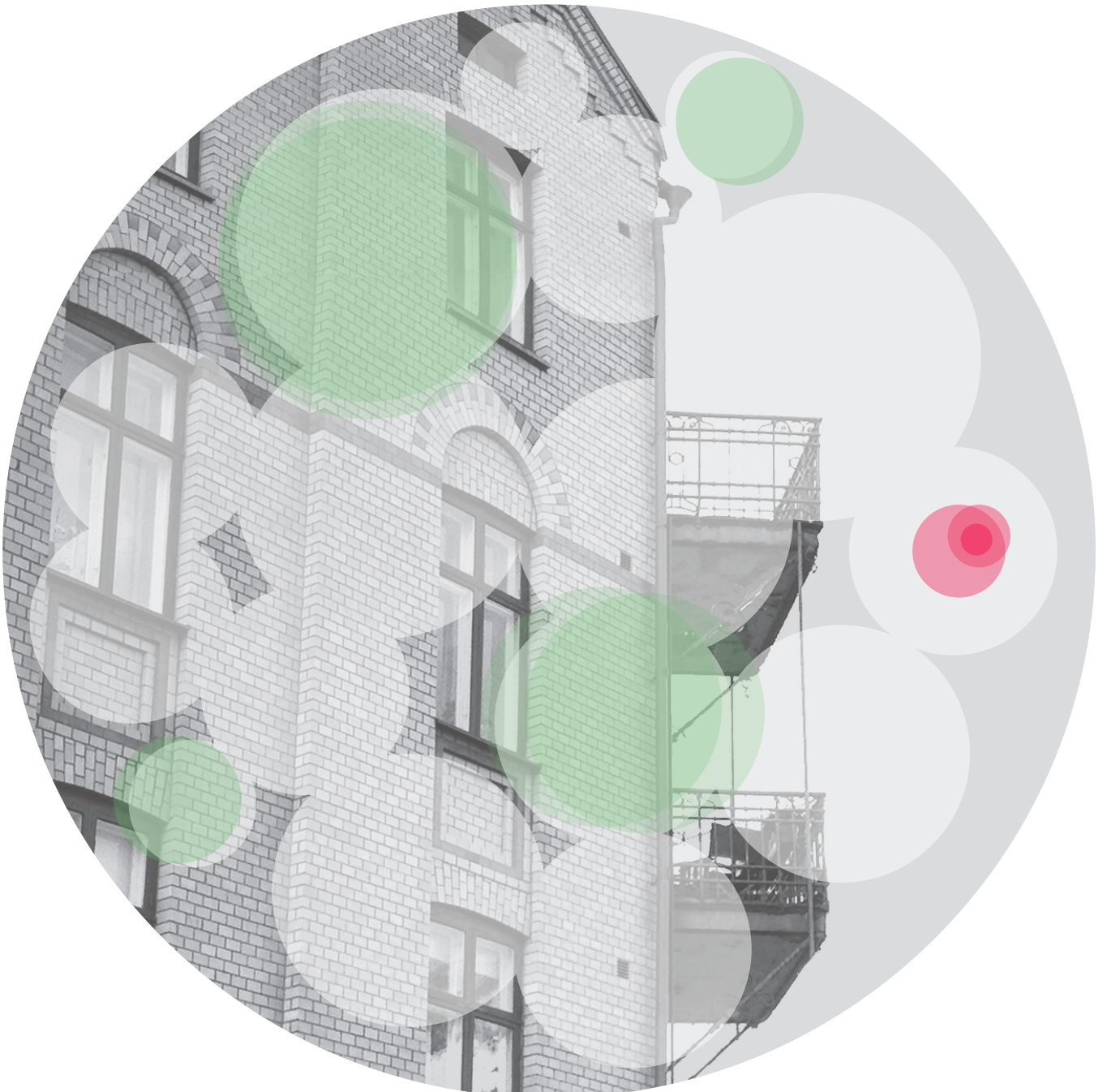


# Rörligheten på den svenska bostadsmarknaden





# Förord rapportförfattare

Rapporten har tagits fram av Andreas Pistol på Ramböll Management Consulting och av Maria Brandén, verksam vid Linköpings universitet och Stockholms universitet. Det statistiska underlaget för rapporten är framtaget av Maria Brandén och har bearbetats tillsammans med Ramböll. Rapporten är framtagen på initiativ och beställning av Hyresgästföreningen.

## Innehåll

Förord rapportförfattare	3
Sammanfattning	4
Inledning	5
<i>Bakgrund</i>	5
<i>Syfte, definitioner och avgränsningar</i>	5
<i>Populationen och bostadsbeståndet</i>	6
Rörlighet i Sverige	9
<i>Sverige – Övergripande resultat</i>	9
<i>Sverige – Flyttar inom och ut ur kommunen</i>	10
<i>Sverige – Skillnader mellan åldersgrupper</i>	11
<i>Sverige – Skillnader mellan inkomst- och utbildningsgrupper</i>	12
Rörlighet i Sveriges kommuner	15
<i>Sveriges kommuner – Skillnader mellan kommuner</i>	15
<i>Sveriges kommuner – Stora kommuner och dess förortskommuner</i>	17
<i>Sveriges kommuner – Medelstora kommuner</i>	18
<i>Sveriges kommuner – Mindre kommuner</i>	19
Rörlighet i Stockholm	21
<i>Stockholm – Övergripande resultat</i>	21
<i>Stockholm – Skillnader mellan inkomstgrupper</i>	23
<i>Stockholm – Skillnader mellan utbildningsgrupper</i>	25
Slutsatser	26
Referenser	27
Bilaga	28
<i>Databearbetning</i>	28
<i>Ytterligare figurer</i>	29

# Sammanfattning

I denna rapport beskrivs och analyseras rörligheten på den svenska bostadsmarknaden åren 1999–2012 för den arbetsföra delen av befolkningen (20–64 år). Rörligheten beskrivs utifrån typ av rörlighet (flyttar inom respektive ut ur kommun), upplåtelseform, geografiskt läge, inkomst, utbildning och ålder. Syftet med studien har varit att deskriptivt beskriva rörligheten på den svenska bostadsmarknaden över tid. Den ämnar därmed inte belägga kausala samband, trender eller förklaringar med ekonometriska metoder. De huvudsakliga slutsatserna kan sammanfattas i följande punkter.

- Rörligheten på bostadsmarknaden är större inom det hyrda beståndet än inom det ägda. År 2012 låg rörligheten på 22 procent för boende i hyresbeståndet jämfört med 9 procent i ägda boendeformer. I snitt var rörligheten 13 procentenheter högre för boende inom det hyrda beståndet än inom det ägda under åren 1999–2012. Detta är i linje med andra studier på området, och har även visat sig vara fallet i andra länder.
- Generellt är rörligheten inom det ägda beståndet större i stora kommuner och rörligheten inom det hyrda beståndet är lägre i stora kommuner.
- Individer som bor inom det hyrda beståndet har högre rörlighet inom samtliga åldersgrupper, regioner, inkomstgrupper och utbildningskategorier. Storleken på skillnaden i rörlighet mellan det hyrda och ägda beståndet varierar dock mellan grupperna och kategorierna.
- Rörligheten på bostadsmarknaden minskar med individers ålder, både för boende i hyrt och ägt boende.
- Rörligheten är störst inom den lägsta inkomstkvarteren och lägst i den högsta inkomstkvarteren för boende i både hyrt och ägt boende.
- Rörligheten har inte förändras i någon betydande utsträckning över tid i Sverige mellan åren 1999 och 2012. Vissa mindre förändringar sker under perioden men ingen tydlig uppåt eller nedåtgående trend kan urskiljas, oavsett var i landet som studeras. Det enda som kan urskiljas är att rörligheten inom det ägda beståndet är något mer stabil över tid jämfört med rörligheten inom det hyrda beståndet som är något mer volatil.
- Det går inte att se några tecken på att policyförändringar under perioden haft någon påtaglig effekt på den genomsnittliga rörligheten för den arbetsföra delen av befolkningen. Dock behövs mer avancerade ekonometriska analyser för att fastställa detta med säkerhet.

# Inledning

## Bakgrund

Rörligheten på bostadsmarknaden har varit ett återkommande ämne inom den bostadspolitiska debatten de senaste åren. Både i rapporter från kommittéer och utredningar samt på ledarsidor och i debattartiklar diskuteras rörligheten på bostadsmarknaden. Ofta spekuleras kring att en hög rörlighet är instrumentell för ett effektivt utnyttjande av bostadsbeståndet och att flyttkedjor skapas till följd av en tillräckligt hög rörlighet. Det argumenteras också för att rörligheten är en viktig del av en väl fungerande arbetsmarknad där matchning och avstånd mellan arbete och hem är en förutsättning för ett effektivt system. Hinder som har pekats ut som orsaker till låg rörlighet har bland annat varit kapitalvinstskatten som gör att en försäljning kan innebära stora skattekostnader för individer boendes i ägda bostäder, och hyressättningsystemet för individer i det hyrda beståndet. Vidare har också den rådande bostadsbristen i vissa kommuner pekats ut som en faktor som antas minska rörligheten, då en hög efterfrågan kan minska individens valmöjligheter. Emellertid så diskuteras ofta rörlighetsbegreppet utan att visa på hur stor rörligheten är eller hur den varierat över tid. Det är också sällsynt att den ideala rörlighetsnivån nämns och hur hög den i så fall skulle vara.

## Syfte, definitioner och avgränsningar

Denna rapport ämnar besvara frågan hur stor rörligheten är i Sverige, och hur den har utvecklats sedan början av 00-talet, med syfte att bringa klarhet i ämnet och leda till en mer informerad fortsatt bostadspolitisk debatt. Resultaten kommer också kunna ligga till grund för kommande studier av mekanismer på bostadsmarknaden och om rörlighet och dess koppling till andra samhällsmekanismer, såsom arbetsmarknaden. Syftet med studien har varit att beskriva rörligheten på den svenska bostadsmarknaden rent deskriptivt. Den ämnar inte belägga varför förändringar i rörligheten skett, och försöker heller inte att belägga kausala samband eller trender med ekonometriska metoder.

Datamaterialet som ligger till grund för denna rapport är en aggregering av anonymiserat registerdata för åren 1999–2012 (se bilaga för detaljerad beskrivning av datamaterialet).<sup>1</sup> Måttet rörlighet definieras i denna rapport som andelen individer som flyttat under ett givet år. Både flyttar inom och ut ur kommunen avses om inget annat anges. Populationen utgörs av individer boende i Sverige i arbetsför ålder (20–64 år) om inget annat anges.<sup>2</sup> Avgränsningen att enbart studera individer i arbetsför ålder görs då individer som är yngre än så ofta flyttar på grund av att deras föräldrar flyttar, och dessa flyttar således inte är egeninitierade. Då flyttbeteendet och anledningarna till att flytta generellt skiljer sig mellan den arbetsföra befolkningen och äldre individer (65+) exkluderas också denna grupp. Äldres flyttbenägenhet har dock analyserats inom ramen för ”Bostäder att bo kvar i. Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer” (SOU 2015:85).

