

Flyttkedjeanalys för nybyggnation i Västerås kommun



Foto: Leon Grimaldi

Stadsledningskontoret
721 87 Västerås
021-39 00 00 • www.vasteras.se

Statistik och analysenheten
statistikochanalys@vasteras.se



VÄSTERÅS STAD

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund	5
3. Bostadsmarknaden i Västerås kommun	6
4. Hur påverkar nyproduktionen rörligheten på bostadsmarknaden i Västerås kommun?	11
4.1. Metod	11
4.2. Begränsningar	13
4.3. Hur långa är flyttkedjorna?.....	14
5. Vilka bostäder tillgängliggörs av nyproduktionen?.....	19
6. Inflyttningsanalys	24
6.1. Analys av nya västeråsare	25
6.2. Analys av olika hushållstyper	27
6.2.1. HUSHÅLL I ÅLDERN 65+.....	27
6.2.2. BARNFAMILJER.....	29
6.2.3. UNGA VUXNA.....	30
7. Inkomstanalys	34
Bilaga 1.....	36

1. Sammanfattning

Denna rapport analyserar nybyggnationen i Västerås kommun 2020 samt första halvåret 2021. Sammanlagt studeras 1003 flyttkedjor. Nedan presenteras en kortfattad summering av resultaten:

- En majoritet av flyttkedjorna är korta: 63 procent av flyttkedjorna innehåller ett eller två steg.
- Varje nyproducerad bostad 2020 samt första halvåret 2021 gör det möjligt för i genomsnitt 2,0 hushåll att flytta in i en ny bostad (inklusive den nybyggda).
- Rörlighetseffekten varierar beroende på upplåtelseform, bostadsstorlek och geografiskt läge för nyproduktionen. Nyproduktion av bostadsrätter, äganderätter och stora bostäder har störst rörlighetseffekt. Minst rörlighetseffekt ger nyproduktion av hyresrätter och små bostäder.
- Resultaten tyder på att vilken typ av bostäder som frigörs i stor utsträckning beror på vad som byggs. Generellt gäller att det som byggs också är det som frigörs, byggs det till exempel hyresrätter är hyresrätter överrepresenterade bland de tillgängliggjorda bostäderna och så vidare.
- När äldre personer flyttar in i nyproduktion frigörs det relativt sett fler äganderätter, bostadsrätter och stora bostäder jämfört med när andra hushåll flyttar.
- Den största inflyttningen till Västerås kommun sker från närområdet (inom en radie av drygt tio mil) och inflyttare från Stockholm utgör den största enskilda gruppen.
- Många flyttar kort. I de flesta delar av kommunen gäller att den enskilt största gruppen som flyttar in i nyproduktion i respektive område bodde där redan tidigare.
- Det finns tydliga skillnader i flyttmönster mellan olika hushållstyper. Äldre hushåll (personer i åldern 65+) är totalt sett överrepresenterade i nyproduktionen, de flyttar gärna antingen till ett anpassat mindre boende (i form av äldre- eller trygghetsboende) eller bostadsrätt. Barnfamiljer är kraftigt överrepresenterade i nyproduktion av äganderätter och stora bostäder. Andelen unga vuxna (personer i åldern 18–30) är istället som högst vid nyproduktion av mindre bostäder och hyresrätter. Unga vuxna är dock totalt sett underrepresenterade i nyproduktionen.
- Vill man bygga nyproduktion som riktar sig direkt mot unga vuxna bör man bygga små bostäder och hyresrätter, men på total nivå förefaller det viktigt att bygga för största möjliga rörlighetseffekter så att det

tillgängliggörs så många bostäder som möjligt för att unga vuxna ska kunna skaffa en bostad.

- En stor del av nyproduktionen har skett i områden med högre inkomstnivåer, denna nyproduktion har dock tillgängliggjort relativt sett många bostäder i områden med medel- eller lägre inkomstnivåer.

Bakgrund

Alla kommuner i Sverige ska planera för bostadsförsörjningen i den egna kommunen enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383). I Västerås stad är målet med denna planering att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder, till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar. Som en del i Västerås stads arbete med att ta fram kunskapsunderlag för att bättre kunna planera för kommunens bostadsförsörjning har tjänstepersoner på Statistik- och analysenheten tagit fram en flyttkedjeanalys baserad på nyproduktionen i kommunen 2020 samt första halvåret 2021. Arbetet har skett på uppdrag av Samhällsbyggnadsenheten och bedrivits i samarbete med Enheten för geografisk information.

Västerås kommun har haft ett rekordhøgt byggande de senaste åren, från i snitt cirka 500 bostäder per år till ungefär 1000 bostäder per år de senaste åren. Västerås befolkning har under denna tid ökat kraftigt och uppgår nu till 156 838 invånare¹ och prognoser visar att befolkningsutvecklingen kommer att fortsätta vara positiv. Syftet med denna rapport är dels att analysera hur stor betydelse nyproduktionen 2020 och första halvåret 2021 har haft för rörligheten på bostadsmarknaden i Västerås kommun dels att analysera vilka som flyttat in i nyproduktionen liksom vilka bostäder som tillgängliggjorts till följd av nyproduktionen. Rapporten fokuserar särskilt på äldre samt unga vuxna: Kan man bygga för att öka rörligheten bland äldre och därmed frigöra större bostäder för till exempel barnfamiljer? Vad bör man bygga för att unga vuxna ska hitta en bostad? Det finns ett begränsat antal aktuella flyttkedjeanalyser baserade på svenska data och det råder ingen direkt konsensus om vilken typ av upplåtelseform som ger längst flyttkedjor². Däremot verkar större bostäder ofta ge längre kedjor. Denna rapport blir ett intressant bidrag till såväl Västerås stads handlingsplan för bostadsförsörjning som till det nationella kunskapsläget om effekterna av flyttkedjor för rörligheten på bostadsmarknaden. Rapporten inleds med en beskrivning av bostadsmarknaden i Västerås för att ge en bakgrund till hur behoven i kommunen ser ut, därefter följer ett avsnitt om rörlighetseffekter i termer av längden på flyttkedjorna, en analys av vad som tillgängliggörs till följd av nyproduktionen samt vilka som flyttar in i nyproduktionen och avslutningsvis görs en kortfattad inkomstanalys.

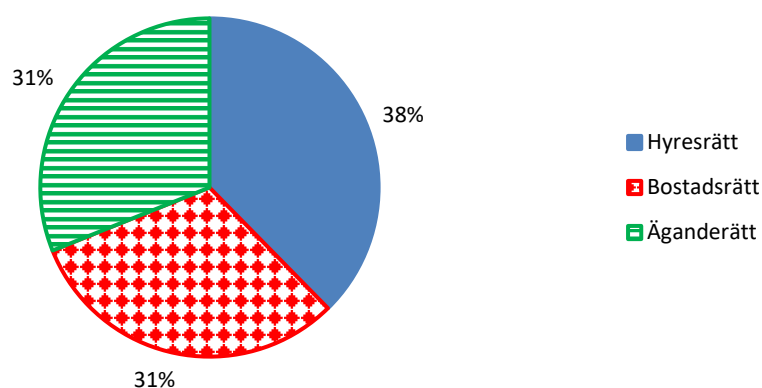
¹ Befolkningen den 31 december 2021 enligt uppgifter från SCB.

² Se följande rapporter: Malmö stad ([Flyttkedjeanalys för nybyggnation i Malmö inklusive bilagor.pdf](#)), Helsingborgshem ([Flyttkedjor rapport Helsingborgshem.pdf](#)), Evidensgruppen på uppdrag av Bofrämjandet ([Rapport Flyttkedjor Slutversion 2021-11-24.pdf](#)).

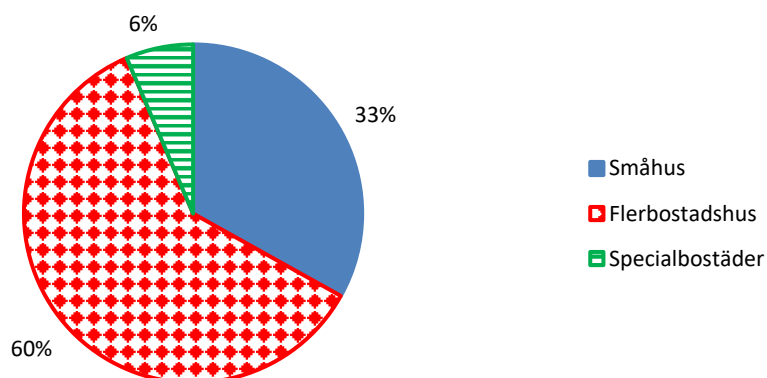
2. Bostadsmarknaden i Västerås kommun

Statistik från 2021 visar att bostadsbeståndet i Västerås består av 61 procent bostäder i flerbostadshus och 33 procent småhus³. Specialbostäder utgör övriga 6 procent. Av de 76 082 bostäder som ingår i statistiken så är majoriteten hyresrätter (38 procent). Bostadsrätter och äganderätter står båda för 31 procent av bostadsbeståndet. Specialbostäderna består nästan uteslutande av hyresrätter, några få bostadsrätter förekommer dock. Bostäder i flerbostadshusen består till lika stor del av hyresrätter som av bostadsrätter. I dagsläget finns några få flerbostadshus i form av äganderätt i centrala Västerås.

Figur 1. Andel bostäder per upplåtelseform 2021 (i procent)



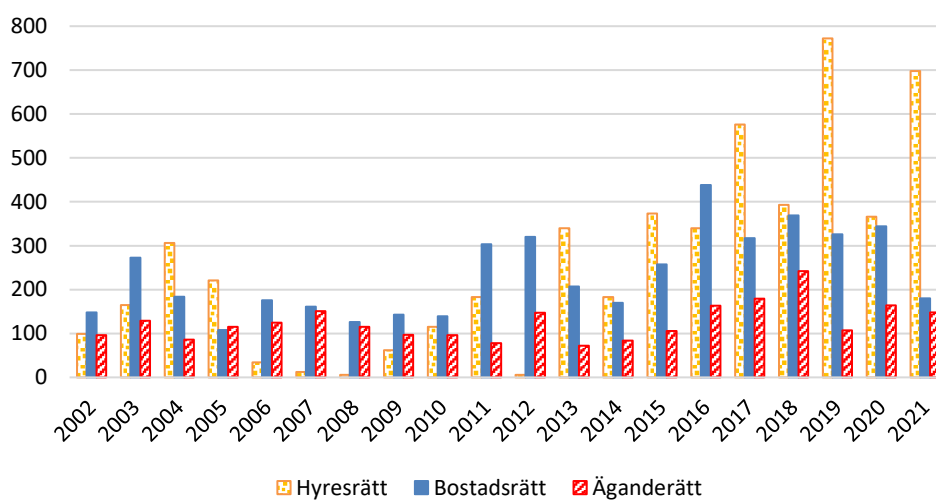
Figur 2. Andel bostäder per bostadstyp 2021 (i procent)



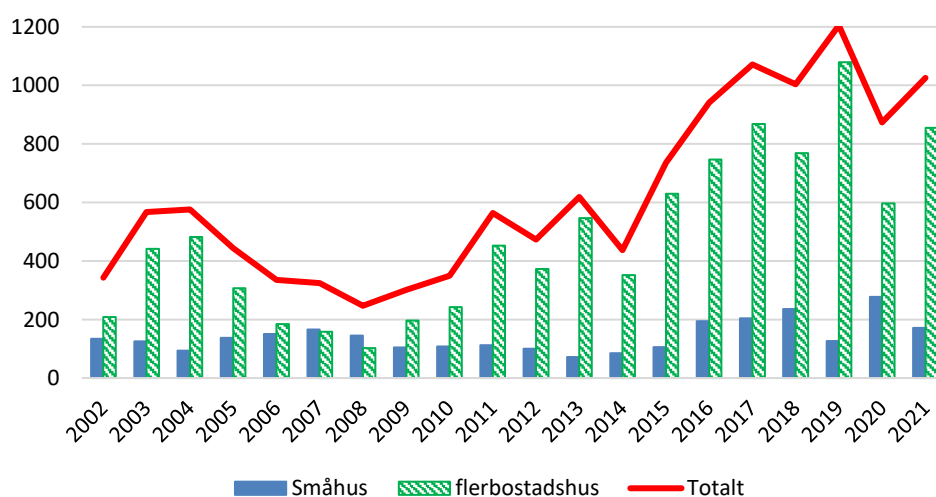
³ Källa: Statistiska Centralbyrån, uttag från Västerås stads statistikdatabas (<http://statistik.vasteras.se>). Statistik om bostadsbeståndet finns i databastabeller under rubriken Bostäder och Byggnad.

