

# Flyttkedjor

En litteraturöversikt över befintlig forskning om bostadsflyttkedjor



GÖTEBORGS  
REGIONEN



Tillväxt- och regionplaneförvaltningen  
STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING

**Tillväxt och regionplaneförvaltningen, TRF**, arbetar med regional utvecklingsplanering i Stockholms län. TRF är en del av Stockholms läns landsting, SLL, och arbetar på uppdrag av tillväxt och regionplanenämnden, TRN. Vi möjliggör en hållbar utveckling i Stockholmsregionen genom en regional utvecklingsplanering som grundas på kvalificerat underlag och analys. Genom samverkan och kommunikation bidrar vi till att regionens aktörer når en samsyn gällande regionens utveckling. Vi tar initiativ till och skapar förutsättningar för att visioner, mål, strategier och åtaganden i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF5, kan förverkligas.

**Vi bevakar systematiskt utvecklingen** i regionen och omvärlden. I vår rapportserie presenteras kunskapsunderlag, analyser, scenarion, kartläggningar, utvärderingar, statistik och rekommendationer för regionens utveckling. De flesta rapporterna har tagits fram av forskare, utredare, analytiker och konsulter på uppdrag av TRF.

**Citera gärna innehållet** i rapporten men uppge alltid källan. Även kopiering av sidor i rapporten är tillåtet, förutsatt att källan anges och att spridning inte sker i kommersiellt syfte. Att återge bilder, foto, figurer och tabeller (digitalt eller analogt) är inte tillåtet utan särskilt medgivande.

**TRF är miljöcertifierade** enligt ISO 14001 i likhet med landstingets samtliga förvaltningar. Landstingets upphandlade konsulter möter särskilt ställda miljökrav. Denna trycksak är tryckt enligt SLL:s miljökrav.

## **Tillväxt och regionplaneförvaltningen**

Box 22550, 104 22 Stockholm  
Besök: Norra stationsgatan 69  
Telefon växel: 08123 130 00  
Epost: trf@sll.se  
www.sll.se

Ansvarig handläggare: Olof Evers och Matilda Rehn Stockholms läns landsting,  
Inger Sellers Region Skåne och Lena Wigren Göteborgsregionen

Författare: Markus Rasmusson, Martin Grander  
och Tapio Salonen, Malmö universitet

Grafisk form och produktion: Fidelity

TRN 2017-0152  
RAPPORT 2018:13

# Innehåll

<b>Förord .....</b>	<b>4</b>
<b>Sammanfattning.....</b>	<b>5</b>
<b>Inledning .....</b>	<b>6</b>
<b>Metod .....</b>	<b>7</b>
Insamling och sammanställning av litteratur .....	7
Avgränsningar och förtydligande.....	7
<b>Flyttkedjor och filtrering .....</b>	<b>9</b>
Filtrering .....	9
Flyttkedja.....	10
Flyttkedja eller filtrering?.....	12
<b>Att studera flyttkedjor.....</b>	<b>13</b>
Att följa bostadsvakanser .....	13
Metoder för att studera flyttkedjor .....	13
Kritiska diskussioner om att studera flyttkedjor .....	16
<b>Internationell forskning om flyttkedjor .....</b>	<b>17</b>
Flyttkedjestudier i Kanada och USA.....	17
Flyttkedjestudier i Europa .....	20
Flyttkedjestudier i övriga länder .....	23
Sammanfattning av internationell forskning .....	24
<b>Svensk forskning om flyttkedjor.....</b>	<b>27</b>
Flyttkedjestudier i Sverige publicerade i vetenskapliga publikationer.....	27
Flyttkedjestudier i Sverige publicerade i icke-vetenskapliga publikationer .....	29
Sammanfattning av svensk forskning om flyttkedjor .....	32
<b>Slutsatser och diskussion .....</b>	<b>35</b>
Längden på flyttkedjor .....	35
Flyttkedjor och upplåtelseformer .....	36
Hushåll som deltar i flyttkedjor.....	37
Den rumsliga dimensionen av flyttkedjor .....	37
Begränsningar i flyttkedjestudier .....	38
Vidare forskning .....	39
<b>Referenser .....</b>	<b>41</b>
<b>Bilagor .....</b>	<b>45</b>

## Förord

Tillgången till bostad är en central del av människors och ett samhälles möjlighet till utveckling och välbefinnande. Den offentliga sektorn har ett stort ansvar när det gäller att skapa möjligheter för att bygga och bo. Samverkan mellan många aktörer och funktioner behövs om bostäder för alla ska kunna säkerställas.

2018 uppgav 242 av Sveriges 290 kommuner att de hade ett underskott av bostäder i sin kommun. Detta trots att byggandet ökat avsevärt i många kommuner, särskilt i storstadsregionerna, men även i resten av landet, de senaste åren. Trots ett förhållandevis högt byggande har behoven av bostäder inte kunnat tillgodoses för alla invånare. Åsikterna går isär om hur situationen ska lösas och från olika håll lyfts såväl problem som lösningar.

Rörligheten i bostadsbeståndet är en viktig del för att nya och befintliga bostäder ska kunna nyttjas på bästa sätt. Flyttkedjor är ett begrepp som används för att beskriva hur rörligheten mellan bostäder skapar vakanser och möjligheter för individer och hushåll att få den bostad de behöver. I denna rapport görs en samlad översikt av den kunskap som finns om flyttkedjor och dess effekter.

På uppdrag av Göteborgsregionen, Region Skåne och Stockholms läns landsting har forskare vid Malmö Universitet tagit fram denna rapport som utgör ett fristående underlag. Syftet är att öka kunskapen och bidra till att utveckla de insatser som rör rörlighet i bostadsbeståndet. Studien fungerar som underlag i respektive organisationsarbete med regional utveckling och bostadsfrågor, och utgör en källa till kunskap om bostadsmarknadens funktion och effekten av nyproduktion.

Hanna Wiik  
Förvaltningschef  
Tillväxt- och regionplaneförvaltningen  
Stockholms läns landsting

## Sammanfattning

Denna rapport har utförts på uppdrag av Göteborgsregionen, Region Skåne och Stockholms läns landsting med syftet att kartlägga såväl nationell som internationell forskning om flyttkedjor och ge förslag på vidare forskning som kan öka förståelsen för flyttkedjor och deras effekter. Slutsatser från rapporten är:

Den nationella och internationella forskning som existerar om flyttkedjor är generellt sett gammal och i stort sett utdaterad. Samtliga resultat och slutsatser bör därför tolkas med detta i åtanke.

Resultaten från nationella och internationella studier som publicerats i vetenskapliga publikationer är samstämmiga gällande hur långa flyttkedjor i genomsnitt blir. Flyttkedjor som följts i studier som publicerats i ickevetenskapliga publikationer är dock i genomsnitt längre, en skillnad som är svår att förklara.

Det finns ingen konsensus i befintlig forskning om byggandet av nya bostäder gällande vilken typ av upplåtelseform som initierar längst flyttkedjor. Det är alltså inte självklart att byggandet av till exempel bostadsrätter alltid initierar längre flyttkedjor än byggandet av hyresrätter. Byggandet av större bostäder initierar dock i de flesta fall längre flyttkedjor än byggandet av mindre bostäder.

Befintlig forskning om flyttkedjor stödjer inte idén om att flyttkedjor skapar flyttrörelser som tillgängliggör bostäder även för socioekonomiskt svaga grupper. Samtliga studier som har undersökt vilka hushåll som deltar i flyttkedjor visar att socioekonomiskt svaga grupper sällan eller aldrig deltar i flyttkedjor som initieras i samband med att nya bostäder byggs. Däremot skapar byggandet av nya bostäder flyttkedjor som tillåter socioekonomiskt starka hushåll att flytta.

Både nationell och internationell forskning visar att flyttkedjor oftast är lokala utifrån ett geografiskt perspektiv. Om en flyttkedja initieras i ett visst geografiskt område skapas följaktligen de flesta bostadsvakanserna inom det geografiska området.

Befintliga studier om flyttkedjor präglas av vissa begränsningar och brister som hindrar förståelsen av flyttkedjeprocesser. Framför allt rör det sig om att studierna i stort sett är utdaterade och därför svåra att applicera på dagens bostadsmarknad, men även att man sällan eller aldrig diskuterar kontextuella faktorer (t.ex. om det råder bostadsbrist eller för vem det råder bostadsbrist) som kan tänkas påverka hur flyttkedjor utvecklas.

Sammantaget tyder sammanställningen av befintlig forskning om flyttkedjor på att ytterligare forskning behövs. Ny forskning bör fokusera på att tydligare beskriva vilka hushåll som deltar i flyttkedjor, ha ett bredare perspektiv som beskriver generella faktorer som kan påverka flyttkedjor på en bostadsmarknad och använda sig av nya datakällor för att bättre förstå effekten av flyttkedjor.

## Inledning

Under de senaste två decennierna har den svenska bostadspolitiska debatten präglats av idén om att byggandet av nya bostäder möjliggör en bättre användning av det befintliga bostadsbeståndet genom att ge upphov till flyttkedjor (Lind, 2016). Enkelt uttryckt förs argumentet att om ett hushåll flyttar in i en nybyggd bostad skapas oftast en bostadsvakans i det befintliga bostadsbeståndet som ett annat hushåll kan flytta in i. Om hushållet som flyttar in i den uppstådda bostadsvakansen också lämnar en bostadsvakans efter sig kan ytterligare ett hushåll flytta och så vidare. Byggandet av nya bostäder påstås på så sätt skapa flyttrörelser som gör att det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas på ett bättre sätt, vilket i bästa fall innebär att billiga bostäder blir tillgängliga för hushåll med lägre inkomster.

Att flyttkedjor faktiskt skapar flyttrörelser som gör att det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas på ett bättre sätt är dock långt ifrån självklart. Även om debatten om flyttkedjor många gånger utgår från att byggandet av nya bostäder skapar flyttrörelser som har positiva effekter på bostadsmarknaden som helhet, tycks diskussionen oftast vara baserad på den teoretiska idén om flyttkedjor snarare än empiriska underlag. Utredningar från Regeringskansliet (SOU, 2007), Boverket (2014) och kommunala organisationer har därför efterfrågat en mer kunskapsbaserad diskussion om flyttkedjor och vilken effekt flyttkedjor har på bostadsmarknaden som helhet.

Föreliggande rapport har utförts av Malmö universitet på uppdrag av Stockholms läns landsting, Göteborgsregionen kommunalförbund och Region Skåne med syftet att kartlägga såväl nationell som internationell forskning om flyttkedjor och ge förslag på vidare forskning som kan öka förståelsen för flyttkedjor och deras effekter. Fokus ligger på att skapa en tydligare och mer samlad bild av befintlig forskning om flyttkedjor, och rapporten kan på så sätt ses som ett underlag för diskussion om flyttkedjor och deras effekter.

I rapporten kommer fortsättningsvis att ges en beskrivning av vilka metoder som använts för att samla in litteratur om flyttkedjor och en diskussion om viktiga avgränsningar samt förtydligande. Därefter kommer en kortare teoretisk bakgrund att ges till begreppen filtrering och flyttkedjor, följt av en diskussion om data och metoder som är vanligt förekommande i flyttkedjestudier. Efter detta kommer såväl nationell som internationell forskning att presenteras utifrån land och viktiga slutsatser sammanfattas. Slutligen kommer resultaten från de studier som presenterats att diskuteras för att ge förslag på vidare forskning om flyttkedjor.

## Metod

I detta avsnitt beskrivs kortfattat vilken litteratur som samlats in och hur denna sammanställts. Viktiga avgränsningar och förtydligande diskuteras även.

### Insamling och sammanställning av litteratur

Befintlig litteratur om flyttkedjor har huvudsakligen samlats in genom sökningar i väl-etablerade sökmotorer. För artiklar som publicerats i vetenskapliga publikationer har sökmotorerna Web of Science, Scopus och Google Scholar primärt används, medan rapporter och andra översiktsverk som publicerats i ickevetenskapliga publikationer främst sökts efter genom sökmotorn Google. Samtliga sökningar har genomförts med både svenska och engelska sökord. På detta sätt har både nationella och internationella studier om flyttkedjor kunnat samlats in. Exempel på sökord som använts är ”flyttkedjor” eller ”residential vacancy chains” och varianter av dessa med liknande termer, såsom ”vakanskedjor” eller ”housing vacancy chains”. För en fullständig lista av sökord som har använts, se Tabell B.1 i bifogad bilaga.

Studier som är refererade i insamlad litteratur har följts upp i den mån det varit möjligt om de bedömts vara av intresse. I vissa fall har studier som följts upp inte varit tillgängliga via internet, till exempel om det har rört sig om en mindre studie som genomförts av ett konsultbolag på uppdrag av en kommun eller ett bostadsbolag. Kontakt har då i första hand tagits med uppdragsgivaren för att få tag i studien, men om den inte haft tillgång till studien har kontakt tagits med den som utfört studien. I de flesta fall har det varit möjligt att få tag i de eftersökta studierna, men i de fall det inte har varit möjligt har sekundärkällor använts för att sammanfatta resultaten.

I sammanställningen av insamlad litteratur har en övergripande distinktion gjorts mellan nationella och internationella studier. Detta då bostadsmarknaden i Sverige skiljer sig gentemot bostadsmarknader i många andra länder, framför allt den nordamerikanska (Lind, 2016). Genom att göra en distinktion mellan nationella och internationella studier har slutsatser därför enklare kunnat arbetas fram som rör Sverige respektive andra länder. Samtliga studier är därför sammanställda och presenterade utifrån vilket land eller region de genomförts i.

### Avgränsningar och förtydligande

Denna rapport är en traditionell litteraturöversikt som syftar till att ge en övergripande beskrivning av studier som genomförts om flyttkedjor (Jesson et al., 2011). Fokus ligger således på att ge en bred beskrivning av befintliga studier om flyttkedjor, resultaten från dessa och vilka behov det finns för vidare studier. Rapporten kommer till viss del att diskutera data och metoder som används för att mäta och studera flyttkedjor, men dessa diskussioner kommer hållas på ett övergripande plan. Rapporten är därför inte tekniskt fördjupande och innehåller inga matematiska formler eller liknande.

Vid insamlingen av litteratur om flyttkedjor har främst litteratur på svenska och engelska eftersökts. I några enstaka fall har även litteratur på andra nordiska språk hittats och inkluderats i rapporten. Gällande åldern på litteraturen har främst senare litteratur eftersökts. Detta har dock visat sig vara en utmaning, framför allt då relativt få studier publicerats om flyttkedjor i vetenskapliga publikationer de senaste åren. Merparten av de studier som publicerats i vetenskapliga publikationer har publicerats under 1960, 70, 80, och 90-talet. Flera studier har dock publicerats i rapporter och andra översiktsverk (det vill säga i ickevetenskapliga publikationer) under 2000 och 2010-talet. Läsare bör dock ha i åtanke att framför allt de studier som publicerats i vetenskapliga publikationer är av äldre karaktär, vilket kan göra att resultaten inte är aktuella i dag. Detta diskuteras mer ingående i det avslutande kapitlet av rapporten.



## Flyttkedjor och filtrering

I detta avsnitt introduceras begreppen flyttkedjor och filtrering för att ge bakgrund till de studier som tas upp senare. Viktiga skillnader mellan de två begreppen diskuteras även kortfattat i slutet av avsnittet.

