

Vem måste flytta på sig?

- Rörligheten på bostadsmarknaden

Ragnar Bengtsson



Innehåll

Sammanfattning	3
Inledning	4
Syfte, definitioner och avgränsningar	4
Vad är rörlighet?	5
Varför är rörlighet viktigt?	5
Förändringar i boende under 2000-talet	7
Hyresrätter i hela landet, äganderätter i små kommuner och bostadsrätter i städerna	9
Tidigare studier och rörlighet i omvärlden	10
Rörlighet på svensk bostadsmarknad	12
Individrörlighet	12
Kontraktrörlighet	13
Stor skillnad i rörlighet	16
Rörligheten i svenska kommuner och kommunregioner	18
Slutdiskussion	21
Referenser	23
Bilaga 1: Genomgång av data	24
Data: Individrörlighet	24
Data: Kontraktrörlighet	24

Sammanfattning

Rapporten finner att rörligheten är hög och stabil i Sverige, jämfört med hur det ser ut i andra länder. Rörligheten kommer till stor del ur den mycket höga omsättningen bland studentlägenheter och den något lägre rörligheten inom hyres- och bostadsrättslägenheter. Bland äganderätter (villor) finner rapporten istället synnerligen låg rörlighet, jämfört med hyresrätter och bostadsrätter.

Oavsett om rörligheten mäts som individ- eller kontraktsrörlighet så är den stabil, och har varit det under hela 2000-talets trots omfattande förändringar på svenska bostadsmarknad.

Rörlighet svänger kraftigt i kommuner med liten befolkning, stora svängningar är ett matematiskt fenomen inom små populationer och kommer ur att nämnaren i divisionen är liten. När större kommuner analyseras eller när kommuner slås samman till län är rörligheten synnerligen stabil över tid och mellan olika kommuner och län. Stockholm sticker dock ut med en något lägre individrörlighet inom hyresbeståndet.

Den genomgående låga rörligheten inom äganderätter tyder på att själva boendeformen genererar låg rörlighet. Även kommuner där majoriteten av alla bostäder är äganderätter uppvisar liknande rörlighet inom upplåtelseformen som kommuner med låg andel äganderätter.

Även upplåtelseformen verkar vara viktig för rörligheten. Men kontraktsrörligheten bland hyrda lägenheterna är densamma som för bostadsrätter, resultaten antyder därför att skillnaden står mellan:

Student- och speciallägenheter i hyresrätt: Mycket hög rörlighet.

Permanent hyresrätter och bostadsrätter för etablerade hushåll: Medelhög rörlighet.

Småhus i äganderätt: Mycket låg rörlighet.

De kommunala bostadsbolag som ingår i rapporten uppvisar en kontraktsrörlighet på ungefär 10 procent i sina bestånd. 6 procentenheter av bolagens hela bestånden förmedlas varje år via den externa kommunala bostadskön. Via den kommunala kön förmedlas därmed relativt många lägenheter till hushåll utan motkrav på stora kapitaltillgångar. Andelen hyresrätter som förmedlas via kön har ökat under senare år, ökningen sammanfaller med ett ökat byggande av hyresrätter.

Studentbostäder har en så pass hög omsättning på hyresgäster att den sannolikt skulle betraktas som problematisk om den nåddes inom andra bestånd.

Kan de politiska verktyg som står till buds alls kan påverka rörligheten? Genomgången antyder att människor anstränger sig för att bo kvar i sin bostad och anpassar övrig konsumtion för att kunna göra det. Därmed kommer det behövas stora åtgärder för att påverka rörligheten. Analysen pekar mot att en större andel lägenheter ökar rörligheten, att fler småhus minskar den och att andra insatser inte påverkar rörligheten alls.

Inledning

Rörligheten på bostadsmarknaden är ett ämne som ständigt återkommer, bland annat i statliga utredningar, forskning och inlägg från branschaktörer. Att rörlighet är viktigt är tydligt, det är i rörligheten mellan bostäder som hushåll kan anpassa sitt boende efter sina behov. Därför tas ofta argument upp för förändrade skatter och regler som syftar till att öka rörligheten. Argumenten för sänkt reavinstskatt grundar sig just på rörlighetsargument. När det kommer till höjd fastighetsskatt brukar argumenten både beröra rörlighet och effektivare nyttjande av själva bostaden.

Ekonomer menar vanligtvis att effektivt nyttjande uppkommer när konsumenter kan välja den konsumtion som passar dem allra bäst. När det kommer till bostäder kan därför en fastighetsskatt få hushåll att bättre prioritera vilken bostad de väljer och hur länge de bor kvar i den. Frågan brukar tydliggöras med exemplet där föräldrar som tidigare hade barn i villa ofta bor kvar trots att ytan inte används särskilt effektivt efter att barnen har flyttat ut. Genom att höja priset på att bo kvar, via en fastighetsskatt, tvingas det äldre paret att ställa viljan att bo kvar, mot viljan att konsumera annat. I bästa fall kan bostaden frigöras för en barnfamilj med små barn som behöver den bättre. Att sänka reavinstskatten kan på liknande sätt underlätta för hushåll att flytta, då de slipper betala en skatt vid själva flytten.

Men går det att öka omsättningen på ett sätt som är relevant med de verktyg som föreslås? Och vad är de önskvärda nivåer på omsättningen? Den typen av analys förekommer sällan i debatten. Att sänka eller höja skatten för alla invånare kan knappast ses som motiverat om syftet är att öka omsättningen, fastän det inte sker.

För den som vill ha höjd fastighetsskatt i syfte att öka rörligheten på bostadsmarknaden bör någon form av målsättning och avvägning mot den förväntade nyttan göras. Detsamma gäller för den som vill förändra reglerna kring beskattningen av försäljningsvinsten eller hyressättningen.

Den här rapporten utgör ett kunskapsunderlag för en sådan diskussion. Här presenteras vad rörlighet är och hur den ser ut i Sverige. Rapporten fokuserar på två typer av rörlighet, individ- och kontrakt-rörlighet. Den första baseras på var individer har sin registrerade adress och den andra på vem som äger bostaden eller har förstahandskontraktet på hyresrätten.

Därtill finns två typer av rörlighet som inte behandlas i rapporten, hushållsrörlighet och verklig individrörlighet. Hushållsrörlighet avser hela hushåll som flyttar, om dessa skiljer sig från kontrakt-rörlighet är det för att hushåll kan flytta men behålla ägandet av bostaden eller hyrt den i andra hand. Verklig individrörlighet inkluderar även de som hyr ett rum eller en hel bostad men som inte är skrivna på adressen. Ett fenomen som troligtvis är vanligare om bristen på bostäder är stor. Den är dock till sin natur mer eller mindre omöjlig att observera statistiskt.

Någon djupodlande analys av vad som påverkar rörligheten görs inte i denna rapport, men en observation av hur den sett ut över tid beroende på upplåtelseform och geografi görs. Förhoppningsvis kan det bidra till en mer initierad debatt om huruvida det är möjligt att påverka rörligheten annat än tillfälligt och/eller marginellt.

Syfte, definitioner och avgränsningar

Två typer av rörlighet analyseras i rapporten, individrörlighet och kontraktsrörlighet.

Individrörligheten mäts via anonymiserade registerdata för hela befolkningen, invandringar och utvandringar för åren 1998, samt 2003–2020 via individers folkbokföringsadress. Därtill används data över beståndet av bostäder efter upplåtelseform, fritt tillgängligt via SCB:s *statistikdatabasen*.

Kontraktsrörlighet mäts via totaldata över antal sålda bostäder, fritt tillgängligt via SCB samt genom antal skrivna kontrakt, uppgifter som har hämtats in från specifika värdar. 8 kommunala bostadsbolag och 3 stiftelser ingår i materialet.

De olika typerna av kontraktsrörlighet redovisas separat då kontraktsrörligheten över hyrda bostäder är inhämtad på egen hand och endast avser ett fåtal fastighetsbolag.

Rörligheten mäts genomgående som inflyttning i en bostad, både i nyproducerade och äldre bostäder. Individrörlighet avser alla inflyttningar i alla åldersgrupper, kontraktsrörlighet avser alla försäljningar och nya kontrakt. En beskrivning av all data återfinns i bilaga 1.

Materialet delas genomgående upp efter upplåtelseform så som det definieras av SCB. Kategorin specialbostäder särredovisas efter 2013. Specialbostäder utgörs av hyrda bostäder, huvudsakligen av bostäder för äldre, funktionshindrade och studenter. Dessa ingår som del av hyresbeståndet om inget annat anges. En kategori kallad "Övrigt" förekommer, kategorin används av SCB för individer som saknar folkbokföringsadress eller är folkbokförda på adresser som saknar upplåtelseform.

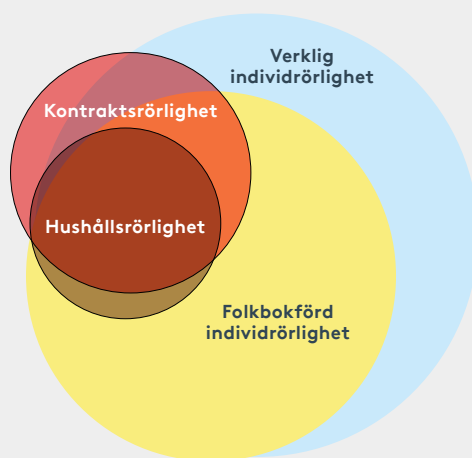
Vad är rörlighet?