Mellan 2012 och 2021 har det färdigställts över 8 000 bostäder i nya hus. Om vi sätter det i relation till de över 76 000 bostäder som hela beståndet räknas till år 2021, innebär det att ungefär en tiondel eller 11 procent av nuvarande bestånd har tillkommit sedan 2012.

Figur 3. Färdigställda bostäder per upplåtelseform, 2002–2021

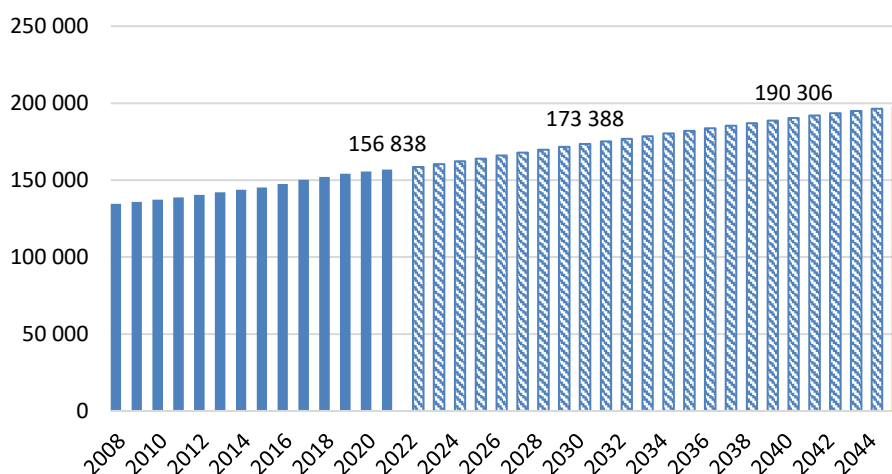


Figur 4. Färdigställda bostäder per bostadstyp, 2002–2021



Befolkningen i Västerås har under denna tid ökat med 12 procent⁴ och beräknas öka med ca 1 procent årligen fram till 2045⁵. Det innebär att Västerås stads befolkning kommer att ha ökat med 10 procent till år 2030 och med 26 procent till 2045. Ökningen i procent beräknas vara högre bland barn och ungdomar (0–19 år) och de som är 80 år och äldre. Till antalet är dock gruppen äldre rätt få. Det innebär att behovet av bostäder kommer vara störst bland hushåll med hemmaboende barn, men att det också kommer att behövas bostäder anpassade till den äldre befolkningsgruppen exempelvis fysiskt lättillgängliga bostäder och särskilda boenden.

Figur 5. Befolkningen i Västerås kommun utfall 2008–2021 och prognos 2022–2045



I Västerås råder det idag bostadsbrist och den höga byggtakten är fortsatt nödvändig för att tillgodose behovet av bostäder och minska bostadsbristen. I stadens handlingsplan för bostadsförsörjning 2020–2021 framgår det att efterfrågan på småhus har varit stort och lediga tomter gått åt snabbt. Samtidigt visar dialoger med invånare i serviceorterna att det finns en önskan att kunna bo kvar på orten när man blir äldre och att det bland ungdomar finns en önskan att kunna flytta hemifrån till billiga boenden inom orten. Ett mer blandat bostadsutbud i serviceorterna bedöms därför både fylla invånarnas behov och frigöra fler småhus då flera av de mer landsbygdspräglade orterna till stor del saknar flerbostadshus.

⁴ Källa: Statistiska Centralbyrån, uttag från Västerås stads statistikdatabas (<http://statistik.vasteras.se>). Statistik om befolkningen finns i databastabeller under rubriken Befolkning

⁵ Källa: Västerås stads befolkningsprognos 2021–2045, framtagen av Statisticon.

Bostadsbristen i staden påverkar befolkningen på olika sätt⁶. För studenter råder det balans på bostadsmarknaden idag. Under 2021 har tillgången till särskilda boenden för äldre och personer med funktionsnedsättning varit god. För invånare som inte är i behov av bostäder utifrån biståndsbedömning men som har behov av tillgänglighetsanpassade boenden, är tillgången till lämpliga boenden av största vikt för rörligheten på bostadsmarknaden. Det kan till exempel handla om att flytta till ett boende med tillgång till hiss och låga trösklar. Nybyggnation fyller här en viktig roll för att öka möjligheten för fler att hitta lämpliga boenden.

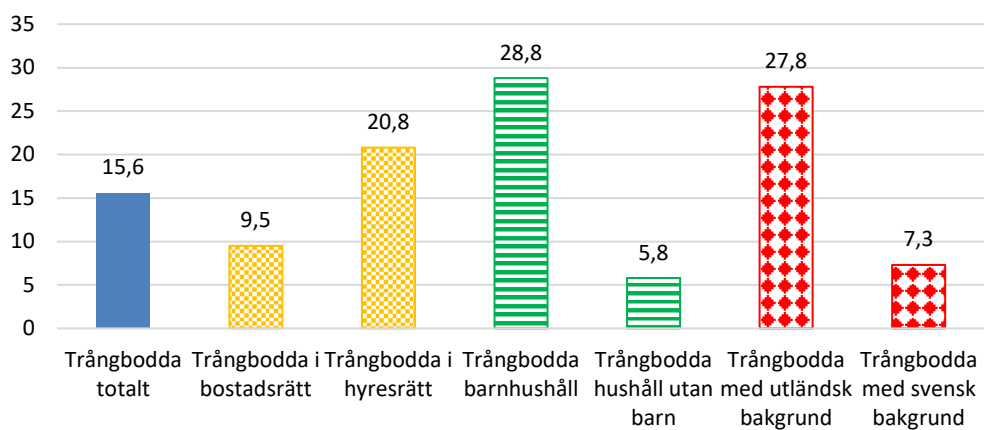
Genomsnittspriserna i Västerås har ökat med 15,5 procent för småhus och 11,9 procent för bostadsrätter under 2021⁷. Under 2020 och 2021 har det skett ett skifte avseende kvadratmeterpriser för bostadsrätter. Innan 2020 var kvadratmeterpriset högre för små bostadsrätter på 1 och 2 rum, men under pandemiåren har större bostadsrätter ökat mer i pris procentuellt, och bostäder på 4 rum eller större har nu högst genomsnittspris per kvadratmeter. Detta stämmer väl överens med byggföretagens upplevelse av efterfrågan i Västerås. Många byggföretag anger att de ser en ökad efterfrågan på småhus och större lägenheter. Byggföretagen anger i bostadsmarknadsenkäten 2021 att de främsta orsakerna som begränsar deras möjligheter att bygga är brist på detaljplan på attraktiv mark och höga produktionskostnader.

Under 2020 var 15,6 procent av befolkningen i Västerås trångbodda⁸. Trångboddheten är högre bland dem som bor i hyresrätter jämfört med bostadsrätter. Den är också högre bland personer med utländsk bakgrund och bland hushåll med hemmaboende barn under 24 år. I de bostadsområden där trångboddheten är mest förekommande är mellan var 3:e och 4:e invånare trångbodd. Variationen är stor mellan olika bostadsområden och samvarierar med inkomstnivå. Prisökningen på bostadsmarknaden kan påverka trångboddheten om fler hushåll än tidigare inte har råd att byta bostad.

⁶ För att läsa mer om hur bostadsbristen påverkar olika befolkningsgrupper, läs Länsstyrelsen Västmanlands Bostadsmarknadsanalys 2021 ([Bostadsmarknadsanalys 2021 Västmanlands län \(lansstyrelsen.se\)](https://www.lansstyrelsen.se/vastmanland/bostadsmarknadsanalys-2021))

⁷ Källa: Svensk mäklarstatistik, 2 februari 2022 ([Bostadspriser i Västerås » Svensk Mäklarstatistik \(maklarstatistik.se\)](https://www.maklarstatistik.se/))

⁸ Källa: Statistiska Centralbyrån, uttag från Västerås stads statistikdatabas (<http://statistik.vasteras.se>). Statistik om trångboddhet finns i databastabeller under rubriken Bostäder och Byggnation.

Figur 6. Andel trångbodda 2020 (i procent)

3. Hur påverkar nyproduktionen rörligheten på bostadsmarknaden i Västerås kommun?

Varför är det intressant titta på rörligheten på bostadsmarknaden? Bostadsmarknadens rörlighet påverkar såväl enskilda hushåll som samhällsekonomin. En viss rörlighet krävs för att hushåll ska kunna anpassa sitt boende efter ändrade behov, till exempel bilda familj utan att bli trångbodda eller flytta till ett mer lättskött boende på ålderns höst. Hushåll kan även behöva flytta på grund av nytt jobb. Detta innebär att bostadsmarknadens rörlighet även påverkar hur matchningen på arbetsmarknaden fungerar.

Rörlighet på bostadsmarknaden skapas bland annat genom nyproduktion av bostäder. När en ny bostad är färdig möjliggör det för ett hushåll att flytta in i den nyproducerade bostaden, vilket i sin tur öppnar för ett andra hushåll att flytta in i den tillgängliggjorda bostad som det första hushållet lämnade, och så vidare. På detta sätt bildas flyttkedjor. Ett sätt att studera rörlighetseffekter på bostadsmarknaden är att studera längden på de flyttkedjor som bildas till följd av nyproduktion på bostadsmarknaden. Hur många hushåll kan flytta in i ett nytt hem till följd av en nyproducerad bostad? Det är även relevant att studera olika typer av nyproduktion: Vilken typ av nyproduktion ger de största rörlighetseffekterna? Är det stora bostäder? Centralt belägna? Hyresrätter? Nyproduktion är ofta dyrare än äldre bostäder, och det finns en förhoppning att nyproduktion ska tillgängliggöra billigare bostäder för mindre resursstarka hushåll längre ned i en flyttkedja.

3.1. Metod

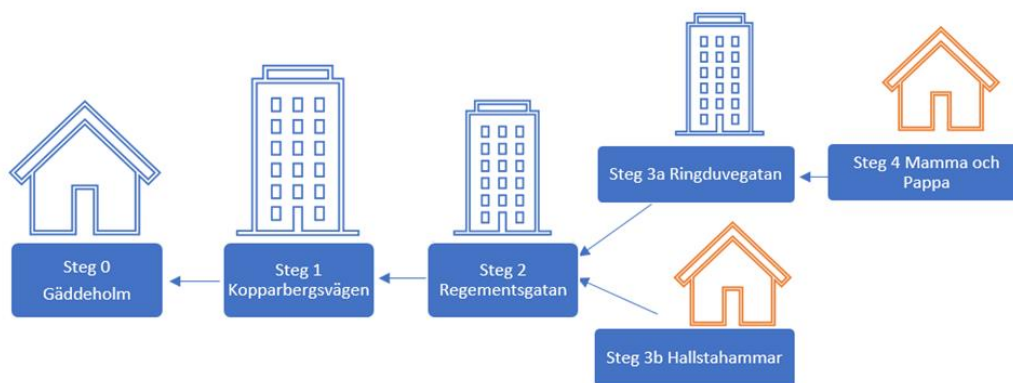
För att ta studera rörlighetseffekter räcker det inte att bara räkna flyttkedjornas längd (antal steg), eftersom flyttkedjor kan grenas sig när personer flyttar ihop eller isär. Istället kan rörlighetseffekter studeras genom att man räknar ut det totala antalet vakanser (inklusive nyproduktionen) i det studerade materialet för att sedan dela den summan med antalet nyproducerade bostäder i materialet. Med vakanser avses de bostäder som tillgängliggörs på marknaden till följd av nyproduktionen. När bryts en kedja? En flyttkedja bryts när en flytt inte efterlämnar någon ny tillgängliggjord bostad på den lokala bostadsmarknaden som i detta fall utgörs av Västerås kommun. I denna studie anges tre skäl till att en flyttkedja bryts:

1. Personer lämnar ett hushåll där någon bor kvar vilket innebär att ingen bostad blir ledig på den lokala bostadsmarknaden. Det kan till exempel handla om personer som lämnar föräldrahemmet eller par som separerar.