---

<sup>1</sup> År 2012 är satt som slutår då det är det sista året rapportförfattarna har haft datatillgång till.

<sup>2</sup> Alla kommuner är definierade utifrån 1999 års kommungränser.

Genomgående i denna rapport illustreras hur rörligheten ser ut uppdelat på upplåtelseform som är indelad i två kategorier; ägt och hyrt boende. En mer exakt beskrivning av dessa definitioner presenteras i bilagan. Resultat visas uppdelat på tre olika geografiska nivåer, Sverige som helhet, kommungrupper och enskilda kommuner. Ytterligare parametrar som behandlas är hur inkomst- och utbildningsnivå hänger samman med individers rörlighet, samt hur mönstren förändras över tid.

## Populationen och bostadsbeståndet

Hushåll och individer i hushåll flyttar av olika anledningar. I genomsnitt förväntas en individ i Sverige att flytta 11 gånger under sin livstid.<sup>3</sup> I första hand flyttar individer ett flertal gånger under livscykeln för att anpassa boendet till en förändrad livssituation. Den inledande flytten brukar vara att flytta från sina föräldrar i 20-årsåldern, då ofta till en egen bostad i samma stad, eller till en annan stad för att studera eller arbeta. I ett nästa steg är det vanligt att individer ingår samboskap; per definition måste då minst en av individerna som ingår samboskap flytta. Andra tillfällen i livet som ökar flyttbenägenheten är när hushållet växer och behovet av fler rum ökar, när inkomsterna ökar och det finns möjlighet att lägga mer pengar på boende eller när inkomsterna minskar vid pension och utgiften måste minskas.<sup>4</sup>

Bortsett från de rent demografiska anledningarna till att hushåll och individer flyttar finns också andra orsaker, vissa som kan förklaras och andra som beror på individuella anledningar och som är svårare att kartlägga. En viktig anledning till att flytta är arbetssituationen; dels kan en flytt vara nödvändig för att kunna ta ett nytt arbete eller för att minska pendlingsavståndet till befintligt arbete. Rörelsebeteende vid arbetslöshet är ett ämne som har studerats i Sverige och andra länder. Till exempel så har Barceló (2006) visat att flyttbenägenheten är större hos arbetslösa boende i hyrt boende, jämfört med ägt, i Frankrike, Tyskland, Italien, Spanien, och Storbritannien.

Det finns många positiva effekter av att populationen är rörlig på bostadsmarknaden, såsom matchning på arbetsmarknaden, effektivt utnyttjande av bostadsbeståndet, och liknande. Det finns också kostnader förknippade med rörligheten. Transaktionskostnaderna i samband med flytt kan vara påtagliga, både vid flytt från ägt och från hyrt boende. Vid flytt från ägt boende är ofta mäklare inblandade vilket leder till en kostnad för hushållen. För de som flyttar från hyrt boende är transaktionskostnaden lägre, jämfört med ägt boende. Samtidigt finns transaktionskostnader för hyresvärden som måste tillsätta resurser för att hitta en ny hyresgäst. En tydlig icke-monetär kostnad som är viktig för flyttar från både ägt och hyrt boende är förlusten av befintliga sociala nätverk, arbetet med att hitta och börja på ny skola eller förskola och så vidare.

Nedan illustreras bostadsbeståndets och befolkningens utveckling i Sverige över

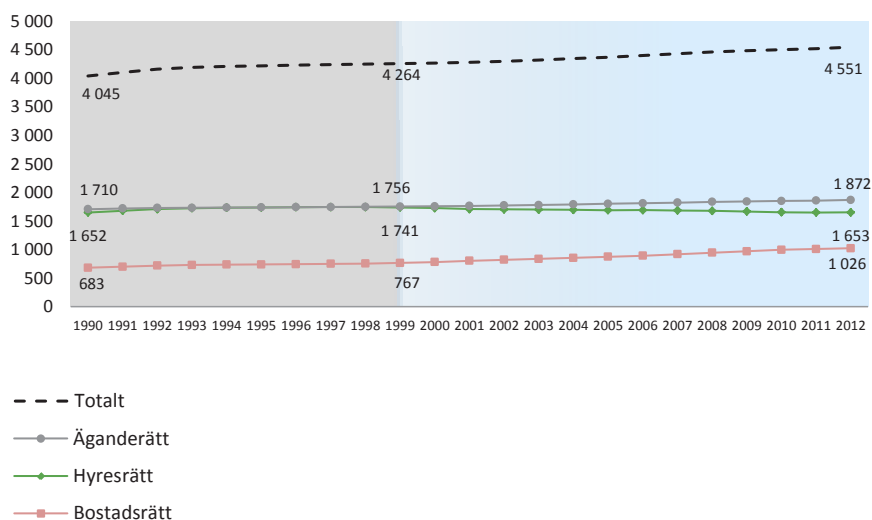
---

<sup>3</sup> SCB, *Statistisk årsbok 2014*.

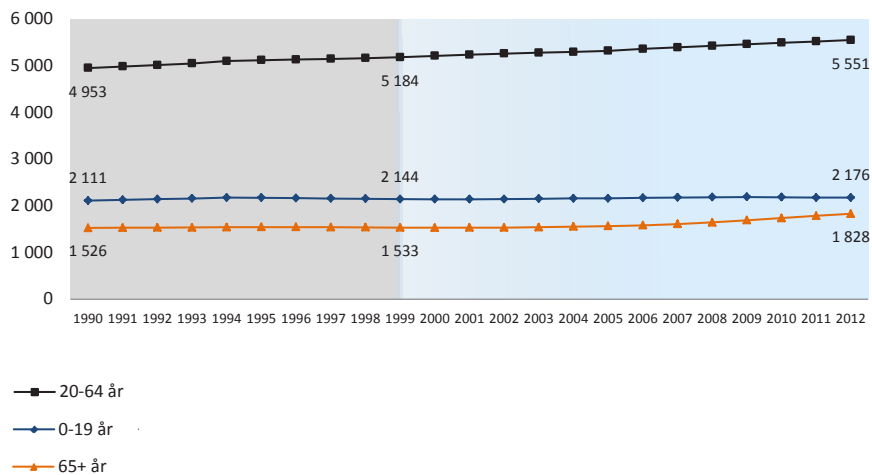
<sup>4</sup> SCB, *Demografiska rapporter, "Sambo, barn, gift, isär?"*, 2012:1 och SCB, *Demografiska rapporter 2008:5, "Ungdomars flytt hemifrån"*.

perioden 1990–2012 för att ge en överblick över hur beståndet fördelar sig mellan upplåtelseformerna och hur befolkningen fördelar sig mellan åldersgrupperna.<sup>5</sup> I denna rapport studeras rörligheten under perioden 1999–2012 och äganderätt och bostadsrätt kategoriseras båda som ”ägt boende”. Vidare illustreras resultaten på individnivå, ej på hushållsnivå.

5 Under perioden 1999–2012 har antalet bostäder ökat med 6,7 procent och befolkningen med 7,8 procent.



Figur 1: Kalkylerat bostadsbestånd uppdelat på upplåtelseform, tusental, 1991–2012, Sverige. Källa: SCB.



Figur 2: Befolkning uppdelat på åldersgrupper, tusental, 1991–2012, Sverige. Källa: SCB.



### Avgående Departures

Tid	Destination	Wagon	Spår	Wagon	Arrivning
Min	Beställnings	Beställnings	Beställnings	Beställnings	Beställnings
18:58	Köpenhamn	28	527	SJ X2000	
19:07	Skövde	19	1231	Pågatåg	
19:08	Helsingborg Göteborg	34	1095	Öresundståg	
19:13	Kastup Köpenhamn Helsingör	19	1995	Öresundståg	
19:17	Malmö Hylle	28	1795	Pågatåg	
19:17	Lindköping Stockholm	44	500	SJ X2000	
19:23	Tvedestrand Helsingör	34	1280	Pågatåg	
19:28	Malmö Hylle	19	1531	Pågatåg	
19:30	Kristianstad Karlshamn	44	1098	Öresundståg	
19:33	Kastup Köpenhamn Helsingör	19	1997	Öresundståg	
19:38	Ystad	34	1281	Pågatåg	
19:42	Landskrona Helsingör Ängelholm	34	1793	Pågatåg	
19:47	Malmö Hylle	19	1757	Pågatåg	
19:48	Lund Alvesta Kalmar	44	1096	Öresundståg	
19:53	Kastup Köpenhamn Helsingör	19	1999	Öresundståg	

### Ankommande

18:50	Stockholm Lindköping
18:51	Göteborg Helsingör
19:00	Kristianstad
19:06	Helsingör Köpenhamn
19:08	Göteborg Helsingör
19:10	Köpenhamn
19:11	Vägd Pivetta
19:14	Ängelholm
19:21	Skövde
19:24	Hör



Välkommen till Centralhallen

Spår 5 ← Färvergövar ← Spår 6-10 →

Välkommen till Centralhallen

↑ Buss Buses ↑

Tickets



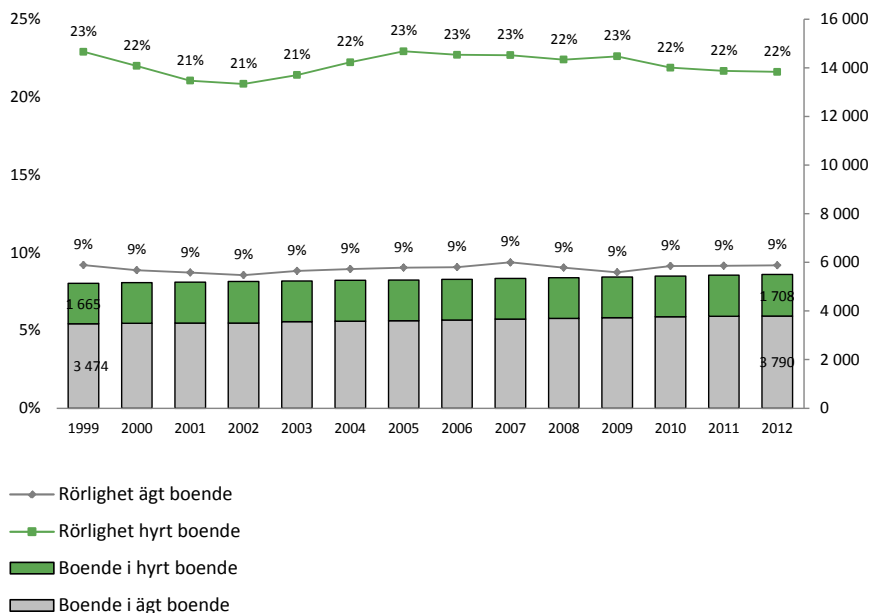
# Rörlighet i Sverige

## Sverige – Övergripande resultat

Figur 3 nedan visar hur antalet individer i åldrarna 20–64 år samt rörligheten har utvecklats i Sverige under perioden 1999 till 2012 uppdelat på boende i ägt och hyrt boende. Rörligheten är högre för boende inom det hyrda beståndet än inom det ägda, i snitt 13 procentenheter skillnad under åren 1999–2012.