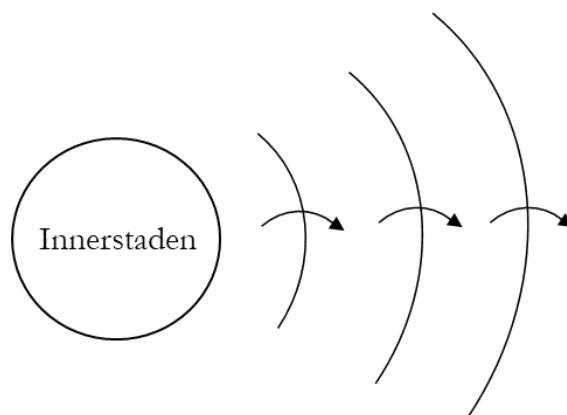
### Filtrering

Begreppet filtrering syftar till en process där en bostad som tidigare varit bebodd av ett hushåll med hög inkomst blir tillgänglig för ett hushåll med en lägre inkomst till följd av en minskning av bostadens värde (Magnusson Turner, 2012a).

Filtreringsprocesser började studeras redan 1920-talet av sociologer från den numera välkända "Chicagoskolan". Baserat på observationer i Chicago noterade sociologen Robert Park att hushåll med hög inkomst flyttade ut från stadskärnorna till nybyggda bostäder i utkanten av staden (Park et al., 1925). Samtidigt observerade Park et al. (1925) att de bostäder som hushåll med hög inkomst flyttade från minskade i värde eftersom de inte längre ansågs ha lika hög standard som de nybyggda bostäderna i utkanten av staden. Hushåll med en något lägre inkomst kunde därför flytta in i bostäderna som hushåll med hög inkomst lämnat, samtidigt som hushåll med ännu lägre inkomst kunde flytta in i bostäderna som hushåll med en något lägre inkomst lämnat (Park et al., 1925). Bostäder "filtrerades" på detta sätt ned bland de olika inkomstgrupperna (Magnusson Turner, 2012a).

I ett försök att konceptualisera de sociala och geografiska flyttmönster som Park et al. (1925) observerade utvecklade flera andra sociologer från Chicagoskolan modeller som försökte förklara hur dessa processer påverkade rörlighet och bosättningsmönster på bostadsmarknaden (Hoyt, 1939) (se Figur 1). I modellerna beskrev man staden som koncentrisk områden där varje område beboddes av olika socioekonomiska grupper. Allteftersom nya bostäder byggdes expanderade staden utåt och nya ytterområden skapades. Hushåll med högre inkomster som efterfrågade nya bostäder förflyttade sig utåt från innerstaden i takt med att nya bostäder blev tillgängliga. Bostäderna som de lämnade efter sig minskade samtidigt i värde och togs över av hushåll med lägre inkomst som tidigare bott närmare innerstaden, och som i sin tur lämnade bostäder efter sig och så vidare. Processen slutade antingen med att bostäder som låg i närheten av innerstaden togs över av verksamheter i innerstaden eller av hushåll med lägre inkomster som var nyinvandrade i staden, alternativt revs (Park, 1925; Hoyt, 1939).

**Figur 1. Staden som en koncentrisk modell och de omflyttningsmönster som skapas mellan olika socioekonomiska områden av filtreringsprocesser. Figur baserad på Clark och Sarapu (1984).**



Modellerna kom till stor del att definiera hur man såg på och förklara urbana flyttrörelser och bosättningsmönster under 1900-talet (se t.ex. Ratcliff, 1949; Lowry, 1960; Baer & Williamson, 1988). Filtrering kom därför också att användas som en bostadspolitisk strategi. Rent praktiskt innebar detta att flera länder förde en bostadspolitik där man främst byggde bostäder för hushåll med höga inkomster eftersom detta förväntades skapa filtreringsprocesser som tillgängliggjorde bostäder även för hushåll med lägre inkomster (Magnusson Turner, 2012a). Bostadspolitik i Kanada, Storbritannien och USA byggde till exempel på denna idé under stora delar av 1900-talet och gör det i en viss mån fortfarande (se t.ex. Rosentahl, 2014).

## Flyttkedja

Begreppet flyttkedja syftar till en process som initieras inom en geografiskt avgränsad bostadsmarknad när en bostadsvakans uppstår och det hushåll som flyttar in i den uppstådda bostadsvakansen lämnar en ny bostadsvakans efter sig. Ett annat hushåll kan då ta över den nya bostadsvakansen och en flyttkedja initieras (Magnusson Turner, 2012b).

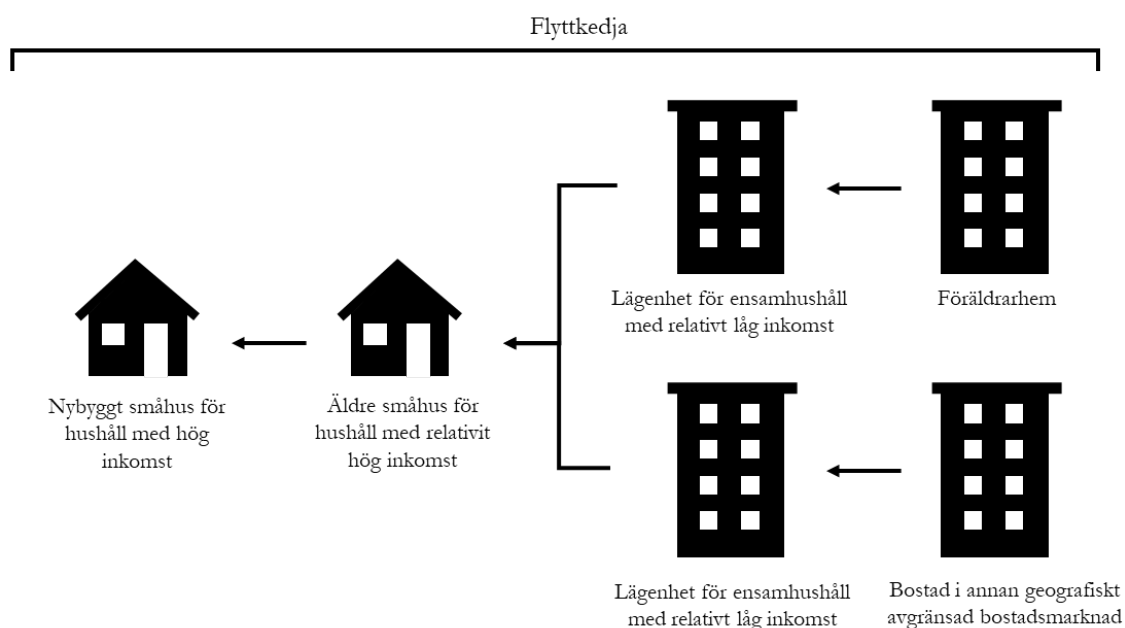
Flyttkedjor användes från början som en metod för att studera filtreringsprocesser (se t.ex. Firestone, 1951; Kristof, 1965). Genom att följa de flyttkedjor som initierades till följd av att nya bostäder byggdes försökte dessa studier utvärdera effekten av de filtreringsprocesser som förväntades uppstå. Genom åren har dock flyttkedjestudier kommit att fokusera på andra typer av frågeställningar som inte nödvändigtvis är kopplade till filtreringsprocesser. Vanligt förekommande är flyttkedjestudier som försöker utvärdera hur många bostadsvakanser som uppstår till följd av nyproduktionen av bostäder och vilka hushåll som tar över dessa (se t.ex. Scholten et al., 1986; Turner, 2008). Flyttkedjor kan således ses som ett praktiskt sätt att förstå hur bostadsvakanser omsätts och fördelas inom en geografiskt avgränsad bostadsmarknad mellan olika socioekonomiska grupper.

Likt filtrering har även flyttkedjor kommit att användas som en bostadspolitisk strategi för att tillgängliggöra bostäder och har under de senaste 20 åren varit en viktig del av

den svenska bostadspolitiken (Lind, 2016). Den underliggande tanken är att om man bygger nya attraktiva bostäder för hushåll med höga inkomster kommer man stimulera flyttkedjor som tillgängliggör bostäder även för hushåll med lägre inkomster. Rent teoretiskt har denna politik sin grund i idén om filtrering (Magnusson Turner, 2012a). Till exempel förs ofta argumentet att ju större och dyrare bostad som byggs, desto längre blir den flyttkedja som skapas (bl.a. i Pleiborn, 2015). Längre flyttkedjor förväntas i sin tur innebära att bostäder även för hushåll med låga inkomster blir tillgängliga, vilket minskar behoven att bygga bostäder direkt för den gruppen.

Ett teoretiskt exempel är om man bygger ett nytt småhus inom en geografiskt avgränsad bostadsmarknad (se Figur 2). Ett hushåll med en hög inkomst som bor i ett annat småhus kan då välja att flytta in i det nybyggda småhuset eftersom det erbjuder både större yta och bättre läge. Ett hushåll med en relativt hög inkomst får då möjligheten att flytta från den lägenhet som de bor i och flytta in i det småhus som blivit vakant. Samtidigt skapar den vakanta lägenheten som hushållet med relativt hög inkomst lämnat möjligheten för två ensamhushåll med relativt låg inkomst att flytta samman. Lägenheter som ensamhushållen lämnat vakanta kan i sin tur tas över av ett nytt ensamhushåll med låg inkomst som flyttar direkt från föräldrahemmet samt ett nytt ensamhushåll med låg inkomst som flyttar från en annan region. Flyttkedjan anses därefter vara avslutad då den inte längre följs i den andra geografiska bostadsmarknaden

**Figur 2. Teoretiskt exempel på hur nybyggnationen av ett nytt småhus kan stimulera en flyttkedja och skapa flera vakanta bostäder.**



I det teoretiska exemplet ovan initierar nybyggnationen av ett nytt småhus en flyttkedja bestående av tre vakanta bostäder inom en geografiskt avgränsad bostadsmarknad som gör det möjligt för totalt fem hushåll att flytta. Två av dessa hushåll får dessutom möjligheten att ta sig in på den geografiskt avgränsande bostadsmarknaden trots att de har lägre inkomster. Rent teoretiskt har alltså byggandet av ett nytt småhus skapat flyttrörelser som tillgodosett de bostadsbehov som finns för både hushåll med hög och låg inkomst.

## Flyttkedja eller filtrering?

Då både flyttkedjor och filtrering i princip bygger på samma underliggande idé kan det vara svårt att skilja de två koncepten åt. Det finns dock två skillnader som bör noteras.

Den första viktiga skillnaden är att flyttkedjor som bostadspolitisk strategi inte bygger på idén om att bostäder minskar i värde (Lind, 2016). Vid användning av filtrering som en bostadspolitisk strategi antar man att befintliga bostäder som är tillgängliga inom en geografiskt avgränsad bostadsmarknad minskar i värde när nya bostäder byggs, vilket gör det möjligt för hushåll med lägre inkomster att flytta till bostäder som tidigare varit för dyra. Vid användning av flyttkedjor som bostadspolitisk strategi antar man däremot att bostäder vänder sig till samma typ av hushåll, bostäderna antas alltså inte minska i värde för att på så vis bli tillgängliga till hushåll med lägre inkomster (Dzus & Romsa, 1977).

Den andra viktiga skillnaden är att filtrering är en långsam process som verkar över en längre tid (Murie et al., 1976). Oftast påverkas filtreringsprocesser av en rad olika faktorer som även påverkar bostadsmarknaden rent generellt, till exempel inflation, förändrade bostadspreferenser eller introduktionen av nya standarder, vilket gör filtreringsprocesser långsamma och svåra att förutse. Flyttkedjor är däremot en snabb process som oftast initieras och avslutas inom loppet av ett par dagar när en bostadsvakans uppstått, ibland samma dag.

Även om de ovan nämnda skillnaderna kan tyckas vara små är det viktigt att vara medveten om dessa skillnader när man diskuterar vilka effekter filtrering och flyttkedjor har som bostadspolitiska strategier. Detta är framför allt viktigt i en svensk kontext, då det finns få fastighetsägare som aktivt låter sina fastigheter förfalla så pass mycket att de minskar i värde. Filtrering som en bostadspolitisk strategi saknar därför nästan helt relevans i en svensk kontext. Flyttkedjor har däremot varit en viktig del av den svenska bostadspolitiken de senaste två decennierna och är det fortfarande (Lind, 2016).

## Att studera flyttkedjor

Studier om flyttkedjor har olika syften och bygger på olika typer av data och metoder. I detta avsnitt kommer syften, data och metoder som är vanligt förekommande i de studier som tas upp senare att diskuteras övergripande. Avsnittet avslutas med en kritisk diskussion om flyttkedjestudier.

### Att följa bostadsvakanser

Enkelt uttryckt syftar flyttkedjestudier till att studera bostadsvakanser. Som det beskrevs i början av föregående avsnitt syftar begreppet flyttkedja till den process som initieras när en bostadsvakans uppstår och det hushåll som flyttar in i den uppstådda bostadsvakansen lämnar en ny bostadsvakans efter sig (Magnusson Turner, 2012b). För att en flyttkedja ska kunna initieras krävs det alltså att en första bostadsvakans uppstår.

Rent praktiskt kan en första bostadsvakans uppstå på två sätt: genom att *en ny bostad skapas* (t.ex. genom nybyggnation, uppdelning av befintlig bostad eller omvandling av utrymme till bostad) eller genom att *ett hushåll försvinner* (t.ex. genom att en person avlider eller flyttar till en annan bostadsmarknad). När väl ett hushåll väljer att flytta in i den bostadsvakans som uppstår inleds den process som benämns som flyttkedja. Flyttkedjan kan därefter variera i längd beroende på det hushåll som flyttar in i bostadsvakansen. Om hushållet som flyttar in också lämnar en vakant bostad efter sig förlängs flyttkedjan. Om hushållet som flyttar in däremot inte lämnar en bostadsvakans efter sig absorberas flyttkedjan. Detta sker om *en bostad försvinner* (t.ex. genom sammanslagning av bostäder, rivning av befintlig bostad eller omvandling av bostad till annat utrymme) eller om *ett hushåll tillkommer* (t.ex. genom att ett hushåll flyttar in från en annan bostadsmarknad eller från ett föräldrahem, eller genom bostadsdelning) (Clark & Sarapuu, 1984).

Flyttkedjestudier går följaktligen ut på att följa och studera de bostadsvakanser som uppstår till följd av att en bostad skapas eller ett hushåll försvinner till dess att en bostad försvinner eller ett hushåll skapas. Det finns olika sätt att göra detta på.

### Metoder för att studera flyttkedjor

Något förenklat kan man säga att det finns två olika sätt att studera flyttkedjor: genom att aktivt följa flyttkedjor eller genom att studera bostadsvakanser och flyttningar med matematiska modeller. Vanligast förekommande är studier som aktivt följer flyttkedjor (se t.ex. Sands, 1976; Westling, 2007). Dessa studier baseras oftast på data som samlas in genom intervjuer eller enkäter och använder i de flesta fall enkla deskriptiva statistiska analyser för att sammanställa och presentera de data som samlas in.

Metoderna används på så sätt att hushåll som nyligen flyttat in i en vakant bostad (t.ex. en nybyggd bostad) identifieras och intervjuas om vilken adress de bott på tidigare för att få information om bostaden. Den angivna adressen kan därefter letas upp för att

tillfråga det hushåll som flyttat in på adressen om var de bott tidigare, och så vidare. Flyttkedjan följs till dess att ett hushåll inte lämnar en vakant bostad efter sig och absorberas (Magnus Turner, 2012b). Enklare deskriptiva statistiska analyser kan däreför användas för att analysera insamlade data. Till exempel kan detta handla om att räkna ut den genomsnittliga längden på de flyttkedjor som har följts eller att statistiskt sammanfatta data om de bostadsvakanser som uppstått (t.ex. upplåtelseform, storlek, geografiskt läge) (Baer & Koo, 1994). Det är även vanligt förekommande att man i denna typ av studier diskuterar en så kallad "multiplikatoreffekt" (Clark & Sarapuu, 1984). Multiplikatoreffekten syftar till hur många hushåll som får möjligheten att flytta till följd av att en flyttkedja initieras. Ett exempel är om man bygger 10 nya bostäder och flyttkedjorna som initieras till följd av detta visar sig vara i genomsnitt 2,5 flyttar långa. Man brukar då påstå att byggandet av 10 nya bostäder har en multiplikatoreffekt på 2,5, det vill säga att byggandet av 10 nya bostäder skapar totalt 25 bostadsvakanser. Utöver att 10 hushåll får möjligheten att flytta in i nybyggda bostäder får alltså även 15 andra hushåll möjligheten att flytta.