2. Personer flyttar in från utanför den lokala bostadsmarknaden, det vill säga personer flyttar in till Västerås kommun från en annan kommun i Västmanland, ett annat län i Sverige eller från utlandet.
3. En flyttkedja kan också brytas på grund av att ingen finns registrerad på den senast tillgängliggjorda bostaden. Det kan finnas många skäl till att detta uppstår till exempel felaktigheter i folkbokföringen, dubbla boenden på grund av renovering och så vidare. Eller när den senast tillgängliggjorda bostaden är ett grupp/korttidsboende, lägenhetshotell eller flerfamiljshus där man inte registrerat lägenhetsnummer så att det inte går att identifiera vem som flyttat in.

Nedan illustreras ett fiktivt exempel på hur en grenad flyttkedja i fem led kan se ut: Ett hushåll flyttar in i ett nyproducerat småhus i Gäddeholm (steg 0) och lämnar en bostadsrättslägenhet på Kopparbergsvägen (steg 1). Då flyttar ett annat hushåll in på Kopparbergsvägen och lämnar en hyresrättslägenhet på Regementsgatan (steg 2). In på Regementsgatan flyttar då ett par där den ena personen flyttar från en bostad i Hallstahammar (steg 3b) som ligger utanför den lokala bostadsmarknaden vilket innebär att denna gren av kedjan bryts. Den andra personen flyttar från en bostadsrättslägenhet på Ringduvegatan (steg 3a). Personen som flyttar in på Ringduvegatan lämnar i sin tur sitt föräldrahem där föräldrarna bor kvar (steg 4), vilket innebär att även denna gren av kedjan bryts i och med att inga bostäder blev tillgängliga på den lokala bostadsmarknaden. Denna kedja leder alltså till att det frigörs fyra bostäder (inklusive den nyproducerade) på den lokala bostadsmarknaden i Västerås, bostäderna i steg 3b samt 4 räknas inte som tillgängliggjorda eftersom den ena ligger i en annan kommun och den andra inte blev ledig eftersom föräldrarna bor kvar.

Figur 7. Exempel på flyttkedja



Datamaterialet i denna studie har tagits fram av Avdelningen för geografisk analys på Stadsbyggnadsförvaltningen enligt en registerbaserad metod som använder uppgifter från folkbokföringen samt bostadsbyggnationsdata. Materialet har sedan bearbetats och analyserats av Statistik- och analysenheten på Stadsledningskontoret. Metoden för registerkörningarna beskrivs i korthet nedan:

1. Listat vilka fastigheter som fått slutbesked på bygglovet under 2020 och 2021.
2. Sökt fram vilka personer som bor på fastigheterna idag.
3. Sökt fram vilken adress dessa personer bodde på tidigare.
4. Sökt fram vem som bor på den adressen idag.
5. Återigen sökt vilken adress dessa personer bodde på tidigare.

Och så fortsätter sökningen med omväxlande fråga 4 och fråga 5 till dess att sökningen inte ger några nya data för nästa steg. Sökningarna gjordes vid ett givet datum under senhösten 2021.

3.2. Begränsningar

För att en person ska räknas in i ett hushåll har vi använt oss av en tidsgräns på 6 månader, personer som flyttat in till eller ut från hushållet utanför den tidsramen räknas inte in i materialet. I och med att vi utgår från registerdata vid en viss tidpunkt ger analysen en ögonblicksbild av bostadsmarknaden vid en given tidpunkt. Det är alltså inte säkert att de hushåll vi följer är exakt de hushåll som faktiskt hör till den ursprungliga flyttkedja som en viss nyproduktion satte igång; andra familjer kan ha hunnit flytta in eller ut innan vi hämtar våra uppgifter. Detta bör dock inte innebära något problem för tolkningen av de generella dragen i resultaten. Den slutsatsen landade även Malmö stad i vid den flyttkedjeanalys man gjorde 2019⁹, där man till exempel konstaterar att det inte finns någon anledning att förutsätta att familjer som flyttar in senare skulle agera systematiskt annorlunda än de som flyttade in först. En begränsning med denna metod är dock att den förutsätter att de studerade hushållen folkbokför sig korrekt. En annan begränsning med en metod som baseras på en ögonblicksbild är att resultaten påverkas av kontextuella faktorer som till exempel rådande konjunkturläge, eventuell bostadsbrist och i detta fall en viruspandemi som påverkat bostadsmarknaden på olika sätt. Ytterligare en begränsning är att genom att fokusera på den lokala bostadsmarknaden i termer av Västerås kommun missar man rörlighetseffekter som uppstår utanför kommunen, till exempel så kan ju en

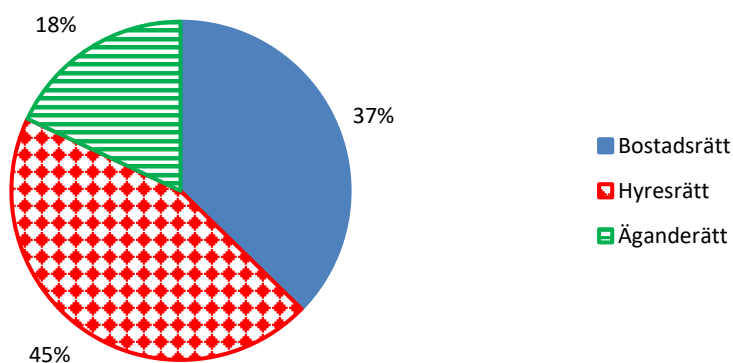
⁹ Se Malmö stads flyttkedjeanalys: [Flyttkedjeanalys för nybyggnation i Malmö \(malmo.se\)](https://www.malmo.se/nyheter/2020/09/24/flyttkedjeanalys-2019)

stor del av de som jobbar i en viss kommun bo i en annan kommun vilket gör frågan om geografisk gränsdragning knepig. Så länge man har en medvetenhet om dessa begränsningar kan denna analys tillföra intressanta pusselbitar till en diskussion om rörligheten på Västerås bostadsmarknad.

3.3. Hur långa är flyttkedjorna?

Resultaten i denna studie baseras på de flyttkedjor som uppstod till följd av den samlade nyproduktionen i Västerås kommun 2020 samt första halvåret 2021. I studien ingår sammanlagt 1 003 unika flyttkedjor (vi har i vissa fall tvingats rensa bort flyttkedjor till följd av oklarheter i materialet). I figur 8 nedan presenteras fördelningen av denna nyproduktion efter upplåtelseform. Den här studerade nyproduktionen omfattar 45 procent hyresrätter, 37 procent bostadsrätter samt 18 procent äganderätter (som i denna studie i huvudsak utgörs av småhus).

Figur 8. Nyproduktion efter upplåtelseform (i procent).



En analys av rörligheten på bostadsmarknaden i Västerås kommun 2020 och första halvåret 2021 i termer av längden på flyttkedjorna visar att en majoritet av flyttkedjorna är korta: 63 procent av flyttkedjorna innehåller ett eller två steg enligt figur 9 nedan. För 28 procent av flyttkedjorna (de som är ett steg långa) blev ingen bostad tillgängliggjord förutom den nybyggda¹⁰. I figur 9 framgår även att nio procent av flyttkedjorna innehåller fem steg eller fler.

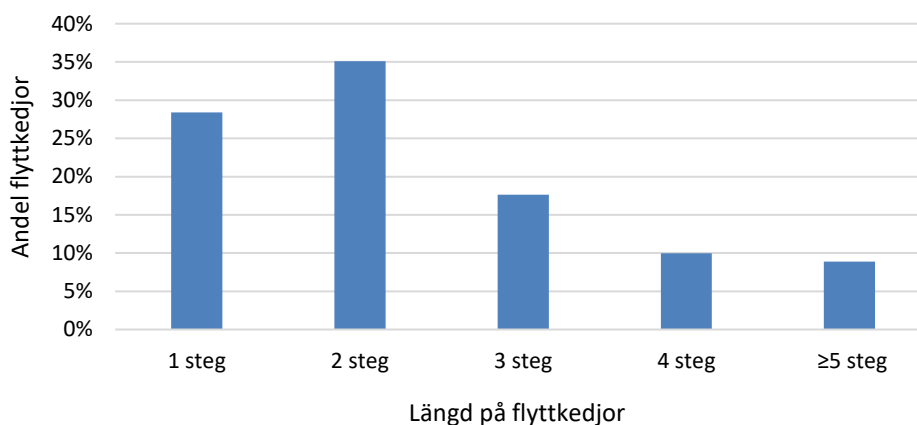
För att kunna säga mer om hur många hushåll som kan flytta till ett nytt hem till följd av nyproduktion behöver vi dock även titta på hur många vakanser som skapas. En sådan analys visar att nyproduktionen av de 1 003 bostäder som ingår i

¹⁰ Med begreppet bostad avses här enfamiljsbostäder (antingen hyresrätter, bostadsrätter eller äganderätter).

denna studie leder till att sammanlagt 1 970 bostäder tillgängliggörs i Västerås kommun (inklusive nyproduktionen). Detta innebär att i genomsnitt kan 2,0 hushåll flytta in i en ny bostad (inklusive den nybyggda) för varje nyproducerad bostad. Detta resultat ligger i linje med tidigare studier enligt en rapport av Evidensgruppen som menar att genomsnittlig längd på flyttkedjor ofta ligger mellan 2,0–2,5¹¹. Malmö stads rapport visade att den genomsnittliga längden på undersökta flyttkedjor i Malmö var 1,9. Våra resultat visar alltså på marginellt större rörlighetseffekter av nybyggnation i Västerås kommun 2020 samt första halvåret 2021 än vad Malmö stads studie gjorde.

Varje nyproducerad bostad 2020 samt första halvåret 2021 gör det möjligt för i genomsnitt 2,0 hushåll att flytta in i en ny bostad (inklusive den nybyggda).

Figur 9. Flyttkedjor efter längd (i procent)

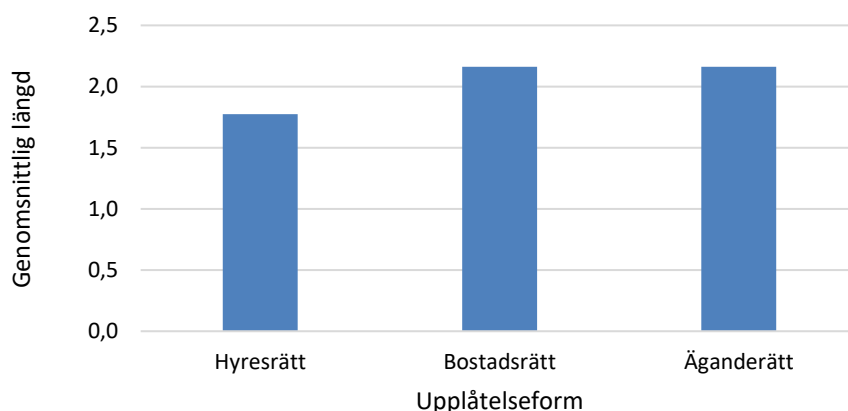


Finns det skillnader i rörlighetseffekter beroende på nyproduktionens upplåtelseform? I figur 10 nedan redovisas resultaten uppdelat på hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Majoriteten av äganderätterna i denna studie utgörs av småhus. Resultaten visar att störst rörlighetseffekt har nyproduktion av bostadsrätter och äganderätter med en genomsnittlig längd på 2,2. Minst rörlighetseffekt, i termer av genomsnittlig längd på flyttkedjorna, ger nyproduktion av hyresrätter. Malmö stads studie visade att i Malmö var det nyproduktion av småhus som gav störst rörlighetseffekter, följt av nyproduktion av bostadsrätter. På grund av att Malmö studie innehöll väldigt få småhus i relation till övriga upplåtelseformer påpekar de dock att resultaten för just småhus bör tolkas med viss försiktighet i deras fall. Även i Malmö var det dock nyproduktion av

¹¹ Se Evidensgruppens rapport från 2021: [Rapport Flyttkedjor Slutversion 2021-11-24.pdf](https://evidensgruppen.se/Rapport_Flyttkedjor_Slutversion_2021-11-24.pdf) (evidensgruppen.se)

hyresrätter som gav de minsta rörlighetseffekterna i termer av genomsnittlig längd på de studerade flyttkedjorna.

