många kedjor bryts så att säga i förtid, eftersom successionslägenheter ligger utanför den avgränsade regionala bostadsmarknaden. Flyttningsstatistiken visar att 1980 var det fler som flyttade ut än in i Stockholms län. Siffrorna för 1981 visar däremot på ett inflyttningsöverskott på 4 000 personer. Flyttningstalens inverkan på kedjelängden är svårtolkade. En annan faktor som kan påverka kedjelängden är storleken på befolkningsgruppen 18-24 år. Om gruppen är stor och många flyttar hemifrån innebär det kortare kedjor. Befolkningsgruppen har de senaste fem-sex åren ökat med ett par tusen per år men har andelsmässigt legat stilla. Även antalet skilsmässor/isärflyttningar inverkar på trycket på bostadsmarknaden. En sista faktor vi skall peka på är antalet outhyrda lägenheter i regionen vilket kan antas påverka anpassningen på bostadsmarknaden och därmed positivt på kedjelängden. Antalet outhyrda lägenheter var i mars 1981 endast 136 stycken.* En faktor som vi tyvärr inte kunnat studera är bostadsförmedlingens roll när det gäller kedjelängden. Tanken att utnyttja vakanser-successionslägenheter finns och utnyttjas inom den gemensamma bostadsförmedlingen i Stor-Stockholm, KSB. Detta har förmodligen bidragit till längden på flyttningsskedjorna. En studie i Norge fann bl.a. att just förmedlingssättet hade en avgörande betydelse för kedjelängden.

I Stor-Stockholmsstudien framträder stora skillnader i kedjelängd mellan bostäder av olika upplåtelseform och hustyp. Ett vanligt mål är att försöka maximera utbudet av bostäder. Med den målsättningen skulle äganderättsbostäder i allmänhet och radhus i synnerhet vara effektiva bostadstyper. Denna maximering skulle innebära att fler hushåll skulle kunna hitta en bostad i överensstämmelse med hushållets önskemål.

En stor omflyttning innebär enligt detta mål ett effektivt sätt att utnyttja bostadsresurserna. Undersökningen i Stor-Stockholm pekar på att hyresrätt ger minst tillskott till utbudet och äganderätt mest. Bostadsrättsbostäderna ger ett tillskott till total-

* Källa: Bostadsförsörjningsprogram för Stor-Stockholms bostadsförsörjningsområde 1981-1985. Stor-Stockholms planeringsnämnd.

utbudet som ligger ungefär mitt emellan hyres- och äganderätt. Vad gäller hustyp ger flerbostadshus minst tillskott och radhus mest. Vissa undantag förekommer men mönstret är det samma oavsett var man bygger. I stället är det de nybyggda bostädernas upplåtelseform och hustyp som avgör kedjelängden.

Målet att maximera totalutbudet uppfylls således bäst genom att bygga radhus med äganderätt. Att låta detta gälla för vilken inriktning nyproduktionen skall ha, är troligen otillräckligt. Andra faktorer såsom en väl fungerande förmedlingsverksamhet måste utgöra viktiga komplement till vilken inriktning bostadsbyggandet bör ha för att bäst uppnå maximalt totalutbud.

Ett generellt drag i studien är den stora skillnad som finns mellan nyproduktionen och de som flyttar dit å ena sidan och successionsbostäder och de hushåll som flyttar till dem å andra sidan. Vilken typ av nybyggd bostad som startar kedjan spelar en oväntat liten roll för hur hushållen på den begagnade eller successionsmarknaden ser ut. Däremot finns det klara skillnader mellan vilka som flyttar till de nybyggda bostäderna.

När man skall beskriva de fördelningsspolitiska effekter som bostadsbyggandet har är det därför lämpligt att rikta uppmärksamheten mot nyproduktionens direkta inverkan på fördelningen, dvs vilka flyttar till nyproduktionen och från vilka bostäder kom de.

Totalt sett har de inblandade flyttarhushållen högre inkomst än läns-genomsnittet. Till nyproduktionen och speciellt till äganderättsbostäderna flyttar hushåll med mycket höga inkomster. Hälften av hushållen som flyttade till de nybyggda äganderätterna hade en inkomst över 160 000 kr/år. Motsvarande siffra för hyresrätt var en sjättedel.

Andelen barnfamiljer som flyttade till nyproduktion var 60 %. På den begagnade marknaden hade ca. 40 % av de inflyttade hushållen barn. De relativt stora familjerna i nyproduktionen visar att de höga inkomsterna utslaget per hushållsmedlem inte varierar så mycket mellan nyproduktionen och successionsmarknaden. Familjestorleken varierar ganska mycket mellan hushållstyperna. De hushåll som flyttade in i villor och radhus är betydligt större än hushållen som flyttade in i flerbostadshuset.

De fördelningsspolitiska slutsatser man kan dra av detta är att stödet till äganderättsbostäder går till hushåll med mycket goda inkomster, högt över läns-genomsnittet. Men samtidigt har dessa hushåll en tyngre försörjningsbörda räknat i hushållsmedlemmar. Av de som flyttar till nya bostads- och hyresrätter

är det betydligt fler som har små eller medelstora inkomster.

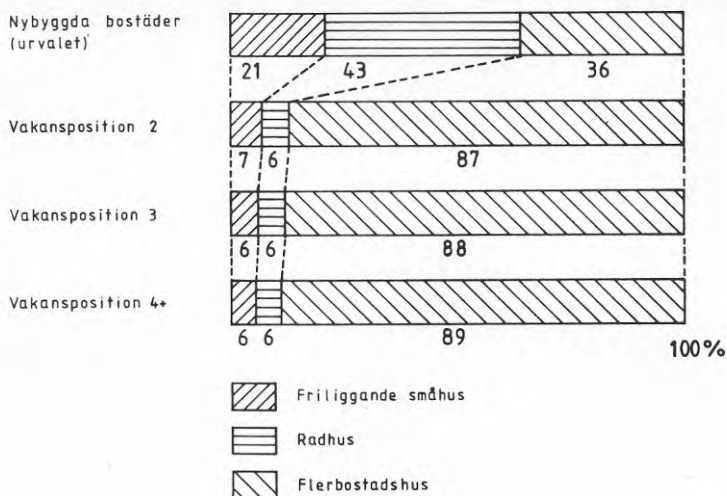
Att bygga bort trångboddheten har länge varit en central fråga för bostadspolitiken. Studien i Stor-Stockholm har visat uppmuntrande siffror. Bland de hushåll som ingår i flyttningskedjorna var trångboddheten innan omflyttningen 14 %. Efter omflyttningen var trångboddheten obefintlig. Liksom vi tidigare påpekade i samband med vilken upplåtelseform som hjälper vilka hushåll, så är det hyresrätten som effektivast hjälpt de hushåll med låg utrymmesstandard. Innan flyttningen till de nybyggda hyresbostäderna var nästan en fjärdedel trångbodda. Andelen som var trångbodda innan de flyttade till de nyproducerade äganderättsbostäderna och bostadsrättsbostäderna var ungefär 10 %. Dessa båda upplåtelseformer var således oväntat jämgoda med avseende på att bygga bort trångboddheten.