Rörlighet på bostadsmarknaden brukar vara ett sätt att beskriva olika typer av omsättning i boende. Ett sätt att mäta det är att utgå ifrån hur ofta individer eller hushåll flyttar. Ett annat sätt att utgå ifrån hur ofta en bostad byter ägare eller kontrakt om det handlar om hyresbostad. I vissa fall avses hela befolkningen, i andra fall begränsas populationen till exempelvis vuxna eller de i arbetsför ålder.

Näst intill alltid utgår måttet på rörligheten från offentliga register, som folkbokföring eller försäljningar. Det är uppenbart att detta inte fångar den oregistrerade omsättningen som sker när individer uppehåller sig på en adress utan någon officiell registrering där. Ett exempel på det är en student som hyr en del av en bostad men väljer att vara skriven i sitt föräldrahem.

Flyttar sker ibland utan att de registreras, men flyttar kan även registreras utan att någon verklig flytt har ägt rum. Till exempel vid försäljning av en bostad där ingen är folkbokförd.

Figur 1. Olika typer av rörlighet och hur de relaterar till varandra



Det är troligt att alla mått på rörlighet underskattar den verkliga rörlighet som faktiskt sker. Samtidigt är det besvärligt att bo under en längre period på en adress utan att vara registrerad på den. Det är därför rimligt att anta att rörlighet, så som den kan mätas via olika register fångar den väsentliga delen av samhällets flyttbeteenden.

Varför är rörlighet viktig?

Rörlighet är centralt för ett gott liv. Möjligheten att kunna flytta till arbete, studier, för att bilda eller utöka sin familj eller för att dela på sig när en relation tar slut är avgörande för att människor ska kunna leva fullgoda liv. Människor som kan utvecklas efter bästa förmåga bygger även ett bättre samhälle. Ekonomin fungerar bättre när arbetsplatser kan rekrytera arbetskraft utanför den omedelbara närheten.

Detta blir särskilt tydligt när kriser drabbat små orter, låg rörlighet kan då medföra omfattande begränsningar i människors liv.

Exempelvis Henley (1998) eller Barceló (2006) visar att de som äger sitt boende har svårare flytta när arbetsmarknaden förändras. De låga kostnaderna för att flytta från en hyresrätt gör det sannolikt lättare för människor att flytta till ett arbete på en annan ort. Medan högre arbetslöshet leder till sänkt efterfrågan och fastighetsvärden, vilka i sin tur gör bostadsägare mer trögrörliga.

Rörlighet är bra för att nyttja beståndet på bästa sätt: Rörlighet är viktigt för att optimera nyttjandet av bostäder, för att så många som möjligt ska kunna bo i ett väl anpassat boende. För studenten passar ett litet rum i en korridor, samtidigt som det är helt otillräckligt några år senare när samma person vill bo med en partner och ett litet barn är på väg. På samma sätt kan en villa vara optimal för en familj med tonåringar, men kanske lite stor och avlägsen när sista barnet har flyttat till ett studentrum. Genom att flytta kan hushållens boende anpassas och den tidigare bostaden lämnas åt någon som behöver den bättre.

För hög rörlighet är skadligt: Samtidigt förekommer det att individer har otryggt hög rörlighet. Den som flyttar mellan osäkra andrahandskontrakt känner sällan av någon optimering av boendeytan. Den som tvingas lämna sin bostad på grund av en höjning av hyran eller fastighetsskatten känner sällan någon glädje över den ökade rörligheten som gör att någon annan kan flytta in. På samhällsnivå blir även hög rörlighet ett problem om det hindrar grannar från att forma sociala band och bilda ett tryggt civilsamhälle lokalt.

Ofta förekommer rörlighet som ett mål i sig i samhällsdebatten. Hög rörlighet anses vara bra då det öppnar för fler att bo på ett sätt som passar dem bra. Men vad som är en optimal nivå nämns sällan. Därtill är det otydligt huruvida rörligheten går att påverka i någon väsentlig utsträckning via politiska medel.

Förändringar i boende under 2000-talet

Nästan alla svenskar bor enligt folkbokföringsregistret i bostäder som kategoriseras som någon av tre upplåtelseformer:

Tabell 1. Boende och antal bostäder, år 2020. Källa: SCB.

Upplåtelseform	Individer (miljoner)	Bostäder (miljoner)	Individer per bostad
Äganderätter (mest småhus och radhus)	5,0	1,9	2,6
Bostadsrätter (mest lägenheter och radhus)	2,0	1,2	1,7
Hyresrätter (mest lägenheter)	3,1	1,9	1,6

Äganderätt (ägr) är nästan alltid småhus, villor, eller radhus. Bostäderna är ofta i sig stora till ytan med en stor tomt. Därför är bostaden ofta kostsam och hushåll som vill köpa den behöver oftast två inkomster. Resultatet är att det nästan alltid är två vuxna, ofta med barn som bor där.

Bostadsrätter (brf) är oftast lägenheter, men kan även vara radhus. Storleken på bostaden varierar från mycket små lägenheter till stora radhus.

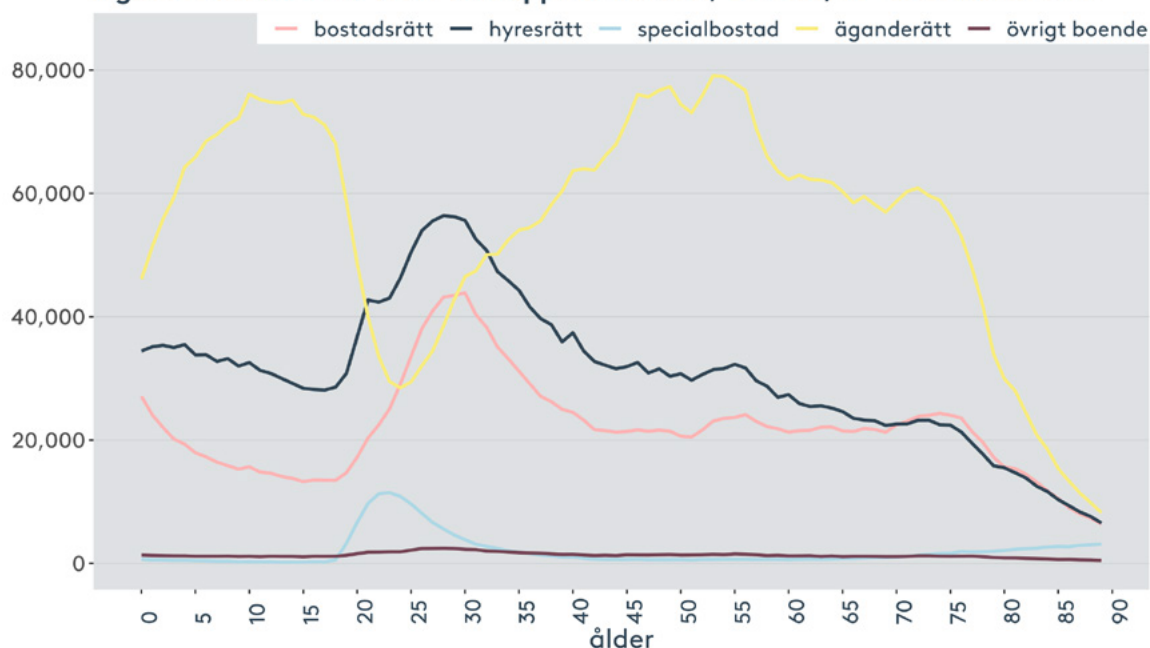
Hyresrätter (hyr) har troligen den största variationen i bostadstyper. Den vanligaste typen av hyresrätt är en vanlig lägenhet som är likvärdig en brf-lägenhet. Men hyresrätter inkluderar även en rad specialtyper av bostäder som studentrum i korridor, studentlägenheter, seniorbostäder, omsorgslägenheter och gruppboendestäder.

Givetvis förekommer även småhus som upplåts med hyresrätt, lägenheter som upplåts som äganderätt och allt där emellan.

Omkring 120 000 är enligt Skatteverket skrivna på en adress men bor i praktiken någon annanstans eller saknar stadigvarande bostad (SVD, 2020). En mindre grupp människor saknar helt folkbokföringsadress, dessa folkbokförs då antingen på kommunen eller som "utan känd hemvist". I Riksrevisionen (2017:23) uppskattas gruppen till totalt till 15 000–20 000 individer. Det saknas underlag för att bedöma vilken effekt de här grupperna har på analysen av rörligheten i stort.

Åldersfördelning bland de boende är ett sätt att tydliggöra skillnaderna mellan de olika boendeformerna.