Figur 10. Genomsnittlig längd på flyttkedjor efter nyproduktionens upplåtelseform

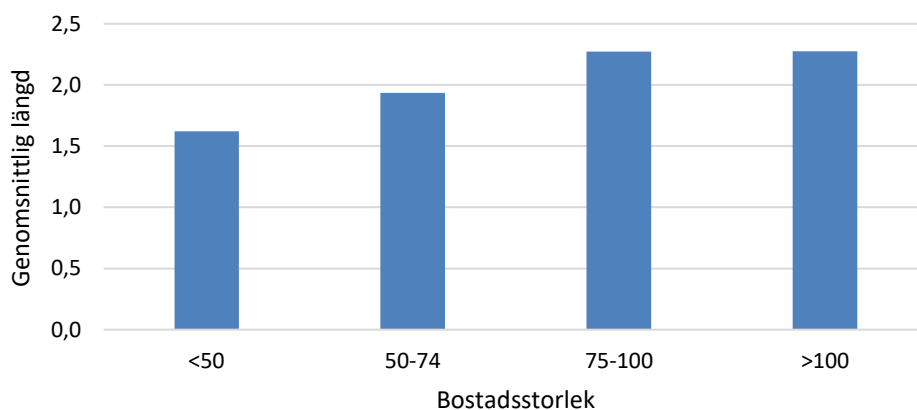


Spelar bostädernas storlek roll för längden på flyttkedjorna? Resultaten i figur 11 visar på tydliga skillnader beroende på nyproduktionens bostadsstorlek. Störst rörlighetseffekt på bostadsmarknaden har nyproduktion av större bostäder. Den genomsnittliga längden på flyttkedjor för bostäder som är mellan 75 och 100 kvadratmeter samt större än 100 kvadratmeter är 2,3. Den genomsnittliga längden på flyttkedjor för de bostäder som är mindre än 50 kvadratmeter är 1,6 och för bostäder mellan 50 och 74 kvadratmeter är den 1,9. Dessa resultat ligger i linje med resultaten från Malmö stads studie samt Evidensgruppens rapport som även de konstaterade att generellt uppnås störst rörlighetseffekt på bostadsmarknaden vid nyproduktion av större bostäder.

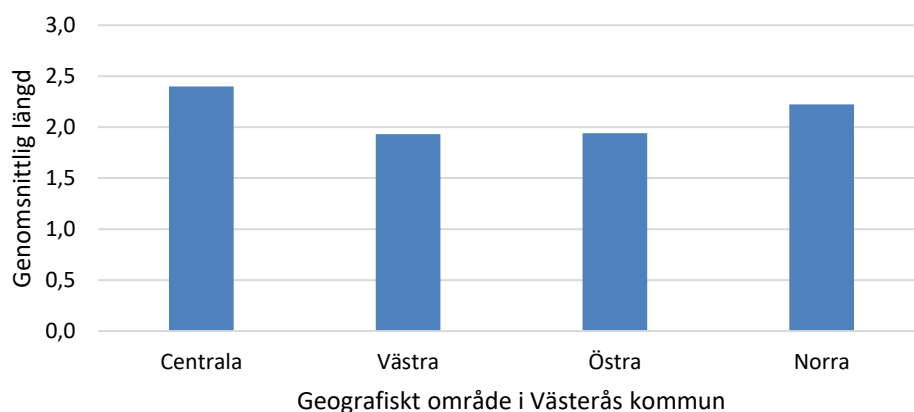
Vilken roll spelar det geografiska läget för längden på flyttkedjorna? I Bilaga 1 visas en karta över områdesindelningen som används i denna rapport. Resultaten i figur 12 nedan visar att längst flyttkedjor i genomsnitt genereras vid nyproduktion i de centrala delarna av Västerås kommun. Kortast är kedjorna i genomsnitt vid nyproduktion i kommunens västra och östra delar. Det bör påpekas att underlaget vad gäller nyproduktion varierar kraftigt i antal mellan de olika delarna av kommunen. En stor del av nyproduktionen under den studerade perioden är koncentrerad till Öster Mälarstrand i de östra delarna. Resultaten för Skultuna har utelämnats i denna analys eftersom antalet nyproducerade bostäder bedöms vara för litet. Även Evidensgruppens rapport konstaterar att nyproduktion i centrala lägen tenderar att leda till störst rörlighetseffekter. Skillnaderna mellan olika områden kan bero på en mängd saker som exempelvis

skillnader i typ av nyproduktion samt beroende på vilka som flyttar in i ett område. Nyproduktion i ett område som attraherar en stor andel inflyttare från utanför den lokala bostadsmarknaden (i detta fall utanför Västerås kommun) kommer generellt att generera kortare flyttkedjor eftersom kedjorna bryts när någon flyttar in till den lokala bostadsmarknaden: När någon från en annan kommun flyttar in i en nyproducerad bostad i Västerås bildas en flyttkedja med ett steg där endast den nyproducerade bostaden räknas som tillgängliggjord på bostadsmarknaden i Västerås.

Figur 11. Genomsnittlig längd på flyttkedjor efter nyproduktionens bostadsstorlek



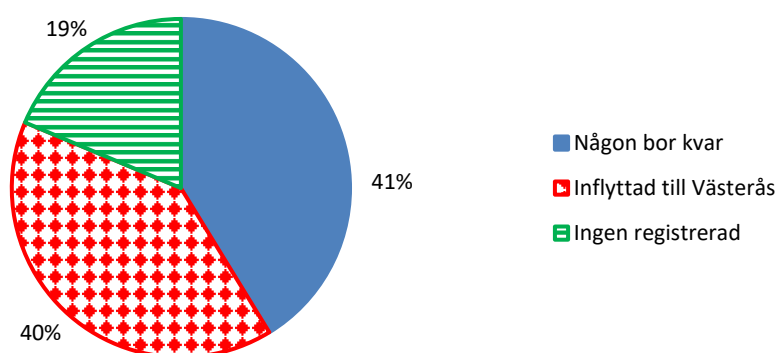
Figur 12. Genomsnittlig längd på flyttkedjor efter nyproduktionens geografiska område



Varför bryts flyttkedjorna i denna studie? Figur 13 nedan visar att 40 procent av flyttkedjorna bryts för att någon flyttar in till Västerås kommun. Ungefär lika stor

andel, 41 procent, bryts för att någon bor kvar i den senaste bostaden i en flyttkedja. I 19 procent av fallen bryts en flyttkedja eftersom ingen är registrerad på den senaste bostaden vilket gör att det inte går att fortsätta följa kedjan¹². Resultaten är i linje med Malmö stads resultat med den skillnaden att andelen kedjor som bryts för att någon bor kvar är större i Västerås kommun enligt vår analys (41 procent i Västerås att jämföra med drygt 30 procent i Malmö).

Figur 13. Varför bryts flyttkedjorna i Västerås kommun?



Resultaten i detta avsnitt kan sammanfattas i följande punkter:

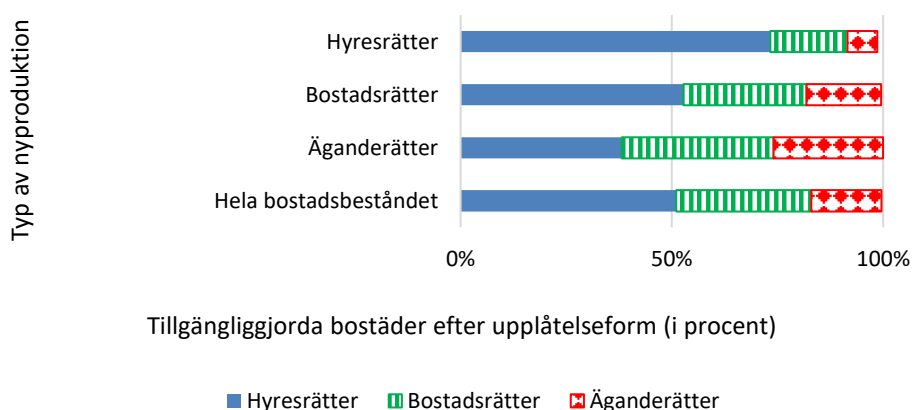
- En majoritet av flyttkedjorna är korta: 63 procent av flyttkedjorna innehåller ett eller två steg.
- Varje nyproducerad bostad 2020 samt första halvåret 2021 gör det möjligt för i genomsnitt 2,0 hushåll att flytta in i en ny bostad (inklusive den nybyggda).
- Nyproduktion av bostadsrätter, äganderätter och stora bostäder har störst rörlighetseffekt i termer av genomsnittlig längd på flyttkedjorna. Minst rörlighetseffekt ger nyproduktion av hyresrätter och små bostäder.
- Rörlighetseffekterna varierar beroende på i vilket område nyproduktionen sker: längst flyttkedjor i genomsnitt genereras av nyproduktion i de centrala delarna av Västerås kommun. Kortast är kedjorna i genomsnitt vid nyproduktion i kommunens västra och östra delar.

¹² Detta resultat påverkas till viss del av att en del av nyproduktionen består av äldre bostäder och i de fall ett äldre boende lagts ned för att ersättas med ett nybyggt har det varit svårt att följa flyttkedjorna bakåt.

4. Vilka bostäder tillgängliggörs av nyproduktionen?

I detta avsnitt studeras vilka bostäder som tillgängliggörs på den lokala bostadsmarknaden till följd av nyproduktionen. Malmö stad diskuterar i sin analys av flyttkedjor att det sannolikt är vanligare att hushåll rör sig *inom* en upplåtelseform än *mellan* olika typer upplåtelseformer. Man finner även belägg för att så tycks vara fallet i de flyttkedjor man studerar: Malmö stads resultat tyder på att det bästa sättet att frigöra hyresrätter är att bygga hyresrätter och att det bästa sättet att frigöra småhus är att bygga just småhus medan det för bostadsrätter inte spelar så stor roll om man bygger småhus eller bostadsrätter. Vad gäller för denna studie av Västerås kommun? Figur 14 nedan visar fördelningen mellan olika upplåtelseformer dels för hela bostadsbeståndet i analysen dels för tillgängliggjorda bostäder uppdelat efter respektive upplåtelseform för nyproduktionen. Resultaten tyder på att nyproduktion av hyresrätter generellt leder till överrepresentation av hyresrätter bland de tillgängliggjorda bostäderna medan nyproduktion av äganderätter leder till överrepresentation av äganderätter bland de tillgängliggjorda bostäderna. Nyproduktion av bostadsrätter leder till en fördelning som är mer lik det faktiska bostadsbeståndet. Resultaten överensstämmer alltså på denna punkt med Malmö stads resultat.