Analyserar man de hushåll som inte var trångbodda innan flyttningen så finner man att 22 % av de hushåll som flyttade in i äganderättsbostäderna innan flyttningen hade en utrymmesstandard som kan bedömas som överkonsumtion. Efter flyttningen var andelen 50 %. Motsvarande andel för hyresrätten är obetydlig både före och efter flyttningen. Bostadsrätt intar även här en position mellan äganderätt och hyresrätt.

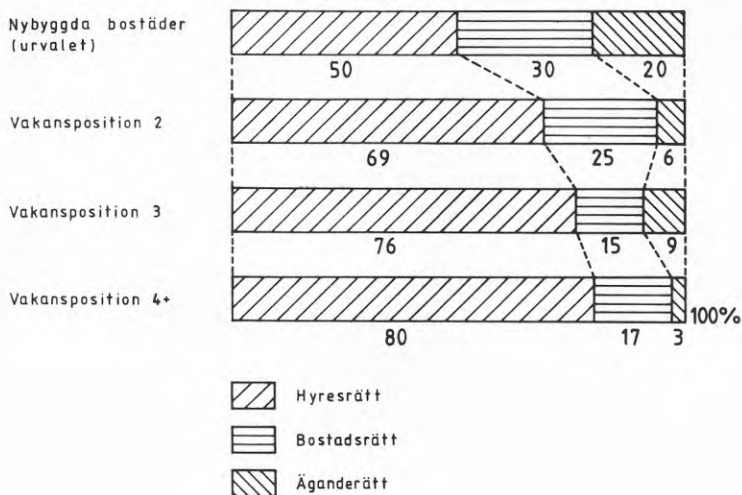
Ur fördelningspolitisk synvinkel är samhällets stöd till äganderätt ett stöd till hushåll som redan tidigare hade en mycket god utrymmesstandard. Stödet till hyresrättsbyggande är däremot ett effektivt sätt att uppnå målet om att avskaffa trångboddheten.

BILAGA 1

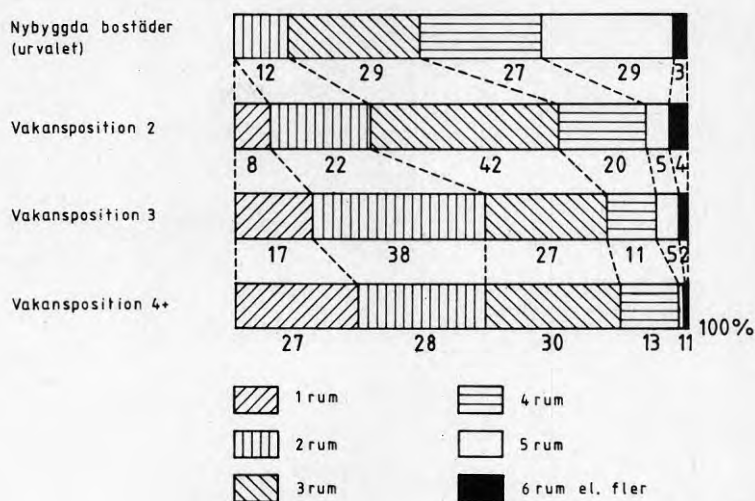
Aggregerade figurer för sydvästra Skåne



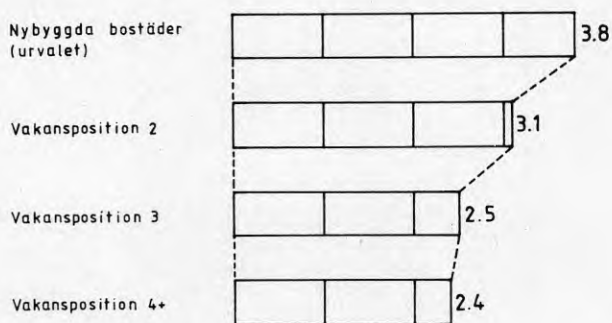
Figur 1. Hustyp. Procentuell fördelning av nybyggda bostäder och successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna.



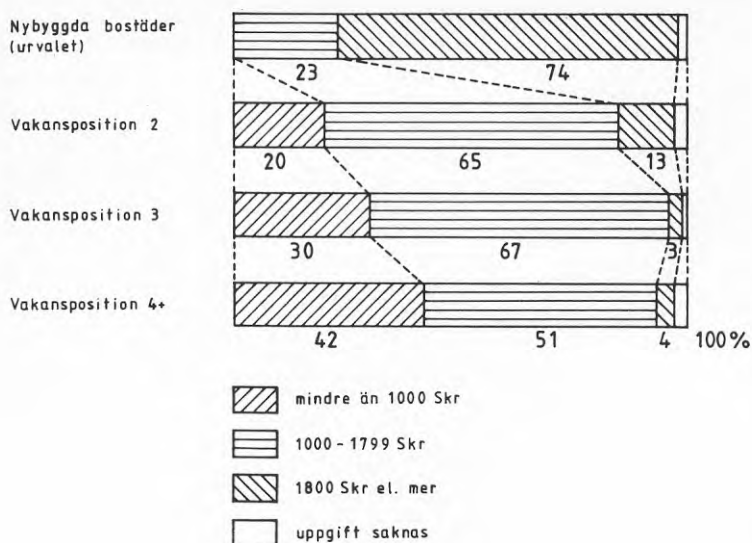
Figur 2. Upplåtelseform. Procentuell fördelning av nybyggda bostäder och successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna.



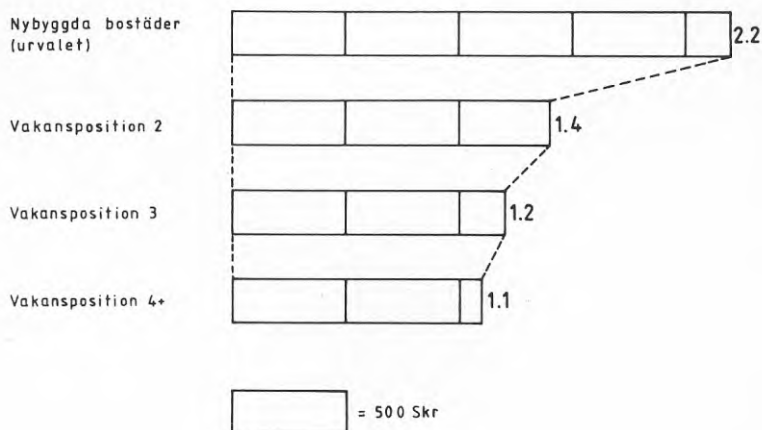
Figur 3. Bostadsstorlek. Procentuell fördelning av nybyggda bostäder och successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna.