Figur 2. Boende efter ålder och upplåtelseform, 0-89 år, år 2020. Källa: SCB

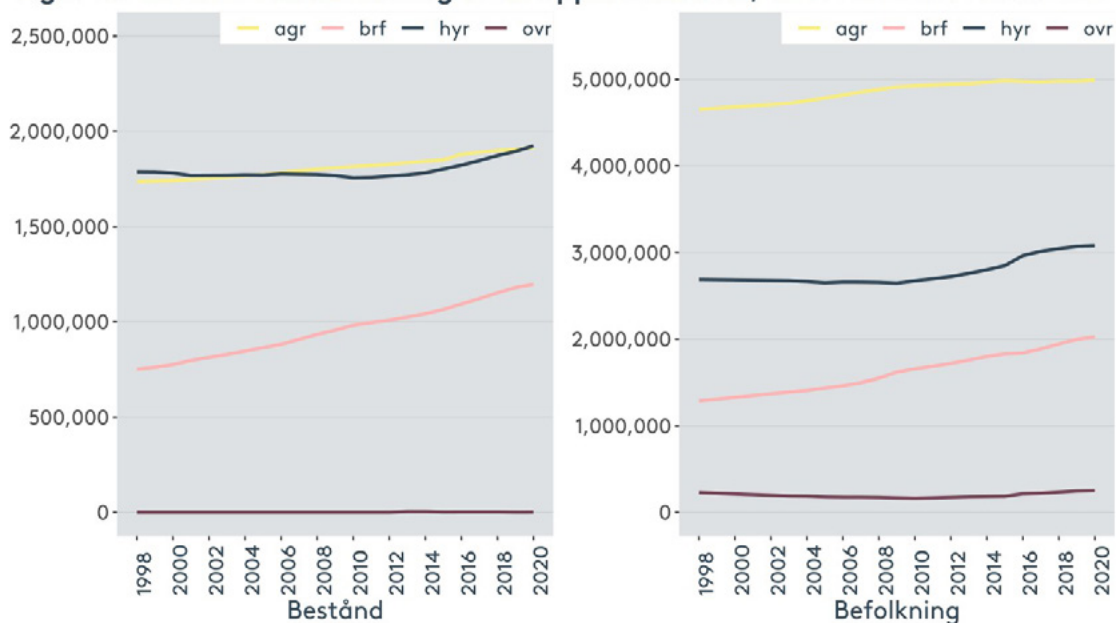


Skillnaden är som mest påtaglig i äganderätt, där bor drygt 60 procent av alla 15-åringar, medan 24 procent av alla 25-åringar gör det. Unga vuxna bor istället oftast i hyresrätt eller bostadsrätt. Efter 25 sker en succesiv övergång med ökad ålder till boende i äganderätt. Efter 75 år minskar antalet invånare generellt men särskilt kraftigt är minskningen av boende i äganderätt.

Att åldern så kraftigt definierar hur vi bor, påverkar sannolikt omsättningen i de olika upplåtelseformerna. Om unga flyttar oftare än äldre kommer rörligheten se ut att vara hög bland bostadsrätter och hyresrätter, utan att det egentligen har något med upplåtelseformen att göra.

Befolkningen och beståndet har vuxit över tid, i alla boendeformer, med undantag för boende i hyresrätt och "övrigt" som minskade under en period.

Figur 3. Bestånd och befolkning efter upplåtelseform, år 1998-2020. Källa: SCB



Bostadsrätter är den boendeform som har vuxit mest under 2000-talet. 1998 fanns det 751 000 bostadsrätter, sedan dess har beståndet ökat med 447 000 bostadsrätter. Antalet som bor i en brf har samtidigt ökat med 738 000 individer. Ökningen har varit kontinuerlig med en kortare period av avmattning efter 2010. Ökningen har alltså varit sådan att antalet som bor i en bostadsrätt har ökat med 1,5 individer för varje ny bostadsrätt som har tillkommit under perioden.

Antalet hyresrätter minskade fram till 2011, framförallt till följd av att de ombildades till bostadsrätter. Fram till 2009 minskade även antalet som bor i en hyresrätt. Efter 2009 började antalet boende öka medan antalet hyresrätter fortsatte att minska i två år till.

Sedan 2011 har beståndet av hyresrätter ökat med totalt 91 000 bostäder. Räknat från samma år har antalet boende i hyresrätt ökat med 408 000 individer. På varje ny hyresrätt som har byggts sedan 2011 har därmed drygt 4 personer flyttat in, i genomsnitt.

Sett till hela perioden så har befolkningen i hyresrätt ökat med 392 000 och beståndet med 59 000 bostäder sedan 1998. Ökningen har därmed varit sådan att nästan 7 nya hyresgäster har tillkommit för varje lägenhet som har byggts sedan 1998. 2016 var ökningen som störst (116 000 individer) och 2001 var minskningen som kraftigast (-13 000 individer).

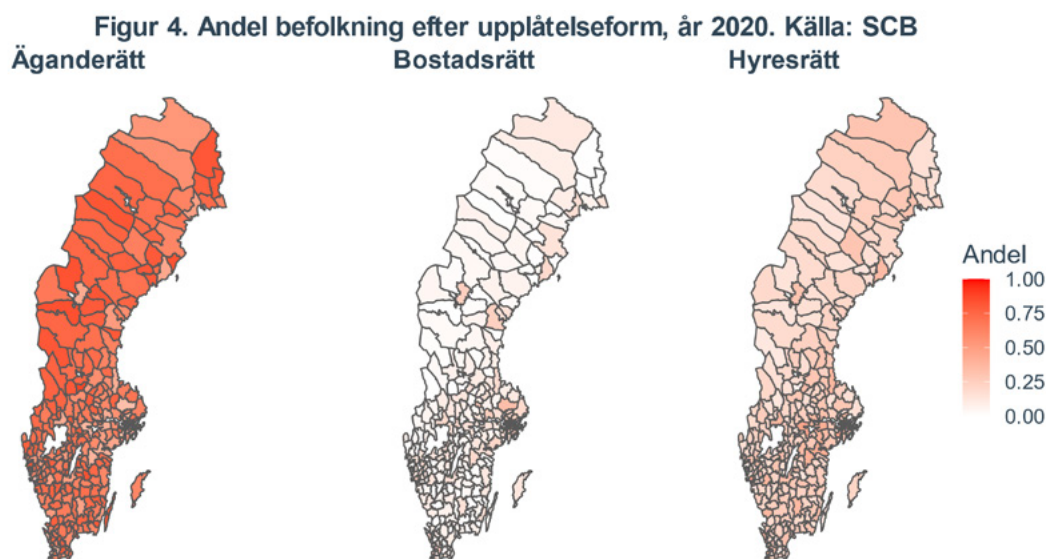
Antalet äganderätter har ökat kontinuerligt under hela 2000-talet. Totalt har antalet äganderätter ökat med 180 000 bostäder och 341 000 boende i dem. Ökningen i antal äganderätter var som kraftigast mellan 2006 och 2016 medan ökningen i antal boende var som kraftigast fram till 2009. Därefter har ökningen stannat av. Under hela perioden har ökningen varit sådan att antalet som bor i en äganderätt har ökat med knappt två individer för varje ny äganderätt som har byggts.

Hyresrätter i hela landet, äganderätter i små kommuner och bostadsrätter i städerna

Upplåtelseformerna är inte jämnt fördelade i landet, i kommuner som är stora till ytan och som därför utgör en stor del av landet är äganderätt den dominerande upplåtelseformen, Gagnef utgör kommunen där störst andel av befolkningen, 87 procent, bor i äganderätt, tätt följt av Öckerö 86,5 procent och ett antal norrlandskommuner som Bergs kommun (84) och Krokoms kommun (83). Sundbyberg är kommunen med lägst andel boende i äganderätter (9 procent), följt av Stockholm (13) och Malmö (20).

Bostadsrätter återfinns i nästan alla kommuner, men är vanliga främst i de större städerna. Solna är kommunen med störst andel av befolkningen boende i bostadsrätt (63 procent), följt av Sundbyberg (47) och Stockholm (46). Några kommuner, som Överkalix och Ragunda saknar helt bostadsrätter.

Hyresrätter är relativt vanliga i hela landet, men är vanligast i städer med lägenhetsstruktur. Göteborg har högst andel boende i hyresrätt (47 procent), följt av Södertälje (46 procent) och Örebro (45 procent). Lägst andel boende i hyresrätt återfinns i de större städernas villakommuner, Vallentuna har lägst andel (4 procent), följt av Täby (5 procent) och Lomma (6 procent).



Ett rimligt antagande är att upplåtelseformernas ojämna fördelning påverkar hur rörligheten ser ut i dem. En rad faktorer som livsmöjligheter, inkomster och åldersstruktur är inte jämnt fördelade över landet. Om rörligheten följer till exempel ålder eller inkomst så kan det påverka den uppmätta rörligheten i upplåtelseformerna utan att det egentligen är själva ägandeformen som påverkar rörligheten.

Tidigare studier och rörlighet i omvärlden

Tidigare studier visar vanligen på synnerligen stabila andelar av den svenska befolkningen som flyttar över tid. Skillnaden mellan upplåtelseformer är lika uppenbar som stabil. Boende i hyresrätt flyttar oftare än andra. Särskilt jämfört med de som bor i äganderätt.

2016 upplät Hyresgästföreningen åt Andreas Pistol (Ramboll Management Consulting) och Maria Brandén (Linköpings och Stockholms universitet) att analysera hur rörlighet på svensk bostadsmarknad ser ut (Ramboll, 2016). Rapporten fokuserade på individer i arbetsför ålder. Den visade att rörligheten i hyrt boende var mycket högt, omkring 22 procent jämfört med 9 procent i bostadsrätt och äganderätt sammantaget. Rörligheten var högre inom det hyrda beståndet för samtliga subgrupper som undersöktes: ålder, inkomst, utbildningsnivå eller geografi. Vidare identifierades att rörligheten minskar med ökad ålder och ökad inkomst.

Ålder förklarar inte skillnaden i rörlighet i Ramboll (2016), rörligheten var visserligen som störst för unga vuxna oavsett om dessa var bostadsägare eller hyresgäster, rörligheten minskade med åldern i båda grupperna. Skillnaden i rörlighet ökade däremot, gruppen 30–35 år hade störst skillnad i rörlighet mellan de som hyrde och de som ägde sin bostad. Därefter minskade skillnaden något med åldern.

I Bömheim och Taylor (1999) identifierades individrörlighet i Storbritannien via enkäter. Individrörligheten uppgavs där totalt uppgå till 10 procent och ha varit stabil under hela den undersökta perioden (1990-talet). Någon uppdelning på upplåtelseform gjordes inte.