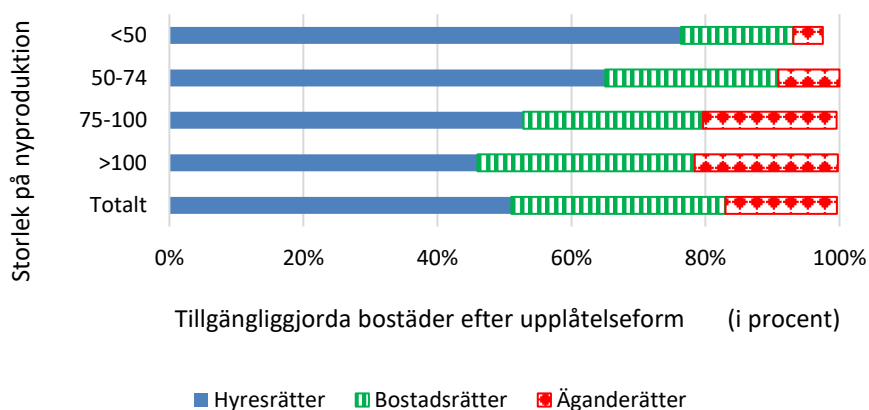
Figur 14. Påverkar nyproduktionens upplåtelseform vilken upplåtelseform som tillgängliggörs?



Påverkar nyproduktionens storlek vilken upplåtelseform som tillgängliggörs? I figur 15 nedan visas fördelningen mellan olika upplåtelseformer dels för hela bostadsbeståndet i analysen dels för de tillgängliggjorda bostäderna uppdelat

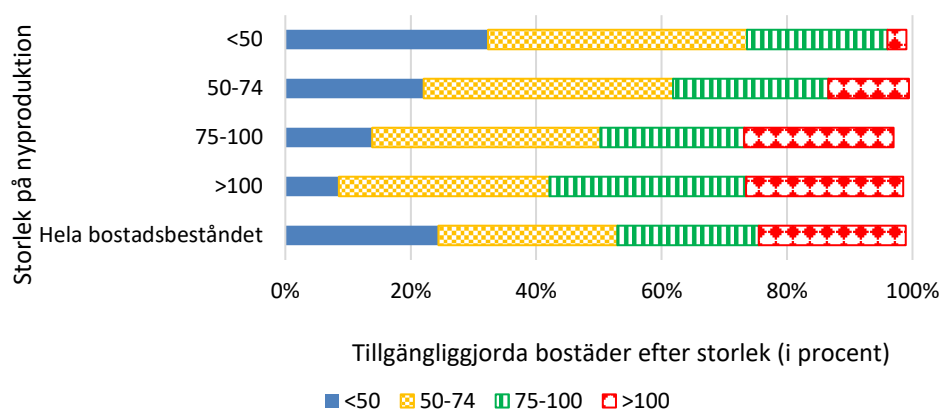
efter respektive storlekkategori för nyproduktionen. Resultaten i diagrammet nedan tyder på att vid nyproduktion av mindre bostäder, framförallt mindre än 50 kvadratmeter, finns en tydlig överrepresentation av hyresrätter bland de tillgängliggjorda bostäderna jämfört med i bostadsbeståndet totalt. Omvänt gäller att vid nyproduktion av stora bostäder (över 100 kvadratmeter) ses en viss överrepresentation av äganderätter bland de tillgängliggjorda bostäderna och något färre tillgängliggjorda hyresrätter. Resultatet tyder alltså på att för att frigöra relativt sett fler hyresrätter bygg små bostäder och för att frigöra relativt sett fler äganderätter bygg stora bostäder.

Figur 15. Påverkar nyproduktionens storlek vilken upplåtelseform som tillgängliggörs?



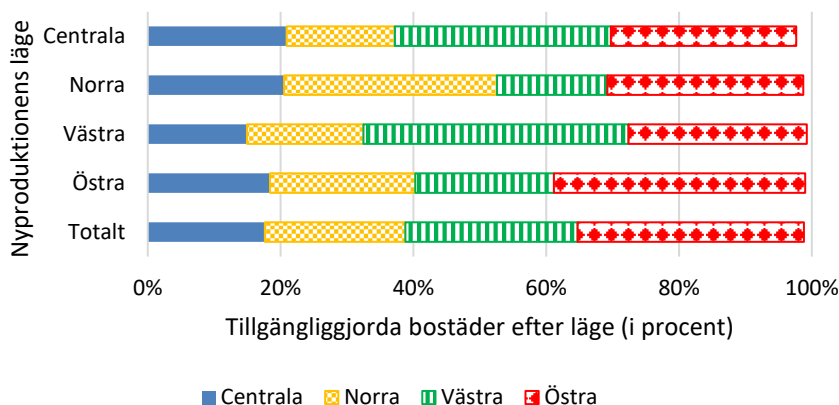
Påverkar nyproduktionens storlek vilken storlek som tillgängliggörs? I figur 16 nedan visas fördelningen mellan olika storlekkategorier dels för hela bostadsbeståndet i analysen dels för de tillgängliggjorda bostäderna uppdelat efter respektive storlekkategori för nyproduktionen. Resultaten visar på att vid nyproduktion av de minsta bostäderna ses en överrepresentation av små bostäder (mindre än 50 kvadratmeter) bland de tillgängliggjorda bostäderna, liksom en överrepresentation av bostäder i storleken 50–74 kvadratmeter. Omvänt ses en underrepresentation av tillgängliggjorda bostäder mindre än 50 kvadratmeter vid nyproduktion av de större bostäderna (75–100 kvadratmeter samt över 100 kvadratmeter). Vid nyproduktion av de största bostäderna ses också en överrepresentation av tillgängliggjorda bostäder som är över 75 kvadratmeter.

Figur 16. Påverkar nyproduktionens storlek vilken storlek på bostäder som tillgängliggörs?

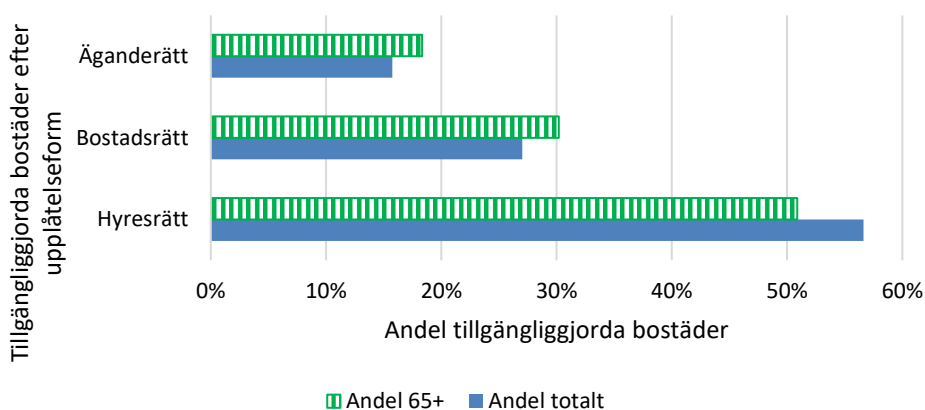


Påverkar nyproduktionens läge var det tillgängliggjorda bostäderna? Figur 17 nedan visar fördelningen för de tillgängliggjorda bostäderna efter olika områden dels på total nivå dels uppdelat efter respektive område för nyproduktionen. Observera att total nivå här innebär totalt för alla tillgängliggjorda bostäder (inte hela bostadsbeståndet i analysen eftersom det är så stora skillnader i var nyproduktionen är lokaliserad, en mycket stor andel av nyproduktionen är koncentrerad till Öster Mälarstrand i de östra delarna). Skultuna har utelämnats i analysen eftersom underlaget bedöms vara för litet. Resultaten visar på en viss överrepresentation som tyder på att det frigörs relativt sett fler bostäder i det område där den nya bostaden byggs, det vill säga relativt sett många flyttar sker inom ett och samma område. Detta stämmer med Malmös resultat och SCB:s studie av flyttmönster 2021¹³. Det är också intressant att notera att nyproduktion i de centrala delarna frigör relativt sett fler bostäder även i de västra delarna av Västerås kommun jämfört med fördelningen för det totala antalet tillgängliggjorda bostäder. I Bilaga 1 visas en karta över områdesindelningen som används i denna rapport.

¹³ Se SCBs artikel *Flest flyttar i närområdet* från 2022-04-26 ([Flest flyttar i närområdet \(scb.se\)](https://www.scb.se/nyheter/nyheter-2022/flest-flyttar-i-naomradet)).

Figur 17. Påverkar nyproduktionens läge var det frigörs bostäder?

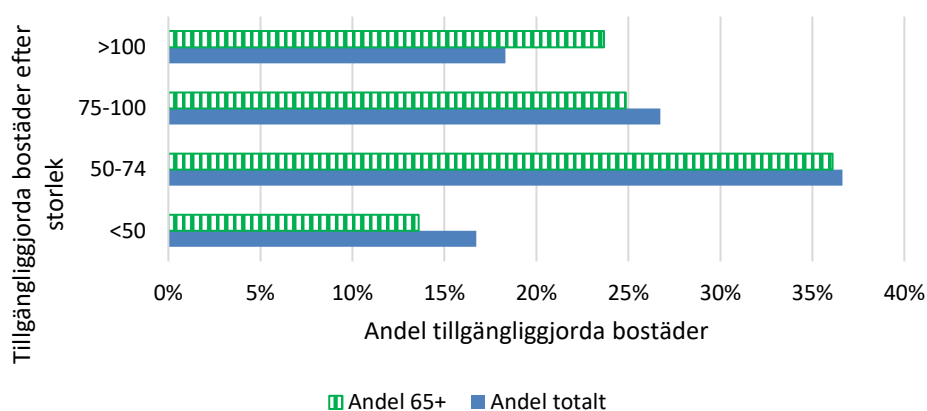
En av frågeställningarna av särskilt intresse för denna rapport är vad som tillgängliggörs när äldre personer flyttar in i nyproduktion¹⁴? I figur 18 nedan redovisas andelen bostäder, efter upplåtelseform, som tillgängliggörs när äldre flyttar in i nyproduktion. Fördelningen över upplåtelseform för de bostäder som tillgängliggörs totalt för alla hushåll som flyttar in i nyproduktion presenteras som jämförelse. Jämfört med vad som frigörs totalt så är det relativt sett fler ägda bostäder som frigörs när äldre flyttar till nyproduktion.

Figur 18. Vilka upplåtelseformer tillgängliggörs när personer i åldern 65+ flyttar in i nyproduktion? (i procent)

¹⁴ Här har vi uteslutit de hushåll 65+ som flyttar till äldreboende eller trygghetsboende eftersom en stor del av dessa flyttat från ett numera nedlagt äldreboende till ett nybyggt, vilket gör att vi ej kan följa dessa flyttkedjor bakåt.

I figur 19 nedan redovisas andelen bostäder, efter storlek, som tillgängliggörs när äldre flyttar in i nyproduktion. Fördelningen över storlek för de bostäder som tillgängliggörs totalt för alla hushåll som flyttar in i nyproduktion presenteras som jämförelse. Jämfört med vad som frigörs totalt så frigörs relativt sett fler av de största bostäderna när äldre flyttar till nyproduktion.

Figur 19. Vilka bostadsstorlekar tillgängliggörs när personer i åldern 65+ flyttar in i nyproduktion? (i procent)



Resultaten i detta avsnitt kan sammanfattas i följande punkter:

- Sammanfattningsvis tyder resultaten på att vilken typ av bostäder som frigörs i stor utsträckning beror på vad som byggs. Generellt gäller att det som byggs också är det som frigörs. Byggs det till exempel hyresrätter är hyresrätter överrepresenterade bland de tillgängliggjorda bostäderna och så vidare. Vid nyproduktion av mindre bostäder finns dessutom en tydlig överrepresentation av hyresrätter bland de tillgängliggjorda bostäderna. Omvänt gäller att vid nyproduktion av stora bostäder ses en viss överrepresentation av äganderätter bland de tillgängliggjorda bostäderna.
- Många flyttar kort. Den enskilt största gruppen som flyttar in i nyproduktion i de centrala delarna kommer från de västra delarna av kommunen, men för de andra delarna av kommunen gäller att den enskilt största gruppen som flyttar in i nyproduktion i respektive område bodde där redan tidigare.
- När äldre personer flyttar in i nyproduktion frigörs det relativt sett fler äganderätter, bostadsrätter och stora bostäder jämfört med när andra hushåll flyttar.