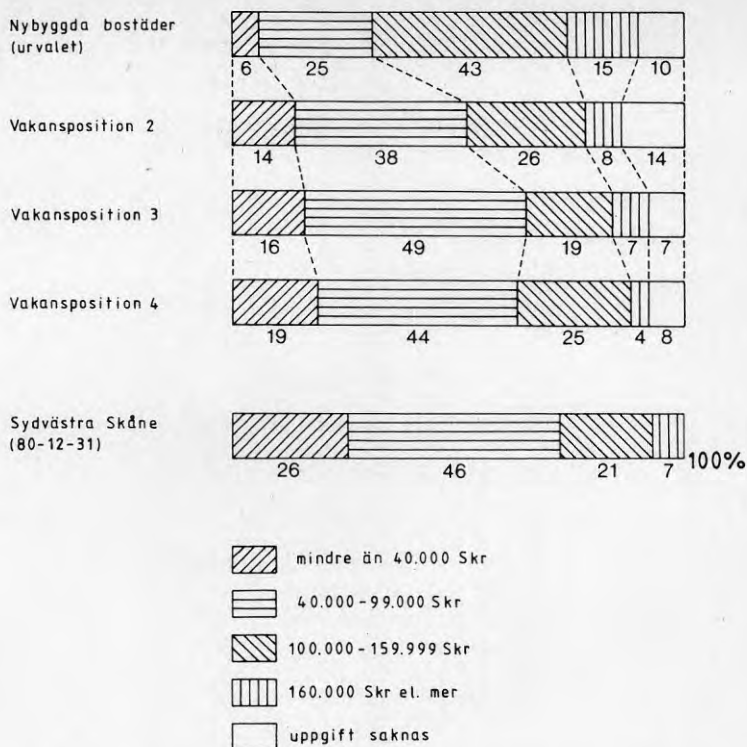
Figur 4. Antal rum i genomsnitt för nybyggda bostäder och för successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna.



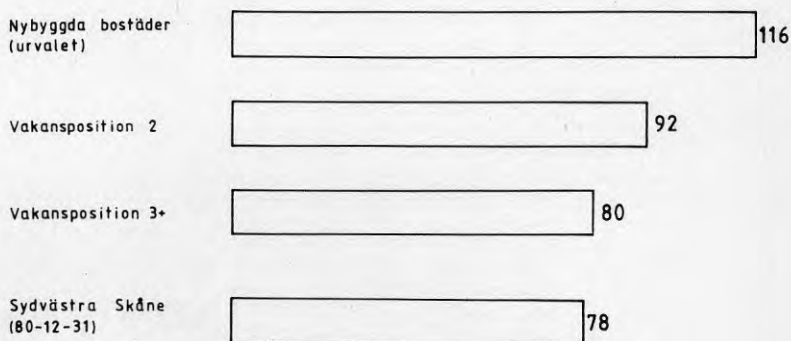
Figur 5. Månadshyra. Procentuell fördelning av nybyggda bostäder och successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna (gäller endast hyresrätt och bostadsrätt).



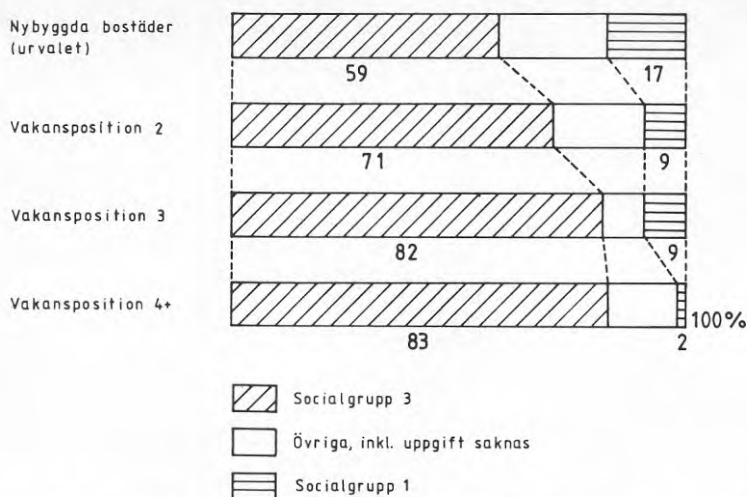
Figur 6. Månadshyra i genomsnitt för nybyggda bostäder och för successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna (gäller endast hyresrätt och bostadsrätt).



Figur 7. Bruttoårsinkomst. Procentuell fördelning av hushåll som flyttade till nybyggda bostäder och av hushåll som flyttade till successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna.

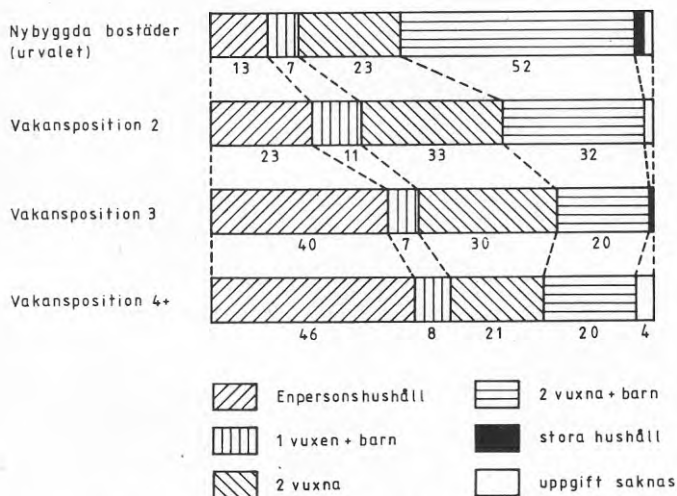


Figur 8. Bruttoårsinkomst i genomsnitt för hushåll som flyttade till nybyggda bostäder och för hushåll som flyttade till successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna.



Figur 9. Socialgrupp. Procentuell fördelning av hushåll som flyttade till nybyggda bostäder och av hushåll som flyttade till successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna.