Trenden för boende inom både den ägda och hyrda delen av beståndet är att rörligheten över tid är mer eller mindre konstant. Det som går att urskilja är en liten nedgång i rörlighet inom det hyrda beståndet under början av 00-talet som sedan övergår i en uppgång som motsvarar nedgången mellan åren 2002–2005. Sedan dess har rörligheten minskat successivt men i mycket liten skala. Över hela mätperioden, åren 1999–2012 har rörligheten totalt minskat med 1,3 procentenheter för det hyrda beståndet och inte förändrats för det ägda beståndet.

Andelen i arbetsför ålder som bor i ägt boende har ökat från cirka 68 procent år 1999, till cirka 69 procent år 2012. På motsvarande sätt har andelen boende i hyrt boende minskat från 32 till 31 procent – i riket i stort har således inga större förändringar skett under perioden.



Figur 3: Antal boende i arbetsför ålder (höger axel, tusental) och rörlighet (vänster axel) uppdelat på upplåtelseform, 1999–2012, Sverige. Källa: Svenska registerdata, bearbetning av rapportförfattare.

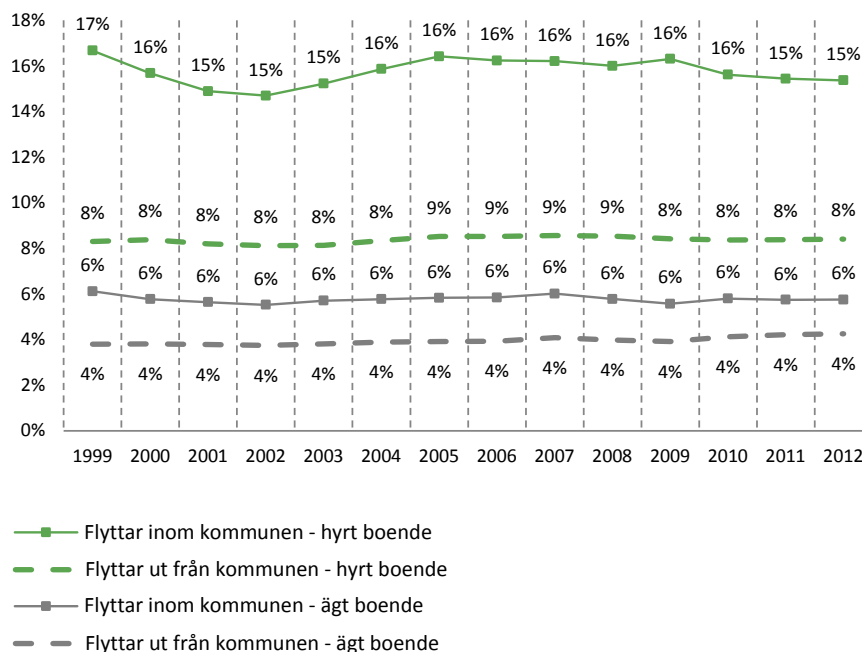
”Rörligheten är högre för boende inom det hyrda beståndet än inom det ägda, i snitt 13 procentenheter skillnad under åren 1999–2012.”

## Sverige – Flyttar inom och ut ur kommunen

”Under perioden 1999 till 2012 var förändringen mellan åren större inom det hyrda beståndet än inom det ägda.”

Som illustrerades i Figur 3 på föregående sida så är rörligheten större inom det hyrda beståndet än inom det ägda, utan betydande förändringar över tid. I Figur 4 nedan illustreras rörligheten i Sverige uppdelat på hyrt och ägt boende och på typ av flytt; inom kommun och ut ur kommun. Här kan vi se att andel inomkommunala och utomkommunala flyttar i stort sett är stationär över tid för boende inom det ägda beståndet. Totalt minskade de inomkommunala flyttarna med 0,3 procentenheter och de utomkommunala ökade med 0,5 procentenheter under perioden 1999–2012 för boende i ägt boende.

Under perioden 1999 till 2012 var förändringen mellan åren större inom det hyrda beståndet än inom det ägda. Det var främst den inomkommunala rörligheten som förändrades under perioden, inledningsvis med en minskning i början av 00-talet för att sedan öka från år 2002 till år 2005. Totalt minskade de inomkommunala flyttarna något för boende i hyrt boende under perioden 1999–2012, med 1,3 procentenheter. De utomkommunala flyttarna förändrades inte nämnvärt under perioden då rörligheten totalt ökade med 0,1 procentenheter mellan åren 1999 och 2012.



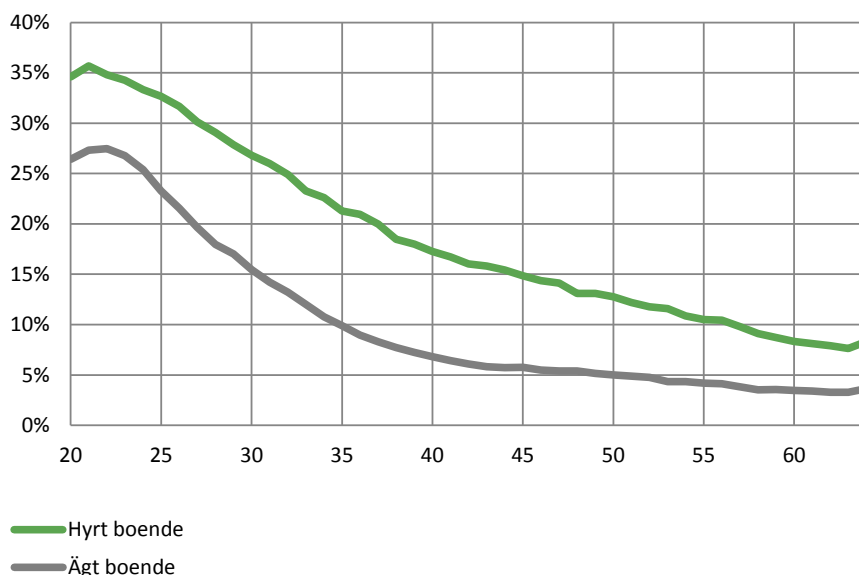
Figur 4: Rörlighet inom och ut ur kommun uppdelat på upplåtelseform, 1999–2012, Sverige. Källa: Svenska registerdata, bearbetning av rapportförfattare.

## Sverige – Skillnader mellan åldersgrupper

Figur 5 nedan illustrerar rörligheten i Sverige år 2012 uppdelat på ålder (1-års-klasser) samt på boende i ägt och hyrt boende. Det framgår tydligt att rörligheten på bostadsmarknaden är starkt förknippad med ålder. Som beskrivits i inledningen är rörligheten högst i de yngre åldersgrupperna för att gradvis minska med ökande ålder.

*”Rörligheten är större inom det hyrda beståndet än det ägda för samtliga åldersgrupper i arbetsför ålder.”*

Rörligheten är större inom det hyrda beståndet än det ägda för samtliga åldersgrupper i arbetsför ålder. Skillnaden i rörlighet mellan ägt och hyrt boende varierar dock mellan åldersgrupperna. I gruppen 20–24 år är rörligheten störst, både för ägt och hyrt boende, men skillnaden mellan upplåtelseformerna är relativt låg. Skillnaden är som störst i åldrarna runt 30–35 år för att sedan minska löpande i samband med att åldern ökar.



Figur 5: Rörlighet uppdelat på ålder och upplåtelseform, 2012, Sverige. Källa: Svenska registerdata, bearbetning av rapportförfattare.

## Sverige – Skillnader mellan inkomst- och utbildningsgrupper

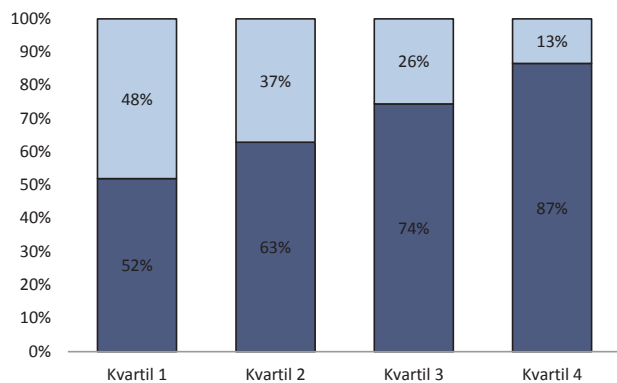
Figur 6 nedan illustrerar hur upplåtelseform hänger samman med inkomst, genom att visa andelen individer som bor i hyrt respektive ägt boende inom de fyra inkomstkvartilerna. Det är tydligt att inkomstnivå är tätt kopplat till upplåtelseform, där det är vanligare att bo i ägt boende ju högre inkomst en individ har. Individer i den lägsta inkomstkvartilen bor nästan i samma utsträckning i hyrt som ägt boende, 48 respektive 52 procent. Andelen boende i ägt boende är som störst i den högsta inkomstkvartilen, kvartil 4, cirka 87 procent. I Figur 7 nedan illustreras istället hur upplåtelseform hänger samman med utbildningsnivå. Det framgår att även utbildningsnivå är tätt kopplat till upplåtelseform då andelen boende i ägt boende är större i de högre utbildningskategorierna. Boende i hyresrätter är i störst utsträckning representerade i gruppen ”Högst grundskola” där andelen boende i hyresrätt utgör 45 procent. I gruppen med ”Längre högskoleutbildning” är andelen boende i hyresrätt lägst med 25 procent.