5. Inflyttningsanalys

En analys av vilka som flyttat in till Västerås kommun 2020 baserat på statistik från SCB visar att bortsett från Göteborg, Linköping och Karlstad ligger de vanligaste kommunerna för inflyttning till Västerås inom en radie av drygt tio mil. Den största inflyttningen sker alltså från närområdet och inflyttare från Stockholm utgör den största enskilda gruppen. I figur 20 nedan presenteras en tabell över de 15 största inflyttningskommunerna till Västerås kommun:

Figur 20. Antal inflyttare till Västerås kommun 2021

Från kommun	Antal
Stockholm	642
Hallstahammar	440
Surahammar	297
Uppsala	296
Eskilstuna	294
Göteborg	214
Örebro	214
Sala	202
Enköping	196
Köping	192
Fagersta	147
Linköping	122
Ludvika	112
Solna	100
Umeå	85
SUMMA (Topp 15)	3 553 (53 % av det totala antalet inflyttade)

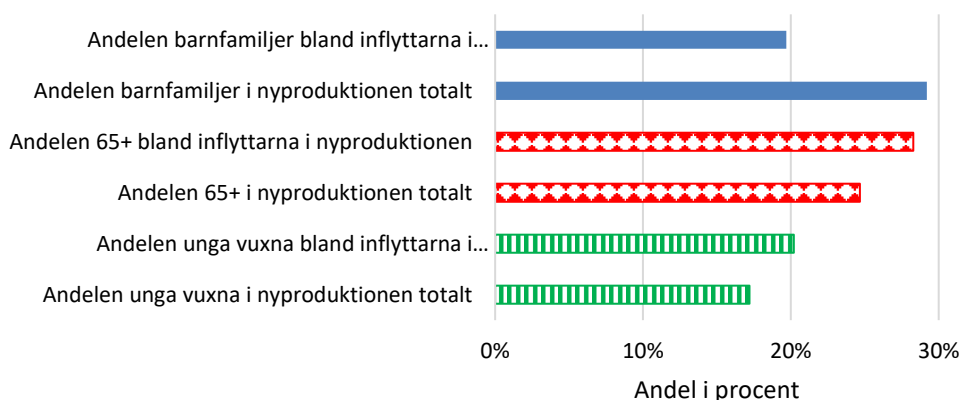
Källa: SCBs MONA-databas, efter egen bearbetning. Här redovisas de vanligaste kommunerna varifrån man flyttade till Västerås år 2021, oavsett ålder (invandring ej inräknat). Total inflyttning till Västerås från andra kommuner i Sverige var 6 674 personer år 2021.

En flyttkedjeanalys kan bidra med fördjupad information om vilka som flyttar in i kommunen. I nedanstående avsnitt utgår vi från flyttkedjorna i Västerås kommun 2020 och första halvåret 2021 för att analysera deskriptiv statistik över vilka som flyttar in i nyproduktionen under denna period. I detta avsnitt analyseras först *inflyttare* till kommunen vilket definieras som personer som tidigare varit bosatta utanför Västerås kommun men som nu flyttar till en bostad i kommunen. Här analyseras även inflyttning i nyproduktion av olika hushållstyper: personer i åldern 65+, barnfamiljer (hushåll med hemmavarande barn under 18 år) samt unga vuxna (i ålder 18–30 år).

5.1. Analys av nya västeråsare

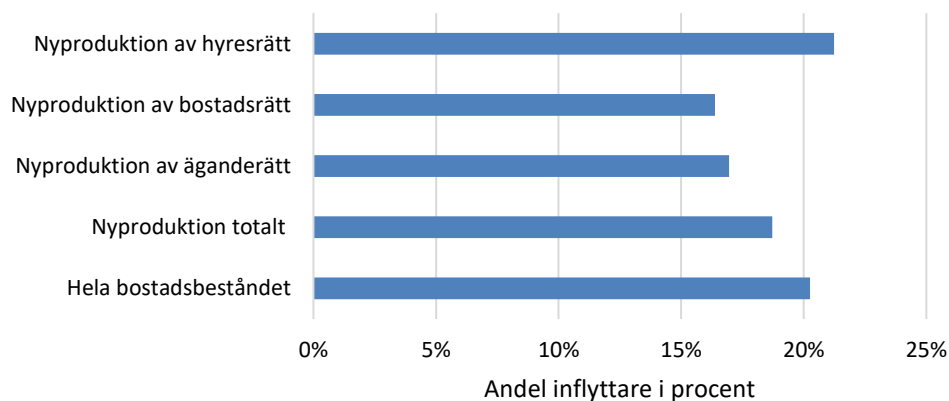
En analys av hur stor andel av det totala antalet flyttar i detta material som utgörs av inflyttare från utanför kommunen visar att 20 procent av det totala antalet flyttar utgörs av så kallade inflyttare. När det gäller nyproduktion är andelen inflyttare (alltså andelen inflyttare från utanför kommunen i steg 1) 19 procent, alltså något lägre än för det totala bostadsbeståndet i denna analys (se figur 22). Vilka är det då som utgör gruppen *inflyttare* eller nya västeråsare? Figur 21 nedan visar en överrepresentation av unga vuxna och personer i åldern 65+ bland inflyttarna i nyproduktionen jämfört med deras respektive andelar av det totala antalet flyttar till nyproduktionen. Barnfamiljer är underrepresenterade bland dem som flyttar in till Västerås kommun.

Figur 21. Vilka är de nya västeråsare som flyttar in till nyproduktion i Västerås kommun? (i procent)

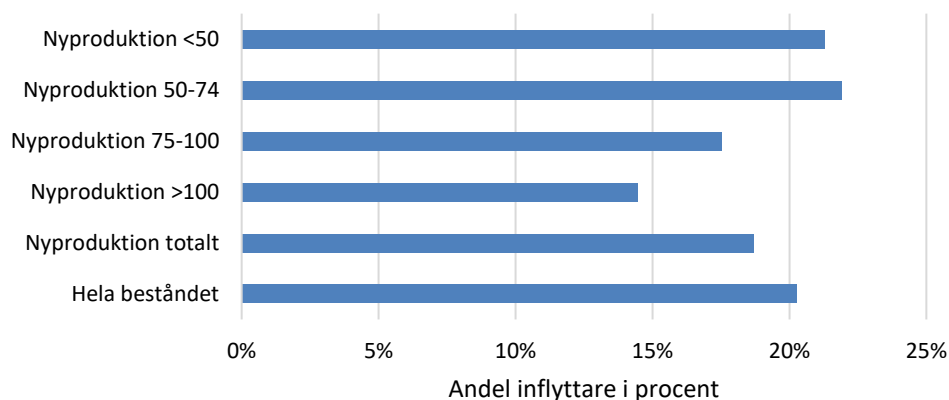


Hur ser flyttmönstren ut för de nya västeråsare som flyttar in till kommunen? I figur 22 presenteras andelen inflyttare i nyproduktion efter nyproduktionens upplåtelseform. Som jämförelse presenteras även andelen inflyttare i hela bostadsbeståndet i denna analys. Resultaten visar att andelen inflyttare är högst för nyproduktion av hyresrätter och lägst för nyproduktion av bostadsrätter. I figur 23 presenteras istället andelen inflyttare i nyproduktion efter nyproduktionens storlek. Resultaten visar att andelen inflyttare är högst för nyproduktion av bostäder i storleken 50–74 kvadratmeter, följt av nyproduktion som är mindre än 50 kvadratmeter. Andelen inflyttare är lägst för de största bostäderna.

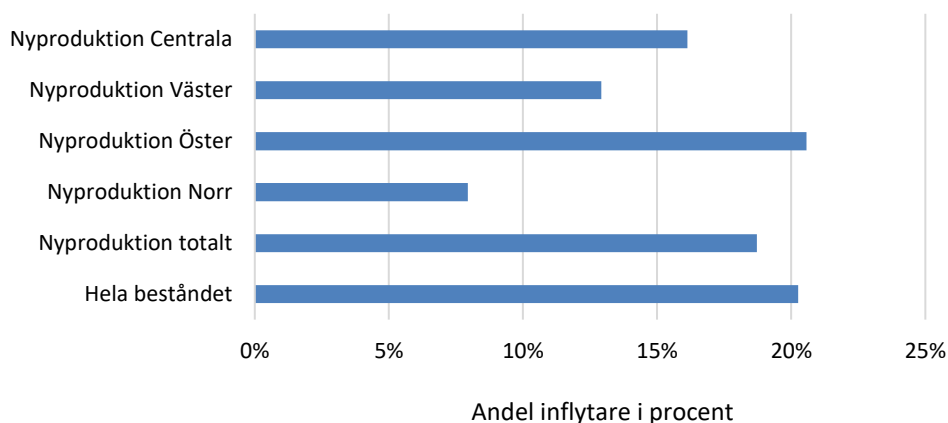
Figur 22. Andelen *inflyttare* i nyproduktion efter nyproduktionens upplåtelseform (i procent)



Figur 23. Andelen *inflyttare* i nyproduktion efter nyproduktionens storlek (i procent)



I figur 24 nedan presenteras andelen inflyttare i nyproduktion efter nyproduktionens läge. Resultaten visar att andelen inflyttare är högst för nyproduktion i de östra delarna av kommunen och minst i de norra.

Figur 24. Andel inflyttare i nyproduktion efter nyproduktionens läge (i procent)

5.2. Analys av olika hushållstyper

I detta avsnitt analyseras flyttmönster för olika hushållstyper. Här studeras vilken typ av nyproduktion som hushåll med personer i åldern 65+, barnfamiljer (hushåll med hemmavarande barn under 18 år) samt unga vuxna (i ålder 18–30 år) flyttar till. När det gäller kategorisering av hushåll efter ålder utgår analysen från den äldsta personen i ett hushåll.¹⁵

5.2.1. HUSHÅLL I ÅLDERN 65+

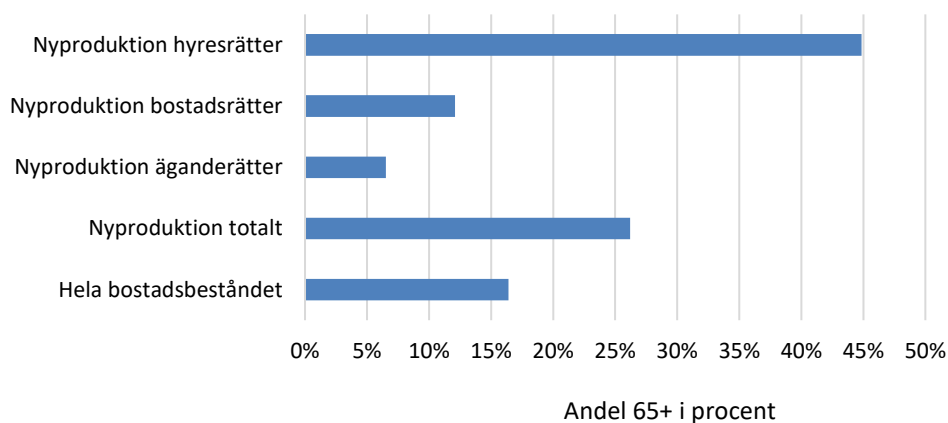
Hushåll i åldern 65+ är generellt inte en särskilt flyttbenägen grupp¹⁶, de utgör en förhållandevis liten del av det totala antalet hushåll även i denna analys (15 procent). I figur 25 nedan visas att hushåll i åldern 65+ är kraftigt överrepresenterade i nyproduktion av hyresrätter i relation till dessa hushålls andel av nyproduktionen totalt. Det bör påpekas att bland de flyttkedjor som ligger till grund för analysen finns nyproduktion av ett äldreboende och ett trygghetsboende i hyresrättsform under 2021 vilket påverkar dessa resultat då de utgör en stor andel av de nyproducerade hyresrätterna 2021. Om dessa båda boenden utesluts är andelen hushåll i åldern 65+ istället högst vid nyproduktion av bostadsrätter vilket är i linje med Malmö stads resultat. Vidare visar resultaten att andelen hushåll i åldern 65+ är betydligt större i nyproduktionen än i hela

¹⁵ I detta avsnitt utgår analysen från antalet unika hushåll snarare än antalet unika flyttar som vid analysen av *inflyttare* ovan, därför kan vissa av siffrorna skilja sig något mellan avsnitten.