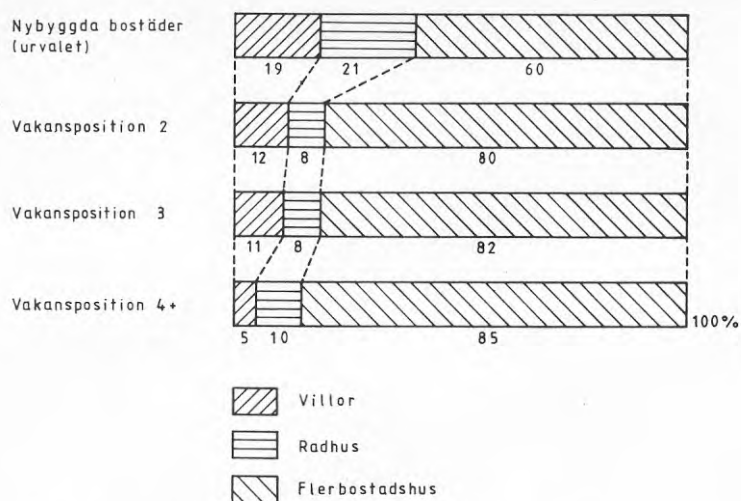
Klassificeringen är mycket förenklad. Till socialgrupp I hör hushåll där en är egen företagare eller högre tjänsteman. Till socialgrupp III hör hushåll där någon är yrkes- eller annan arbetare, lägre tjänsteman, studerande eller pensionär, och ingen är egen företagare eller högre tjänsteman. Till övriga hör hushåll som inte hamnar i någon av kategorierna och hushåll där uppgift saknas (3 %).



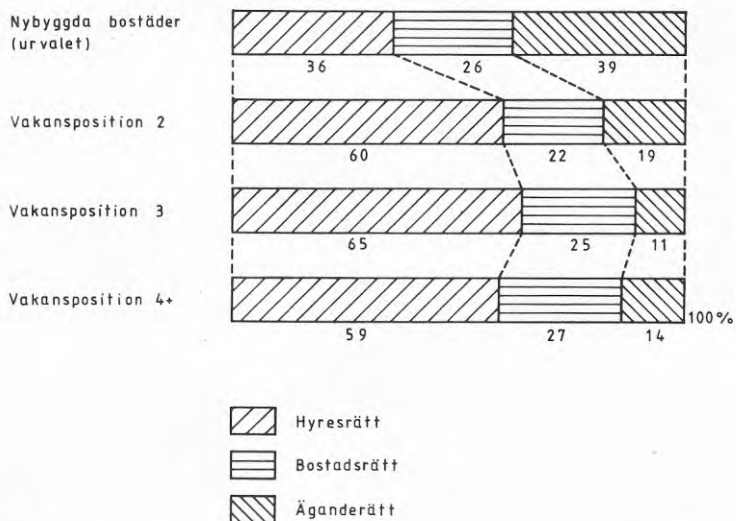
Figur 10. Hushållssammansättning. Procentuell fördelning av hushåll som flyttade till nybyggda bostäder och av hushåll som flyttade till successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna.

BILAGA 2

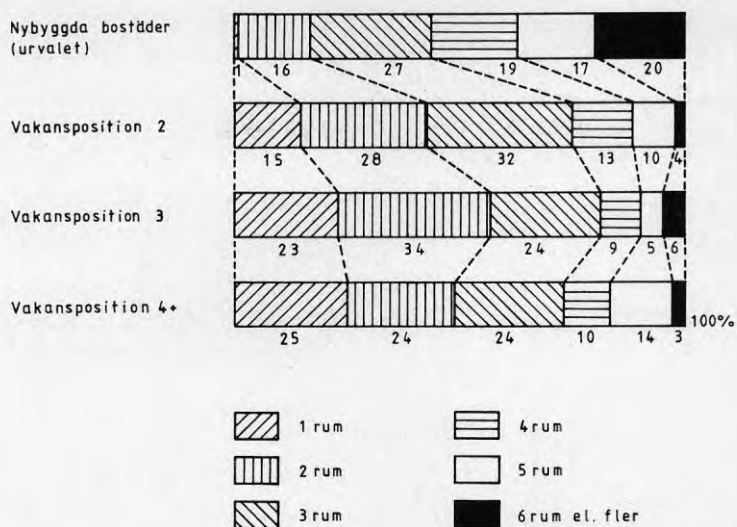
Aggregerade figurer för Stor-Stockholm



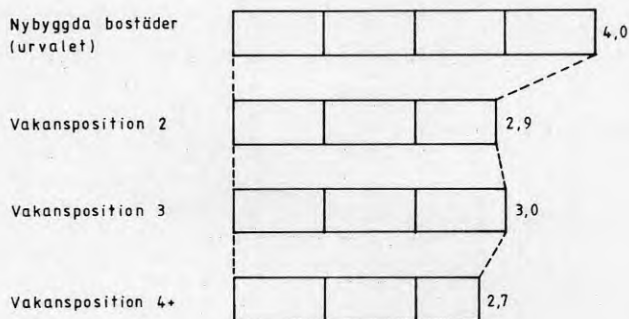
Figur 1. Hustyp. Procentuell fördelning av nybyggda bostäder och successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna.



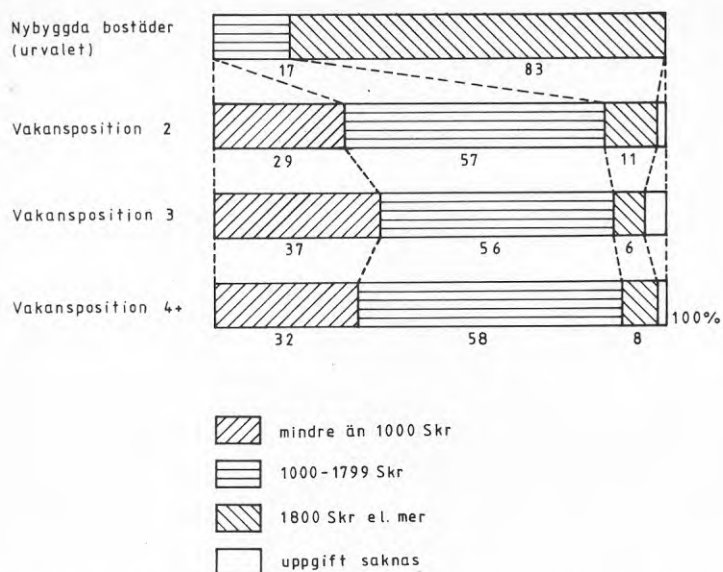
Figur 2. Upplåtelseform. Procentuell fördelning av nybyggda bostäder och successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna.