Figur 8 nedan illustrerar rörligheten år 2012 uppdelat på upplåtelseform och inkomstkvartiler. Inom samtliga inkomstkvartiler är rörligheten större för boende i hyrt boende än för boende i det ägda beståndet. Denna skillnad är störst inom den högsta inkomstkvartilen där den uppgår till 12,4 procentenheter. Ett tydligt negativt samband tycks finnas mellan inkomst och rörlighet då rörligheten är störst inom den lägsta inkomstkvartilen och lägst i den högsta inkomstkvartilen. Detta samband gäller både för boende i hyrt och ägt boende. Figur 9 nedan illustrerar rörligheten år 2012 uppdelat på upplåtelseform och utbildningsnivå. Även här är rörligheten större för boende i hyrt boende än för boende i ägt boende inom alla utbildningsnivåer. Skillnaden är som störst för individer med högskoleutbildning, där skillnaden i rörlighet mellan de som äger och hyr är 15 procentenheter. Inom det hyrda beståndet finns ett positivt samband mellan utbildningsnivå och rörlighet. Det positiva sambandet mellan utbildningsnivå och rörlighet är väletablerat inom forskningen på området.<sup>6</sup>

Det kan förefalla oväntat att rörligheten är högre för högutbildade än för lågutbildade samtidigt som rörligheten är högre för låginkomsttagare än för höginkomsttagare, eftersom utbildning och inkomst ofta är starkt sammankopplade. Som illustrerats i inledningen och i förra kapitlet så är det i störst utsträckning unga som är rörliga på bostadsmarknaden vilket gör att denna grupp har ett stort inflytande på de aggregerade resultaten. För att studera sambandet mellan rörlighet för olika inkomst- och utbildningsgrupper närmre har resultaten i Figur 8 och Figur 9 också tagits fram för gruppen 30–64 år istället för 20–64 år. När gruppen 20–29 år exkluderas i urvalet kan samma tydliga samband mellan inkomst och rörlighet inte längre urskiljas men sambandet mellan utbildning och rörlighet består (se Figur 21 och Figur 22 i bilagan). Förklaringen till det negativa sambandet mellan inkomst och rörlighet i Figur 8 är således att unga individer är överrepresenterade i de lägre inkomstgrupperna, och att de samtidigt är en väldigt geografiskt rörlig grupp.

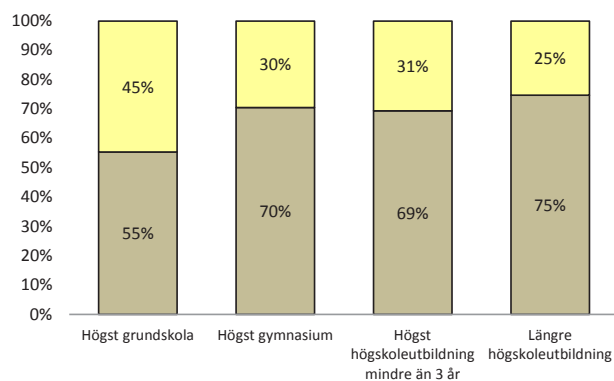
---

<sup>6</sup> Se till exempel Brandén, M. (2013).



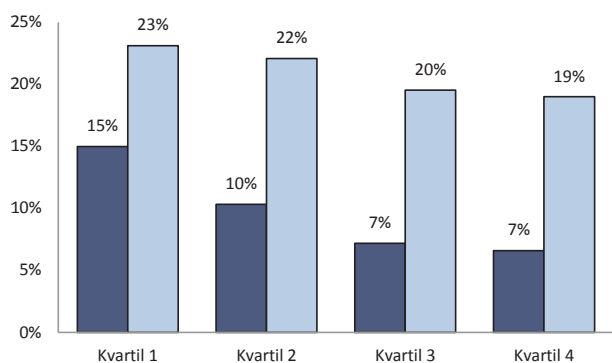
■ Ägt boende  
□ Hyrt boende

Figur 6: Andel boende i arbetsför ålder uppdelat på upplåtelseform och inkomstkvartiler (disp. ink.), 2012, Sverige. Källa: Svenska registerdata, bearbetning av rapportförfattare.



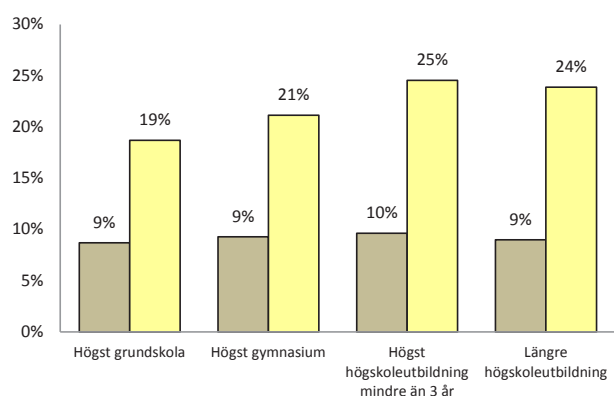
■ Ägt boende  
■ Hyrt boende

Figur 7: Andel boende i arbetsför ålder uppdelat på upplåtelseform och utbildningsnivå, 2012, Sverige. Källa: Svenska registerdata, bearbetning av rapportförfattare.



■ Ägt boende  
□ Hyrt boende

Figur 8: Rörlighet uppdelat på upplåtelseform och inkomstkvartiler, 2012, Sverige. Källa: Svenska registerdata, bearbetning av rapportförfattare.



■ Ägt boende  
■ Hyrt boende

Figur 9: Rörlighet uppdelat på upplåtelseform och utbildningsnivå, 2012, Sverige. Källa: Svenska registerdata, bearbetning av rapportförfattare.



# Rörlighet i Sveriges kommuner

## Sveriges kommuner – Skillnader mellan kommuner

Kartillustrationerna på nästa sida visar hur rörligheten skiljer sig mellan boende i ägt och hyrt boende samt hur den skiljer sig mellan Sveriges kommuner. Kartan till vänster illustrerar rörligheten i det ägda beståndet och kartan till höger illustrerar rörligheten i det hyrda beståndet år 2012 (färgkategorierna är desamma på båda kartor). I samtliga Sveriges kommuner var rörligheten större för boende i hyrt boende än ägt boende år 2012 med varierande storlek på skillnaden.

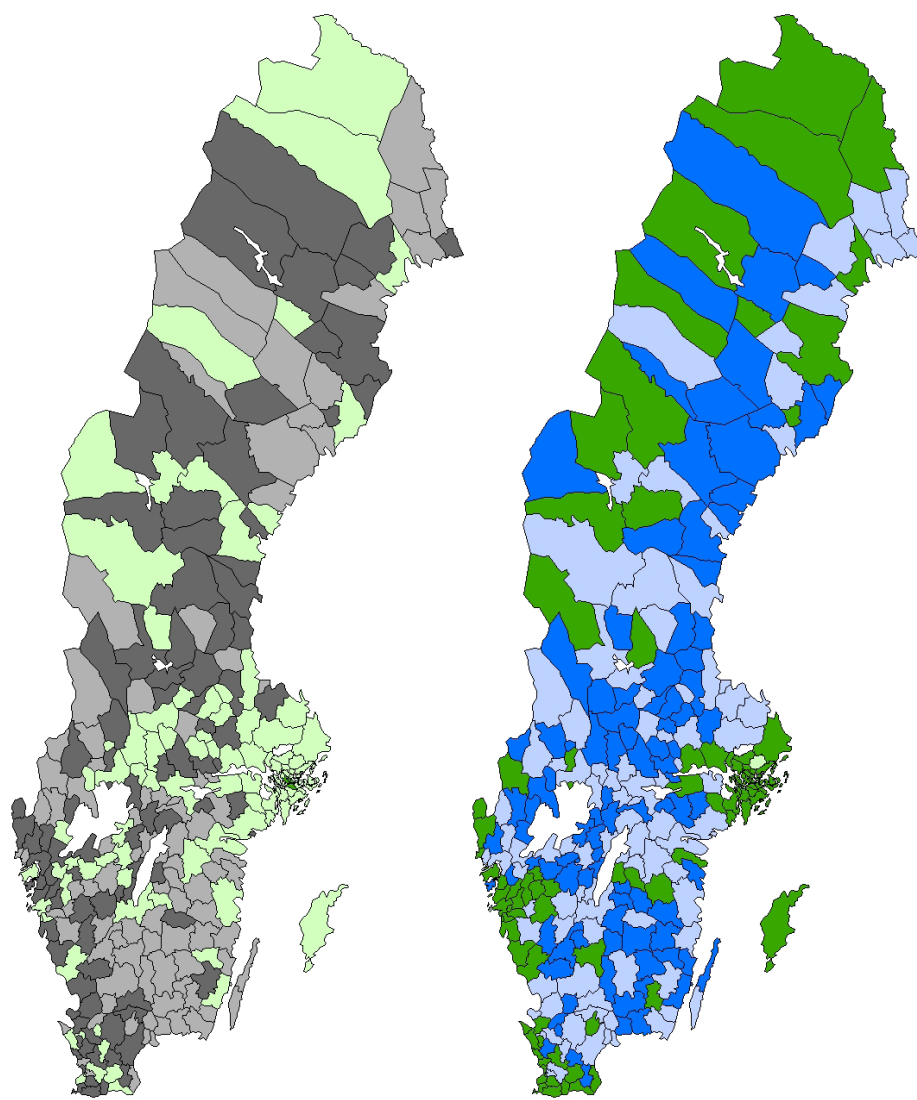
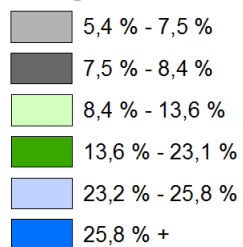
Ett mönster som urskiljer sig är att ju större en kommun är, desto större är rörligheten för boende i ägt boende (korrelationen är +0,49 mellan total befolkning i kommun och rörlighet inom ägt bestånd). En möjlig förklaring till att rörligheten inom det ägda beståndet är högre i större kommuner är behovet och förutsättningarna för att förskaffa ett passande boende baserat på nuvarande livssituation. Då bostadspriserna generellt är högre i större kommuner måste bostaden ofta anpassas i etapper, det vill säga större och större och/eller i bättre och bättre geografiskt läge och/eller högre och högre standard i samband med att inkomsten och storleken på hushållet växer. Möjligen behövs inte detta i samman utsträckning i mindre kommuner där till exempel ett småhus kan införskaffas i ett tidigare skede i livet och räcka under en längre period.

En annan möjlig förklaring till skillnaden i rörlighet är andelen bostadsrätter respektive äganderätter. En enklare korrelationsanalys har genomförts (se Figur 23 i bilaga) vilken visar att rörligheten inom det ägda beståndet i en kommun korrelerar positivt med andelen bostadsrätter inom det ägda beståndet i kommunen (+0,76). Vad som driver rörligheten inom det ägda beståndet i störst utsträckning och vilka andra förklaringsfaktorer som finns studeras ej vidare i denna rapport.

Inom det hyrda beståndet i kommunerna utskiljer sig ett motsatt mönster, då rörligheten generellt är lägre i större kommuner jämfört med mindre. Detta negativa samband är dock inte lika starkt som motsvarande positiva samband inom det ägda beståndet (korrelation - 0,25). Förklaringarna till detta samband kan vara flera. En möjlig förklaring är att hyresbostäder betraktas och används som en mer tillfällig boendeform i mindre kommuner jämfört med större. En annan möjlig förklaring kan vara att utbudet av bostäder att flytta till skiljer sig åt mellan större och mindre kommuner, och då bristen på bostäder generellt är större i större kommuner kan det också påverka möjligheterna att flytta till ett nytt boende där.