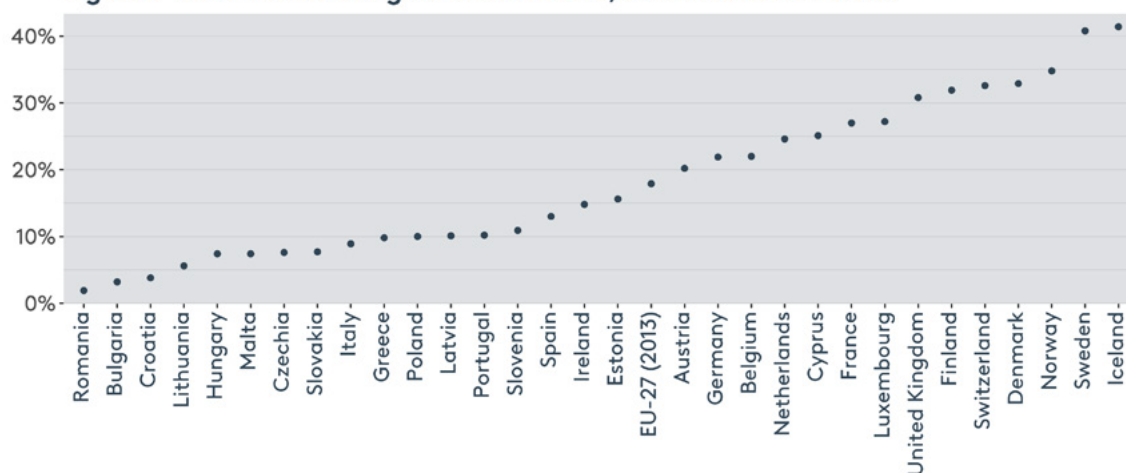
Frost (2020) fann kontinuerligt sjunkande individrörlighet på bostadsmarknaden i USA från omkring 17 procent under mitten av 1980-talet till närmare 10 procent under andra hälften av 2010-talet. Minskningen noterades i samtliga åldersgrupper även om den har varit som kraftigast inom grupper-

na med högst rörlighet, hyresgäster och unga, under 30 år. Bland hyresgäster har rörligheten minskat, från 30 procent, 2006 till 25 procent 2018. Ålderuppdelat är tidsserierna längre, där noterades en kontinuerlig minskning i rörligheten inom alla grupper. Bland unga, under 30 år, har rörligheten minskat från omkring 35 procent 1976, till 28 procent 2006 och 24 procent 2016.

Orsakerna till den fallande rörligheten i USA är inte tydliga, författarna diskuterar olika faktorer. Två orsaker nämns som potentiellt viktiga: höjda boendekostnader samt att hushållens flyttbeslut kan ha försvårats av att fler hushåll i USA har två löntagare istället för en, som var vanligare tidigare.

Att jämföra rörlighet mellan länder är besvärligt då det saknas bra sammanställningar av statistik på området. Den bästa offentligt tillgängliga sammanställningen är från Eurostat och anger andel av befolkningen som har flyttat de senaste fem åren. Men insamling av uppgifterna gjordes 2012 och har inte uppdaterats sedan dess.

Figur 5. Total individrörlighet olika länder, 2012. Källa: Eurostat



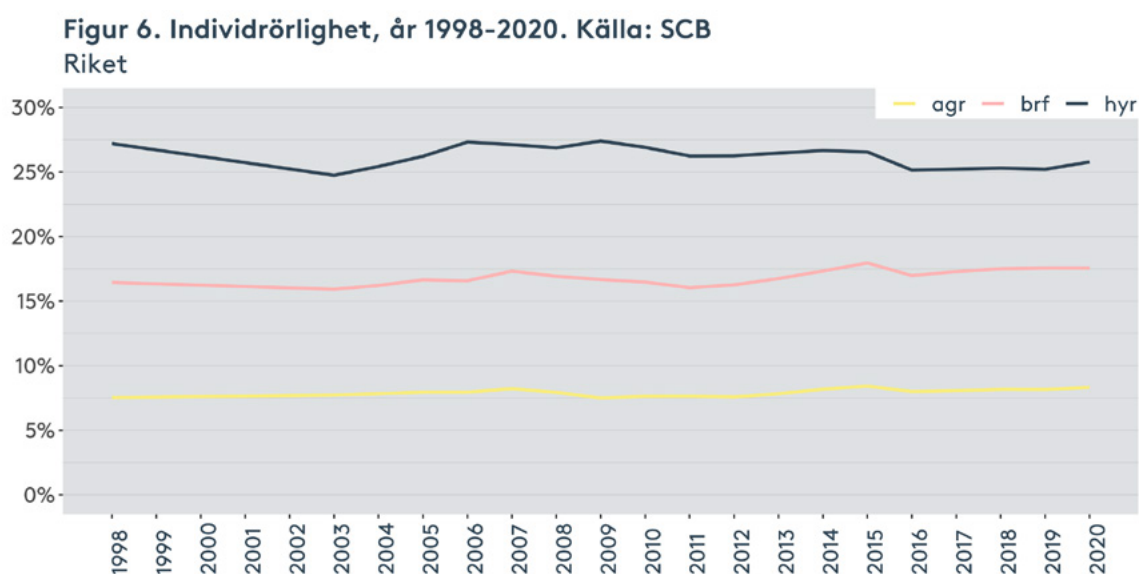
Sammanställningen visade att Sverige hade mycket hög individrörlighet, 40 procent av befolkningen bytte bostad under perioden. Även om osäkerhet kan finnas kring vissa länder var rörligheten noterbart större i Sverige jämfört med liknande länder.

Det finns inga skäl till att misstänka att rörligheten skulle ha minskat sedan dess, Individrörligheten som uppmättes i Ramboll (2016) är i linje med resultaten.

Rörlighet på svensk bostadsmarknad

Individrörlighet

Figur 6 visar individrörligheten för hela befolkningen 1998, samt varje år mellan 2003 och 2020. Måttet anger hur stor del av de individer som bor i de olika upplåtelseformerna som flyttar varje år.



Varje år flyttar omkring 15 procent av befolkningen, individrörligheten är stabil, utan några större förändringar över tid även om en svag ökning inom det ägda beståndet kan noteras, särskilt bland bostadsrätter.

Rörligheten är tydligt skiktad efter vilken upplåtelseform som berörs. Stabiliteten i rörligheten och skillnaden mellan upplåtelseformer är något som har observerats tidigare, som i Ramboll (2016).

Befolkningen i hyresrätter flyttar mest, cirka 26 procent eller 1 av 4 hyresgäster, flyttar varje år. 1998, samt 2006–2009 går det att observera en topp där omkring 27 procent flyttade varje år. 2003 samt 2016–2019 var rörligheten låg (25 procent). Någon långsiktig trend som påvisar någon förändring kan inte observeras.

Individrörligheten inom bostadsrätter är även den stabil, även om en svag ökning kan observeras. 1998–2013 var omsättningen stabilt kring 16 procent. Efter 2013 verkar omsättningen vara marginellt högre på 17,5 procent.

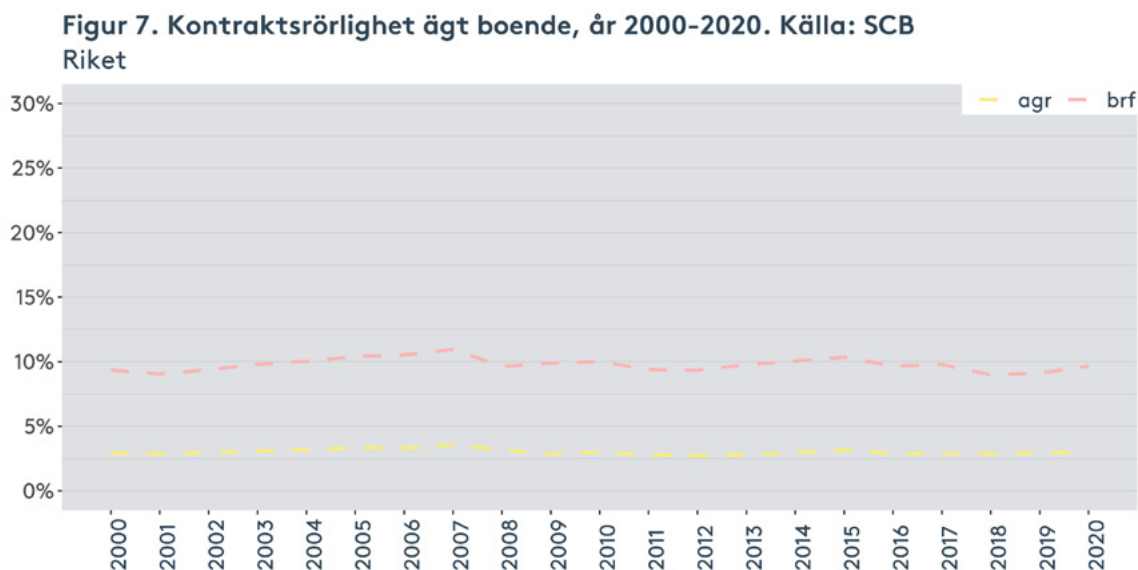
Individrörligheten inom äganderätter är även den stabil. Sedan 1998 har den varierat mellan 7,5 och 8 procent. Sedan 2014 har den nätt och jämnt överstigit 8 procent varje år.

Omsättningen har varit mycket stabil under hela den undersökta perioden, eventuellt går det att observera en marginell ökad individrörlighet inom det ägda beståndet efter ungefär 2010. Alla de observerade förändringarna är så små eller tillfälliga att de ska tolkas försiktigt, sannolikt skulle de inte stå sig i en djupare statistisk analys.