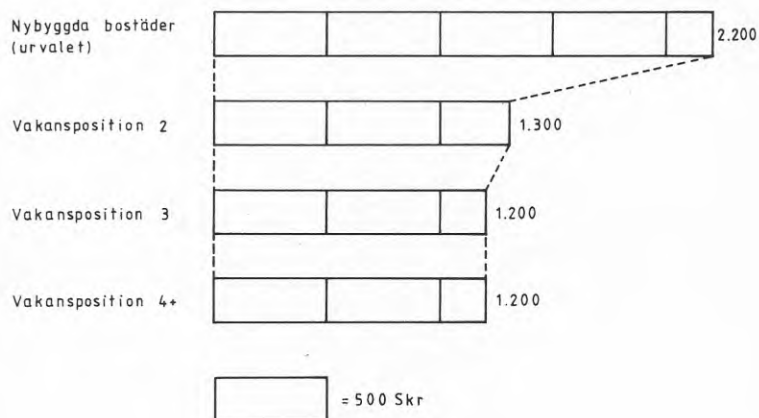
Figur 3. Bostadsstorlek. Procentuell fördelning av nybyggda bostäder och successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna.



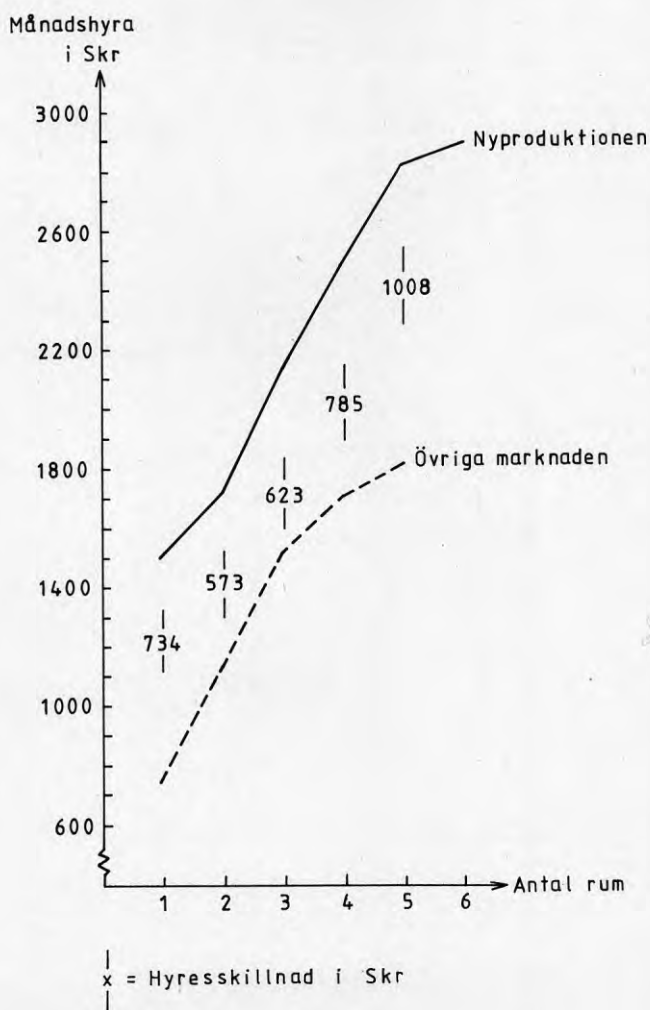
Figur 4. Antal rum i genomsnitt för nybyggda bostäder och för successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna.



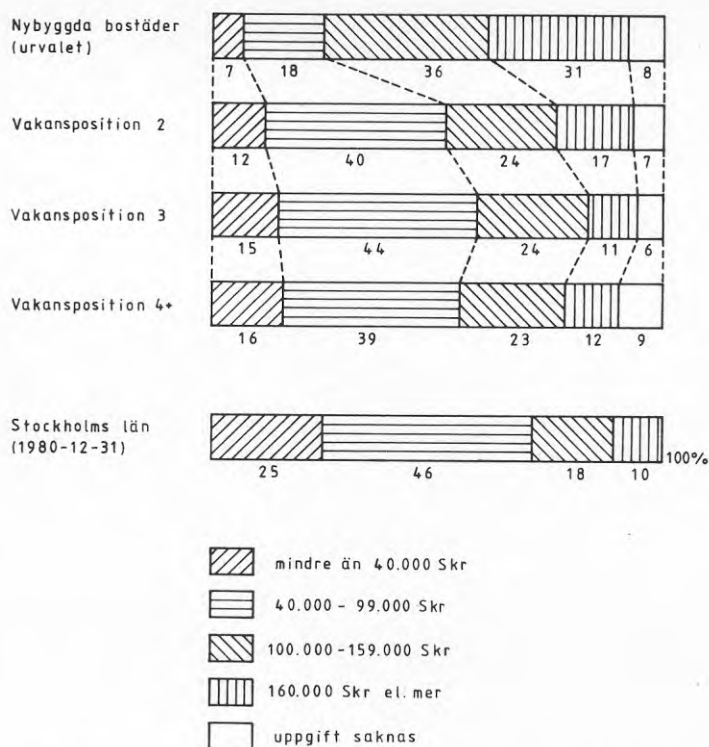
Figur 5. Månadshyra. Procentuell fördelning av nybyggda bostäder och successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna (gäller endast hyresrätt och bostadsrätt).



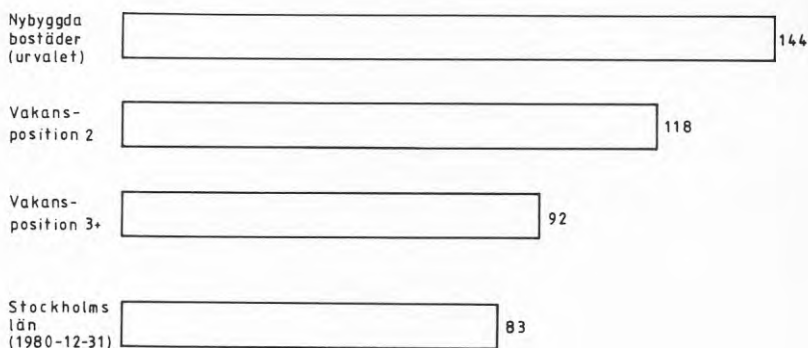
Figur 6. Månadshyra i genomsnitt för nybyggda bostäder och för successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna (gäller endast hyresrätt och bostadsrätt).