*”I samtliga Sveriges kommuner var rörligheten större för boende i hyrt boende än ägt boende år 2012 med varierande storlek på skillnaden.”*

### Rörlighet



Rörlighet ägt boende

Rörlighet hyrt boende

Figur 10: Rörlighet uppdelat på upplåtelseform, 2012, Sverige. Källa: Svenska registerdata, bearbetning av rapportförfattare.

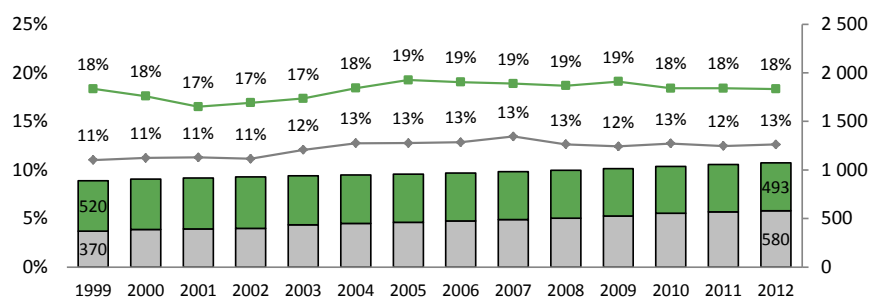


## Sveriges kommuner – Stora kommuner och dess förortskommuner<sup>7</sup>

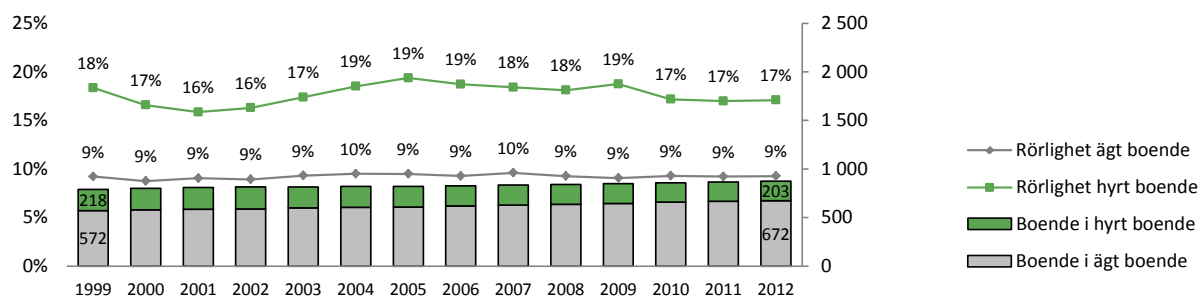
Figur 11 och Figur 12 nedan visar antalet boende i arbetsför ålder samt deras rörlighet i storstäderna respektive förortskommuner till storstäderna, uppdelat på ägt och hyrt boende. Som diskuterats och illustrerats i tidigare kapitel är rörligheten större inom det hyrda beståndet än inom det ägda och skillnaden är mindre i större kommuner. I storstäderna (Stockholm, Göteborg och Malmö) är skillnaden i rörlighet mellan upplåtelseformerna mindre än i riket som helhet. I storstäderna är genomsnittet 18 och 12 procent för hyrt respektive ägt boende, medan motsvarande värden för riket är 22 och 9 procent. I storstäderna var rörligheten år 2012 lägst i Stockholm och högst i Malmö för boende i hyrt boende. Bland storstäderna var rörligheten år 2012 lägst i Göteborg och högst i Stockholm för boende i ägt boende. I storstädernas förortskommuner är rörligheten inom det ägde beståndet mycket lik rörligheten för riket som helhet, cirka 9 procent. För det hyrda beståndet liknar rörligheten i storstädernas förortskommuner mer storstäderna. I linje med resultaten för Sverige som helhet är mönstren väldigt stabila över tid.

*”I storstäderna var rörligheten år 2012 lägst i Stockholm och högst i Malmö för boende i hyrt boende. Bland storstäderna var rörligheten år 2012 lägst i Göteborg och högst i Stockholm för boende i ägt boende.”*

7 ”Storstäder” och ”Förortskommuner till storstäderna” – SKL kommungruppsindelning 2011.



Figur 11: Antal boende i arbetsför ålder (höger axel, tusental) och rörlighet (vänster axel) uppdelat på upplåtelseform, 1999–2012, Storstäder. Källa: Svenska registerdata, bearbetning av rapportförfattare.



Figur 12: Antal boende i arbetsför ålder (höger axel, tusental) och rörlighet (vänster axel) uppdelat på upplåtelseform, 1999–2012, Förortskommuner till storstäderna. Källa: Svenska registerdata, bearbetning av rapportförfattare.

## Sveriges kommuner – Medelstora kommuner<sup>8</sup>

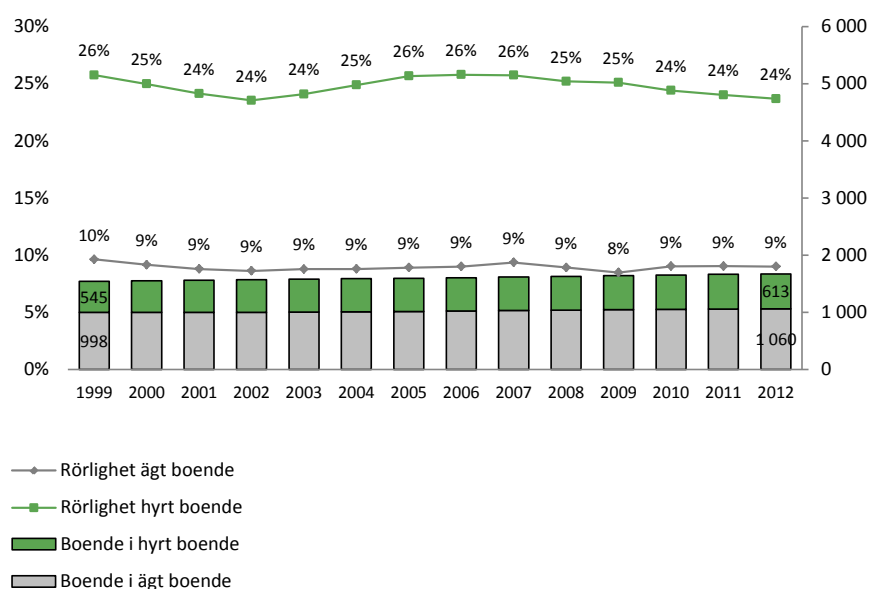
*”Rörligheten inom det ägda beståndet i de större städerna liknar den i riket som helhet, cirka nio procent.”*

Figur nedan visar antalet boende i arbetsför ålder samt dess rörlighet i större städer respektive uppdelat på ägt och hyrt boende. Några exempel på ”större städer” är Borås, Eskilstuna och Falun. Större städer är den största kommungruppen med avseende på antal personer i arbetsför ålder och utgör ca 30 procent av populationen år 2012.

Rörligheten inom det ägda beståndet i de större städerna liknar den i riket som helhet, ca 9 procent. Högst rörlighet för boende i ägt boende år 2012 fanns i Lund och Uppsala med 11,6 respektive 11,4 procents rörlighet och lägst rörlighet fanns i Hässleholm och Örnsköldsvik med 7,2 procent. Förändringen i rörlighet för dessa kommuner mellan åren 1999 och 2012 har varit mindre än 1 procentenhet och skillnaden mellan upplåtelseformer är även den väldigt stabil över tid.

Inom det hyrda beståndet i större städer är rörligheten något högre än den är i riket som helhet, i snitt ca 25 procent under perioden 1999–2012. Under perioden har rörligheten minskat med 2,1 procentenheter.

<sup>8</sup> ”Större städer” – SKL kommungruppsindelning 2011.

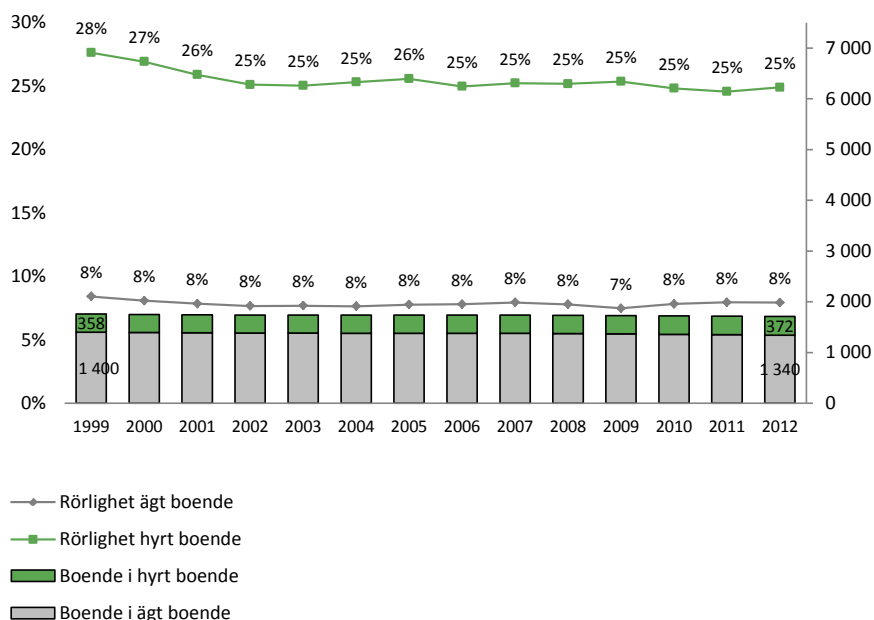


Figur 13: Antal boende i arbetsför ålder (höger axel, tusental) och rörlighet (vänster axel) uppdelat på upplåtelseform, 1999–2012, Större städer. Källa: Svenska registerdata, bearbetning av rapportförfattare.

## Sveriges kommuner – Mindre kommuner

Kommuner som inte faller under definitionen av storstad, större stad eller dess förortskommuner utgör 31 procent av befolkningen i arbetsför ålder år 2012. Kommunerna i denna kategori är 196 till antalet och omfattar i genomsnitt ca 9 000 personer i arbetsför ålder. Denna typ av kommuner har generellt en låg andel boende i hyrt boende och hög andel boende i ägt boende. Fördelningen mellan hyrt och ägt boende har knappt förändrats under perioden 1999–2012. År 2012 bodde 22 procent av den arbetsföra delen av befolkningen i hyrt boende och 78 procent i ägt boende.

Rörligheten i denna typ av kommuner är som beskrivits tidigare högre inom det hyrda beståndet och något lägre inom det ägda beståndet, generellt, jämfört med Sverige som helhet. Detta illustreras i Figur 14 nedan.



Figur 14: Antal boende i arbetsför ålder (höger axel, tusental) och rörlighet (vänster axel) uppdelat på upplåtelseform, 1999–2012, kommuner som ej klassas som storstäder, större städer eller dess förorter. Källa: Svenska registerdata, bearbetning av rapportförfattare.