Trots att det metodologiska ramverk som beskrivs ovan är relativt enkelt i sitt utförande är det förknippat med vissa brister. Framför allt beskriver flera studier att det kan vara svårt att få hushåll att ställa upp på intervjuer om var de bott tidigare (se t.ex. Murie & Hillyard, 1972). Andra studier påpekar att det är svårt att nå vissa hushåll överhuvudtaget och att det krävs omfattande eftersökningar för att nå andra (se t.ex. Ferchiou, 1982; Westling, 2007). Utöver att vara en tidsödande process kan detta tyckas vara ett litet problem. Problemet är dock att om man inte lyckas få tag i ett hushåll som är en del av den flyttkedja man studerar kan man inte följa flyttkedjan till dess att den absorberas (Magnusson Turner, 2012b). Att uppskatta flyttkedjans längd och sammansättning på ett tillförlitligt sätt blir då svårt.

I andra flyttkedjestudier har därför matematiska modeller utvecklats som syftar till att mäta och beskriva bostadsvakanser som uppstår inom en geografiskt avgränsad bostadsmarknad och på så sätt även uppskatta eventuella flyttkedjor (White, 1971). Den enskilt största fördelen med dessa modeller är att man, till skillnad från andra metoder, kan använda sig av registerdata. Dataunderlaget i studier som använder sig av matematiska modeller för att mäta bostadsvakanser och uppskatta flyttkedjor är därför oftast betydligt mer omfattande och tillförlitligt än i studier som använder sig av deskriptiva metoder (Magnusson Turner, 2012b).

Den mest frekvent använda modellen är en så kallad Markovkedjemodell (Chase, 1991). Markovkedjor kan beskrivas som en matematisk modell som används för att beskriva ett system som kan befinna sig i flera olika tillstånd. Tillstånden kan variera beroende på vad det är som modelleras, men systemet kan skifta mellan de olika tillstånden baserat på en viss sannolikhet (White, 1971). Sannolikheten att systemet skiftar från ett tillstånd till ett annat är dock baserat på det tillstånd som systemet för tillfället befinner sig i (Scholten & Hooimeijer, 1984). Enbart det tillstånd som systemet befinner sig i påverkar denna sannolikhet. Externa faktorer påverkar inte vilket tillstånd det kommer att skifta till och systemet kommer inte heller "ihåg" tidigare tillstånd som det befunnit sig i (Magnusson Turner, 2012b).

Ett exempel på detta är om en geografiskt avgränsad bostadsmarknad ses som ett system. Inom bostadsmarknaden finns ett visst antal bostäder med tillhörande hushåll i olika prissegment: låg, mellan och hög. Varje prissegment kan ses som ett tillstånd i systemet. När en bostadsvakans introduceras i systemet upptar denna en av bostäderna i ett av prissegmenten och systemet befinner sig då i det tillståndet. Detta kan till exempel ske om ett hushåll med hög inkomst väljer att flytta till en annan bostadsmarknad och lämnar en bostad efter sig i det höga prissegmentet. Systemet befinner sig då i tillståndet "hög". Antag att sannolikheten för att det hushåll som flyttar in den vakanta bostaden också lämnar en bostad efter sig i det höga prissegmentet är 0,50. Antag också att sannolikheten att de lämnar en bostad efter sig i prissegmenten mellan och låg är 0,25 respektive 0,05, samt att sannolikheten att de flyttar in från en annan bostadsmarknad är 0,20. Eftersom sannolikheten i systemet enbart påverkas av tillståndet som det för tillfället befinner sig i kommer systemet i 50 procent av fallen att skifta tillstånd från "hög" till "hög". När det väl har skiftat gäller återigen samma sannolikhet, och så vidare. Sannolikheten att systemet ska skifta från till exempel "hög" till "låg" är alltså endast 5 procent, det vill säga att i endast 5 procent av fallen kommer ett hushåll att flytta från en bostad i ett lågt prissegment till en bostad i ett högt prissegment.

I studier som applicerar Markovkedjor används registerdata över bostadsvakanser och individuella flyttningar för att beräkna sannolikheten att systemet ska skifta från ett tillstånd till ett annat (Scholten & Hooimeijer, 1985). Genom att matcha bostadsvakanser med individuella flyttningar är det alltså möjligt att uppskatta hur stor sannolikhet det är att en bostadsvakans ska stanna kvar inom samma segment av bostadsmarknaden, förflyttas till ett annat segment eller absorberas (Magnusson Turner, 2012b). På så sätt är det möjligt att uppskatta längd och sammansättning på eventuella flyttkedjor som skapas till följd av att en bostadsvakans uppstår och beskriva hur dessa påverkar bostadsmarknaden (White, 1971). Markovkedjor kan dessutom "kalibreras" med historiska registerdata över flyttningar och bostadsvakanser för att simulera hur flyttkedjor kan tänkas påverka rörelser på en bostadsmarknad vid olika scenarion, till exempel om 1 000 nya bostäder byggs. Det går då att förutspå hur dessa 1 000 nya bostäder kommer att påverka rörelser på bostadsmarknaden (Emmi & Magnusson, 1994).

Vid användning av Markovkedjor är det dock viktigt att uppfylla ett antal metodologiska krav: Markovicity, homogenitet och stationaritet (Magnusson Turner, 2012b)<sup>1</sup>. Om dessa metodologiska krav inte uppfylls kan resultatet från Markovkedjor inte anses vara tillförlitligt (Hooimeijer & Magnusson, 1989). Markovkedjor kan därför vara komplicerade att applicera, framför allt i jämförelse med andra metoder. En annan svårighet som kan göra Markovkedjor svåra att applicera är tillgången till registerdata. Tillgång till register (t.ex. från Skatteverket eller SCB) över flyttningar och bostadsvakanser på individnivå omfattas i de flesta fall av sekretess, något som kan kräva omfattande sekretessprövningar. Alternativet kan vara att samla in data på egen hand genom enkäter till hushåll som nyligen flyttat, en metod som dock kan vara både tidsödande och dyr.

---

<sup>1</sup> För en detaljerad beskrivning av Markovicity, homogenitet och stationaritet hänvisas läsaren till Magnusson Turner (2012b).

## Kritiska diskussioner om att studera flyttkedjor

Även om flyttkedjestudier i stort sett enbart syftar till att följa och studera de bostadsvakanser som uppstår till följd av att en flyttkedja initieras finns det flera underliggande antaganden som rent teoretiskt är problematiska. Dessa har uppmärksammats i en mängd olika studier (se t.ex. White, 1971; Sharpe, 1978b; Clark & Sarapuu, 1984).

Det mest problematiska antagandet är det kausala samband som antas finnas mellan den initiala bostadsvakansen som uppstår och bostadsvakanser som uppstår senare i flyttkedjan (Sharpe, 1978b).<sup>2</sup> Flyttkedjestudier gör implicit detta antagande genom att diskutera hur en viss typ av bostadsvakans uppstår (t.ex. genom nybyggnation) och initierar en flyttkedja som i sin tur skapar en viss typ av flyttrörelser. Det går dock inte att anta att till exempel byggandet av en stor bostad har något att göra med en flyttning som sker från en liten bostad till en något större bostad senare i flyttkedjan. Ett sådant antagande är orimligt då det bygger på föreställningen att en flyttkedja är förutbestämd från början till slut och att flyttkedjans utveckling enbart beror på den första bostadsvakansens egenskaper (t.ex. storlek, upplåtelseform etc.) (Clark & Sarapuu, 1984). Andra komplexa samhällsförhållanden som påverkar hur flyttkedjan utvecklas tas inte hänsyn till, även om dessa troligtvis har en betydligt större inverkan på flyttkedjans utveckling än den första bostadsvakansen egenskaper.

Utöver detta är det viktigt att vara försiktig med hur resultaten från flyttkedjestudier tolkas och används (Clark & Sarapuu, 1984). Beroende på var och när en flyttkedjestudie har utförts kan resultaten variera. En bostadsmarknads förhållanden varierar till exempel mellan olika länder, men även inom olika länder. Förhållanden varierar dessutom beroende på när en studie utförs. Resultaten från flyttkedjestudier speglar därför oftast specifika egenskaper inom den geografiskt avgränsade bostadsmarknaden som studeras vid en viss tidpunkt snarare än generella trender. Att till exempel byggandet av nya bostäder på en viss plats vid en viss tidpunkt initierar en viss typ av flyttkedja bör därför inte tas som bevis på att byggandet av nya bostäder på en annan plats vid en annan tid initierar samma typ av flyttkedja.

Trots dessa brister kan flyttkedjestudier ändå tjäna ett syfte. Även om vissa metoder är bristfälliga kan resultaten från flyttkedjestudier användas av kommuner, regioner, myndigheter eller andra typer av organisationer för att bättre förstå vilken typ av effekt byggandet av nya bostäder kan komma att få (Clark & Sarapuu, 1984). Till exempel kan resultaten användas för att besvara vilken typ av bostäder som kan förväntas bli tillgängliga efter att nya bostäder av en viss typ byggts eller vilka hushåll som förväntas delta i eventuella flyttkedjor som uppstår, för att bättre kunna planera vilka bostäder som behövs byggas. Det är dock viktigt att ta hänsyn till var, när och hur studien har utförts för att kunna säkerhetsställa att resultaten är aktuella och applicerbara.

---

<sup>2</sup> Detta gäller framför allt studier som aktivt följer flyttkedjor med hjälp av till exempel intervjuer. I studier som använder sig av matematiska modeller studeras hur bostadsvakanser förflyttas mellan olika segment av bostadsmarknader, vilket innebär att samma antagande angående det kausala sambandet inte görs. För en mer detaljerad diskussion hänvisas läsaren till Magnusson Turner (2012b).



# Internationell forskning om flyttkedjor

Internationellt sett har flera flyttkedjestudier publicerats med olika fokus, perspektiv och metoder. I detta avsnitt redovisas de internationella studier som samlats in utifrån undersökningsområde. Viktigt att ha i åtanke är att merparten av studierna genomfördes och publicerades på 1960-, 70-, och 80-talet. I slutet sammanfattas samtliga studier och generella slutsatser diskuteras.

## Flyttkedjestudier i Kanada och USA

I Kanada och USA publicerades flera studier som syftade till att kartlägga flyttkedjor som uppstod till följd av nybyggda bostäder under 1960-, 70-, och 80-talet. Studierna utgörs av artiklar, rapporter och böcker från forskare och myndigheter och refereras ofta av annan litteratur inom forskningsfältet.

Den första studien som studerade flyttkedjor genomfördes av Firestone (1951). Syftet med studien var att kartlägga utbud och efterfrågan på bostäder i Kanada under två olika tidsperioder: 1867 till 1921 och 1921 till 1949. Som en del av kartläggningen för den senare tidsperioden utförde Firestone enkätundersökningar i städerna Montreal, Winnipeg och Victoria med syftet att följa flyttkedjor som uppstått till följd av att nya bostäder byggts. Vid två olika tillfällen ombads 500 hushåll som nyligen flyttat in i nybyggda bostäder att fylla i enkäter om var de bott tidigare. Resultaten från enkätundersökningarna visade att relativt få bostadsvakanser skapades till följd av att nya bostäder byggdes. Vid det första tillfället uppstod 127 bostadsvakanser och vid det andra tillfället 130. Genomsnittslängden på en flyttkedja vid båda tillfällena var därför enbart 1,3. Anledningen till detta var att majoriteten av hushållen som flyttade till de nybyggda bostäderna flyttade från bostäder som de delade med släktingar eller andra familjer, det vill säga ingen bostadsvakans uppstod som kunde initiera en flyttkedja.

Firestones (1951) studie fick relativt lite uppmärksamhet och det var först flera år senare som Kristof (1965) tillämpade metoden i en studie igen. I studien studerade Kristof (1965) ett bostadsprogram som genomförts i New York där 64 nya bostäder byggts. Genom att följa flyttkedjorna som uppstod från det att ett hushåll flyttat in till dess att ingen ny bostadsvakans uppstod försökte Kristof utvärdera huruvida de nybyggda bostäderna skapade flyttrörelser som tillgängliggjorde bostäder för hushåll med lägre inkomster. Resultaten visade på att de flyttkedjor som uppstod blev i genomsnitt 2,4 flyttningar långa, det vill säga att om 10 bostäder byggdes möjliggjorde det för totalt 24 hushåll att flytta, 10 till de nybyggda bostäderna och 14 till de bostadsvakanser som uppstod. Generellt sett visade resultaten även att hushållen som deltog i flyttkedjorna flyttade till bostäder som var både större och av bättre standard, även om det oftast innebar en högre hyra. Få hushåll med låg inkomst deltog dock i flyttkedjorna på grund av detta, då de oftast inte hade råd att byta bostad till en med högre hyra.

I en mer omfattande studie några år senare följde Lansing et al. (1969) 1 133 flyttkedjor i 17 olika storstadsområden i USA som initierats av nybyggnation. Syftet var att utvärdera vilka effekter flyttkedjorna hade på bostadsmarknaden som helhet, men fokus låg

framför allt på att försöka klargöra huruvida rörligheten för hushåll med lägre inkomster ökade av att nya bostäder byggdes för hushåll med högre inkomster. I resultaten kunde man observera att rörligheten för hushåll med lägre inkomster delvis ökade. Till exempel visade resultaten att hushåll med en låg inkomst motsvarade 4 procent av hushållen som flyttade in i den första bostadsvakansen som uppstod i en flyttkedja, 6 procent av hushållen som flyttade in i den andra bostadsvakansen och 14 procent av hushållen som flyttade in i den tredje bostadsvakansen. I genomsnitt var en flyttkedja 3,5 flyttar lång, men längden varierade beroende på storleken av bostäder. Större bostäder initierade något längre flyttkedjor. Vidare visade resultaten att totalt 9,4 procent av samtliga hushåll som deltog i en flyttkedja var hushåll med en låg inkomst. Det framgick dock även att rörligheten för hushåll med en låg inkomst som bestod av afroamerikanska personer inte ökade i samma utsträckning. Lansing et al. (1969) menade trots detta att byggande av bostäder för hushåll med högre inkomster även gynnar hushåll med lägre inkomster.

Tätt inpå Lansings et al. (1969) studie publicerades flera andra studier med liknande fokus, metodik och resultat (Pack, 1970; Brueggeman et al., 1972; Adams, 1973; Sands, 1976; Dzus & Romsa, 1977; Sharpe, 1978a). Brueggeman et al. (1972) genomförde en studie där nybyggda äganderätter och subventionerade hyresrätter jämfördes för att avgöra vilken typ av bostadsbyggande som skapade mest rörlighet på bostadsmarknaden i Ohio, USA. Totalt 658 flyttkedjor följdes med hjälp av enkätundersökningar. I studien visade det sig att äganderätter som byggdes för hushåll med hög inkomst inte skapade störst rörlighet på bostadsmarknaden, utan i stället var det subventionerade hyresrätter som byggdes för hushåll med relativt låg inkomst som skapade längst flyttkedjor. I genomsnitt skapade hyresrätterna flyttkedjor med en längd på 1,56–1,88 flyttningar, jämfört med äganderätterna som skapade flyttkedjor med en genomsnittlig längd på 0,46–1,56 flyttningar. Resultaten visade även att hushåll med en låg inkomst oftast inte deltog överhuvudtaget i de flyttkedjor som initierades till följd av att äganderätter byggdes. Oftast skapade dessa flyttkedjor enbart vakanser i stadens ytterområde där hushåll med hög inkomst bodde, och nådde på så sätt aldrig stadens innerområde där hushåll med låg inkomst bodde. På så sätt kunde Brueggeman et al. (1972) dra slutsatsen att flyttkedjor också hade en geografisk dimension, då de ofta inte nådde utanför det segment eller den del av bostadsmarknaden som de initierats i.