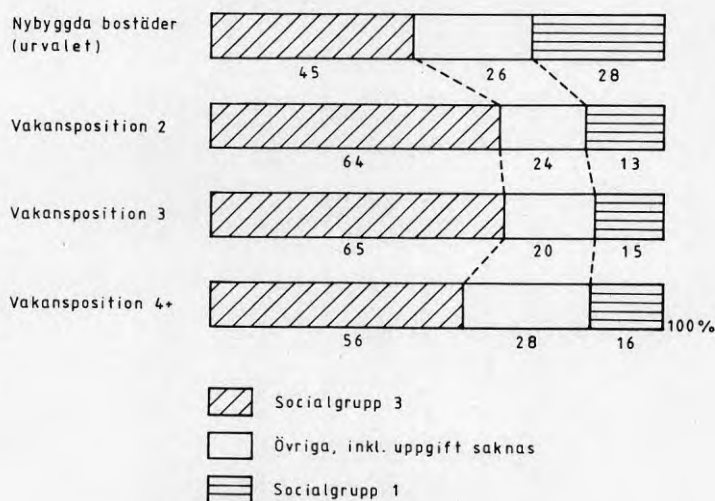
Figur 7. Månadshyra i genomsnitt för nybyggda bostäder och successionsbostäder uppdelat efter antal rum. Skillnader mellan genomsnittsvärden anges.



Figur 8. Bruttoårsinkomst. Procentuell fördelning av hushåll som flyttade till nybyggda bostäder och av hushåll som flyttade till successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjor.



Figur 9. Bruttoårsinkomst i genomsnitt för hushåll som flyttade till nybyggda bostäder och för hushåll som flyttade till successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna.



Figur 10. Socialgrupp. Procentuell fördelning av hushåll som flyttade till nybyggda bostäder och av hushåll som flyttade till successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna.

Klassificeringen är mycket förenklad. Till socialgrupp I hör hushåll där en är egen företagare eller högre tjänsteman. Till socialgrupp III hör hushåll där någon är yrkes- eller annan arbetare, lägre tjänsteman, studerande eller pensionär, och ingen är egen företagare eller högre tjänsteman. Till övriga hör hushåll som inte hamnar i någon av kategorierna och hushåll där uppgift saknas (3 %).

FIGURFÖRTECKNING

Figur 1. "Amerikansk" blow-out.

Figur 2. "Europeisk" blow-out.

Figur 3. Filtrering enligt Chicagomodellen.

Figur 4. Filtrering enligt Hoyts sektormodell.

Figur 5. Utveckling av räntegapet för en fastighet byggd år 1900 och riven eller ombyggd år 1980 (bearbetning av Smith, 1979).

Figur 6. Tidsgeografisk bild av en flyttningskedja.

Figur 7. Genomsnittskedjelängd för nybyggandet i sydvästra Skåne totalt, uppdelat efter upplåtelseform, och uppdelat efter hustyp.

Figur 8. Genomsnittskedjelängd för nybyggda bostäder i sydvästra Skåne uppdelat efter hustyp och upplåtelseform.

Figur 9. Genomsnittskedjelängd för nybyggda bostäder i sydvästra Skåne uppdelat efter hustyp, upplåtelseform och kommun.

Figur 10. Antal vakanser av olika hustyper som uppstår på marknaden till följd av att 100 bostäder av en viss typ byggs i sydvästra Skåne.

Figur 11. Antal vakanser av olika upplåtelseform som uppstår på marknaden till följd av att 100 bostäder byggs med en viss upplåtelseform i sydvästra Skåne.

Figur 12. Procentuell fördelning av hushåll i sydvästra Skåne uppdelat efter bruttoårsinkomst vilka flyttade till nybyggda bostäder med olika upplåtelseform, samt hushåll som flyttade till successionsbostäder.

Figur 13. Procentuell fördelning av hushåll i sydvästra Skåne uppdelat efter socialgruppstillhörighet vilka flyttade till nybyggda bostäder med olika upplåtelseform, samt hushåll som flyttade till successionsbostäder.

Figur 14. Procentuell fördelning av tidigare hustyp för etablerade hushåll i sydvästra Skåne vilka efter flyttningen bor i en viss hustyp.

Figur 15. Procentuell fördelning av tidigare upplåtelseform för etablerade hushåll i sydvästra Skåne vilka efter flyttningen bor i en viss upplåtelseform.

Figur 16. Procent av etablerade hushåll för vilka flyttningen innebar angiven förändring i antal rum.

Figur 17. Procentuell fördelning av lägenhetsstorlek för etablerade hushåll i sydvästra Skåne innan omflyttningen och efter omflyttningen.

Figur 18. Procentuell fördelning av de etablerade hushållens utrymmesstandard innan flyttningen och efter flyttningen, dels totalt, dels för hushåll som flyttade till nybyggda bostäder och dels för hushåll som flyttade till successionsbostäder.

Figur 19. Procentuell fördelning av de etablerade hushållens utrymmesstandard innan flyttningen och efter flyttningen, för hushåll som flyttade till nybyggda bostäder med olika upplåtelseform.

Figur 20. Genomsnittskedjelängd för nybyggda bostäder i Stor-Stockholm totalt, uppdelat efter upplåtelseform, och uppdelat efter hustyp.

Figur 21. Genomsnittskedjelängd för nybyggda bostäder i Stor-Stockholm uppdelat efter hustyp och upplåtelseform.

Figur 22. Genomsnittskedjelängd för nybyggda bostäder i Stor-Stockholm uppdelat efter hustyp, upplåtelseform och kommun.

Figur 23. Antal vakanser av olika upplåtelseform som uppstår på marknaden till följd av att 100 bostäder byggs med en viss upplåtelseform i Stor-Stockholm.

Figur 24. Antal vakanser av olika hustyper som uppstår på marknaden till följd av att 100 bostäder av en viss typ byggs i Stor-Stockholm.

Figur 25. Procentuell fördelning av hushåll i Stor-Stockholm uppdelat efter bruttoårsinkomst vilka flyttade till nybyggda bostäder med olika upplåtelseform, samt hushåll som flyttade till successionsbostäder.

Figur 26. Procentuell fördelning av hushållskategorier i nybyggda bostäder och i successionsbostäder, dels totalt och dels uppdelat efter den nybyggda bostadens upplåtelseform och hustyp.

Figur 27. Procentuell fördelning av nuvarande hustyp för etablerade hushåll i Stor-Stockholm vilka före flyttningen bodde i en viss hustyp.

Figur 28. Procentuell fördelning av nuvarande upplåtelseform för etablerade hushåll i Stor-Stockholm vilka för flyttningen bodde i en viss upplåtelseform.

Figur 29. Procent av etablerade hushåll för vilka flyttningen innebar angiven förändring i antal rum.

Figur 30. Procentuell fördelning av de etablerade hushållens utrymmesstandard innan flyttningen och efter flyttningen, dels totalt, dels för hushåll som flyttade till nybyggda bostäder och dels för hushåll som flyttade till successionsbostäder.

Figur 31. Procentuell fördelning av de etablerade hushållens utrymmesstandard innan flyttningen och efter flyttningen, för hushåll som flyttade till nybyggda bostäder med olika upplåtelseform.