Kontraktsrörlighet

Kontraktsrörligheten visas uppdelad för ägda respektive hyrda bostäder. Kontraktsrörligheten i det ägda beståndet kan mätas via totaldata från register över försäljningar. Kontraktsrörligheten i hyresbostäder måste istället mätas via data som begärs ut från enskilda hyresvärdar.

Figur 7 visar kontraktsrörligheten för bostadsrätter och äganderätter för åren 2000–2020.



Kontraktsrörligheten är av allt att döma något mer stabil än individrörligheten. Ingen av upplåtelseformerna visar på någon förändring av rörlighet på längre sikt. Kontraktsrörligheten för bostadsrätter är omkring 10 procent. Medan kontraktsrörligheten inom äganderätt är mellan 2 och 3 procent.

En av de större plötsliga förändringarna på bostadsmarknaden var fastighetsskattens avskaffande, 1 januari 2008. Förändring påverkade särskilt äganderätter genom att ett stort antal fick kraftigt sänkt skatt. Det går att observera en topp i rörligheten 2007, eventuellt är denna kopplad till fastighetsskattens avskaffande. Efter toppen minskade dock kontraktsrörligheten för alla ägda bostäder och har sedan dess varit marginellt lägre än innan. Förändringarna är emellertid små och det är oklart huruvida de skulle stå sig i en djupare statistisk analys.

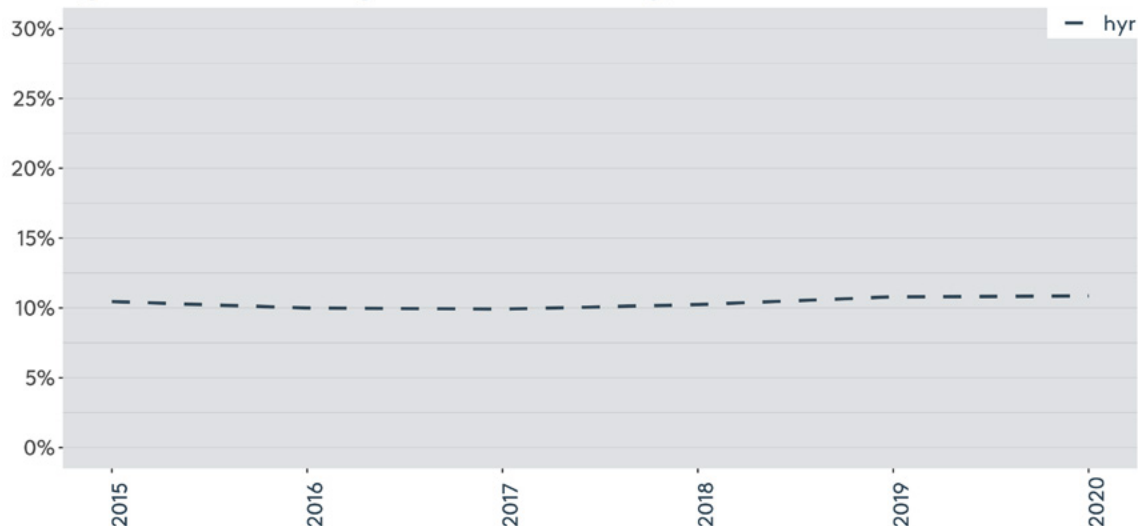
Figur 8 visar den summerade kontraktsrörligheten för samtliga kommunala bostadsbolag som ingår i analysen. På grund av svårigheter för de flesta kommunala bostadsbolag att leverera underlag kan en samlad bild bara göras för åren ett fåtal bolag och för 2015–2020.

Bolagen som ingår i figur 8 är merparten eller alla kommunala bostadsbolag i Stockholm, Göteborg, Örebro och Lund. Materialet består av i huvudsak av vanliga bostäder, men en mindre andel specialbostäder förekommer inom vissa bolag.

De undersökta bolagen är speciella, alla är kommunala bostadsbolag och som verkar på marknader med stabil efterfrågan på bostäder. Bolagen har stora bestånd och är på det stora hela bra hyresvärdar. Därmed är det rimligt att se dem som representativa för liknande bolag som verkar under liknande förhållanden. De resultat som redovisas nedan passar sannolikt sämre in på bolag som inte liknar de undersökta bolagen eller som verkar på marknader med vikande efterfrågan.

Resultaten rörande kontraktsrörlighet i hyresrätt bör med andra ord tolkas med viss försiktighet då insamlingen inte skett systematiskt eller på ett sätt som representerar riket som helhet.

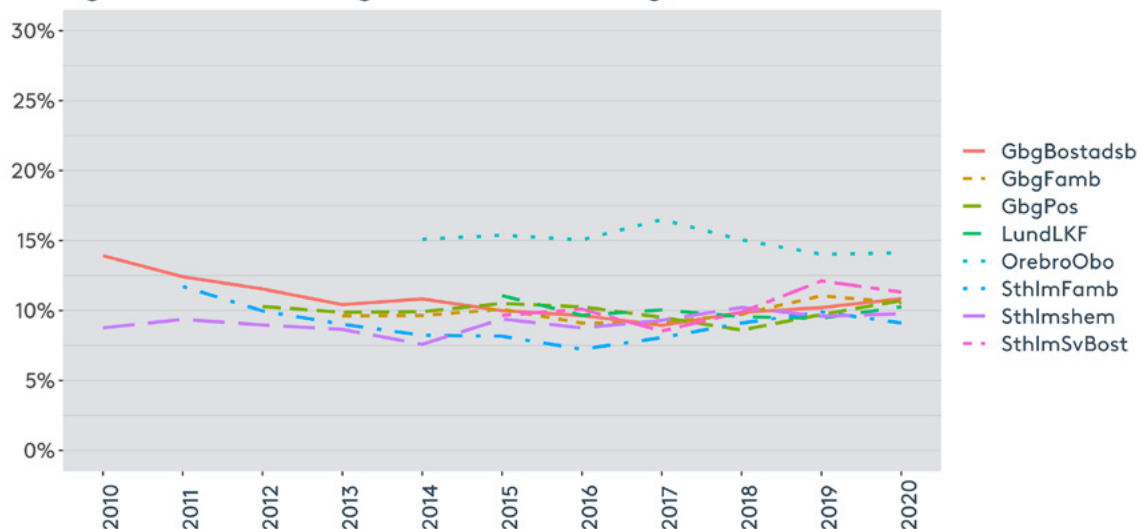
Figur 8. Kontraktsrörlighet kommunala bolag, år 2015-2020.



Kontraktsrörligheten inom det hyrda beståndet är jämt och på samma nivå, eller marginellt högre än i bostadsrätter. Tidsspannet är emellertid kortare än i figur 7 vilket skapar ett jämnare intryck.

Ett längre tidsspann visas när materialet delas upp per bolag, då ökar även volatiliteten, vilket är vanligt när statistiken blir mer detaljerad.

Figur 9. Kontraktsrörlighet kommunala bolag, år 2010-2020.

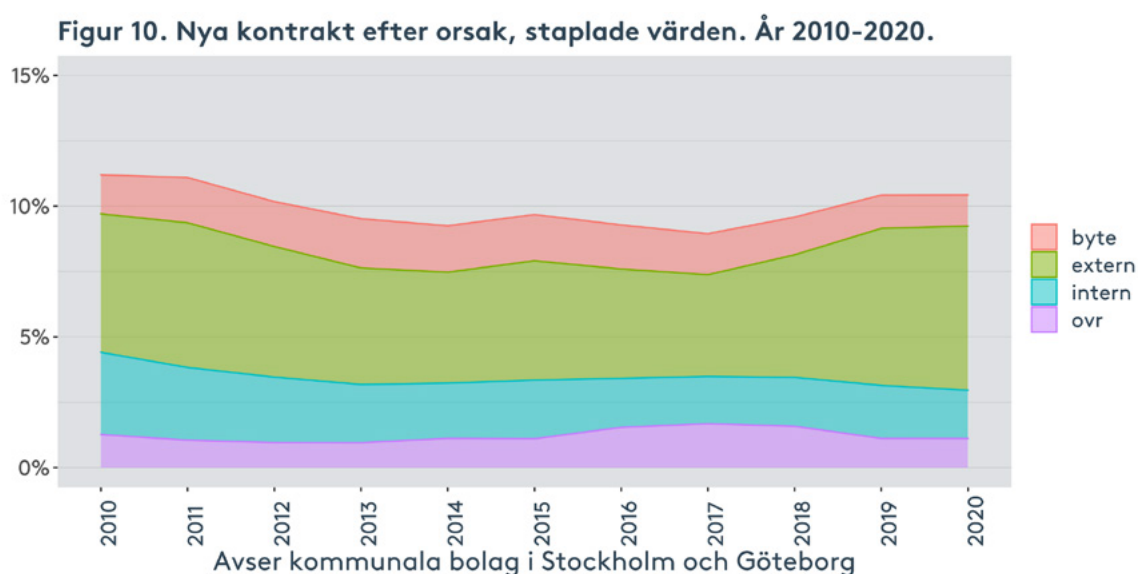


Kontraktsrörligheten är omkring 10 procent för samtliga undersökta bolag, endast Örebro kommunala bostadsbolag Öbo har en jämn högre rörlighet, omkring 15 procent. För samtliga bolag har studentlägenheter exkluderats ur materialet, men andelen andra speciallägenheter kan variera något.

Öbo äger en större del sådana speciallägenheter än övriga bostadsbolag, vilket kan vara en förklaring till bolagets högre kontraktsrörlighet.