I en liknande studie studerade Sands (1976) flyttkedjor som initierats till följd av byggandet av 535 nya hyreslägenheter fördelat inom tre olika urbana områden i New York, USA. I studien gjordes en åtskillnad mellan icke-subventionerade hyresrätter och subventionerade hyresrätter. Resultaten visade att flyttkedjor som initierades till följd av byggandet av icke-subventionerade och subventionerade hyresrätter var ungefär lika långa, mellan 2,06–2,43 flyttningar. Den enda avvikelserna var icke-subventionerade hyresrätter som byggdes i utkanten av ett av områdena, där genomsnittslängden på flyttkedjorna enbart var 1,46. Sammansättningen av flyttkedjorna varierade dock. Resultaten visade tydligt att subventionerade hyresrätter som byggdes i centrala delar av staden gynnade hushåll med låg inkomst mest, det vill säga skapade flest möjligheter för dessa hushåll att flytta. Icke-subventionerade hyresrätter som byggdes i utkanten av staden skapade dock få möjligheter för hushåll med låg inkomst att flytta. I studien försökte även Sands (1976) fastställa huruvida flyttkedjorna förbättrade boendesituationen för de hushåll som deltog. Generellt sett visade resultaten att boendesituationen

förbättrades för de flesta hushåll, men ungefär 15 procent uppgav att boendesituationen var densamma och 15 procent att den tidigare bostaden var bättre. Sands (1976) påpekar dock att andelen hushåll med låg inkomst som fick möjligheten att flytta genom de flyttkedjor som skapades var relativt liten, det vill säga att flyttkedjorna inte tillgodosåg samtliga hushålls bostadsbehov.

Dzus och Romsa (1977) intervjuade 90 hushåll som nyligen flyttat in i nybyggda småhus i Windsor, Kanada. För att kunna jämföra vilken typ av bostäder som skapade mest rörlighet på bostadsmarknaden intervjuades både hushåll som flyttat in i billigare och dyrare småhus i olika delar av staden. Studien visade att dyrare småhus initierade generellt längre flyttkedjor än billigare småhus med ett genomsnitt på 2,7 flyttningar respektive 2,3 flyttningar. Det visade sig dock att småhus som byggts i ytterkantområden av staden initierade kortare flyttkedjor än småhus som byggts i innerstaden: 2,3 flyttningar respektive 2,6 flyttningar. Hushåll med låg inkomst deltog dock sällan i de flyttkedjor som initierades. Överlag hade hushåll som övertog den sista bostaden innan flyttkedjan absorberades en relativt hög inkomst. I ett försök att bättre förstå den rumsliga dimensionen av flyttkedjor karterade Dzus och Romsa (1977) även det faktiska avståndet på de flyttkedjor som uppstod. I genomsnitt flyttade de hushåll som deltog i flyttkedjorna ungefär 4,6 kilometer, vilket tyder på att flyttningarna var förhållandevis korta. Hushåll som flyttade till dyrare småhus flyttade dock i genomsnitt längre än hushåll som flyttade till billigare småhus.

Sharpe (1978a) studerade bostadsmarknaden i Toronto, Kanada, för att utvärdera vem som flyttade in i nya bostäder som byggdes, vilka bostadsvakanser som skapades till följd av detta och vem som flyttade in i uppstådda bostadsvakanser. Sammanlagt följdes 263 flyttkedjor genom intervjuer med hushåll som deltog i flyttkedjorna. Resultaten visade att en flyttkedja i genomsnitt var 1,54 flyttar. Dock fanns det stora skillnader beroende på vilken typ av bostad som initierat flyttkedjan. Billiga småhus som byggdes för hushåll med låg inkomst skapade betydligt längre kedjor än småhus som byggdes för hushåll med hög- och medelinkomst. Värt att notera var dock att flyttkedjor som initierades till följd av att småhus för hushåll med hög inkomst byggdes oftast avslutades genom att hushåll från andra bostadsmarknader flyttade in, vilket kan förklara att flyttkedjorna var kortare. Gällande vem som flyttar in i uppstådda bostadsvakanser visade resultaten att närmare 70 procent av de hushåll som flyttade in i de nybyggda småhusen flyttade från befintliga småhus. Mindre än 30 procent flyttade från någon form av hyresrätt. Hushåll med låg inkomst gynnades därför i mindre utsträckning än hushåll med hög inkomst.

Parallellt med de studier som redovisats här ovan genomfördes även en rad studier som utvecklade och använde sig av Markovkedjemodeller för att studera flyttkedjor (White, 1971; Porell, 1981; Marullo, 1985). Den första studien som lyckades kalibrera och applicera en Markovkedjemodell genomfördes av Hua (1972). Genom tillgång till registerdata studerade Hua (1972) flyttningar och bostadsvakanser i USA för att uppskatta flyttkedjor som uppstod. Det huvudsakliga syftet med studien var att formalisera hur Markovkedjor kunde användas för att studera flyttkedjor, och lite fokus gavs därför till att studera sammansättningen av de flyttkedjor som uppstod. Resultaten visade oavsett att flyttkedjor i genomsnitt blev 3,5 flyttningar långa.

I en mer omfattande studie utförd i Pittsburgh, USA, applicerar också Porell (1981) Markovkedjor för att studera flyttkedjor. I studien använder sig Porell (1981) av registerdata på totalt 500 observationer över flyttningar och vakanser som har uppstått i tre olika bostadsområden under en tvåårsperiod. Beroende på vilket bostadsområde som flyttkedjan initierades i visade resultaten att längden varierade mellan 1,9–2,2 flyttar. Dock presenterades ingen information om sammansättningen på flyttkedjan eller karaktären på de bostadsområden som studerades, varför det heller inte är möjligt att dra några slutsatser om vilken typ av hushåll som deltog i flyttkedjorna. I studien undersöktes däremot hur bostadsvakanser förflyttades mellan olika geografiska områden av bostadsmarknaden. Resultaten visade att bostadsvakanserna som uppstod oftast gjorde det i samma område av bostadsmarknaden som flyttkedjan initierades i, även om vissa bostadsvakanser förflyttades till andra områden av bostadsmarknaden.

Marullo (1985) använde sig också av Markovkedjemodeller för att studera flyttkedjor i USA med hjälp av registerdata bestående av 14 252 observationer över flyttningar och vakanser. Studien gjorde skillnad på flyttkedjor som initierats i äganderätter och hyresrätter och delade dessutom in respektive bostadstyp i olika prissegment: låg, medel och hög. I resultaten fanns en viss skillnad mellan de flyttkedjor som initierats i äganderätter respektive hyresrätter. Den genomsnittliga längden för flyttkedjor som initierades i äganderätter var 4,55, 3,43 och 2,18 för prissegmenten låg, medel och hög, medan motsvarande siffror för flyttkedjor som initierades i hyresrätter var 2,45, 2,44, 2,48. Längden på flyttkedjor som uppstod i äganderätter var alltså överlag längre, men varierade mellan de olika prissegmenten. Utöver detta visade även resultaten att bostadsvakanser sällan förflyttades mellan de olika prissegmenten, varken i flyttkedjor som initierats i äganderätter eller hyresrätter. Detta innebär att hushåll ofta flyttade mellan bostäder i samma prissegment i de flyttkedjor som uppstod. Väldigt få hushåll flyttade alltså från till exempel en hyresrätt i det låga prissegmentet till en i det höga prissegmentet, utan snarare från en hyresrätt i det låga prissegmentet till en annan i det låga prissegmentet.

## Flyttkedjestudier i Europa

Även i Europa genomfördes merparten av de studier som studerar flyttkedjor under 1970- och 80-talet, men ett fåtal studier genomfördes även på 1990- och 2000-talet. Studierna utgörs av artiklar och rapporter från forskare och myndigheter.

En av de första flyttkedjestudierna som genomfördes i en europeisk kontext utfördes av det brittiska miljödepartementet i England (Department of Environment, 1972). Syftet med studien var att kartlägga flyttkedjor som initierades när nya privatägda bostäder byggdes, men till skillnad från många andra studier följdes flyttkedjor enbart till dess att en bostadsvakans uppstod i en hyresbostad eller avslutades på annat sätt. Fokus låg således enbart på att kartlägga bostadsvakanser som uppstod i privatägda bostäder. Totalt följdes 243 flyttkedjor, men 63 av dessa var ofullständiga, vilket innebär att enbart 180 flyttkedjor följdes till dess att de absorberades (d.v.s. tills en bostadsvakans uppstod i en hyreslägenhet). Resultaten visade att de flyttkedjor som följdes i genomsnitt var 1,90 flyttar långa. Av samtliga flyttar var 54 procent från ett privatägt småhus till ett annat och 16 procent från en privatägd lägenhet till ett småhus. Enbart 8 procent

av flyttningarna var från en hyresbostad till någon form av privatägd bostad. Hushåll med låg inkomst deltog därför i mindre utsträckning i de flyttkedjor som skapades än hushåll med hög inkomst. Det är dock viktigt att komma ihåg att flyttkedjor enbart följdes till dess att en bostadsvakans uppstod i en hyresbostad. Fler hushåll med låg inkomst kan således ha deltagit i flyttkedjorna genom att flytta från en hyresbostad till en annan, något som dock inte inkluderades i studien.

I en annan brittisk studie undersökte Watson (1974) skillnaden mellan de flyttkedjor som initierades till följd av att nya privatägda respektive allmännyttiga bostäder byggdes. Sammanlagt följdes 1 377 flyttkedjor med hjälp av intervjuer i västcentrala Skottland, varav 740 initierades genom byggandet av privatägda bostäder och 637 av allmännyttiga bostäder. Undersökningen visade på en viss skillnad mellan de flyttkedjor som initierades. Till exempel absorberades flyttkedjor som initierades till följd av byggande av allmännyttiga bostäder i betydligt större utsträckning av att en bostads revs. Flyttkedjor som initierades till följd av byggande av privatägda bostäder absorberades däremot betydligt oftare av att ett hushåll flyttade in från en annan bostadsmarknad. Detta innebar även att genomsnittslängden för flyttkedjorna varierade. Flyttkedjor som initierades av att privatägda bostäder byggdes var i genomsnitt 2,09 flyttar långa, medan flyttkedjor som initierades av att allmännyttiga bostäder byggdes i genomsnitt var 1,64 flyttar långa. Undersökningen visade även att priset på de privatägda bostäderna som var en del av flyttkedjorna varierade lite, det vill säga att oftast flyttade ett hushåll från en privatägd bostad i ett visst prissegment till en annan privatägd bostad i samma prissegment. För allmännyttiga bostäder varierade hyrorna mellan de bostäder som var en del av flyttkedjan knappt överhuvudtaget då dessa var reglerade. Däremot innebar flyttkedjorna att hushåll som flyttade från en hyresbostad till en annan oftast fick en bättre boendestandard till ungefär samma hyra.

Murie et al. (1976) genomförde en studie i Nordirland för att testa hur flyttkedjor som initierats till följd av att nya bostäder byggts påverkade olika socioekonomiska grupper. Fokus låg framför allt på att undersöka vem som fick tillgång till nya bostäder, vem som förbättrade sin boendestandard och vem som inte förbättrade sin boendestandard. Totalt följdes 658 flyttkedjor. Av dessa 658 flyttkedjor initierades 462 till följd av byggandet av allmännyttiga bostäder och 196 till följd av byggandet av privata bostäder. Resultaten visade att flyttkedjor som initierades genom byggandet av privata bostäder i genomsnitt var längre än de som initierades genom byggandet av allmännyttiga bostäder: 1,55 respektive 1,39 flyttar långa. Vidare visade resultaten att hushåll med en hög inkomst i större utsträckning deltog i de flyttkedjor som skapades än hushåll med en låg inkomst. Hushåll som deltog i flyttkedjor var dessutom generellt sett relativt unga och bestod sällan av mer än 3 personer. Gällande boendesituationen förbättrade de flesta hushåll sin boendestandard, men runt 30 procent av samtliga hushåll som deltog i en flyttkedja uppgav att deras nya bostad var av sämre eller samma boendestandard. Framför allt var det hushåll med en låg inkomst som uppgav att deras boendestandard var densamma eller sämre. De flesta hushåll uppgav dessutom att deras nya bostad var dyrare än deras föregående bostad, trots att boendestandarden inte alltid var bättre.

I en östeuropeisk kontext studerade Hegedus och Tosics (1991) flyttrörelser i Ungern. Syftet med studien var att utvärdera huruvida nya bostäder som byggdes initierade samma typ av flyttkedjor i Ungern, med sitt socialistiska bostadssystem, som i andra

västeuropeiska länder. I studien följdes totalt 1 110 flyttkedjor med hjälp av enkätundersökningar, varav 723 initierats genom att statligt ägda bostäder byggts och 323 genom att privata bostäder byggts. I genomsnitt var en flyttkedja som initierades genom att en statligt ägd bostad byggdes 1,46 flyttningar lång, medan en flyttkedja som initierades genom att en privat bostad byggdes var 1,51 flyttningar lång. Flyttkedjor som initierades genom att statliga respektive privata bostäder byggdes var alltså ungefär lika långa. Detta trots att privata bostäder var både större och dyrare än statligt ägda bostäder. Däremot visade resultaten att en viss skillnad fanns mellan privata och statligt ägda bostäder beroende på var i staden de byggdes. Privata bostäder som byggdes i innerstäder initierade till exempel längre flyttkedjor än statligt ägda bostäder som byggdes i innerstäder. Hegedus och Tosics (1991) menade därför att det geografiska läget var avgörande för längden på de flyttkedjor som initierades.

I en relativt ny studie undersökte Pareja Eastway (2002) flyttkedjor som initierades av att nya privata bostäder byggdes i den före detta olympiska byn i Barcelona, Spanien. Sammanlagt följdes 82 flyttkedjor för att utvärdera hur långa de blev. I genomsnitt visade det sig att flyttkedjorna var 2,74 flyttar långa. Längden varierade dock beroende på hur stor den bostad som initierade flyttkedjan var. Bostäder med 1–2 rum initierade de kortaste flyttkedjorna och var i genomsnitt 1,86 flyttar långa, medan bostäder med 5 eller fler rum genererade de längsta flyttkedjorna och var i genomsnitt 3,53 flyttar långa.

I Nederländerna har flera studier genomförts där Markovkedjor använts för att mäta och beskriva flyttkedjor (se t.ex. Scholten & Hooimeijer, 1984; Scholten & Hooimeijer, 1985; Hooimeijer & Magnusson, 1989). Även om merparten av dessa studier syftat till att utveckla Markovkedjor som metod för att studera flyttkedjor har även ett fåtal studier genomförts som formellt applicerat Markovkedjor på registerdata (Filius et al., 1991; Scholten et al., 1986).