Hälsokost

Götgatsbackens  
Hälsokost

OP

10  
TIOGRUPPEN

10  
TIOGRUPPEN

TIFFANY

Bruno  
Götgats  
backens

# Rörlighet i Stockholm

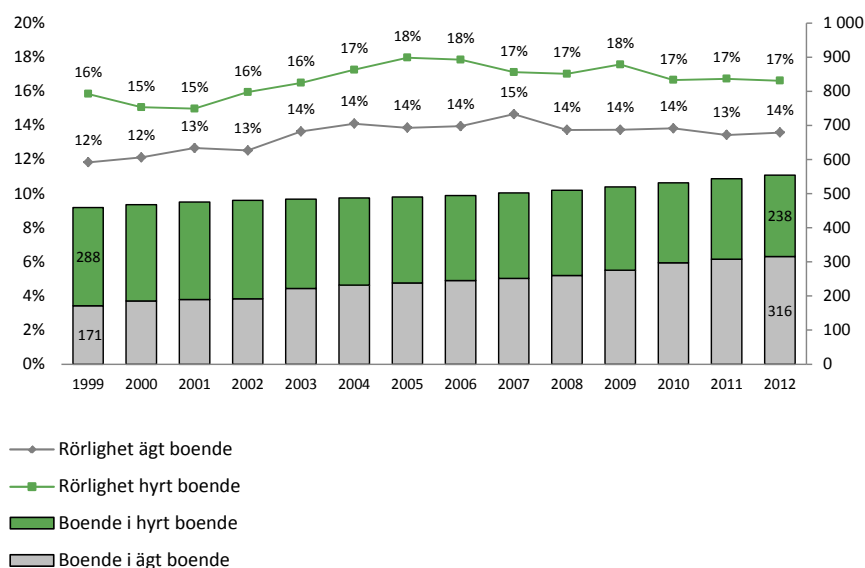
## Stockholm – Övergripande resultat

Figur 15 nedan visar hur antalet personer samt rörligheten utvecklats i Stockholms kommun under perioden 1999 till 2012 uppdelat på boende i ägt och hyrt boende. Under perioden 1999–2012 har rörligheten i Stockholm ökat i liten utsträckning, både inom det hyrda och ägda beståndet. Rörligheten inom det hyrda beståndet ökade framförallt mellan åren 2001–2005 medan rörligheten inom det ägda beståndet ökade mellan åren 1999 och 2007.

Rörligheten är högre för boende inom det hyrda beståndet än inom det ägda, i snitt drygt 3 procentenheter högre under åren 1999–2012. Skillnaden i rörlighet mellan hyrt och ägt boende är dock mindre än vad skillnaden är i Sverige som helhet på grund av att rörligheten inom det ägda beståndet är högre och att rörligheten inom det hyrda beståndet är lägre i Stockholm.

Antalet och andelen boende i ägt och hyrt boende har skiftat under analysperioden. År 1999 bodde 37 procent av den arbetsföra delen av befolkningen i ägt boende och 63 procent i hyrt boende. Motsvarande siffra år 2012 var 57 procent boende i ägt boende och 43 procent boende i hyrt boende. Förändringen är troligtvis en återspeglning av förändringen av Stockholms kommuns bostadsbestånd under perioden 1999–2012 då nyproduktionen till 59 procent utgjordes av ägda boendeformer och då ca 89 000 hyresrätter ombildades till bostadsrätter under perioden.<sup>9</sup>

9 Källa: Data från SCB.



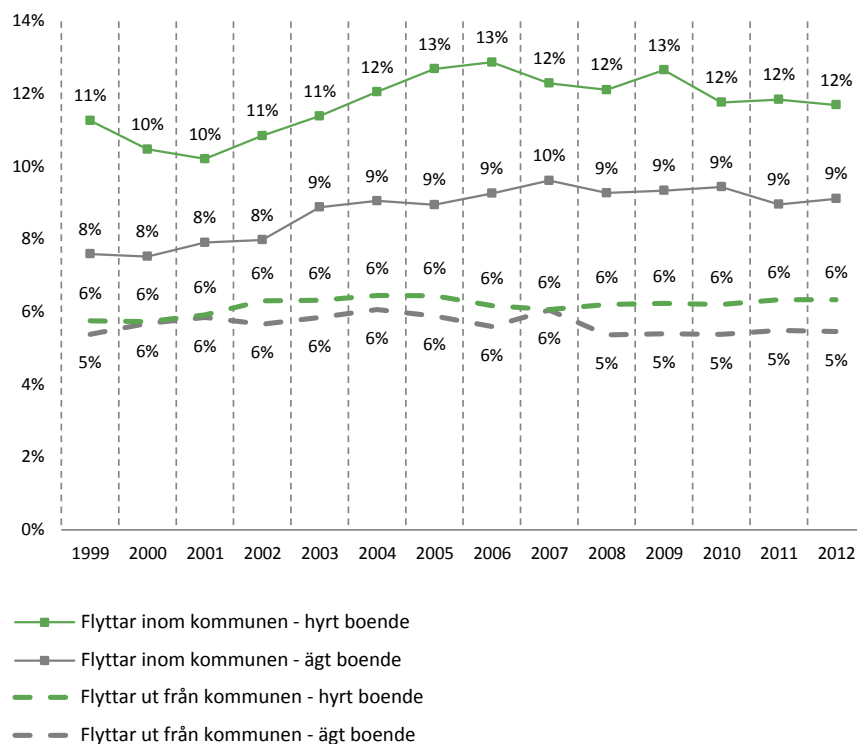
Figur 15: Antal boende i arbetsför ålder (höger axel, tusental) och rörlighet (vänster axel) uppdelat på upplåtelseform, 1999–2012, Stockholm. Källa: SCB, Svenska registerdata, bearbetning av rapportförfattare.

*”Under perioden 1999–2012 har rörligheten i Stockholm ökat i liten utsträckning, både inom det hyrda och ägda beståndet.”*

*”På samma sätt som för Sverige som helhet är det främst de inomkommunala flyttarna som varierar över tid, och främst för boende i hyrt boende”*

Som har diskuterats tidigare så finns det ett positivt samband mellan rörligheten på den ägda delen av bostadsmarknaden och storleken på kommunen och ett negativt samband mellan rörligheten inom det hyrda beståndet och storleken på kommunen. Detta är i linje med resultaten för Stockholm. Andelen av det ägda beståndet som utgörs av bostadsrätter har, som diskuterats ovan, med största sannolikhet en positiv påverkan på rörligheten för ägda bostäder. I Stockholms kommun var andelen bostadsrätter av det ägda beståndet 84 procent år 2014. Detta är näst högst i landet, efter Solna och Sundbyberg. Stockholms kommun hade också den tredje högsta rörligheten inom det ägda beståndet år 2012 med 13,6 procent, efter samma kommuner, Solna och Sundbyberg. Rörligheten inom det hyrda beståndet var år 2012 cirka 17 procent vilket är cirka 1 procentenhet högre än vad rörligheten var år 1999. Totalt finns det 19 kommuner som hade lägre rörlighet än Stockholm för boende inom det hyrda beståndet år 2012. Dessa kommuner är ganska spridda med avseende på storlek och geografiskt läge, några exempel är Haninge, Ale och Lomma.

Figur 16 nedan illustrerar rörligheten i Stockholms kommun under åren 1999–2012 uppdelat på upplåtelseform och typ av rörlighet; inom och ut ur kommunen. På samma sätt som för Sverige som helhet är det främst de inomkommunala flyttarna som varierar över tid, och främst för boende i hyrt boende. Under analysperioden ökar den inomkommunala rörligheten ca 1 procentenhet, både för boende inom hyrt och ägt boende, men det går inte att urskilja någon tydlig trend.



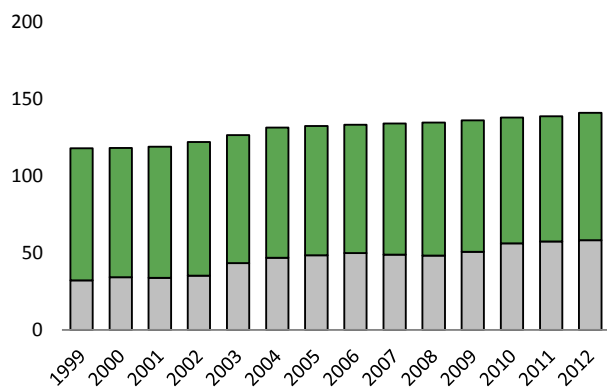
Figur 16: Rörlighet inom och ut ur kommun uppdelat på upplåtelseform, 1999–2012, Stockholm. Källa: Svenska registerdata, bearbetning av rapportförfattare.

## Stockholm – Skillnader mellan inkomstgrupper

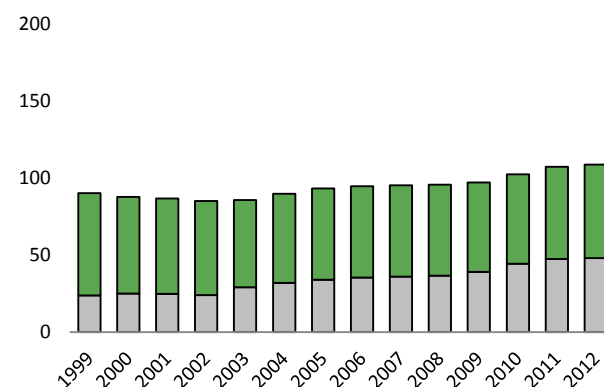
Figurerna nedan illustrerar hur Stockholms invånare i åldrarna 20–64 år förändrats under perioden 1999–2012, uppdelat på inkomstkvartil och upplåtelseform.

Till följd av att det totala antalet invånare löpande ökar i Stockholm ökar också antalet individer uppdelat på olika inkomstkategorier. Populationen har växt mest i form av personer i ägt boende i den fjärde inkomstkvartilen och minskat mest för boende i hyresrätt i den fjärde inkomstkvartilen. Hur dessa gruppers rörlighet utvecklats analyseras på nästa sida.