Kontraktsrörligheten består av rörlighet i olika kanaler, eller till följd av olika orsaker, grunden är alltid att ett kontrakt har skrivits med en ny hyresgäst som har flyttat in i bostaden. De som får de nya kontrakten får det via olika kanaler, vanligtvis via en kommunal bostadskö, internkö eller via byte av lägenhet. Därtill kan lägenheter tilldelas efter behov via exempelvis kommunens socialtjänst.

Figur 10 visar tilldelningen av lägenheter efter olika orsaker till ett nytt kontrakt. Bolagen som ingår är de kommunala bostadsbolagen i Stockholm och Göteborg från figur 9.

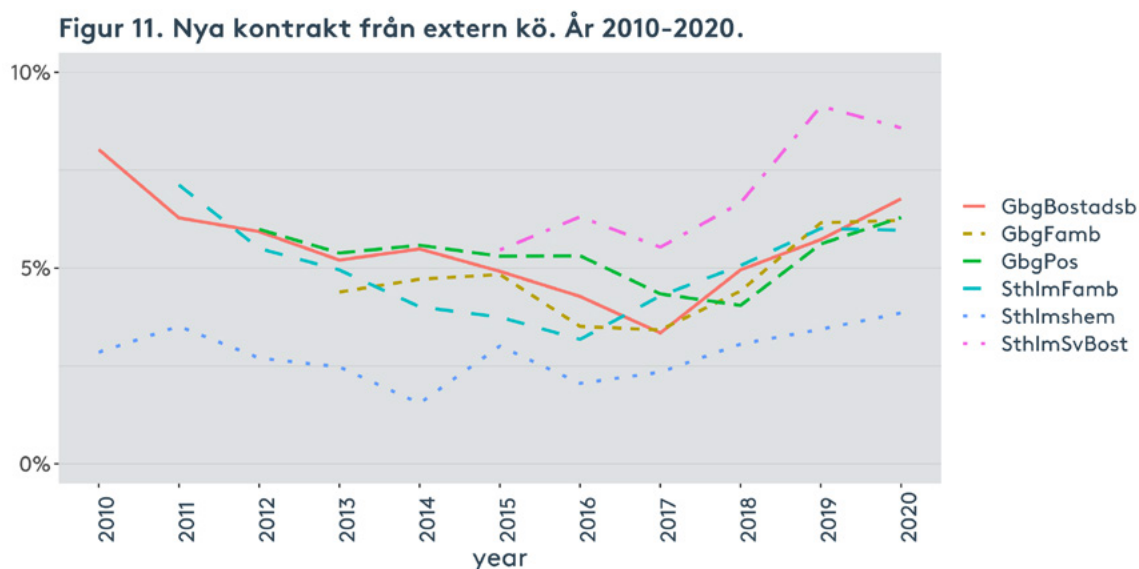


Orsakerna till nya kontrakt skiftar över tid, 2012–2018 var andelen kontrakt som tilldelades via den externa, kommunala, bostadskön låg, omkring 4 procent av hela beståndet av bostäder. Sedan dess har andelen stigit och bidrog med de sista två åren med 6 procentenheter till den totala kontraktsrörligheten i beståndet.

Under perioden har andelen lägenheter som tilldelas via internköen minskat, precis som byten. Kategorin övrigt, där exempelvis sociala kontrakt ingår har varit relativt stabil under perioden med en topp 2016–2018.

Tilldelningen via den externa kön är särskilt intressant då den speglar möjligheten för vanliga hushåll att få en bostad utan att redan ha en eller ha tillgång till kapital.

Figur 11 visar hur kontraktsrörligheten ser ut när enbart kontrakt förmedlande via den externa kön inkluderas uppdelat efter de stora kommunala bostadsbolagen i Göteborg och Stockholm.



Alla bolag har liknande rörlighet från den externa kön, det vanliga är att 4–6 procent av det bolagens totala bestånd fördelas till den externa kommunala bostadskön varje år. Familjebostäder (Stockholm) avviker med låg andel bostäder som går till den externa kön och Svenska Bostäder (Stockholm) avviker med hög andel.

Andelen av bolagens bostäder som förmedlas till den externa kön har vuxit för de flesta bolagen under de senaste åren. Ökningen sammanfaller med det ökade byggandet av hyresrätter i allmänhet (se figur 3).

Stor skillnad i rörlighet

Underlaget till den här utredningen har utgjorts, dels av individrörlighet, mätt via folkbokföringsregistret, dels av kontraktsrörligheten, mätt via försäljningsregister. Samt av kontraktsrörlighet mätt via nya kontrakt för i huvudsak vanliga hyreslägenheter inom vissa kommunala bostadsbolag.

Skillnaderna i rörlighet är betydande, vilket är förväntat då de mäter olika saker. Tabell 2 sammanfattar skillnaderna i rörlighet och hur de förhåller sig till varandra.

Tabell 2. Individ kontra kontraktsrörlighet, genomsnitt år 2015–2020.

Upplåtelseform	Individrörlighet		Kontraktsrörlighet		Skillnad %-enhet	Individflyttar per ägarbyte
	%	Individer som flyttar	%	Bostäder som byter ägare*		
Äganderätt	8 %	405 000	2,9 %	55 100	5 %	7,4
Bostadsrätt	17 %	348 000	9,4 %	112 800	8 %	3,1
Hyresrätt	25 %	539 400	10,4 %	178 600	15 %	3,0

* Ägare avser ägare av bostadsrätt och äganderätt eller kontraktsinnehavare för hyresrätt

Rörligheten är som högst bland hyresrätter, oavsett om det är individ- eller kontraktsrörlighet som avses. Det tyder på att de som bor i hyresrätt flyttar relativt ofta. Differensen mellan individ- och kontraktsrörlighet är även störst bland hyresrätter, 15 procentenheter. Medan 8 procentenheter skiljer för bostadsrätter och 5 för äganderätter.

Många individer flyttar innan en äganderätt säljs. 7,4 individer flyttar i genomsnitt till varje äganderätt innan den säljs medan 3 individer gör detsamma för varje hyres- och bostadsrätt.

Det kan vara svårt att intuitivt tolka fenomenet. En förklaring kan vara de långa tidsintervallen mellan försäljningar av äganderätter. En kontraktsrörlighet på 2,9 procent indikerar att varje äganderätt ägs i 35 år innan den säljs. Bostadsrätters och hyresrätters kontraktsrörlighet på 10 procent indikerar att varje sådan bostad "ägs" av samma hushåll i 10 år innan den byter ägare eller innehavare av kontrakt.

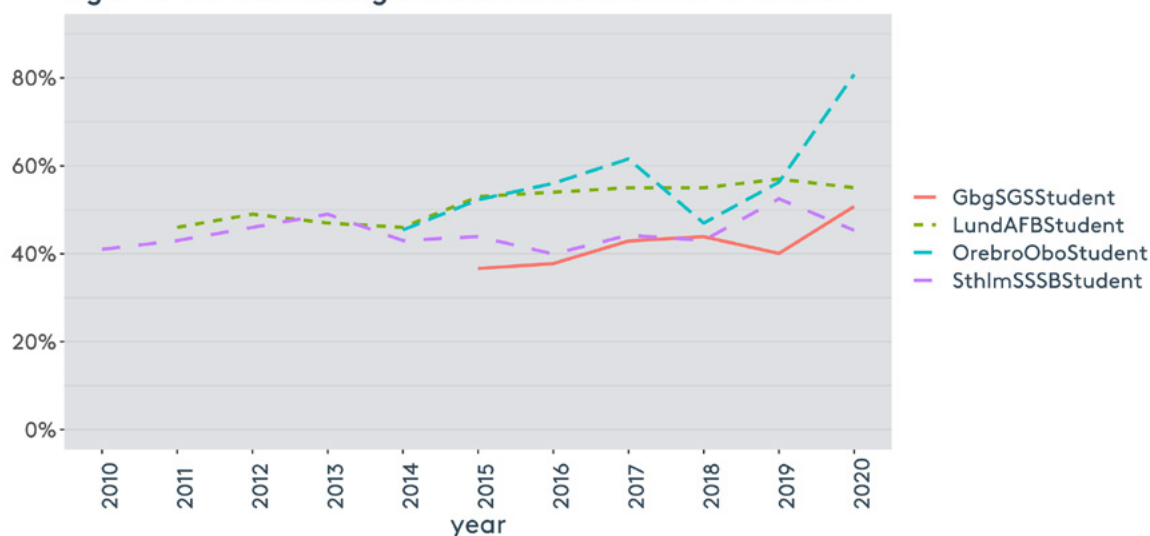
Den låga kontraktsrörligheten i kombination med att majoriteten av barn bor i äganderätt gör att vuxna barn som återkommande flyttar tillbaka till föräldrahemmet kommer göra det just till en äganderätt. Vilket borde dra upp statistiken. En annan potentiell förklaring är att vissa småhus har uthyrningsdelar som drar upp individrörligheten för specifika adresser.

Den höga individrörligheten inom hyresrätter är observerad i tidigare undersökningar. En delförklaring till den höga rörligheten är sannolikt åldersstrukturen, där unga vuxna har hög rörlighet och oftare bor i hyresrätt och i viss mån i bostadsrätt medan äldre oftare bor i äganderätt. Skillnaden i rörlighet mellan upplåtelseformerna kvarstår dock i Ramboll (2006) långt upp i åldersgrupperna. Ramboll (2016) delar emellertid inte upp materialet efter upplåtelseform utan efter ägda eller hyrda bostäder, något som kan ha gjort skillnaden mindre tydlig.