I ett särskilt intressant exempel applicerar Filius et al. (1991) Markovkedjor på registerdata över flyttningar och bostadsvakanser som uppstått till följd av att ett ensamhushåll avlidit. Studien jämför därefter de flyttkedjor som initierats till följd av att ett ensamhushåll dött med flyttkedjor som initierats till följd av att nya bostäder byggts för att utvärdera eventuella skillnader. Resultaten visade att de flyttkedjor som initierades genom att ett ensamhushåll dog i genomsnitt endast var marginellt kortare än flyttkedjor som initierades genom byggandet av nya bostäder: 1,75 respektive 1,76 flyttar långa. Däremot skiljde sig flyttkedjorna åt när det kom till vilken typ av bostadsvakanser som skapades. I flyttkedjor som initierades genom att ett ensamhushåll dog skapades framför allt bostadsvakanser i små, billiga hyresbostäder. Relativt få bostadsvakanser skapades i större, dyrare äganderätter eller småhus. I flyttkedjor som initierades genom att nya bostäder byggdes skapades i stället bostadsvakanser i stora hyresrätter med hög hyra eller i äganderätter med högt pris. Detta innebar även att olika socioekonomiska grupper deltog i de flyttkedjor som skapades, det vill säga att hushåll med låg inkomst deltog främst i de flyttkedjor som initierades av att ensamhushåll dog och hushåll med hög inkomst i flyttkedjor som initierades av att nya bostäder byggdes.

## Flyttkedjestudier i övriga länder

Även utanför USA, Kanada och Europa har ett antal flyttkedjestudier genomförts. Samtliga är genomförda av forskare och finns publicerade i vetenskapliga publikationer.

I Tunis, Tunisien, undersökte Ferchiou (1982) flyttkedjor som initierades till följd av att nya bostäder byggdes. Med hjälp av intervjuer följdes sammanlagt 182 flyttkedjor från början till slut. Resultaten visade att flyttkedjorna som följdes i genomsnitt var 1,82 flyttar långa, varav merparten absorberades genom att ett nytt hushåll bildades eller genom att ett hushåll flyttade in från en annan bostadsmarknad. Nya dyra bostäder initierade dock flyttkedjor som var något längre än nya bostäder som var billiga: 1,17 respektive 2,06 flyttar långa. Kostnaden för de bostadsvakanser som skapades minskade även ju längre flyttkedjan blev. Dock blev kostnaden sällan så låg att hushåll med lägre inkomster kunde delta i flyttkedjorna. Få bostadsvakanser skapades alltså i bostäder som tillhörde det lägre prissegmentet av bostadsmarknaden. Merparten av de hushåll som deltog i flyttkedjorna förbättrade dock sin boendestandard genom att flytta till större och bättre utrustade bostäder. Detta innebar även att de flesta hushåll flyttade ut från de centrala delarna av Tunis till ytterområdena, eftersom boendestandarden var högre i dessa områden.

Miller och Romsa (1981) studerade hur byggandet av nya småhus i Quito, Ecuador, påverkade rörligheten på bostadsmarknaden genom att studera de flyttkedjor som initierades i samband med att nya bostäder byggdes. Syftet med studien var att kartlägga vilka hushåll som deltog i flyttkedjor som initierades och huruvida dessa hushåll förbättrade sin boendesituation. Sammanlagt följdes 206 flyttkedjor med hjälp av enkäter. I genomsnitt var de flyttkedjor som följdes mellan 3,0–3,5 flyttningar långa. Flyttningarna var dessutom i genomsnitt 2,5 kilometer långa i avstånd och skedde i de flesta fall från de centrala delarna av Quito till de mer perifera delarna, det vill säga till bostadsområden med högre boendestandard. Gällande sammansättningen av de flyttkedjor som initierades visade resultaten generellt sett att enbart hushåll med högre inkomster deltog. Flyttkedjorna skapade i de flesta fall inga bostadsvakanser i den billigare delen av bostadsbeståndet, vilket gjorde att få hushåll med låg inkomst fick möjligheten att flytta. Av de hushåll som deltog i flyttkedjorna förbättrade dock de flesta sin boendestandard efter att de hade flyttat.

I en studie av Baer och Koo (1994) undersöktes effekten av de flyttkedjor som initierades till följd av att nya bostäder byggdes i Seoul, Sydkorea. Totalt följdes 537 flyttkedjor genom enkätundersökningar för att kartlägga längd och vilka hushåll som deltog. Resultaten visade att flyttkedjorna som initierades i genomsnitt var 2,97 flyttningar långa. Av samtliga hushåll som deltog i flyttkedjorna upplevde 73 procent att den bostaden som de flyttat till var av samma boendestandard eller bättre än deras tidigare bostad, men också att kostnaden var högre. Kostnaden för de bostadsvakanser som uppstod i flyttkedjorna blev dock generellt sett lägre ju längre flyttkedjan pågick. Förhållandevis få hushåll med låg inkomst deltog trots detta i de flyttkedjor som initierades. Endast 14,5 procent av samtliga hushåll som deltog var hushåll med låg inkomst, vilket betyder att de flesta bostadsvakanser som skapades i flyttkedjorna var i det högre pris-

segmentet av bostadsmarknaden. Resultaten visade också att de flesta flyttkedjor initierades och absorberades i samma del av staden. Om flyttkedjan däremot var längre än 3 flyttningar lång absorberades den nästan alltid i en annan del av staden än den initierats i. Oftast berodde detta på att de bostadvakanser som skapades då gjorde det möjligt för hushåll från andra prissegment av bostadsmarknaden att flytta.

## Sammanfattning av internationell forskning

I Tabell 1 sammanfattas resultaten från de flyttkedjestudier som presenterats i föregående avsnitt. Kolumnen "Antal" anger hur många flyttkedjor som följts, medan kolumnerna "V" och "R" anger huruvida studierna undersökte vertikala flyttkedjor (d.v.s. vilka hushåll som deltog i flyttkedjorna) respektive rumsliga flyttkedjor (d.v.s. hur hushåll förflyttade sig rent geografiskt).

Generellt sett kan man se en tydlig skillnad i längden på de flyttkedjor som studerats. I studier som utförts i USA, Kanada och övriga världen är flyttkedjorna i genomsnitt oftast två eller fler flyttar långa. I Europa är den genomsnittliga längden på flyttkedjorna som studerats däremot oftast kortare än två flyttar långa. Detta tyder på att tillkomsten av en bostadvakans på en geografiskt avgränsad bostadsmarknad i USA, Kanada och övriga världen skapar mer flyttrörelser än vad tillkomsten av en bostadvakans i Europa gör.

Vidare finns det även en viss skillnad i längden på de flyttkedjor som studerats beroende på hur de initierats. Överlag visar resultaten att stora privata bostäder som byggdes för hushåll med hög inkomst initierade längre flyttkedjor än små hyresbostäder som byggdes för hushåll med låg inkomst (se t.ex. Lansing et al., 1969; Murrie & Hillyard, 1976; Marullo, 1985). Ett antal studier visade dock att byggandet av små billiga hyresbostäder skapade längre flyttkedjor än byggandet av stora dyra privatbostäder (se t.ex. Brueggeman, 1972; Sharpe 1978a). Vilken typ av bostad som initierar en flyttkedja verkar alltså ha en betydelse för hur mycket flyttrörelser som skapas, men vilken typ av bostad som skapar mest flyttrörelser är svårare att fastställa exakt.

När det kommer till vilka hushåll som deltar i flyttkedjorna som skapas är resultaten mer entydiga. Samtliga studier som undersöker vertikala flyttningar visar att hushåll med låg inkomst i mycket liten utsträckning deltar i de flyttkedjor som initieras till följd av att nya bostäder byggs (se t.ex. Kristof, 1965; Sands, 1976; Ferchiou, 1982). Detta gäller särskilt om bostäderna som byggs är dyra. I stället visar de flesta studier att flyttkedjor som initierats till följd av att nya bostäder byggs oftast initieras och absorberas i samma prissegment, det vill säga att om en bostad byggs i ett högt prissegment skapas oftast enbart bostadvakanser inom det höga prissegmentet (se t.ex. Watson, 1974; Baer och Koo, 1994). Dyra bostäder som byggs för hushåll med hög inkomst skapar därför oftast flest bostadvakanser för andra hushåll med hög inkomst eller relativt hög inkomst. En intressant observation är dock att flyttkedjor som initierades till följd av att ett enpersonshushåll dog skapade flest bostadvakanser i små, billiga hyresbostäder (se t.ex. Filius et al., 1991). I dessa flyttkedjor deltog därför hushåll med låg inkomst i betydligt högre utsträckning än i flyttkedjor som skapades genom att nya bostäder byggdes.



Gällande den rumsliga dimensionen av flyttkedjor kan resultaten sammanfattas på ett liknande sätt. I studier som undersökte hur flyttkedjor utvecklades geografiskt visade resultaten oftast att flyttkedjorna initierades och absorberades i samma område eller områden som låg nära varandra (se t.ex. Porrell, 1981; Hegedus & Tosics, 1991). Troligtvis är detta en konsekvens av att få bostadsvakanser skapas utanför det prissegment som flyttkedjan initieras i, det vill säga att om en bostadsmarknad är socioekonomiskt segregerad kommer de flesta bostadsvakanser uppstå i samma typ av prissegment. Viktigt att komma ihåg är dock att de flesta studier undersökte flyttkedjor som initierades inom en geografiskt avgränsad bostadsmarknad, vilket innebär att så fort ett hushåll utanför bostadsmarknaden flyttar in i en uppstådd bostadsvakans absorberas flyttkedjan. Om man hade följt flyttkedjor även utanför den geografiskt avgränsade bostadsmarknaden hade det därför troligtvis varit fler flyttkedjor som hade initierats och absorberats i olika geografiska områden.

**Tabell 1. Sammanfattning av internationell forskning om flyttkedjor.**

Kolumnen "Antal" anger hur många flyttkedjor som följts, medan kolumnerna "V" och "R" anger huruvida studierna undersökte vertikala flyttkedjor (d.v.s. vilka hushåll som deltog i flyttkedjorna) respektive rumsliga flyttkedjor (d.v.s. hur hushåll förflyttade sig rent geografiskt).

Författare	År	Metod	Antal	Land	Längd	V	R
<b>Kanada och USA</b>							
Firestone	1951	Enkäter	1 000	Kanada	1,3		
				Kanada	1,3		
				Kanada	1,3		
Kristof	1965	Intervjuer	64	USA	2,4	x	
Lansing et al.	1969	Enkäter	1 133	USA	3,5	x	
Pack*	1970	Enkäter	–	USA	1,9	x	
Jacob*	1971	Intervjuer	74	USA	2,5	x	
Brueggeman	1972	Enkäter	658	USA	0,5–1,9	x	x
Hua	1972	Markovkedjor	–	USA	3,5		
Adams*	1973	Enkäter	418	USA	2,0–2,2	x	x
Sands & Bowers*	1976	Enkäter	1 150	USA	1,6–2,4	x	x
Sands	1976	Enkäter	535	USA	2,1–2,5	x	
Sands*	1977	Enkäter	500	USA	3,1–4,0	x	x
Dzus & Romsa	1977	Intervjuer	90	Kanada	2,3–2,7	x	x
Sharpe	1978	Intervjuer	263	Kanada	1,5	x	
Porell	1981	Markovkedjor	500	USA	1,9–2,2		x
Marullo	1985	Markovkedjor	14 252	USA	2,4–4,6	x	
<b>Oviktat medelvärde:</b>					2,3		
<b>Europa</b>							
Department of Environment*	1972	Enkäter	243	England	1,9	x	
Watson	1974	Intervjuer	1 377	Skottland	1,6–2,1	x	
Murie et al.	1976	Enkäter	658	Nordirland	1,4–1,6	x	
Scholten et al.	1986	Markovkedjor	13 000	Nederländerna	1,5–2,2	x	x
Hedegus & Tosics	1991	Enkäter	1 110	Ungern	1,5–1,5	x	x
Filius et al.	1991	Markovkedjor	12 500	Nederländerna	1,8–1,8	x	
Pareja Eastaway	2002	Intervjuer	82	Spanien	1,9–3,5	x	
<b>Oviktat medelvärde:</b>					1,8		
<b>Övriga världen</b>							
Duffy*	1972	Intervjuer	–	Nya Zeeland	1,5		
Prentice**	1976	Intervjuer	270	Mexiko	2,4	x	
Yanez**	1976	Intervjuer	64	Mexiko	2,4	x	
Miller & Romsa	1981	Enkäter	206	Ecuador	3,0–3,5		
Ferchiou	1982	Intervjuer	182	Tunisien	1,2–2,1	x	x
Baer & Koo	1994	Enkäter	537	Sydkorea	2,0	x	x
<b>Oviktat medelvärde:</b>					2,3		
*Rapporteras i Sharpe (1978a)							
**Rapporteras i Ferchiou (1982)							

## Svensk forskning om flyttkedjor

I Sverige har ett antal flyttkedjestudier publicerats. I följande avsnitt redovisas resultaten från dessa. En skillnad görs mellan studier som publicerats i vetenskapliga publikationer och studier som publicerats i icke-vetenskapliga publikationer.

### Flyttkedjestudier i Sverige publicerade i vetenskapliga publikationer

I en svensk kontext har ett antal studier genomförts och publicerats i vetenskapliga publikationer. Flera av dessa studier har använt sig av Markovkedjor för att studera flyttkedjor då tillgången till registerdata i Sverige är väldigt god jämfört med många andra länder. Samtliga studier har genomförts av forskare knutna till universitet eller högskolor.

Den första publicerade studien om flyttkedjor i en svensk kontext genomfördes av Clark och Sarapuu (1984). I studien undersöker författarna flyttkedjor som initierades i samband med byggandet av nya bostäder i sydvästra Skåne och Storstockholm med syftet att bättre förstå vilka omflyttningar som skedde, vilka bostadsvakanser som skapades och vilka hushåll som kunde byta bostad. I sydvästra Skåne följdes totalt 166 flyttkedjor som initierades i samband med byggandet av småhus, bostadsrätter och hyresrätter genom att utföra intervjuer. I genomsnitt var en flyttkedja 3,4 flyttar lång, men längden varierade beroende på vilken typ av bostad som initierade flyttkedjan. Byggandet av småhus initierade i genomsnitt flyttkedjor som var 3,6 flyttar långa, medan byggandet av både bostadsrätter och hyresrätter initierade flyttkedjor som i genomsnitt var 3,3 flyttar långa. När det kommer till vilken typ av bostadsvakanser som skapades visade resultaten att byggandet av olika typer av bostäder gav upphov till olika typer av bostadsvakanser. Byggandet av småhus och hyresrätter skapade till exempel fler bostadsvakanser i småhus än byggandet av bostadsrätter. Likaså visade resultaten att byggandet av hyresrätter skapade fler bostadsvakanser i hyresrätter än byggandet av småhus och bostadsrätter. Vidare fanns det en viss skillnad i vilken typ av hushåll som flyttade in i de bostadsvakanser som uppstod. I nybyggda bostäder var det framför allt hushåll med högre inkomster som flyttade in, men även i bostadsvakanserna som uppstod hade en majoritet av hushållen en högre inkomst. Hushåll med de allra lägsta inkomster var alltså underrepresenterade i de flyttkedjorna som initierades. De flesta hushållen förbättrade dock sin boendestandard efter att de flyttat.