¹⁶ Se till exempel SCBs artikel *Flest flyttar i närområdet* från 2022-04-26 ([Flest flyttar i närområdet \(scb.se\)](https://www.scb.se/nyheter/nyheter-2022/flest-flyttar-i-naomradet)).

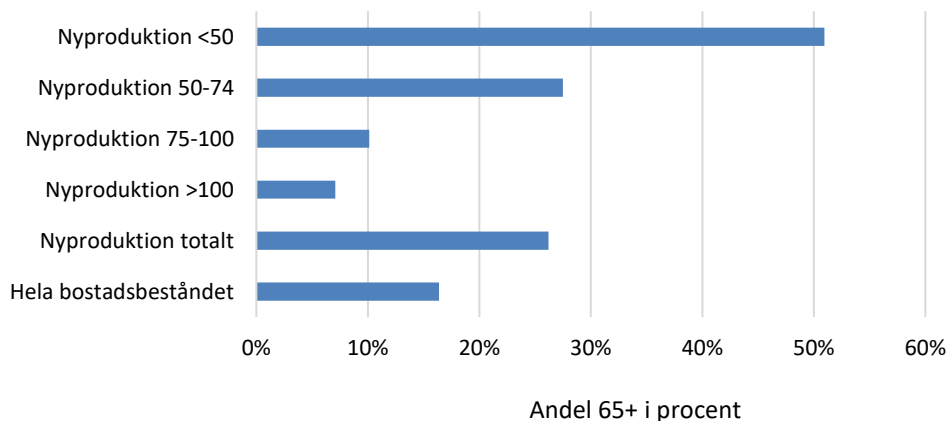
bostadsbeståndet (26 procent i nyproduktionen att jämföra med 16 procent i hela bostadsbeståndet i denna analys).

Figur 25. Andel 65+ i nyproduktion efter nyproduktionens upplåtelseform (i procent)



Resultatet i figur 26 nedan visar att hushåll i åldern 65+ är kraftigt överrepresenterade i nyproduktion av små bostäder (mindre än 50 kvadratmeter) i relation till dessa hushålls andel av nyproduktionen totalt. Precis som ovan bör påpekas att bland de flyttkedjor som ligger till grund för analysen finns nyproduktion av ett äldreboende och ett trygghetsboende med mindre bostäder under 2021 vilket påverkar dessa resultat.

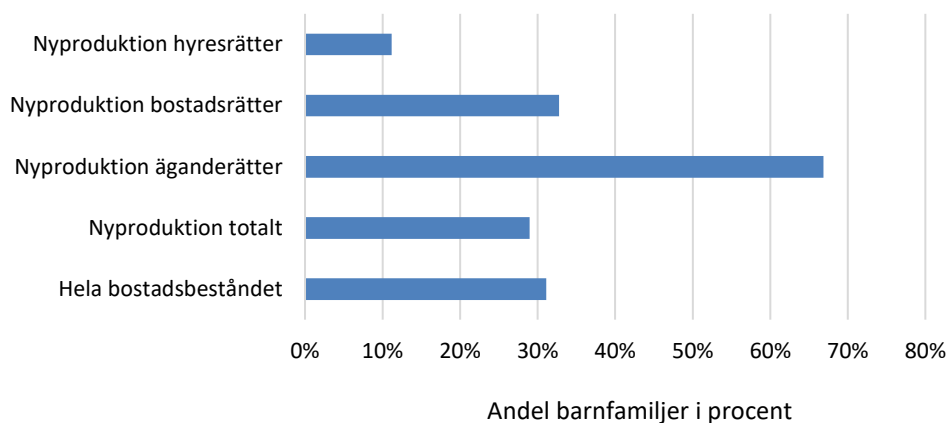
Figur 26. Andel 65+ i nyproduktion efter nyproduktionens storlek (i procent)



5.2.2. BARNFAMILJER

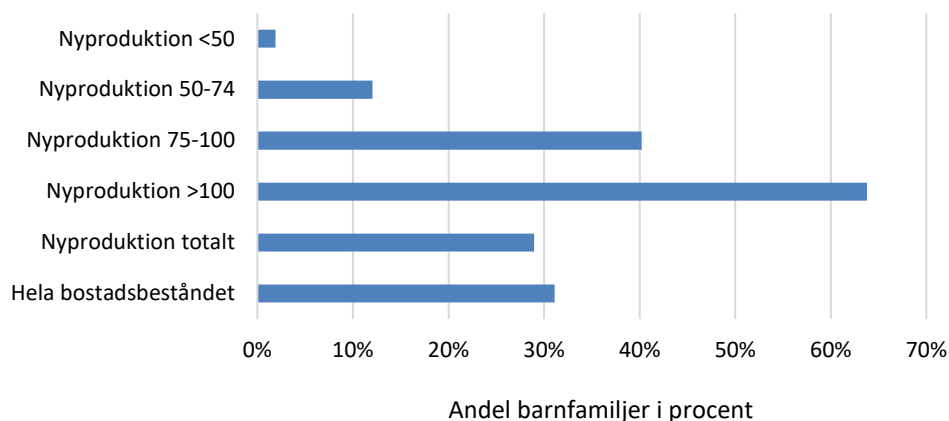
Barnfamiljerna utgör 31 procent av hushållen i denna analys. Resultaten i figur 27 nedan visar att andelen barnfamiljer är som högst vid nyproduktion av äganderätter där 67 procent av de hushåll som flyttat in i nyproduktionen av äganderätter utgörs av barnfamiljer. Diagrammet nedan visar också att andelen barnfamiljer är något lägre i nyproduktionen totalt än dessa hushålls andel av hela bostadsbeståndet i denna analys.

Figur 27. Andel barnfamiljer i nyproduktion efter nyproduktionens upplåtelseform (i procent)



Resultaten i figur 28 nedan visar att andelen barnfamiljer i nyproduktionen är som högst vid nyproduktion av de största bostäderna (över 100 kvadratmeter) och minst vid nyproduktion av de minsta bostäderna (mindre än 50 kvadratmeter). Sammantaget tyder resultaten på att barnfamiljer föredrar äganderätter och stora bostäder, men utifrån vår analys av deskriptiv statistik kan vi inte se vad som är viktigast för att förklara barnfamiljernas val av bostad. Malmö stads studie visade dock att det var storlek snarare än upplåtelseform som var viktigast för att förklara barnfamiljernas flyttmönster.

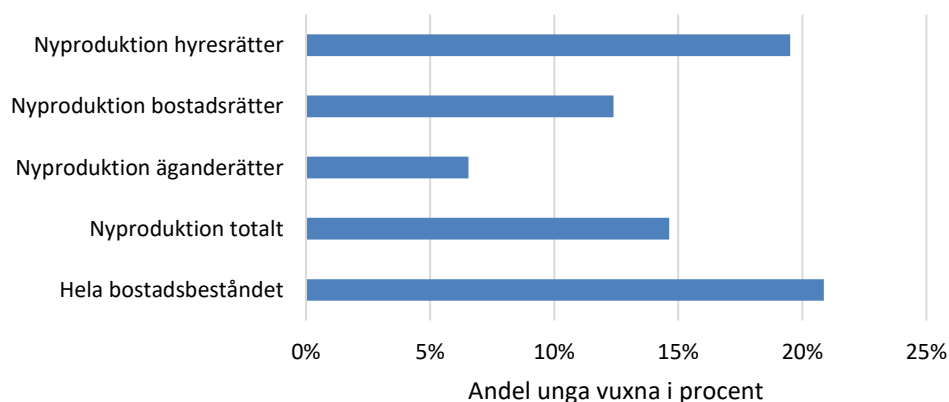
Figur 28. Andel barnfamiljer i nyproduktion efter nyproduktionens storlek (i procent)



5.2.3. UNGA VUXNA

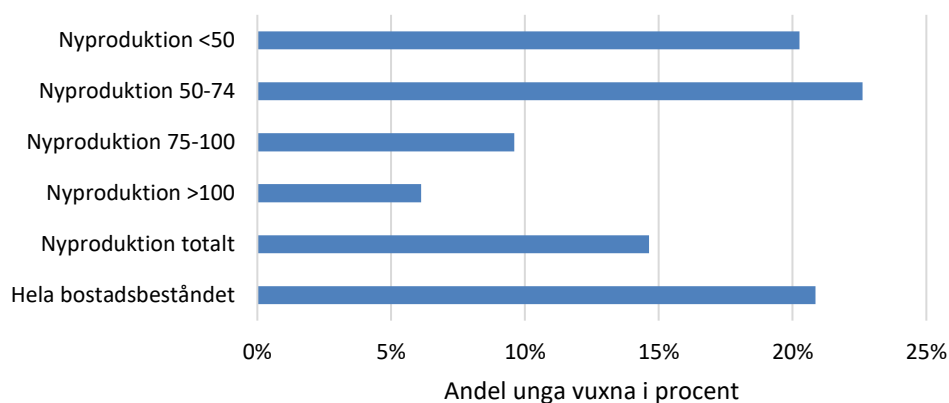
Hushåll bestående av unga vuxna utgör cirka 21 procent av hushållen i denna analys. Resultaten i figur 29 nedan visar att andelen unga vuxna (mellan 18 och 30 år) är som högst vid nyproduktion av hyresrätter där 20 procent av de hushåll som flyttat in i nyproduktionen av hyresrätter utgörs av unga vuxna. Diagrammet nedan visar också att andelen unga vuxna är betydligt lägre i nyproduktionen totalt än dessa hushålls andel av hela bostadsbeståndet i denna analys. Hushållstypen unga vuxna är alltså underrepresenterade i nyproduktionen totalt sett.

Figur 29. Andel unga vuxna i nyproduktion efter nyproduktionens upplåtelseform (i procent)



Resultaten i figur 30 nedan visar att andelen unga vuxna (mellan 18 och 30 år) är högst vid nyproduktion av bostäder i storleken 50–74 kvadratmeter följt av bostäder som är mindre än 50 kvadratmeter. Resultaten påverkas av att nyproduktionen 2020 och 2021 innehåller ett trygghetsboende och ett äldreboende med små bostäder. Utesluts dessa boenden blir andelen unga vuxna i de minsta bostäderna betydligt högre. Andelen unga vuxna är lägst vid nyproduktion av de största bostäderna.