Bilaga 1

Figur 1. Hustyp. Procentuell fördelning av nybyggda bostäder och successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningsskedjorna.

Figur 2. Upplåtelseform. Procentuell fördelning av nybyggda bostäder och successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningsskedjorna.

Figur 3. Bostadsstorlek. Procentuell fördelning av nybyggda bostäder och successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningsskedjorna.

Figur 4. Antal rum i genomsnitt för nybyggda bostäder och för successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningsskedjorna.

Figur 5. Månadshyra. Procentuell fördelning av nybyggda bostäder och successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningsskedjorna (gäller endast hyresrätt och bostadsrätt).

Figur 6. Månadshyra i genomsnitt för nybyggda bostäder och för successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningsskedjorna (gäller endast hyresrätt och bostadsrätt).

Figur 7. Bruttoårsinkomst. Procentuell fördelning av hushåll som flyttade till nybyggda bostäder och av hushåll som flyttade till successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningsskedjorna.

Figur 8. Bruttoårsinkomst i genomsnitt för hushåll som flyttade till nybyggda bostäder och för hushåll som flyttade till successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningsskedjorna.

Figur 9. Socialgrupp. Procentuell fördelning av hushåll som flyttade till nybyggda bostäder och av hushåll som flyttade till successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningsskedjorna.

Figur 10. Hushållssammansättning. Procentuell fördelning av hushåll som flyttade till nybyggda bostäder och av hushåll som flyttade till successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna.

Bilaga 2

Figur 1. Hustyp. Procentuell fördelning av nybyggda bostäder och successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna.

Figur 2. Upplåtelseform. Procentuell fördelning av nybyggda bostäder och successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna.

Figur 3. Bostadsstorlek. Procentuell fördelning av nybyggda bostäder och successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna.

Figur 4. Antal rum i genomsnitt för nybyggda bostäder och för successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna.

Figur 5. Månadshyra. Procentuell fördelning av nybyggda bostäder och successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna (gäller endast hyresrätt och bostadsrätt).

Figur 6. Månadshyra i genomsnitt för nybyggda bostäder och för successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna (gäller endast hyresrätt och bostadsrätt).

Figur 7. Månadshyra i genomsnitt för nybyggda bostäder och successionsbostäder uppdelat efter antal rum. Skillnaden mellan genomsnittvärden anges.

Figur 8. Bruttoårsinkomst. Procentuell fördelning av hushåll som flyttade till nybyggda bostäder och av hushåll som flyttade till successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjor.

Figur 9. Bruttoårsinkomst i genomsnitt för hushåll som flyttade till nybyggda bostäder och för hushåll som flyttade till successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna.

Figur 10. Socialgrupp. Procentuell fördelning av hushåll som flyttade till nybyggda bostäder och av hushåll som flyttade till successionsbostäder vid olika vakanspositioner i flyttningskedjorna.

TABELLFÖRTECKNING

Tabell 1. Färdigställda lägenheter efter upplåtelseform och hustyp i sydvästra Skåne och urvalskommunerna under 1981 samt urvalets fördelning (urvalsperioden: april-september 1981).

Tabell 2. Skattning av hur många successionsbostäder av olika hustyp som frigjordes till följd av SSK:s bostadsbyggande 1981.

Tabell 3. Skattning av hur många successionsbostäder av olika upplåtelseform som frigjordes till följd av SSK:s bostadsbyggande 1981.

Tabell 4. Procentuell fördelning av etablerade hushåll i sydvästra Skåne uppdelat efter tidigare och nuvarande hustyp.

Tabell 5. Procentuell fördelning av etablerade hushåll i sydvästra Skåne uppdelat efter tidigare och nuvarande upplåtelseform.

Tabell 6. Bostadsproduktionen i Stor-Stockholm och de aktuella kommunerna 1981 uppdelat efter upplåtelseform och hustyp. Urvalet uppdelat efter upplåtelseform och hustyp.

Tabell 7. Antal rum i genomsnitt för bostäder vid olika vakanspositioner i kedjorna, där kedjorna har uppdelats efter den nybyggda bostadens hustyp, upplåtelseform och kommun.

Tabell 8. 1981 års bostadsbyggande i Stor-Stockholm och dess effekter på bostadsutbudet: skattade antal frigjorda bostäder efter hustyp.

Tabell 9. 1981 års bostadsbyggande i Stor-Stockholm och dess effekter på bostadsutbudet: skattade antal frigjorda bostäder efter upplåtelseform.

Tabell 10. Procentuell fördelning av etablerade hushåll i Stor-Stockholm uppdelat efter tidigare och nuvarande hustyp.

Tabell 11. Procentuell fördelning av etablerade hushåll i Stor-Stockholm uppdelat efter tidigare och nuvarande upplåtelseform.

LITTERATUR

- Adams, J. (1973) *New Homes, Vacancy Chains, and Housing Sub-markets in the Twin City Area*. Center for Urban and Regional Affairs, University of Minnesota, Minneapolis.
- Asplund, S.-E., L. Orrskog och C. Tollin (1982) *Mellanstaden i Stockholm - boendemönster och bostadsmarknad 1960-1965*. Statens råd för byggnadsforskning, Rapport R 21:1982, Stockholm.
- Bassett, K. och J. Short (1980) *Housing and Residential Structure*. Routledge & Kegan Paul, London.
- Bergman, B. (1980) *Han ville staden*. Bokomotiv, Stockholm.
- Björnberg, U. och S. Olsson (1980) *Två vägar till sociala mål*. PLAN, årg. 34, nr. 5-6, s. 248-253.
- Bradford, C. och L. Rubinowitz (1975) *The urban-suburban investment-disinvestment process: Consequences for older neighborhoods*. *Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 422, s. 77-86.
- Brueggeman, W., R. Racster och H. Smith (1972) *Multiple housing programs and urban housing policy*. *Journal of the American Institute of Planners*, vol. 38, s. 160-167.
- Bysveen, T. (1982) *Boligpolitikens implementering*. Paper presenterat på HAVF/RFSP:s seminarium "Socio-geografiske fordelingsprosesser i bysamfundet", Stavanger.
- Bysveen, T., O. Foss och S. Knutsen (1981) *Flyttekjeder i Oslo-området: Boligbyggingens ringvirkninger i boligmarkedet*. Norsk institutt for by- og regionforskning, rapport 1981:5, Oslo.
- Bysveen, T. och S. Knutsen (1982a) *Flyttekjeder i Trondheim: Boligbyggingens ringvirkninger i boligmarkedet*. Norsk institutt for by- og regionforskning, rapport 1982:5, Oslo.
- Bysveen, T. och S. Knutsen (1982b) *Boliggetterspørsel og flyttekjeder: Boligbyggingens ringvirkninger i boligmarkedet*. *Tidsskrift for samfunnsforskning*, bind 23, s. 383-409.
- Bysveen, T. och S. Knutsen (1982c) *Flyttekjeder med utgangspunkt i utflytning fra Oslo kommune*. Norsk institutt for by- og regionforskning, arbeidsnotat nr. 3, Oslo.
- Bysveen, T. och S. Knutsen (1982d) *Boligpolitiske utfordringer*. *Arbeiderbladet*, den 4 maj, Oslo.