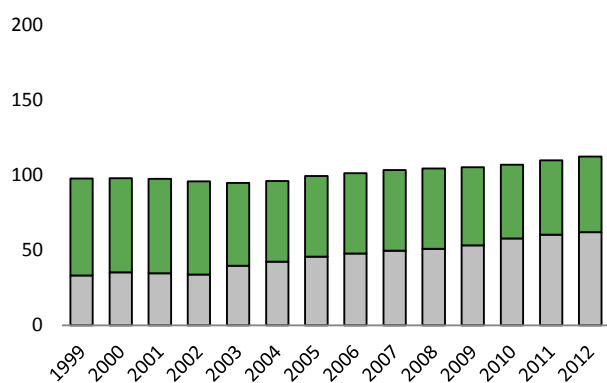
### Kvartil 1



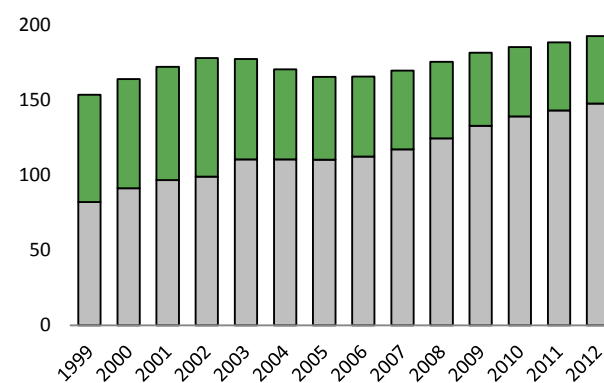
### Kvartil 2



### Kvartil 3



### Kvartil 4



■ Hyrt boende  
■ Ägt boende

Figur 17: Antal boende i arbetsför ålder (tusental) uppdelat på upplåtelseform och inkomstkvartiler, 1999–2012, Stockholm. Källa: Svenska registerdata, bearbetning av rapportförfattare.

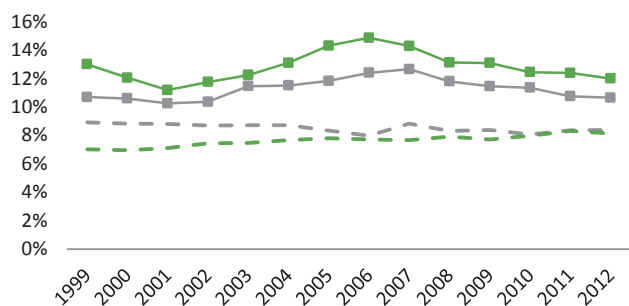
*”Den inomkommunala rörligheten är större för boende i hyrt boende jämfört med ägt boende under samtliga år och i alla inkomstkvartiler.”*

Figurerna nedan illustrerar rörligheten i Stockholms kommun under perioden 1999–2012 uppdelat på upplåtelseform, typ av rörlighet och inkomstkvartiler. Den utomkommunala rörligheten är störst för boende i ägt boende i kvartil 1–3, men störst för boende i hyrt boende i kvartil 4. I samtliga fall är dock skillnaden i utomkommunal rörlighet mellan ägt och hyrt boende mindre än en procentenhet.

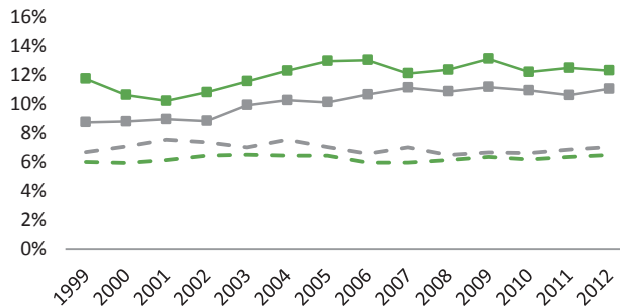
Den inomkommunala rörligheten är större för boende i hyrt boende jämfört med ägt boende under samtliga år och i alla inkomstkvartiler. Detta ligger i linje med resultaten för Sverige som helhet, dock är skillnaden mellan hyrt och ägt som tidigare nämnts mindre i Stockholm. Den genomsnittliga skillnaden i inomkommunal rörlighet under mätperioden mellan boende i ägt och hyrt boende är större desto högre inkomsten är.

Som diskuterats tidigare så har unga en generellt högre rörlighet jämfört med äldre och detta har en betydande påverkan på resultaten. När gruppen 20–29 år exkluderas i urvalet består skillnaderna mellan ägt och hyrt boende samtidigt som det negativa sambandet mellan inkomst och rörlighet försvagas, likt resultaten för Sverige som helhet. Rörligheten blir också generellt lägre när gruppen 20–29 exkluderas.

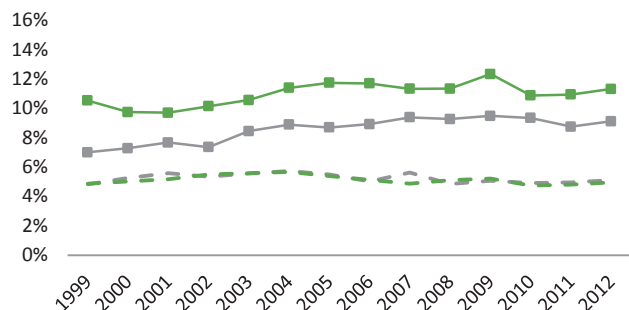
#### Kvartil 1



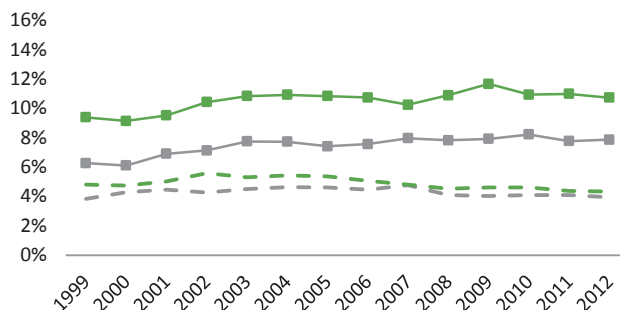
#### Kvartil 3



#### Kvartil 2



#### Kvartil 4



Flyttar inom kommunen – ägt boende     
  Flyttar ut från kommunen – ägt boende  
 Flyttar inom kommunen – hyrt boende     
  Flyttar ut från kommunen – hyrt boende

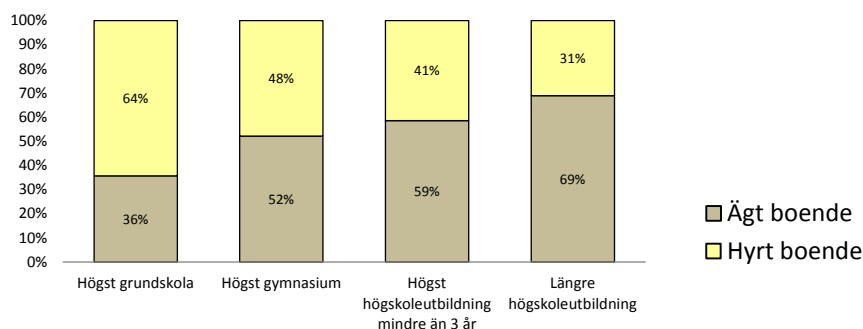
Figur 18: Rörlighet inom och ut ur kommun uppdelat på upplåtelseform och inkomstkvartiler, 1999–2012, Stockholm. Källa: Svenska registerdata, bearbetning av rapportförfattare.



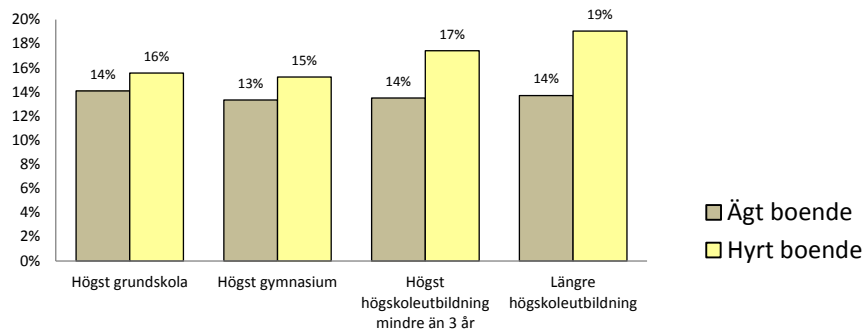
## Stockholm – Skillnader mellan utbildningsgrupper

Figur 19 nedan illustrerar hur utbildningsnivå hänger samman med upplåtelseform i Stockholm år 2012. Stockholm kommuns invånare är högutbildade jämfört med riket i stort, och gruppen med längre högskoleutbildning utgör cirka 35 procent av populationen (beskrivs ej i Figur 19). Gruppen med längre högskoleutbildning utgörs till 31 procent av boende i hyrt boende och till 69 procent av boende i ägt boende. I utbildningsgruppen ”högst grundskola” är andelen boende i hyresrätt störst med 64 procent boende i hyrt boende.

Figur 20 nedan illustrerar rörligheten uppdelat på utbildningsgrupper och upplåtelseform i Stockholm år 2012. Förhållandet mellan utbildningsnivå och rörlighet är likartad den i riket som helhet; rörligheten är större i de högre utbildningsgrupperna för boende i hyrt boende. Skillnaden i rörlighet mellan boende i hyrt och ägt boende består när åldersgruppen 20–29 exkluderas, men rörlighetsnivåerna i alla grupper är något lägre.



Figur 19: Andel boende i arbetsför ålder uppdelat på upplåtelseform och utbildningsnivå, 2012, Stockholm. Källa: Svenska registerdata, bearbetning av rapportförfattare.



Figur 20: Rörlighet uppdelat på upplåtelseform och utbildningsnivå, 2012, Stockholm. Källa: Svenska registerdata, bearbetning av rapportförfattare.

## Slutsatser

Denna rapport har beskrivit hur rörligheten sett ut inom det svenska bostadsbeståndet sedan början av 00-talet, med ett särskilt fokus på skillnader i rörlighet mellan olika upplåtelseformer. Det har framkommit att rörligheten genomgående är högre i hyrt boende jämfört med ägt, och att detta samband består inom samtliga ålders-, inkomst- och utbildningsgrupper. Resultaten visar också på skillnader i rörlighet mellan olika ålders-, inkomst- och utbildningsgrupper, samt skillnader i rörlighet i olika delar av landet. Något som visat sig vara en i stort sett obetydlig faktor är kalenderår, då det enbart skett mindre förändringar av rörligheten under analysperioden. Således kan konstateras att om rörligheten är ”låg” idag (2012) så var den också ”låg” år 1999. Det har skett vissa policyförändringar inom ramen för den svenska bostadsmarknaden under analysperioden, till exempel reavinstskattens förändring år 2008 och presumtionshyrornas införande år 2006. Det går inte att se några tecken på att dessa eller andra policyförändringar under perioden har haft någon påtaglig effekt på rörligheten för den arbetsföra delen av befolkningen. Dock behövs mer avancerade ekonomiska analyser för att fastställa detta med säkerhet.

Rörligheten inom det ägda beståndet är generellt lägre i mindre kommuner jämfört med i större kommuner. Det är dock inte självklart att en generellt högre rörlighet i de mindre orterna alltid är eftersträvänsvärd. Givet skillnaderna mellan bostadsmarknaderna i mindre och större kommuner avseende efterfrågan och behov av bostäder samt befolkningssammansättning, med mera, kan skillnader i rörlighet falla sig naturligt. Möjligen är högre rörlighet eftersträvänsvärt inom vissa grupper. På samma sätt är det inte självklart att en högre rörlighet är eftersträvänsvärt för alla grupper på hyresmarknaden i storstäder och dess förortskommuner.