Flyttkedjorna som Clark och Sarapuu (1984) undersökte i Storstockholm uppvisade ett liknande resultat. Totalt följdes 249 flyttkedjor som också initierades till följd av byggandet av småhus, bostadsrätter och hyresrätter. Sammantaget visade resultaten att flyttkedjorna som följdes i genomsnitt var 2,9 flyttar långa. Flyttkedjorna som initierades till följd av att nya småhus byggdes var längst och var i genomsnitt 3,3 flyttar långa, följt av flyttkedjor initierade till följd av byggandet av nya bostadsrätter och hyresrätter som i genomsnitt var 2,9 respektive 2,4 flyttar långa. Generellt sett var alltså flyttkedjorna i Storstockholm något kortare än i sydvästra Skåne, men småhus initierade fortfarande de längsta flyttkedjorna. Likt sydvästra Skåne skapade byggandet av hyres-

rätter flest antal bostadsvakanser i hyresrätter, samtidigt som byggandet av småhus och bostadsrätter skapade fler bostadsvakanser i bostadsrätter. Flest bostadsvakanser totalt sett skapade byggandet av småhus. Gällande vilka hushåll som deltog i flyttkedjorna visade resultaten att framför allt hushåll med medelinkomster och höga inkomster deltog, medan hushåll med de allra lägsta inkomsterna deltog i väldigt liten utsträckning. Detta gällde även flyttkedjor som initierades till följd av att hyresrätter byggdes. Resultaten visade även att de flesta hushållen flyttade mellan samma typ av bostadsform, det vill säga att hushåll som bodde i hyresrätter oftast flyttade till andra hyresrätter och så vidare. En majoritet av hushållen som deltog i flyttkedjorna uppgav dock att deras boendestandard förbättrats och att de fått mer utrymme efter att de flyttat.

När det kommer till studier som applicerar Markovkedjor på registerdata för att studera flyttkedjor genomfördes ett antal studier på 80- och 90-talet (se t.ex. Emmi & Magnusson, 1988; Emmi & Magnusson, 1993; Emmi & Magnusson 1994), men även en på 2000-talet (Magnusson Turner, 2008). Likt studierna som genomfördes i Nederländerna några år tidigare (se t.ex. Scholten & Hooimeijer; 1984; Scholten & Hooimeijer, 1985) syftade merparten av dessa studier till att utveckla hur Markovkedjor kan användas som metod för att studera flyttrörelser.

I en studie utvecklar till exempel Emmi & Magnusson (1994) en metod för hur Markovkedjor kan kalibreras med historiska registerdata för att förutse bostadsvakanser som kan komma att uppstå i framtiden till följd av olika flyttrörelser. I studien användes registerdata över flyttningar och bostadsvakanser i städerna Gävle, Jönköping och Västerås för åren 1975–1980 för att uppskatta hur många bostadsvakanser och flyttningar som kan komma att uppstå under åren 1980–1985. Uppskattningarna jämfördes sedan med faktiska registerdata över bostadsvakanser och flyttningar för åren 1980–1985 i samtliga städer för att utvärdera hur väl Markovkedjemodeller kan förutse dessa. Resultaten visade att Markovkedjemodellerna kunde förutse antalet flyttningar och bostadsvakanser med en felmarginal på 3–12 procent, vilket innebär att 88–97 procent av uppskattningarna motsvarade de faktiska bostadsvakanserna och flyttningarna som uppstod. En kalibrerad Markovkedjemodell skulle därför med hög precision kunna användas för att förutse till exempel vilka bostadsvakanser som kan komma att skapas till följd av byggandet av 1 000 nya bostäder.

I en studie baserad på registerdata över flyttningar och bostadsvakanser i Stockholms stad under åren 2000–2002 applicerar dock Magnusson Turner (2008) formellt Markovkedjemodeller för att studera bostadsvakanser. Syftet med studien var att studera vilken typ av bostadsvakanser som skapades till följd av att nya bostäder byggdes och vilka hushåll som fick tillgång till dessa bostadsvakanser. Resultaten visade att en flyttkedja i genomsnitt var mellan 3,1 och 4,4 flyttar lång beroende på vilken typ av bostad som initierade flyttkedjan. Längst flyttkedjor initierades i samband med byggandet av privatägda hyresrätter, tätt följt av byggandet av allmännyttiga bostäder och småhus. Dessa var i genomsnitt 4,4 respektive 3,8 och 3,8 flyttar långa. Byggandet av privatägda hyresrätter och allmännyttiga bostäder initierade alltså längre flyttkedjor än till exempel byggandet av bostadsrätter. En tredjedel av bostäderna som byggdes initierade dock inga flyttkedjor alls och skapade således inga bostadsvakanser eftersom dessa togs över av hushåll som flyttade in till Stockholms stad från andra bostadsmarknader. Resultaten visade även att bostadsvakanser huvudsakligen skapades i det

område som flyttkedjan initierats i. Framför allt var sannolikheten väldigt låg att hushåll som bodde i allmännyttiga bostäder i förorter deltog i flyttkedjor som initierades till följd av att bostäder byggdes i innerstaden. I dessa flyttkedjor deltog främst hushåll som redan bodde i innerstaden. För att skapa möjligheter för hushåll med låg inkomst att flytta från förorterna till innerstaden hade det därför krävts att subventionerade bostäder byggdes i innerstaden.

## Flyttkedjestudier i Sverige publicerade i icke-vetenskapliga publikationer

Under 2000-talet har ett flertal flyttkedjestudier som genomförts i Sverige även publicerats i icke-vetenskapliga publikationer. Studierna är oftast genomförda av kommuner, bostadsbolag eller konsultfirmor på uppdrag av kommuner.

I en tidig flyttkedjestudie från 2003 studerade ett kommunalt bostadsbolag i Göteborg flyttkedjor som initierades till följd av att totalt 57 nya bostäder byggdes (26 hyresrätter och 31 bostadsrätter) med hjälp av intervjuer (Svenska kommunförbundet, 2003). Studien visade på att byggandet av 57 lägenheter skapade ytterligare 56 bostadsvakanter inom det reguljära bostadsbeståndet, vilket innebar att en flyttkedja i genomsnitt var 1,98 flyttar lång. Av de 56 bostadsvakanter som skapades var 28 hyresrätter, 12 bostadsrätter och 16 småhus. Vidare visade resultaten att byggandet av hyresrätter och bostadsrätter tillät 5 respektive 7 hushåll som tidigare bott i andrahand att få en första handsbostad. Totalt sett gjorde byggandet av nya bostäder det även möjligt för 13 nya hushåll att flytta in från en annan geografiskt avgränsad bostadsmarknad.

I en liknande studie analyserade konsultbolaget Temaplan på uppdrag av Sveriges Byggindustrier och Malmö stad år 2004 vilka bostadsvakanter som uppstod i samband med nyproduktionen av 105 bostäder (Sveriges Byggindustrier, 2004). Av de 105 nyproducerade bostäderna var 12 småhus, 63 bostadsrätter och 30 hyresrätter. Bostäderna varierade dessutom i storlek och var utspridda i staden. Resultaten visade att i genomsnitt skapade varje bostad som byggdes en flyttkedja som var 5,1 flyttar lång. Längden varierade dock kraftigt beroende på vilken typ av bostad som byggdes, där byggandet av småhus initierade flyttkedjor som i genomsnitt var 11 flyttar långa och hyresrätter flyttkedjor som var 2,2 flyttar långa. Bostäder som var 5 rum stora initierade dessutom flyttkedjor som var betydligt längre än bostäder som var 2 rum stora: 8,8 flyttar respektive 3,1 flyttar. Gällande huruvida de hushåll som deltog i flyttkedjorna förbättrade sin boendestandard eller inte visade resultaten att en majoritet av hushållen flyttat till en större bostad.

I en annan studie från konsultbolaget Temaplan (2004) undersöktes hur flyttkedjorna från byggandet av nya småhus och bostadsrätter i bostadsområdet Kviberg påverkade bostadsmarknaden i Göteborg. Totalt följdes 90 flyttkedjor som initierades till följd av att nya småhus i olika storlekar byggdes med hjälp av intervjuer. Resultaten visade att längden på flyttkedjorna som initierades varierade beroende på bostadens storlek. Större småhus initierade generellt sett längre flyttkedjor, medan mindre småhus initierade kortare flyttkedjor. Kortast flyttkedjor initierade byggandet av bostadsrätter. I genomsnitt var en flyttkedja mellan 3,5 och 6,0 flyttar lång. En majoritet av de

hushåll som deltog i flyttkedjorna uppgav att de var mer nöjda med sin nya bostad än sin tidigare.

I samarbete med Umeå kommun undersökte Daniel Lindström (2005) flyttkedjor som initierades i samband med att nya bostäder byggdes i fem olika områden i Umeå. För att utvärdera hur byggandet av olika bostäder påverkade bostadsmarknaden valdes bostäder med olika typer av upplåtelseformer i olika storlekar. Sammanlagt följdes 277 olika flyttkedjor genom att registerbaserade data användes (dock applicerades inte Markovkedjemodeller). Beroende på vilken typ av bostad som byggdes varierade längden på flyttkedjorna. Allra längst flyttkedjor initierade byggandet av bostadsrätter. I genomsnitt var dessa 3,3–3,8 flyttar långa, vilket kan jämföras med längden på flyttkedjor som initierades i samband med byggandet av småhus och hyresrätter som i genomsnitt var 2,7 respektive 1,7 flyttar långa. Vidare visade resultaten att byggandet av samtliga typer av upplåtelseformer främst initierade flyttkedjor som skapade bostadsvakanser i hyresrätter. En del bostadsvakanser skapade även bostadsvakanser i bostadsrätter och småhus, men resultaten visade att det främst var hushåll som bodde i hyresrätter som deltog i de flyttkedjor som initierades i samband med byggandet av nya bostäder. Hushåll som deltog i flyttkedjorna förbättrade oftast även sin boendestandard, även om en del hushåll uppgav att den var oförändrad eller sämre efter att de flyttat.

Cecilia Westling (2007) analyserade flyttkedjorna som initierades vid nybyggnationen av 52 allmännyttiga bostäder i området Söderhöjd i Varberg. Fokus låg på att försöka beskriva huruvida flyttkedjorna som initierades skilde sig åt beroende på bostadens storlek. Resultaten visade att längden på flyttkedjorna i genomsnitt var 2,5 flyttar långa, men varierade något beroende på bostadens storlek. Allmännyttiga bostäder som var fyra rum eller större initierade flyttkedjor som i genomsnitt var 3,2 flyttar långa, medan flyttkedjor som initierades av allmännyttiga bostäder som var ett till två rum stora i genomsnitt var 1,9 flyttar långa. Större bostäder initierade alltså längre flyttkedjor. Studien visade även att av bostadsvakanserna som skapades var merparten hyresrätter. Detta gällde för samtliga bostadsstorlekar. En del bostadsvakanser skapades även i småhus och bostadsrätter, men dessa var relativt få i förhållande till andelen bostadsvakanser i hyresrätter. Ur ett demografiskt perspektiv visade resultaten att de flesta hushållen som deltog i flyttkedjorna var yngre än 50 år. Av samtliga hushåll som deltog i flyttkedjorna uppgav dessutom 76 procent att de var mer nöjda i sin nya bostad, samtidigt som 11 procent uppgav att de var mindre nöjda.

I en studie genomförd av Tyréns Temaplan (2008) studerades nybyggnationen av bostadsrättsparhus i Biskopsgården i Göteborg. Syftet med studien var att kartlägga vilka hushåll som flyttade in i de nybyggda husen och varifrån de flyttade. Totalt följdes 15 flyttkedjor. I genomsnitt var flyttkedjorna som följdes 4,0 flyttar långa, varav en majoritet absorberades på grund av att ett hushåll flyttade in från en annan region. Trots detta skapade de flesta flyttkedjorna som följdes enbart bostadsvakanser inom Biskopsgården, det vill säga att de flesta hushållen som deltog i flyttkedjorna flyttade inom Biskopsgården. En del flyttkedjor skapade dock bostadsvakanser även i närliggande områden och i övriga Göteborg. Demografiskt sett visade resultaten att främst barnfamiljer flyttade in i de nyproducerade bostäderna, samtidigt som främst hushåll

bestående av unga ensamstående och unga par deltog senare i kedjan. Samtliga hushåll uppgav att deras boendesituation förbättrades.

I ytterligare en studie genomförd av Tyréns Temaplan studerades flyttkedjor som initierades till följd av att 33 nya bostäder byggdes i Västra Sjöstaden i Ystad under 2006–2007 (Ystads kommun, 2012). Studien visade att en nyproducerad bostad i genomsnitt initierade en flyttkedja som var 4–5 flyttar lång. Beroende på bostaden skapades dock olika långa flyttkedjor, där dyra och stora bostäder skapade längre flyttkedjor än billiga och små bostäder. Vidare visade resultaten även att de flesta hushållen som deltog i flyttkedjorna flyttade från närbelägna områden, men även att en stor andel hushåll flyttade in från andra regioner.

Under 2007–2008 analyserade Gävle kommun flyttkedjor som initierades i samband med byggandet av nya bostäder i tre olika områden i kommunen: Lindbacka, Gävle Strand och Engeltofta Backe (Gävle kommun, 2013). Sammanlagt följdes 159 flyttkedjor från början till slut. Flyttkedjorna var av ungefär samma längd, i genomsnitt mellan 3,1 och 3,4 flyttar långa. En liten skillnad kunde dock urskiljas i längden på flyttkedjorna beroende på ifall byggandet av en bostadsrätt eller hyresrätt initierat flyttkedjan. I området Gävle Strand var till exempel flyttkedjor som initierats i samband med byggandet av bostadsrätter i genomsnitt 3,1 flyttar långa, medan flyttkedjor som initierats i samband med byggandet av hyresrätter i genomsnitt var 3,2 flyttar långa. Byggandet av hyresrätter initierade alltså flyttkedjor som var marginellt längre. Flyttkedjor som initierades i samband med byggandet av hyresrätter skapade dessutom fler bostadsvakanser som unga hushåll flyttade in i än vad byggandet av bostadsrätter gjorde. I flyttkedjor som initierades till följd av byggandet av bostadsrätter deltog i stället främst äldre hushåll.

En av de senaste flyttkedjestudierna som utförts i Sverige genomfördes i Helsingborg under 2015–2016. I studien undersökte Helsingborgshem vilka flyttrörelser som skapades i samband med att 460 nya allmännyttiga bostäder byggdes i staden för att utvärdera hur många och vilken typ av bostadsvakanser som skapades (Helsingborgshem, 2017). Resultaten visade att flyttkedjorna som initierades till följd av att nya allmännyttiga bostäder byggdes i genomsnitt var 1,9 flyttar långa, men större bostäder skapade något längre flyttkedjor än mindre bostäder. Totalt innebar detta att 515 bostadsvakanser uppstod i Helsingborg, varav 298 var hyresrätter, 109 bostadsrätter och 108 småhus. Merparten av bostadsvakanserna som skapades i samband med att nya allmännyttiga bostäder byggdes var alltså hyresrätter. En majoritet av flyttkedjorna absorberades genom att ett hushåll flyttat till Helsingborg från en annan geografiskt avgränsad bostadsmarknad, men en stor andel absorberades även av att ett nytt hushåll skapades (t.ex. flytt från föräldrar). Bostadsvakanserna som skapades var dessutom utspridda över hela staden, även om något fler bostadsvakanser skapades i de nordvästra delarna av Helsingborg där en stor del av nyproduktionen skedde. Sammantaget var flera flyttningar inom flyttkedjan därför lokala, där flera hushåll flyttade inom samma område.

## Sammanfattning av svensk forskning om flyttkedjor

I Tabell 2 sammanfattas resultaten från de flyttkedjestudier som presenterats i föregående avsnitt. Kolumnen "Antal" anger hur många flyttkedjor som följts, medan kolumnerna "V" och "R" anger huruvida studierna undersökte vertikala flyttkedjor (d.v.s. vilka hushåll som deltog i flyttkedjorna) respektive rumsliga flyttkedjor (d.v.s. hur hushåll förflyttade sig rent geografiskt).