Studentlägenheter bebos i huvudsak av unga vuxna, därtill är de begränsade i hur lång tid varje hyresgäst får bo kvar. Även om vissa kan studera länge är de flesta klara med sina studier efter 3–5 år och får därför inte bo kvar längre. Det frigör lägenheter vilket i sin tur sannolikt leder till byten och interna flyttkedjor inom beståndet som i sin tur drar upp rörligheten än mer.

Figur 12 visar kontraktsrörligheten inom tre studentbostadsbolag (stiftelser) samt Öbo:s studentbostäder (exkluderade i tidigare figurer).

Figur 12. Kontraktsrörlighet studentbostäder. År 2010-2020.



Kontraktsrörligheten inom studentbostäder är normalt mellan 40 och 60 procent av beståndet. Kontraktsrörligheten på över 80 procent inom Öbo år 2020 sticker ut. Uppgången kan ha tillfälliga orsaker som administrativa eller fysiska förändringar av beståndet

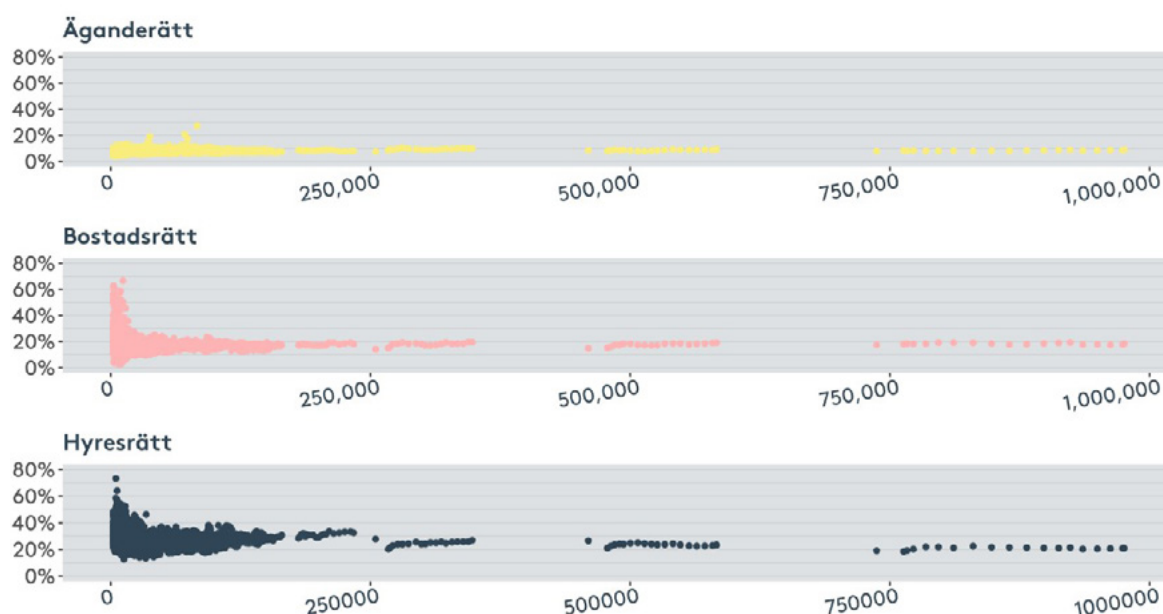
Variationen i rörlighet tenderar att vara relativt stor bland studentbostäder jämfört med andra hyresrätter. Någon trendmässig förändring av rörligheten kan inte observeras.

Rörligheten i svenska kommuner och kommunregioner

På kommunal nivå syns stor variation i individrörligheten. Vissa kommuner med liten befolkning kan ha år då rörligheten inom ett bestånd uppgår till 80 procent. Det är ett matematiskt fenomen där små förändringar ser stora ut när nämnaren i divisionen är liten. Om 100 invånare bor i hyresrätter och det byggs ett nytt hus med 50 lägenheter betyder det att omsättningen det året kan uppgå till drygt 80 procent. Många svenska kommuner har en liten befolkning och det är inte ovanligt att några få procent av befolkningen bor i en av de tre upplåtelseformerna.

I figur 13 visas rörligheten för alla kommuner under alla år. Varje kommun har fått en punkt för varje år som den är med i materialet, y-axeln anger kommunens rörlighet det året och x-axeln anger kommunens totala befolkning samma år.

Figur 13. Individrörlighet och befolkning, alla kommuner och år (1990-2020). Källa: SCB



När rörligheten i beståndet ställs upp mot kommunernas totala befolkning framgår tydligt hur stor variationen är i de mindre kommunerna. Rörligheten är inte stabil inom de små kommunerna utan drivs av att små förändringar i antal boende spelar stor roll för andelen som flyttar.

Rörligheten tenderar att stabilisera sig när kommunbefolkningen växer, något som är tydligt i landets befolkningsmässigt fyra största kommuner, Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

Befolkningsstorlek verkar inte korrelera med rörlighet, förutom för hyresrätter där mellanstora städer tenderar att ha en något större rörlighet än landets största kommuner. Resultatet är i linje med den uppmätt högre kontraktströrligheten inom Öbo, som var materialets enda bolag som verkar i en mellanstor stad, utöver Lund vars nära band till Malmö komplicerar analysen.

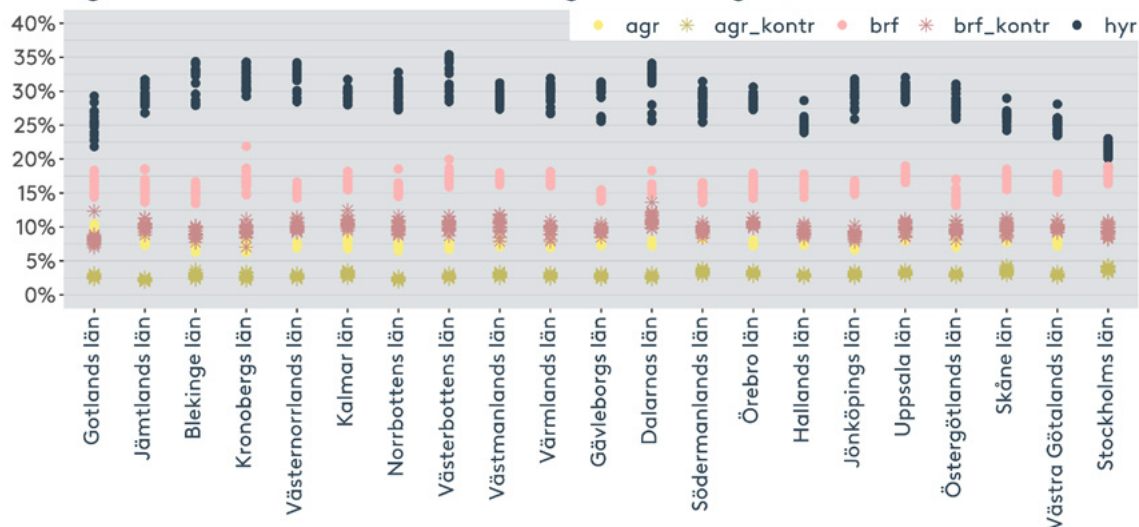
Kontraktströrlighet som mäts via försäljningsdata finns inte i offentliga tillgängliga register på kommunnivå. För att göra en lokal analys har därför individrörligheten sammanställts på kommunregional nivå (även benämnda som län).

Figur 14: a och 14: b visar individ- och kontraktströrligheten för varje län. Punkt (•) avser individrörlighet, medan kontraktströrlighet (endast ägda bostäder) representeras av asterisk (*). Länen är sorterade efter befolkning i stigande ordning. Figur 14: a visar rörligheten år 2020 medan figur 14: b visar samma data där alla år, 1998–2020, är representerade.

Figur 14: a. Individ- och kontraktströrlighet efter region, år 2020. Källa: SCB



Figur 14: b. Individ- och kontraktströrlighet efter region, år 1998-2020. Källa: SCB



Figurerna visar att rörligheten är mycket lik mellan länen. Även om vissa län sticker ut med hög rörlighet i någon av variablerna är det inga län som sticker ut med genomgående låg eller hög rörlighet.

Variationen i rörlighet är lägre på regional nivå än inom kommunerna, vilket bekräftar bilden av att små kommuners variation i rörlighet beror på varje förändrings relativa påverkan. Det verkar inte heller finnas någon generell koppling mellan befolkningsstorlek och rörlighet i materialet. Rörligheten är relativt lika över länen även om Stockholms län avviker med relativt låg individrörlighet bland hyresrätter, 22 procent mot övriga kommuner som har 25–30 procent.

Kontraktsrörligheten bland äganderätter sticker ut som ovanligt stabil, mellan regionerna och inom regionerna själva över tid.

Slutdiskussion

Alla jämförelser med andra länder ger intrycket av att Sverige har en hög rörlighet på bostadsmarknaden. Även om jämförelsen görs med länder som Norge och Danmark. Det verkar även som att den höga rörligheten till stor del återfinns inom hyresbeståndet. Att det är högre omsättning bland hyresgäster är ett förväntat och återkommande resultat i liknande studier. Den vanliga förklaringen är att det är relativt lätt att flytta från en hyresrätt och att de som har tänkt att bo en kortare tid på en plats oftare föredrar att hyra sitt boende.

En del av skillnaden i rörlighet mellan de olika upplåtelseformerna springer ur att yngre oftare hyr sitt boende och samtidigt flyttar oftare. Tidigare studier pekar dock på att åldern förklarar en relativt liten del av skillnaden.

Äganderätter sticker ut med mycket låg rörlighet, medan bostadsrätter intar en mellannivå vad gäller individrörligheten. Huruvida det är själva ägandeformen som påverkar rörligheten är oklart, det kan vara så att hushåll med preferens för att bo länge på ett ställe väljer äganderätt.