Figur 30. Andel unga vuxna i nyproduktion efter nyproduktionens storlek (i procent)



Kan man genom att analysera flyttkedjor se vad som bör byggas för att unga vuxna ska hitta en bostad? I figur 31 nedan redovisas andelen unga vuxna dels i nyproduktion dels i hela flyttkedjorna. Resultaten presenteras efter upplåtelseform och storlek på nyproduktionen. Resultaten visar, precis som vi sett ovan, att unga vuxna totalt sett är underrepresenterade i nyproduktionen. Tittar man istället på hela flyttkedjorna utgör unga vuxna en betydligt större andel än i enbart nyproduktionen. Det är dock inte alldeles enkelt att svara på vad man ska bygga för att gruppen unga vuxna ska hitta en bostad. Vill man bygga nyproduktion som riktar sig direkt mot de unga vuxna bör man bygga små bostäder och hyresrätter. Även andelen unga i *hela* flyttkedjorna är högst vid nyproduktion av hyresrätter och mindre bostäder, och givet att det som frigörs i stor utsträckning överensstämmer med det som byggs (lika ger lika) kan man argumentera för att man framför allt bör bygga hyresrätter och bostäder i de mindre storlekskategorierna för att unga vuxna ska hitta en bostad. Detta resonemang överensstämmer med Malmö stads resultat att unga påverkas mest av nybyggda hyresrätter (liksom nybyggnation i låginkomstområden) vilket frigör fler bostäder som de unga kan flytta in i. Men på total nivå tycks det enligt

resultaten i tabellen nedan sammantaget viktigast att bygga för största möjliga rörlighetseffekter så att det tillgängliggörs så många bostäder som möjligt, eftersom de unga vuxna överlag är betydligt mer välrepresenterade när man även tittar på vad som händer längre ned i flyttkedjorna (oavsett typ av nyproduktion). Detta överensstämmer med Evidensgruppens slutsats att det inte måste finnas en motsättning mellan att bygga större bostäder i attraktiva (dyrare) områden och att bygga för unga.

Figur 31. Unga vuxnas andel i flyttkedjor efter nyproduktionens upplåtelseform och storlek

Unga vuxnas andel i flyttkedjor efter nyproduktionens upplåtelseform och storlek	Andel unga vuxna i nyproduktion	Andel unga vuxna totalt i hela flyttkedjan
Upplåtelseform nyproduktion		
Hyresrätt	20%	25%
Bostadsrätt	12%	19%
Äganderätt	7%	14%
Storlek nyproduktion (kvm)		
<50	20%	26%
50–74	23%	24%
75–100	10%	20%
>100	6%	16%
Totalt	15%	21%

En grupp unga vuxna som är särskilt intressant att studera är de som flyttar hemifrån. Hur går det för dem att hitta en bostad någonstans i flyttkedjan? I flyttkedjesammanhang kallas de som gör entré på den lokala bostadsmarknaden för *debutanter*. Debutanter motsvarar slutet på en flyttkedja och består dels av de personer som flyttar in till den lokala bostadsmarknaden (i detta fall från en annan kommun än Västerås kommun), dels av de personer som lämnar ett hushåll där någon annan bor kvar till exempel unga vuxna som flyttar hemifrån. För att analysera denna grupp har vi studerat personer som är 25 år eller yngre och som flyttar från en bostad där någon annan bor kvar. Antalet personer i denna grupp är för litet för att vi ska kunna göra en utförlig analys men vi kan se följande mönster: 3 av 4 flyttar in i det som blir tillgängliggjort längre ned i flyttkedjorna (74 procent)¹⁷. Majoriteten flyttar in i hyresrätt (59 procent) och nästan alla (87 procent) flyttar in i en bostad som tillhör de två minsta storlekskategorierna i

¹⁷ Som en påminnelse kan nämnas att ungefär hälften av de tillgängliggjorda bostäderna som ingår i denna studie utgörs av nyproduktion och hälften utgörs av bostäder som blir tillgängliga längre ned i kedjorna.

denna studie. Detta kan jämföras med motsvarande resultat för gruppen unga vuxna totalt, där något färre flyttar in i det som blir tillgängligt längre ned i flyttkedjorna (67 procent) än för gruppen debutanter som flyttar hemifrån. Ungefär lika stor andel (62 procent) flyttar in i hyresrätt och något färre (78 procent) flyttar in i en bostad som tillhör de två minsta storlekskategorierna än för de som flyttar hemifrån. Men i stort är mönstren för dessa två grupper alltså desamma och pekar sammantaget på ett behov av att bygga så att det tillgängliggörs så många bostäder som möjligt för att öka de ungas chanser att hitta en bostad.

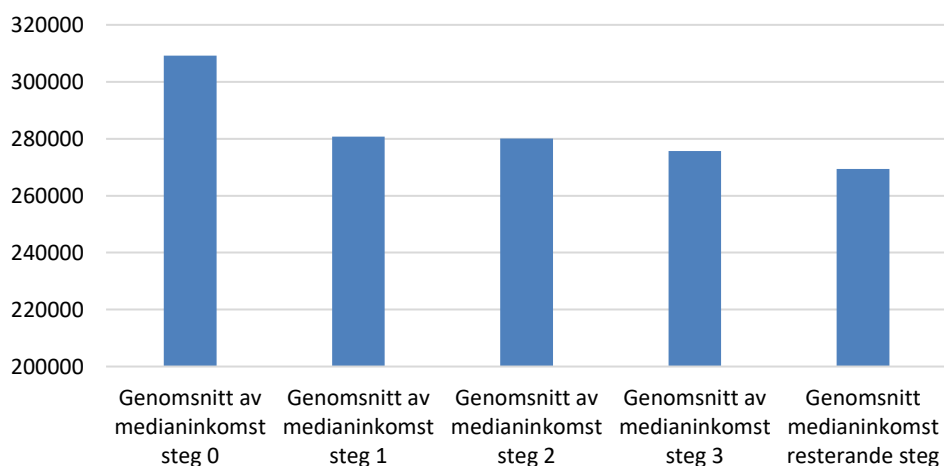
Resultaten i detta avsnitt kan sammanfattas i följande punkter:

- De flesta som flyttar in till Västerås kommun kommer från närområdet.
- Unga vuxna och äldre är överrepresenterade bland de nya västeråsare som flyttar in i nyproduktionen i kommunen.
- Hur stor andelen nya västeråsare är i jämförelse med övriga nyinflyttade i nyproduktion varierar beroende på de nyproducerade bostädernas upplåtelseform, läge och storlek. Högst är andelen nya västeråsare när det gäller nyproduktion av hyresrätter, mindre bostäder och bostäder i de östra delarna av kommunen.
- Det finns tydliga skillnader i flyttmönster mellan olika hushållstyper. Äldre hushåll är totalt sett överrepresenterade i nyproduktionen, de flyttar gärna antingen till ett anpassat mindre boende (i form av äldre- eller trygghetsboende) eller bostadsrätt. Barnfamiljer är kraftigt överrepresenterade i nyproduktion av äganderätter och stora bostäder. Andelen unga vuxna är istället som högst vid nyproduktion av mindre bostäder och hyresrätter. Unga vuxna är dock totalt sett underrepresenterade i nyproduktionen. Särskilt den grupp unga vuxna som flyttar hemifrån kommer i regel in längre ned i flyttkedjorna, till en mindre hyresrätt.
- Det är inte alldeles enkelt att svara på vad man ska bygga för att gruppen unga vuxna ska hitta en bostad. Vill man bygga nyproduktion som riktar sig direkt mot de unga vuxna bör man bygga små bostäder och hyresrätter, men på total nivå förefaller det viktigt att bygga för största möjliga rörlighetseffekter så att det tillgängliggörs så många bostäder som möjligt.

6. Inkomstanalys

Vad gäller socioekonomiska effekter av flyttkedjor så är nyproduktion ofta dyrare än äldre bostäder, och det finns en förhoppning att nyproduktion ska tillgängliggöra billigare bostäder för mindre resursstarka hushåll längre ned i en flyttkedja. Evidensgruppen har studerat socioekonomiska aspekter av flyttkedjor och fann bland annat att inkomsterna hos de studerade hushållen sjönk redan tidigt i de studerade flyttkedjorna¹⁸. Materialet i denna studie möjliggör ingen utförlig socioekonomisk analys eftersom inkomstuppgifter inte ingår i datamaterialet. Däremot har vi tagit fram en teoretisk inkomstnivå för varje studerad bostad i form av medianinkomsten i det område där bostaden ligger, utifrån dessa uppgifter har vi sedan räknat ut en genomsnittlig inkomst per steg i de flyttkedjor som ingår i studien. Resultaten presenteras i figur 32 nedan och visar att den genomsnittliga inkomsten är högst för nyproduktionen i steg 0 för att sedan successivt falla något i senare steg, skillnaderna är dock små. Den höga inkomsten i steg 0 beror på att en stor del av nyproduktionen finns i områden med hög medianinkomst.

Figur 32. Genomsnittlig inkomst per steg



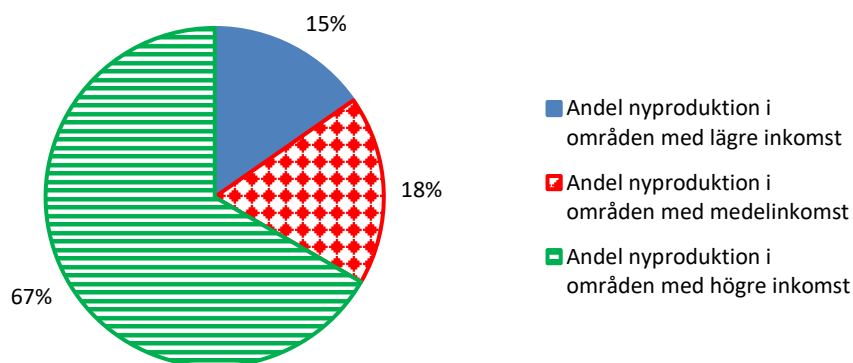
I figur 33 presenteras hur nyproduktionen fördelar sig efter inkomstnivån i området där bostaden finns¹⁹. Resultaten visar att en mycket stor del av

¹⁸ Evidensgruppen på uppdrag av Bofrämjandet ([Rapport Flyttkedjor Slutversion 2021-11-24.pdf](#)).

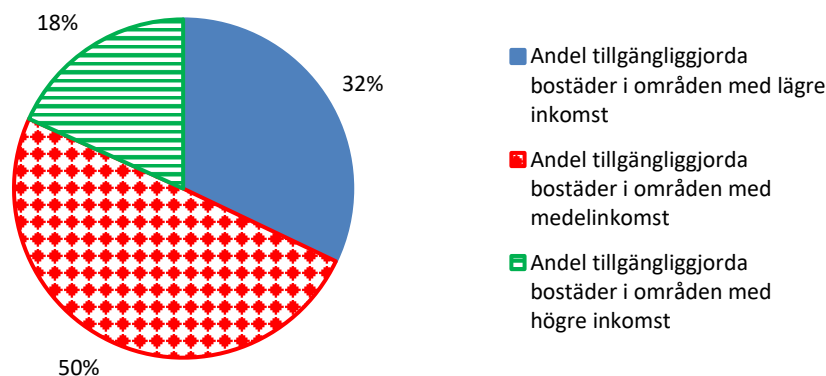
¹⁹ Här definieras områden med höga inkomster som områdena med de 25 procent högsta medianinkomsterna i denna studie och omvänt definieras områden med lägre inkomster som områdena med de 25 procent lägsta medianinkomsterna, övriga områden definieras som områden med medelinkomst.

nyproduktionen (nästan 70 procent) finns i de områden som har de 25 procent högsta medianinkomsterna i studien. Vad gäller fördelningen för de tillgängliggjorda bostäderna visar resultaten i figur 34 istället att den enskilt största gruppen (motsvarande 50 procent) finns i de områden som beräknas ha en medelinkomstnivå. Det har även tillgängliggjorts en relativt stor andel bostäder i områden med lägre inkomstnivåer (32 procent) i relation till hur många bostäder som byggts i dessa områden. En stor nybyggnation i områden med högre inkomster har alltså tillgängliggjort relativt sett många bostäder i områden med medel- eller lägre inkomster. För att kunna säga mer om de socioekonomiska effekterna av nyproduktionen skulle det behövas inkomstuppgifter på individnivå vilket alltså saknas i denna studie.

Figur 33. Nyproduktion efter områdets inkomstnivå (i procent)



Figur 34. Tillgängliggjorda bostäder efter områdets inkomstnivå (i procent)



Bilaga 1.

Kartan nedan visar den områdesindelning av Västerås kommun som används i denna rapport: Skultuna, Norra delarna, Västra delarna, Östra delarna och Centrala delarna av kommunen.

Figur 35. Karta över Västerås kommun