Vid en sammanställning av resultaten från svenska flyttkedjestudier som publicerats i vetenskapliga publikationer respektive icke-vetenskapliga publikationer kan vissa skillnader urskiljas. Framför allt finns det en stor skillnad när det kommer till längden på studerade flyttkedjor. I studier som publicerats i vetenskapliga publikationer är flyttkedjor som följts i genomsnitt 2,4 flyttar långa, medan flyttkedjor som följts i studier som publicerats i icke-vetenskapliga publikationer i genomsnitt är 4,5 flyttar långa. Det höga genomsnittliga värdet för studier som publicerats i icke-vetenskapliga publikationer beror till stor del på den höga andelen studier där flyttkedjor som i genomsnitt är 6 flyttar eller längre följts (se t.ex. Sveriges Byggindustrier, 2004; Temaplan, 2004). Dessa påverkar medelvärdet markant.

Längden på flyttkedjorna varierar dessutom beroende på vilken typ av bostad som byggs. Även här visar dock resultaten på en viss skillnad mellan studier som publicerats i vetenskapliga publikationer och studier som publicerats i icke-vetenskapliga publikationer. I studier som publicerats i vetenskapliga publikationer är skillnaden relativt liten mellan flyttkedjor som initierades i samband med byggandet av småhus, bostadsrätter och hyresrätter, även om byggandet av småhus och bostadsrätter generellt sett initierade längre flyttkedjor än byggandet av hyresrätter (se t.ex. Clark & Sarapuu, 1984). I vissa fall initierade dock byggandet av hyresrätter och allmännyttiga bostäder längre flyttkedjor än byggandet av bostadsrätter (se t.ex. Magnusson Turner, 2008). I studier som publicerats i icke-vetenskapliga publikationer visar resultaten däremot att byggandet av småhus och bostadsrätter nästan alltid initierade längre flyttkedjor än byggandet av hyresrätter (se t.ex. Sveriges Byggindustrier, 2004; Ystads kommun, 2012), även om det även här fanns ett fåtal studier som visade att hyresrätter initierade längre flyttkedjor än bostadsrätter (se t.ex. Gävle kommun, 2013).

Sammanfattningsvis är det även tydligt att få studier som genomförts i Sverige har studerat vilka hushåll som deltar i flyttkedjor som initierats till följd av att nya bostäder byggs. Resultatet från studier som publicerats i vetenskapliga publikationer där hushållen som deltar i flyttkedjor studerats visar dock entydigt att hushåll med de allra lägsta inkomsterna sällan deltar i flyttkedjor som initieras i samband med byggandet av nya bostäder (se t.ex. Clark & Sarapuu, 1984; Magnusson Turner, 2008). I stället visar resultatet att det främst är hushåll med medel- och höga inkomster som till följd av att en flyttkedja initierats får möjligheten att flytta. Oftast sker dock detta mellan samma typ av upplåtelseform, det vill säga från till exempel en bostadsrätt till en annan bostadsrätt. I flera studier som publicerats i icke-vetenskapliga publikationer undersöks vilken typ av bostadsvakanser som skapats, men få studier tittar på vilka hushåll som flyttar in i dessa. Det är därför svårt att dra någon slutsats kring huruvida byggandet av nya bostäder även gynnar hushåll med låga inkomster baserat på resultaten från dessa studier.



Detsamma gäller den rumsliga dimensionen av flyttkedjor. Av de studier som publicerats i vetenskapliga publikationer undersöker enbart en studie den rumsliga dimensionen av flyttkedjor (se Magnusson Turner 2008). Resultaten från denna studie visar att flyttkedjor oftast initieras och absorberas inom samma geografiska område, vilket tyder på att flyttkedjor främst skapar lokala omflyttningar. Underförstått indikerar detta även att byggandet av nya bostäder i ett socioekonomiskt starkt område inte gör det möjligt för hushåll som bor i ett socioekonomiskt svagt bostadsområde att flytta. Av de studier som publicerats i icke-vetenskapliga publikationer kan liknande slutsatser dras. I den enda studien som studerar den rumsliga dimensionen av flyttkedjor visar resultaten att bostadsvakanserna som skapas i stor utsträckning är koncentrerade till i närheten av områdena där nya bostäder byggs (se Helsingborgshem, 2017).

**Tabell 2. Sammanfattning av svensk forskning om flyttkedjor.**

Kolumnen "Antal" anger hur många flyttkedjor som följts, medan kolumnerna "V" och "R" anger huruvida studierna undersökte vertikala flyttkedjor (d.v.s. vilka hushåll som deltog i flyttkedjorna) respektive rumsliga flyttkedjor (d.v.s. hur hushåll förflyttade sig rent geografiskt).

Författare	År	Metod	Antal	Område	Längd	V	R
<b>Flyttkedjestudier i Sverige publicerade i vetenskapliga publikationer</b>							
Clark & Sarapuu	1984	Intervjuer	166	Skåne	3,3–3,6	x	
			249	Stockholm	2,4–3,3	x	
Emmi & Magnusson	1988	Markovkedjor	11 109	Gävle	1,6–2,3	x	
Emmi & Magnusson	1993	Markovkedjor	–	Gävle	1,5–2,3	x	
Emmi & Magnusson	1994	Markovkedjor	–	Gävle	1,7–1,8		
			–	Jönköping	1,7–1,8		
			–	Västerås	1,8–1,8		
Magnusson Turner	2008	Markovkedjor	–	Stockholm	3,1–4,4	x	x
<b>Oviktat medelvärde:</b>					2,4		
<b>Flyttkedjestudier i Sverige publicerade i icke-vetenskapliga publikationer</b>							
Temaplan*	2002	Intervjuer	61	Göteborg	3,7–5,6		
S. Kommunförbundet	2003	Intervjuer	57	Göteborg	2,0		
S. Byggindustrier	2004	Intervjuer	105	Malmö	2,2–11,0		
Temaplan	2004	Intervjuer	90	Göteborg	3,5–6,0		
Lindström	2005	Registerdata	277	Umeå	1,7–3,8		
Westling	2007	Intervjuer	52	Varberg	1,9–3,2		
Tyréns Temaplan	2008	Intervjuer	15	Göteborg	4,0		
Ystads kommun	2012	Intervjuer	33	Ystad	4,0–5,0		
Gävle kommun	2013	Intervjuer	159	Gävle	3,1–3,4		
Helsingborgshem	2017	Intervjuer	460	Helsingborg	1,9		x
Tyréns Temaplan**	2000–07	Intervjuer	24	Malmö	9,3		
Tyréns Temaplan**	2000–07	Intervjuer	29	Malmö	7,1		
Tyréns Temaplan**	2000–07	Intervjuer	30	Växjö	6,8		
Tyréns Temaplan**	2000–07	Intervjuer	26	Svedala	6,7		
Tyréns Temaplan**	2000–07	Intervjuer	34	Malmö	3,3		
Tyréns Temaplan**	2000–07	Intervjuer	107	Malmö	3,1		
<b>Oviktat medelvärde:</b>					4,5		
*Rapporteras i Temaplan (2004)							
**Rapporteras i Tyréns Templan (2008)							

## Slutsatser och diskussion

Sammanfattningsvis visar denna rapport att det under de senaste åren har bedrivits väldigt lite forskning om flyttkedjor. En majoritet av de studier som publicerats i vetenskapliga publikationer om flyttkedjor publicerades under åren 1950 till 1990, men därefter har endast ett fåtal vetenskapliga flyttkedjestudier genomförts. I stället har merparten av de studier som publicerats om flyttkedjor under 2000-talet genomförts av kommuner, bostadsbolag och konsultbolag och publicerats i icke-vetenskapliga publikationer och andra översiktsverk. Mycket av den forskning som existerar om flyttkedjor är därför antingen gammal och utdaterad eller ej granskad av andra forskare inom samma disciplin (d.v.s. dess vetenskapliga kvalitet är ej säkerhetsställd). Slutsatser som diskuteras och presenteras här nedan bör således tolkas och förstås med detta i åtanke.

### Längden på flyttkedjor

Baserat på den internationella och svenska forskning som finns inom området är det tydligt att längden på flyttkedjorna skiljer sig åt beroende på var och när flyttkedjestudien genomförts. I den internationella forskningen varierar längden på de flyttkedjor som studerats generellt sett relativt lite. Flyttkedjor som följts i Europa är visserligen i genomsnitt något kortare än flyttkedjor som följts i USA, Kanada och övriga världen, men avviker inte avsevärt från det generella mönstret som visar att flyttkedjor som initieras till följd av att nya bostäder byggs i genomsnitt blir ungefär 2,0–2,5 flyttar långa. I den svenska forskningen utmärker sig dock studier som publicerats i icke-vetenskapliga publikationer. Medan svenska studier som publicerats i vetenskapliga publikationer (likt studier som publicerats i USA, Kanada och övriga världen) visar att flyttkedjor i genomsnitt blir ungefär 2,0–2,5 flyttar långa i samband med byggandet av nya bostäder, visar resultaten från studier som publicerats i icke-vetenskapliga publikationer att flyttkedjor i genomsnitt blir 4,5 flyttar långa. Resultaten från studier som publicerats i icke-vetenskapliga publikationer avviker alltså markant från övriga studier.

Att förklara denna avvikelse är dock svårt. En möjlig förklaring är att svenska studier som är publicerade i icke-vetenskapliga publikationer är genomförda på 2000-talet. De långa flyttkedjorna som följs i dessa studier kan därför vara ett resultat av förändrade förutsättningar på bostadsmarknaden. Både i Sverige och andra länder revs till exempel många bostäder under 50-, 60- och 70-talet, något som också påverkade längden på flyttkedjor som följdes eftersom en bostad som revs inte skapade en ny bostadsvakans (d.v.s. flyttkedjan absorberades och antalet flyttar blev färre). På 2000-talet i Sverige var det däremot inte lika vanligt att riva bostäder, vilket skulle kunna förklara varför resultaten från svenska studier som är publicerade i icke-vetenskapliga publikationer visar att flyttkedjor blir avsevärt längre än flyttkedjor som följts i äldre internationella flyttkedjestudier.

Det är däremot svårt att förklara varför flyttkedjor som följts i svenska studier som är publicerade i icke-vetenskapliga publikationer även är avsevärt längre än flyttkedjor som följts i nyare svenska studier som är publicerade i vetenskapliga publikationer.

I flera fall skulle man även här kunna argumentera för att svenska studier som publicerats i vetenskapliga publikationer respektive icke-vetenskapliga publikationer utförts under olika tidsperioder och därför också uppvisar skillnader i resultaten på grund av detta. Flera svenska studier som publicerats i vetenskapliga publikationer publicerades till exempel under 1980- och 90-talet. I vissa fall har dock studierna utförts under samma tidsperiod (se t.ex. Turner, 2008). Även om resultaten från studierna som publicerats i svenska vetenskapliga publikationer under 2000-talet också följt flyttkedjor som är något längre än svenska vetenskapliga studier som är publicerade tidigare, är ändå betydligt kortare än de flyttkedjor som följts i studier som är publicerade i icke-vetenskapliga publikationer. Sammantaget tyder detta på att resultaten från flera av de svenska flyttkedjestudier som publicerats i icke-vetenskapliga publikationer bör tolkas och användas med viss försiktighet, framför allt med tanke på att dessa inte har granskats av andra forskare inom samma disciplin innan publicering.

## Flyttkedjor och upplåtelseformer

Resultaten från de presenterade studierna visade även att upplåtelseformen och storleken på bostaden som byggs påverkar längden på flyttkedjorna. Detta betyder dock inte att byggandet av till exempel småhus eller stora bostadsrätter automatiskt initierar längre flyttkedjor än byggandet av mindre hyresrätter, ett påstående som är vanligt förekommande i den bostadspolitiska debatten (se t.ex. Sveriges Byggindustrier, 2004; Pleiborn, 2015). Resultaten från studierna som presenterats tyder visserligen på att byggandet av småhus och bostadsrätter ofta initierar långa flyttkedjor. Detta visar framför allt den internationella forskningen om flyttkedjor, där många studier fann att byggandet av småhus och bostadsrätter skapade långa flyttkedjor. Men flera studier visade även att byggandet av hyresrätter skapade långa flyttkedjor. I svenska studier som publicerats i vetenskapliga publikationer visade resultaten att byggandet av hyresrätter initierade flyttkedjor som antingen var längre än eller ungefär lika långa som flyttkedjor som initierades i samband med byggandet av småhus och bostadsrätter. I de flesta studier visade resultaten dock att större bostäder initierade längre flyttkedjor än mindre bostäder, oavsett om det var småhus, bostadsrätter eller hyresrätter som byggdes.

Resultaten från de flyttkedjestudier som presenterats tyder alltså på att byggandet av större bostäder initierar längre flyttkedjor, men att byggandet av en viss typ av upplåtelseform nödvändigtvis inte behöver initiera längre flyttkedjor än någon annan typ av upplåtelseform. Att bygga större bostäder tycks således vara en god strategi om målet är att skapa långa flyttkedjor där flera hushåll får en möjlighet att byta bostad. Bevisen för att byggandet av småhus och bostadsrätter ska skapa längre flyttkedjor än byggandet av hyresrätter är däremot inte lika entydiga. Det kan därför inte ses som en självklarhet att fokusera på byggandet av småhus och bostadsrätter om målet är att skapa långa flyttkedjor som ger fler hushåll möjligheten att flytta.

## Hushåll som deltar i flyttkedjor

När det kommer till vilken typ av hushåll som deltar i flyttkedjor som initieras visar resultaten att både upplåtelseformen och det geografiska läget har stor betydelse. Resultaten från både internationella och svenska studier visar generellt sett att flyttkedjor initieras och absorberas i samma prissegment och geografiska område. Detta tyder på att om man till exempel bygger dyra bostadsrätter i en central del av en stad kommer det framför allt skapas bostadsvakanser i andra dyra och centralt belägna bostadsrätter, vilket i sin tur innebär att främst hushåll med höga inkomster kommer att delta i flyttkedjorna som skapas. Om man däremot bygger billigare hyresrätter i utkanten av en stad kommer fler bostadsvakanser att skapas i andra billiga och ej centralt belägna hyresrätter och så vidare.

Att flyttkedjor initieras och absorberas i samma prissegment i både internationella och svenska studier antyder att flyttkedjor inte uppfyller den funktion som man ofta påstår att de gör inom den bostadspolitiska debatten. Som det nämndes i inledningen av denna rapport förs ofta argumentet inom bostadspolitiken att om man bygger nya attraktiva bostäder för hushåll med höga inkomster kommer man stimulera flyttkedjor som tillgängliggör bostäder även för hushåll med lägre inkomster. Resultaten från studierna som presenterats tyder dock på att så inte är fallet, utan snarare tvärtom. Byggandet av nya attraktiva bostäder för hushåll med höga inkomster kommer främst stimulera flyttkedjor som tillgängliggör bostäder för andra hushåll med höga inkomster. Detta betyder dock inte att flyttkedjor inte uppfyller någon funktion överhuvudtaget. Det är trots allt viktigt att poängtera att flyttkedjor som initierats i samband med byggandet av nya attraktiva bostäder tillåter många andra typer av hushåll att flytta och kan även göra det möjligt för hushåll från andra bostadsmarknader att flytta. Det finns inget stöd i forskningen för att använda flyttkedjor som en bostadspolitisk strategi för att tillgängliggöra bostäder för socioekonomiskt svaga grupper.

## Den rumsliga dimensionen av flyttkedjor

Likt resultaten gällande vilka hushåll som deltar i flyttkedjor visar resultaten även att flyttkedjor oftast initieras och absorberas inom samma geografiska område. Byggandet av en ny bostad innebär alltså oftast att nya bostadsvakanser främst skapas inom samma område eller närliggande område, vilket tyder på att många flyttningar som skapas i samband med att en flyttkedja initieras är lokala. Detta gäller framför allt den internationella forskningen eftersom enbart ett fåtal svenska studier undersökt den rumsliga dimensionen av flyttkedjor. I de svenska studier som har undersökt den rumsliga dimensionen av flyttkedjor visar resultaten också att bostadsvakanser främst skapas inom samma område eller i närliggande områden som nya bostäder byggs i.