Den stabilt låga rörligheten mellan län och kommuner tyder emellertid på att själva boendeformen genererar låg rörlighet. Det spelar inte någon tydlig roll om det finns 60 eller 20 procent äganderätter inom en kommun. Om rörligheten följde andelen skulle slutsatsen kunna vara att hushåll med hög rörlighet bor i äganderätt om det är vad som står till buds, det verkar inte vara fallet.

Förutom att volatiliteten i rörlighet är stor i kommuner med liten befolkning så är både individ- och kontraktsrörligheten generellt stabil över tid och mellan olika kommuner och län. Stockholm sticker dock ut med en något lägre individrörlighet inom hyresbeståndet.

De kommunala bostadsbolag som utgör underlag till denna rapport får nya hyresgäster i ungefär 10 procent av sina bostäder varje år. 6 procentenheter av hela bestånden, mer än vartannat nytt kontrakt förmedlas varje år via den externa kommunala bostadskön. I flera fall rör det sig om individer med lång kötid som får en bostad. Trots det är de kommunala köerna en kanal som förmedlar relativt många lägenheter till hushåll utan motkrav på stora kapitaltillgångar. Andelen hyresrätter som förmedlas via kön har ökat under senare år, ökningen sammanfaller med ett ökat byggande av hyresrätter.

Studentbostäder har mycket hög omsättning på hyresgäster, omsättningen är så pass hög att den sannolikt skulle betraktas som problematisk om den nåddes inom andra bestånd.

Själva upplåtelseformen verkar vara viktig för omsättningen. Samtidigt är kontraktsrörligheten inom de hyrda lägenheterna densamma som för bostadsrätter, vilket antyder att skillnaden står mellan:

Student- och speciallägenheter i hyresrätt: Mycket hög rörlighet.

Permanent hyresrätter och bostadsrätter för etablerade hushåll: Medelhög rörlighet.

Småhus i äganderätt: Mycket låg rörlighet.

Rörligheten verkar alltså vara hög, stabil och kraftigt segmenterad, därtill verkar typen av bostad påverka rörligheten. Hyres- och bostadsrätter är oftast lägenheter och uppvisar högre rörlighet än äganderätter, som i sin tur nästan alltid är villor.

Utmärkande är även stabiliteten i rörlighet, det har inte saknats stora förändringar på svensk bostadsmarknad under 2000-talet: förändrad reavinstantbeskattning, fastighetsskattens avskaffande (2008), införandet av privatuthyrningslagen (2013), periodens nära fördubblingen av antalet som bor i bostadsrätt, minskningen och sedan den stora expansionen av antalet boende i hyresrätt. Därtill har ekonomin genomgått 3 konjunkturcykler under 2000-talet. Inget av detta har lämnat något tydligt avtryck i den totala rörligheten.

Vad stabiliteten i rörligheten och den låga rörligheten i villabeståndet beror på är inte en del av denna utredning. Möjliga förklaring är att människor vill ha stabilitet i sitt permanenta boende och att de anstränger sig för att bo kvar i den bostad och det område de bor i, samt att villors fysiska egenskaper gör dem mer emotionellt och fysiskt besvärande att flytta ifrån.

Går det alls att påverka rörligheten? Sannolikt skulle en hyressättning och en fastighetsskatt som tog större hänsyn till marknadens skiftningar, kunna "tvinga" hushåll att flytta oftare, därigenom skulle en högre rörlighet kunna uppnås. Samtidigt är det rimligt att förvänta sig att hushållen, i sådan miljö, skulle värja sig och kräva reformer som minskar kravet på rörlighet. Något som historien visar att de skulle få gehör för.

Den verktygslådan som står till buds, ändrade regler och beskattning, verkar alltså inte påverka rörligheten nämnvärt. Den enda säkra slutsatsen som går att dra ur materialet är därför att den politiker som vill se ökad rörlighet bör fokusera på att öka andelen bostäder som ger högre rörlighet och minska andelen som ger låg sådan.

Diskussionen tar inte slut där. Rörligheten berör stora delar av samhället och låg rörlighet som sammanfaller med hög trivsel behöver inte vara ett problem. Men de samhällsdebattörer som engagerar sig i frågan bör kunna se till empirin oftare, och de politiker som föreslår reformer bör se till att reformerna utvärderas.

Att bortse från de politiska reformernas oförmåga att påverka rörligheten kan inte längre betraktas som seriöst. Förhoppningsvis har denna rapport tydliggjort det.

Referenser

- Barceló (2006). *Housing tenure and labour mobility: a comparison across European countries*. Banco de España. Research Paper No. WP-0603, CEMFI Working Paper, (0302).
- Böheim och Taylor (1999). *Residential mobility, housing tenure and the labour market in Britain*. Institute for Social and Economic Research, University of Essex.
- Frost (2020). *Are Americans Stuck in Place? Declining Residential Mobility in the US*. Joint Center for Housing Studies of Harvard University
- Henley (1998). *Residential mobility, housing equity and the labour market*. The economic journal, 108 (447), 414–427.
- Ramboll (2016). *Rörligheten på den svenska Bostadsmarknaden*. Ramböll/ Ramboll Management Consulting.
- Riksrevisionen (2017:23). *Folkbokföringen – ett kvalitetsarbete i uppförtsbacke*. En granskningsrapport från riksrevisionen. DNR: 3.1.1-2016-1588 RIR 2017:23
- SVD (2020). Oklart hur många som bor i Sverige. Svenska Dagbladet 2020-08-02.

Bilaga 1: Genomgång av data

Data: Individrörlighet

Data avseende individrörlighet avser omflyttning av individer, baserat på var de har sin registrerade adress. Data är särskilt beställd av SCB och inkluderar alla individers registrerade flyttar under åren 1998 och 2003–2020.

Datan är uppdelad efter hur många individer som har flyttat in i varje av tre upplåtelseformer, samt övrigt. Samma individ kan förekomma flera gånger om denne har haft flera registrerade adresser under samma år.

Flyttar är uppdelat för samtliga kommuner men har i vissa fall rapporterats som noll på grund av risk för identifiering av individer vid låga tal.

Totalt består data över individflytt av 21 916 observationer. Där varje observation är ett antal flyttar in i en viss upplåtelseform ett visst år i en viss kommun. Totalt ingår information om 55 776 620 flyttar i materialet.

	Observationer	medel	sd	median	min	max	se
År	21916				1998	2020	
Befolkning per upplåtelseform	21916	16558	174060	2233	6	4993331	1176
Antal flyttar	21916	2545	26107	462	1	794667	176
Rörlighet	21916	0,22	0,13	0,20	0	1,96	0,0

Data: Kontraktrörlighet

Kontraktsrörlighet ägda bostäder: Detaljerad data över nya kontrakt som skrivits med hyresgäster har begärts ut från samtliga kommunala bostadsbolag i kommunerna Malmö, Göteborg och Stockholm.

Malmö kommunala bostadsbolag (MKB) har inte kunnat presentera några siffror alls över omsättningen i beståndet, trots upprepade försök att begära ut det. Gårdstensbostäder, ett mindre bolag i Göteborg, kunde inte presentera sammanställda data. Dessa har exkluderats ur analysen. Även Micasa (ägs av Stockholms stad) har exkluderats, i detta fall då bolaget vänder sig till en snäv målgrupp (äldre).

Bolagen Gårdstensbostäder och Micasa har exkluderats på grund av dataproblem. Bolag som har fått frågan och har kunnat presentera detaljerade data över omsättningen är: Svenska Bostäder (inklusive Stadsholmen), Familjebostäder Stockholm, Stockholmshem, Familjebostäder Göteborg, Bostadsbolaget samt Poseidon.

Samtliga bolag har olika grad av kvalitetsbrister i data över nya kontrakt. Till exempel ingår i vissa fall överlåtelse av kontrakt medan det i andra fall inte finns underlag på detta. Kvalitetsbristerna i de bolag som ingår i analysen bedöms dock vara av mindre art. Genomgående är dock att de kommunala bolagen saknar lättillgängliga siffror på omsättningen i sina egna bestånd.

Data över total kontraktsrörlighet har inhämtats i kontakt med bolagen eller via bolagens årsredovisningar. Bolag som ingår i analysen med total kontraktsrörlighet är: Öbo (Örebro), SSSB (Stockholm, Studentbostäder), SGS Studentbostäder (Göteborg), AF Bostäder, (Lund, Studentbostäder) samt LKF (Lund).

Åren som finns täckta skiftar efter tillgång på data, främst inhämtad via bostadsbolagens årsredovisningar eller i kontakt med bolagen.

Utöver detta har följande bolag har tillfrågats om uppgifter utan resultat: Härnösandshus, Stångåstaden och Tunabyggen.

Kontraktsrörlighet ägda bostäder: Försäljningsdata innehåller försäljningar av småhus i äganderätt, respektive bostadsrätter för åren 2000–2020 och har hämtats från SCB:s statistikdatabas. Nyproduktion ingår inte i dessa serier varför antal färdigställda bostadsrätter och äganderätter i småhus har lagts till. Arv och gåvor ingår inte heller i serierna. Följande serier har använts:

Försålda permanenta småhus efter region (län, riksområden, riket). År 2000 – 2020

Försäljning av bostadsrätter efter region (län, storstadsområden, riket). År 2000 – 2020.

Data över bestånd: Till detta har det totala antal bostäder (benämnda som lägenheter av SCB) lagts till. Följande serie har använts till detta:

Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inklusive specialbostäder). År 1990 – 2020.