Baserat på resultaten i denna rapport är det tre faktorer som påverkar rörligheten mest; ålder, geografiskt läge och upplåtelseform. Vilken av dessa faktorer som är starkast eller mest betydelsefull överlåtes att tolkas till läsaren. Dock kvarstår faktum att rörligheten skiljer sig mellan olika grupper i samhället, vilket också borde avspeglas i debatten om rörligheten på bostadsmarknaden och utnyttjandet av bostadsbeståndet.

# Referenser

SCB, *Statistisk årsbok 2014*

SCB, Demografiska rapporter, *Sambo, barn, gift, isär?*, 2012:1

SCB, Demografiska rapporter, *Ungdomars flytt hemifrån*, 2008:5

SCB, Befolkningsstatistik

SCB, *Boende, byggande och bebyggelse*

SOU 2015:85, *Bostäder att bo kvar i. Bygg för gemenskap i tillgänglighetsmarta boendemiljöer*

Brandén, M. (2013). *Couples' education and regional mobility – the importance of occupation, income and gender*. Population, Space and Place, 19(5), 522–536

Barceló, C. (2006), *Housing tenure and labour mobility: a comparison across European countries*, Banco de Espana

# Bilaga

## Databearbetning

Datamaterialet är en aggregering av anonymiserat registerdata för åren 1999–2012. Materialet kommer från en samling register som gjorts tillgängliga för Institutet för Analytisk Sociologi av Statistiska Centralbyrån och som har bearbetats av Maria Brandén i arbetet med denna rapport. Datamaterialet innehåller information om samtliga individer som är 20-64 år och folkbokförda i Sverige den 31 december ett givet år.

Måtten på inrikes flyttare mäter dels (1) flyttar i allmänhet samt flyttar (2) inom, och (3) från kommuner. Kommunkoderna är justerade så definitionen av en kommun ska vara densamma över hela perioden. Om en ny kommun har bildats under perioden sätts den därför genomgående till den tidigare kommunkoden, så inte en individ verkar ha flyttat till en ny kommun när det i själva verket är kommunkoden som ändrats. Detta innebär att exempelvis Knivsta och Nykvarn inte är med i analysen. Dock är individer som bor i Knivsta och Nykvarn inkluderade, men de kategoriseras som boende i Uppsala respektive Södertälje (det vill säga enligt den tidigare kommunindelningen).

Andel flyttare beräknar hur stor andel av de individer som bor i respektive kommun den 31 december föregående år som registrerat åtminstone en flytt under året som följer.

Andel inomkommunala flyttare beräknar hur stor andel av de individer som bor i respektive kommun den 31 december föregående år som registrerat åtminstone en flytt inom kommunen under året som följer.

Andel utflyttare beräknar hur stor andel av de individer som bor i respektive kommun den 31 december föregående år som registrerat åtminstone en flytt från kommunen under året som följer. Notera att samma individ kan lämna flera kommuner under samma år.

De olika flyttmåttarna beräknas separat med avseende på om en individ äger eller hyr sitt boende, samt med avseende på dennes ålder, utbildningsnivå och/eller inkomst.

Ägare respektive hyrare definieras baserat på fastighetskoden för fastigheten som en individ är folkbokförd i den 31 december. Vi skiljer mellan ägda och hyrda bostäder genom att kombinera typ av bostad (till exempel småhus, hyreshus, eller jordbruksenhet) och vem som äger den (till exempel kommunen, en individ, eller en bostadsrättsförening). På så vis skapas en variabel på individnivå för om en person bor i en bostad som ägs av de individer som bor i huset (ägare), eller i en bostad där de boende hyr sin lägenhet eller hus (hyrare). Notera att individer som är folkbokförda i en bostadsrätt, men som hyr den i andra hand, kommer bli felklassificerade, då de kommer räknas som ägandes sin bostad.

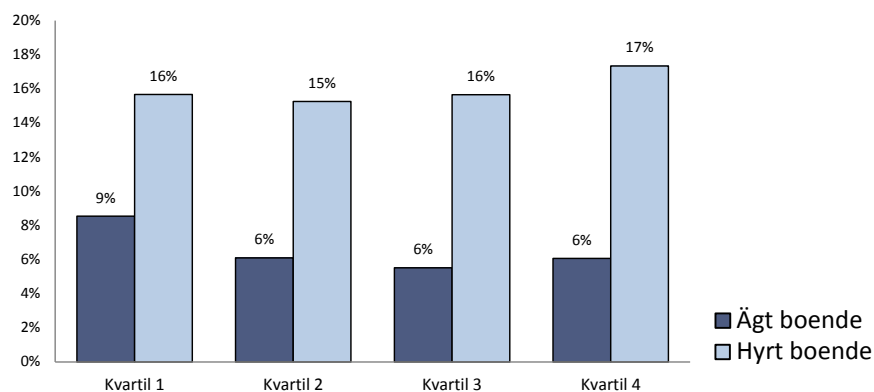
Utbildningsnivå skiljer mellan (1) högst grundskola, (2) högst gymnasium, (3) högst kortare högskoleutbildning (mindre än 3 år), och (4) längre högskoleutbildning (3 år eller längre).

Inkomst baseras på taxerad disponibel inkomst. Måttet är justerat enligt 2014 års konsumentprisindex och kategoriserat i årsvisa kvartiler. Negativa värden har satts till 0.

Resultaten beskrivs baserat på tre olika geografiska indelningar, (1) Sverige som helhet, (2) kommuner och (3) kommungrupper. Kategoriseringen i kommungrupper utgörs av SKL:s kommungruppsindelning 2011.

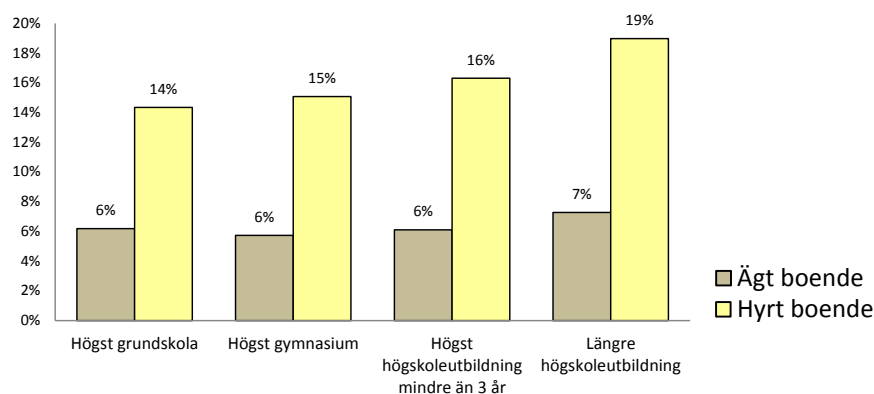
## Ytterligare figurer

### Sverige – Skillnader mellan inkomstgrupper



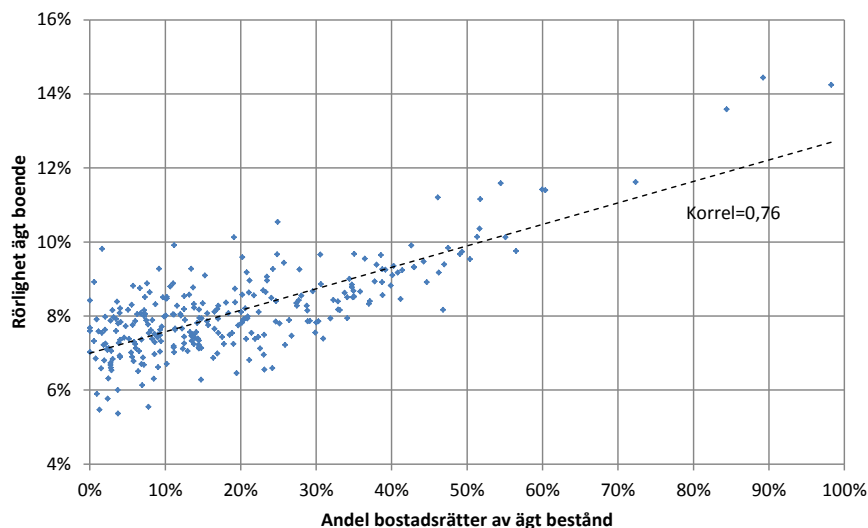
Figur 21: Rörlighet (30–64 år) uppdelat på upplåtelseform och inkomstkvartiler, 2012, Sverige. Källa: Svenska registerdata, bearbetning av rapportförfattare.

### Sverige – Skillnader mellan utbildningsgrupper



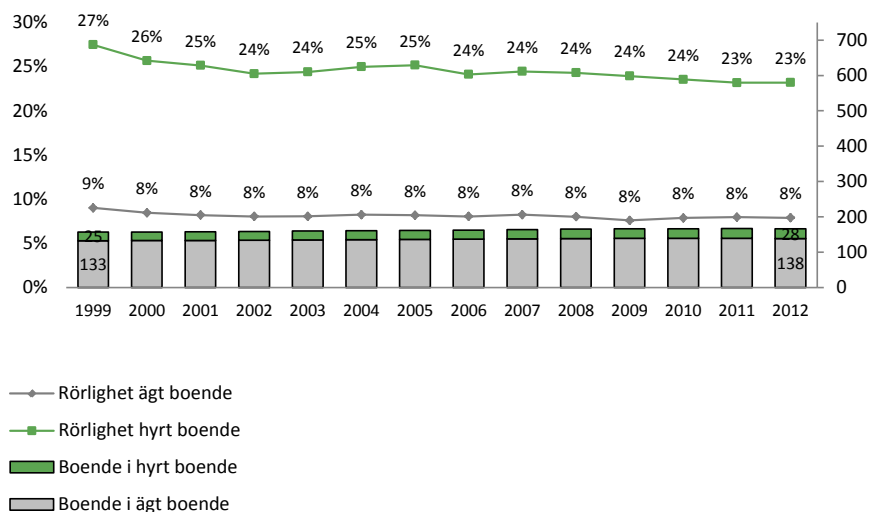
Figur 22: Rörlighet (30–64 år) uppdelat på upplåtelseform och utbildningsnivå, 2012, Sverige. Källa: Svenska registerdata, bearbetning av rapportförfattare.

### Sveriges kommuner – Skillnader mellan kommuner



Figur 23: Rörlighet i ägt bestånd och andel bostadsrätter av ägt bestånd, 2012, Sveriges kommuner. Källa: Svenska registerdata, bearbetning av rapportförfattare.

### Sveriges kommuner – Medelstora kommuner



Figur 24: Antal boende i arbetsför ålder (höger axel) och rörlighet (vänster axel) uppdelat på upplåtelseform, 1999–2012, Förortskommuner till större städer. Källa: Svenska registerdata, bearbetning av rapportförfattare.