Bysveen, T. och T. Solheim (1977) Flyttekjeder. Norsk institutt for by- og regionforskning, notat 1977:27, Oslo.

Chambert, H. (1982) Offentlig makt och byggd miljö. Stencil, Nordiska institutet för samhällsplanering, Stockholm.

Clark, E. (1981) Housing, residential mobility and studies of chains of moves. Expertgruppen för forskning om regional utveckling, Rapport F16, Stockholm.

Clark, E. (1984) Housing policies and new construction. Scandinavian Housing and Planning Research, vol. 1, no. 1.

Clark, E. och J. Sarapuu (1982) Projektet bostadsörklighet: en delrapport. Stencil, Institutionen för kulturgeografi och ekonomisk geografi, Lunds universitet.

Duffy, D. (1972) The Nature and Characteristics of the Intra-urban Migration Process in Christchurch. Opubli-cerad M.A. thesis, University of Canterbury, Christchurch, New Zealand.

Dzus, R. och G. Romsa (1977) Housing construction, vacancy chains, and residential mobility in Windsor. Canadian Geographer, vol. 21, s. 223-236.

Edel, M. (1976) Marx's theory of rent: urban applications. I Housing and Class in Britain. Political Economy of Housing Workshop, London.

Edel, M. (1977) Rent theory and working class strategy: Marx, George and the urban crisis. Review of Radical Political Economics, vol. 9, s. 1-15.

Firestone, O. (1951) Residential Real Estate in Canada. University of Toronto Press, Toronto.

Fischer, P. (1977) Boligpolitikens sociale aspekter: Med saerlig henblik på flyttekaederne. Aalborg Statistiske Kontor.

Gray, F. och M. Boddy (1979) The origins and use of theory in urban geography: Household mobility and filtering theory. Geoforum, vol. 10, s. 117-127.

Harvey, D. (1973) Social Justice and the City. Edward Arnold, London.

Harvey, D. (1982) The Limits to Capital. Basil Blackwell, Oxford.

Hoyt, H. (1939) The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities. Government Printing Office, Washington D.C.

Kristof, F. (1965) Housing policy goals and the turnover of housing. *Journal of the American Institute of Planners*, vol. 31, s. 232-245.

Lansing, J., C. Clifton och J. Morgan (1969) *New Homes and Poor People: A Study of Chains of Moves*. Institute for Social Research, University of Michigan, Ann Arbor, Michigan.

Lowry, I. (1960) Filtering and housing standards: A conceptual analysis. *Land Economics*, vol. 36, s. 362-370.

Meddelelser fra Århus kommunes statistiske kontor, nr. 2, augusti 1970. *Indflytterne i nyt udlejningsbyggeri*.

Merrett, S. (1976) *Gentrification. I Housing and Class in Britain*. Political Economy of Housing Workshop, London.

Miller, F. och G. Romsa (1982) Residential mobility, vacancy chains and perceived benefits arising from new detached housing in Quito, Ecuador. *Tijdschrift voor Econ. en Soc. Geografie*, 73, s. 162-172.

Murie, A., P. Hillyard, D. Birrell och D. Roche (1976) New building and housing need. A study of chains of moves in Northern Ireland. *Progress in Planning*, vol. 6, part 2, s. 80-186.

Pack, J. (1970) *Movers Survey: Some Dimensions of the Housing Market of the City of New Haven*. Stencil, City Planning Department, New Haven, Connecticut.

Park, R., E. Burgess and R. MacKenzie (1925) *The City*. University of Chicago Press, Chicago.

Ratcliff, R. (1949) *Urban Land Economics*. McGraw-Hill, New York.

Sands, G. (1976) Housing turnover: Assessing its relevance to public policy. *Journal of the American Institute of Planners*, vol. 42, s. 419-426.

SCB (Statistiska centralbyrån) (1982) *Flyttningskedjor i Sydvästra Skåne och Stor-Stockholm: Teknisk rapport*. Stencil.

Scott, A. (1976) Land and land rent: An interpretative review of the French literature. *Progress in Geography*, vol. 9, s. 101-145.

Sharpe, C. (1978a) New construction and housing turnover: Vacancy chains in Toronto. *Canadian Geographer*, vol. 22, s. 130-144.

Sharpe, C. (1978b) Vacancy chains and housing market research. A critical evaluation. Research Note 3, Department of Geography, Memorial University of Newfoundland, St. John's.

Short, J. (1978) Residential mobility. Progress in Human Geography, vol. 2, s. 419-449.

Smith, N. (1979) Toward a theory of gentrification: A back to city movement by capital not people. Journal of the American Planning Association, vol. 45, s. 538-548.

Smith, W. (1964) Filtering and Neighborhood Change. Research Report No. 24, Center for Real Estate and Urban Economics, Institute of Urban and Regional Development, University of California, Berkeley.

Spøhr, H. (1981) Flyttekaeder på boligmarkedet. En undersøgelse af flytninger i Aalborg kommune. Statens byggeforskningsinstitut, rapport 129.

Tosics, I. och J. Hegedüs (1983) The Main Results of a Survey on the Housing Market Based on the Method of Transactional (vacancy) Chains. Stencil, Institute for the Economy and Organization of Building, Department of Housing and Settlement Development, Budapest.

USK-aktuellt, 1983:1. Utrednings- och statistikkontoret, Stockholms kommun.

Watson, C. (1973) Household movement in West Central Scotland. A study of housing chains and filtering. Occasional Paper No. 26, Centre for Urban and Regional Studies, University of Birmingham.

Watson, C. (1974) Vacancy chains, filtering, and the public sector. Journal of the American Institute of Planners, vol. 40, s. 346-352.

White, H. (1971) Multipliers, vacancy chains, and filtering in housing. Journal of the American Institute of Planners, vol. 37, s. 88-94.







**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
810859-4 från Statens råd för byggnadsforskning
till Institutionen för kulturgeografi och ekonomisk
geografi vid Lunds universitet.**

R81: 1984

ISBN 91-540-4160-0

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6704081

**Abonnemangsgrupp:
X. Samhällsplanering**

**Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 7853
103 99 Stockholm**

Cirkapris: 40 kr exkl moms