Resultaten som visar på att flyttkedjor i stor utsträckning initieras och absorberas inom samma område är troligtvis en effekt av att bostadsmarknaderna som studerats är segmenterade i olika prissegment. Hur flyttkedjor utvecklas rumsligt kan alltså med stor sannolikhet ses som ett resultat av det faktum att flyttkedjor också initieras och absorberas inom samma prissegment, där till exempel dyra bostäder är lokaliserade i vissa områden och billigare bostäder i andra. Viktigt att belysa är dock att nästintill samtliga flyttkedjestudier som presenterats studerar en geografisk avgränsad bostadsmarknad,

till exempel en viss stad eller kommun. När en bostadsvakans skapas utanför denna bostadsmarknad anses flyttkedjan vara absorberad, det vill säga att rent teoretiskt kan flyttkedjan ha skapat flera bostadvakanser utanför det område som den initierats i, men eftersom dessa är utanför den geografiskt avgränsade bostadsmarknaden som studerats är bostadsvakanserna som skapats där ej av intresse. Det är därför svårt att avgöra hur den rumsliga dimensionen av flyttkedjor faktiskt ser ut. Det är till exempel fullt möjligt att byggandet av bostäder skapar en flyttkedja som initieras i en stad eller kommun men som sedan absorberas i en annan närliggande stad eller kommun.

## Begränsningar i flyttkedjestudier

Trots att studierna som presenteras i denna rapport innehåller flera intressanta slutsatser finns det även vissa begränsningar och brister som hindrar förståelsen av flyttkedjeprocesser.

En sådan begränsning är åldern på studierna som presenterats. Som det påpekades i inledningen av detta avsnitt är en majoritet av studierna som genomförts om flyttkedjor publicerade under åren 1950–1990. Även om det tjänar ett syfte att sammanställa resultaten från dessa studier för att bättre förstå hur flyttkedjor fungerar och vilken effekt de kan tänkas ha i olika sammanhang, är det viktigt att ha i åtanke att resultaten från flyttkedjestudier skildrar specifika egenskaper inom en geografisk avgränsad bostadsmarknad vid en viss tidpunkt snarare än generella trender. Resultaten från en stor del av de flyttkedjestudier som presenterats är därför utdaterade och saknar till viss del relevans i dag eftersom förhållandena på bostadsmarknader i både Sverige och övriga världen har förändrats kraftigt sedan studierna genomfördes.

Nästintill samtliga studier saknar dessutom eller har en väldigt kort beskrivning av hur bostadsmarknaden ser ut vid undersökningstillfället. Att tolka och förstå resultaten begränsas således ytterligare av att studierna sällan beskriver huruvida det finns ett bostadsöverskott, ifall det råder bostadsbrist, för vem det råder bostadsbrist, om det är låg- eller högkonjunktur, om det existerar hyressättningsmodeller och så vidare. Faktorer som dessa har troligtvis en stor inverkan på resultaten från flyttkedjestudier. Till exempel kan man tänka sig att hushållen som deltar i flyttkedjor varierar beroende på om det råder bostadsbrist eller inte, samt ifall det är låg- eller högkonjunktur. Avsaknaden av den här typen av beskrivningar gör det dock svårt att placera resultaten i en bredare kontext, vilket i sin tur gör det svårare att förstå hur resultaten från äldre flyttkedjestudier ska tolkas i förhållande till dagens bostadsmarknadssituation.

Ytterligare en aspekt som begränsar hur resultaten från flyttkedjestudier kan tolkas och förstås är att lite fokus läggs på vilken typ av flyttningar som flyttkedjorna består av. Även om fokus i flyttkedjestudier ligger på att följa bostadsvakanser som uppstår i samband med att till exempel en ny bostad byggs, finns det också ett stort behov av att bättre förstå varför hushåll deltar i flyttkedjor (d.v.s. varför ett hushåll flyttar). Detta diskuteras enbart i ett fåtal av studierna som presenterats, något som är problematiskt. Implicit antar i stället merparten av de studier som finns om flyttkedjor att flyttningar som ingår i en flyttkedja är av positiv karaktär, även om det nödvändigtvis inte är så. En flyttning kan till exempel vara av positiv karaktär om det är ett hushåll som flyttar

för att förbättra sin boendestandard, men en flyttning kan också vara av negativ karaktär om hushållet tvingas flytta på grund av att det inte har råd att bo kvar. Få flyttkedjestudier diskuterar dock detta, vilket gör det svårare att förklara underliggande orsaker till flyttrörelserna som uppstår och varför flyttkedjor utvecklas på olika sätt.

## Vidare forskning

Sammantaget finns det flera begränsningar och brister i de studier som finns publicerade om flyttkedjor och resultaten är långt ifrån entydiga. Trots detta präglas den svenska bostadspolitiska debatten av en stark tilltro till att flyttkedjor kan bidra till att minska den bostadsbrist som råder i flera av Sveriges städer och kommuner. Detta är problematiskt, särskilt eftersom den starka tilltron till flyttkedjor och dess effekter underbygger idén om att byggandet av nya attraktiva bostäder för hushåll med höga inkomster stimulerar flyttkedjor som tillgängliggör bostäder även för hushåll med lägre inkomster. Planeringen av bostäder i städer och kommuner riskerar på så sätt att baseras på felaktiga grunder som i värsta fall kan leda till oönskade effekter i form av ökat utanförskap och segregering. Mer forskning behövs därför för att bättre kunna förstå vilka effekter flyttkedjor har och hur dessa kan hanteras vid planeringen av bostäder.

Utifrån studierna som presenterats i denna rapport kan ett antal behov identifieras när det kommer till vidare forskning. För det första är det viktigt att framtida studier fokuserar på att beskriva vilken typ av hushåll som gynnas av flyttkedjor som uppstår vid byggandet av nya bostäder. I tidigare studier som publicerats i vetenskapliga publikationer låg fokus ofta på att förklara vilken typ av bostadsvakanser som uppstod och vilka hushåll som flyttade in bostadsvakanserna, men under senare år har fokus i allt större utsträckning legat på hur långa olika typer av flyttkedjor blir (framför allt i studier som är publicerade i icke-vetenskapliga publikationer). Fokuset på flyttkedjors längd motiveras ofta med att längre flyttkedjor förväntas skapa bostadsvakanser även för hushåll med lägre inkomst, ett påstående som dock inte stöds av den forskning som presenterats i denna studie. Ny forskning bör därför återigen lägga fokus på att beskriva vilka hushåll som deltar i flyttkedjor som uppstår vid byggandet av nya bostäder. Detta är viktigt för att kunna förstå vilken effekt flyttkedjor har och vilka hushåll som kan förväntas gynnas av effekten.

För det andra bör framtida studier ha ett bredare fokus gällande hur flyttkedjor beskrivs och undersöks. Ett generellt problem med flyttkedjestudier är att resultaten oftast speglar specifika egenskaper inom en geografiskt avgränsad bostadsmarknad som studeras vid en viss tidpunkt snarare än generella trender. Användningen av resultaten från flyttkedjestudier för kommuner, regioner och andra myndigheter är därför begränsat till den geografiska plats som studien utförts på, men även till en specifik tidsram (d.v.s. resultaten riskerar att bli utdaterade om de inte används). Även om detta problem kan vara svårt att komma runt kan en bredare beskrivning av kontextuella faktorer (t.ex. om det råder bostadsbrist eller om det är låg- eller högkonjunktur) i flyttkedjestudier bidra till en större förståelse kring hur resultatet från en studie som utförts inom en viss geografiskt avgränsad bostadsmarknad vid en viss tidpunkt kan tolkas och användas inom en annan geografiskt avgränsad bostadsmarknad vid en annan tid-

punkt. Vidare studier om flyttkedjor bör därför lägga mer fokus på att beskriva kontextuella faktorer som gör det möjligt att bättre förstå hur bostadsmarknaden ser ut vid det tillfälle som studien genomförs. På så sätt kan även förståelsen kring varför flyttkedjor utvecklas på olika sätt också ökas.

För det tredje är det viktigt att framtida flyttkedjestudier även har ett bredare fokus rent geografiskt. I stället för att enbart studera flyttningar och bostadsvakanser som uppstår inom en geografiskt avgränsad bostadsmarknad (såsom en stad eller kommun) bör även bostadsvakanser och flyttningar som uppstår i angränsade bostadsmarknader studeras. Detta är särskilt viktigt i en svensk kontext, där man under de senaste åren börjat föra diskussioner om en mer samordnad regional bostadsförsörjning. Det är då viktigt att ha en uppfattning om vilken effekt flyttkedjor kan tänkas ha utifrån ett regionalt perspektiv och inte enbart inom en stad eller kommun.

För det fjärde är det viktigt att vidare studier om flyttkedjor utvecklar och standardiserar de metodologiska ramverk som redan existerar. Utgångspunkten bör vara att bygga vidare på framför allt metoder som använder sig av matematiska modeller (d.v.s. Markovkedjor). Till skillnad från metoder som följer flyttkedjor från början till slut med hjälp av intervjuer eller enkäter har metoder som bygger på matematiska modeller flera fördelar, bland annat att man kan använda sig av registerdata. Detta är särskilt intressant i en svensk kontext i och med införandet av det nya bostads- och hushållsregistret år 2013. Med det nya dataregistret är det möjligt att följa hushåll mellan vilka lägenheter de flyttar, till skillnad från tidigare där man enbart kunnat följa hushåll mellan olika adresser. Till exempel är det med hjälp av det nya dataregistret möjligt att följa ett hushåll mellan olika lägenheter – till och med om flyttarna sker inom samma fastighet. Det gör det även möjligt att följa när hushåll bildas och när hushåll bryts upp. Detta öppnar upp nya möjligheter för flyttkedjestudier som baseras på registerdata eftersom det gör det möjligt att både följa hushåll som flyttar ut från en specifik bostad och hushåll som flyttar in i en specifik bostad. Framtida flyttkedjestudier som utförs i Sverige bör alltså fokusera på att utnyttja fördelarna med nya registerdata som finns tillgängliga och hur dessa data kan appliceras i matematiska modeller för att bättre förstå effekten av flyttkedjor.



## Referenser

- Adams, J. S. (1973). *New homes, vacancy chains, and housing submarkets in the Twin City area*. Office for Planned Residential Development and Housing Research, Center for Urban and Regional Affairs, University of Minnesota.
- Baer, W. C., & Koo, C. (1994). Housing turnover in developing nations: The case of Seoul. *Journal of Planning Education and Research*, 13(2), 104–118.
- Boverket. (2014). *Etableringshinder på bostadsmarknaden*. Rapport 2014:33. Karlskrona.
- Brueggeman, W. B., Racster, R. L., & Smith, H. C. (1972). Multiple housing programs and urban housing policy. *Journal of the American Planning Association*, 38(3), 160–167.
- Chase, I. D. (1991). Vacancy chains. *Annual review of sociology*, 17(1), 133–154.
- Clark, E., & Sarapuu, J. (1984). Flyttningsskedjor i sydvästra Skåne och Stor-Stockholm: bostadsbyggandets effekter på bostadsmarknaden. Statens råd för byggnadsforskning.
- Dzus, R., & Romsa, G. (1977). Housing Construction, Vacancy Chains, and Residential Mobility in Windsor. *Canadian Geographer/Le Géographe canadien*, 21(3), 223–236.
- Emmi, P. C., & Magnusson, L. (1988). Residential vacancy chain models of an urban housing market. Exercises in impact and needs assessment. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 5(3), 129–145.
- Emmi, P. C., & Magnusson, L. (1993). Intrasectoral homogeneity and the accuracy of multisectoral models. *The Annals of Regional Science*, 27(4), 343–362.
- Emmi, P. C., & Magnusson, L. (1994). The predictive accuracy of residential vacancy chain models. *Urban Studies*, 31(7), 1117–1131.
- Ferchiou, R. (1982). The indirect effects of new housing construction in developing countries. *Urban Studies*, 19(2), 167–176.
- Filius, F. C., Dieleman, F. M., & Hooimeyer, P. (1991). Departure from the housing market: effects on housing supply in the Netherlands. *Housing studies*, 6(4), 240–250.
- Firestone, O. J. (1951). *Residential real estate in Canada*. Univ. of Toronto Press.
- Gävle kommun. (2013). Flyttkedjestudier – erfarenheter från genomförda studier i Gävle. Gävle kommun.

- Hedin, K., Clark, E., Lundholm, E., & Malmberg, G. (2012). Neoliberalization of housing in Sweden: Gentrification, filtering, and social polarization. *Annals of the Association of American Geographers*, 102(2), 443–463.
- Hegedüs, J., & Tosics, I. (1991). Filtering in socialist housing systems: Results of vacancy chain surveys in Hungary. *Urban Geography*, 12(1), 19–34.
- Helsingborgshem. (2017). *Flyttkedjor – En studie från Helsingborg*. Helsingborgshem.
- Hooimeijer, P., & Magnusson, L. (1989). Stability and interaction in the housing market: Log- linear and vacancy chain models. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 6(1), 31–43.
- Hoyt, H. (1939). The structure and growth of residential neighborhoods in American cities. Government Printing Office, Washington D.C.
- Jesson, J., Matheson, L., & Lacey, F. M. (2011). Doing your literature review: Traditional and systematic techniques. Sage.
- Kristof, F. S. (1965). Housing policy goals and the turnover of housing. *Journal of the American institute of planners*, 31(3), 232–245.
- Lansing, J., Clifton, C., & Morgan, J. (1969). New homes and poor people: a study of chains of moves.
- Lind, H. (2016). *Åtkomliga bostäder*. SNS förlag.
- Lindström, D. (2015). Bygg för de rika och skapa bostäder åt de fattiga? En studie om flyttkedjor i Umeå. Umeå Kommun.
- Lowry, I. S. (1960). Filtering and housing standards: A conceptual analysis. *Land Economics*, 36(4), 362–370.
- Magnusson Turner, L. (2012a). Filtering. I *International encyclopedia of housing and home* (Vol. 7). Elsevier.
- Magnusson Turner, L. (2012b). Vacancy chains. I *International encyclopedia of housing and home* (Vol. 7). Elsevier.
- Marullo, S. (1985). Housing opportunities and vacancy chains. *Urban Affairs Quarterly*, 20(3), 364–388.
- Miller, F., & Romsa, G. (1982). Residential mobility, vacancy chains and perceived benefits arising from new detached housing in Quito, Ecuador. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 73(3), 162–172.

Murie, A., Hillyard, P., Birrell, D., & Roche, D. (1976). *New building and housing need: A study of chains of moves in housing in Northern Ireland*. *Progress in Planning*, 6, 81–186.

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

Pareja Eastaway, M. (2002). New construction and vacancy chains at the Olympic Village in Barcelona. *Cuadernos de Economía*. Vol. 25, 97–110.

Park, R. E., Burgess, E. W., & McKenzie, R. D. (1925). *The city*. University of Chicago Press.

Pleiborn, M. (2015). Behov av kunskap om bostadsefterfrågan i Stockholmsregionen. I *Bostadsmarknaden – en komplex väg från teori till praktik*. Tillväxt och regionplane-förvaltningen. Stockholms läns landsting. Rapport 2015:01.

Porell, F. W. (1981). Spatial impacts of local housing programs: An Empirical Application of a Housing Turnover Model. *Journal of the American Planning Association*, 47(1), 59–69.

Ratcliff, R. U. (1949). *Urban land economics*. McGraw-Hill Book Company, Inc, New York.

Rosenthal, S. S. (2014). Are Private Markets and Filtering a Viable Source of Low-Income Housing? Estimates from a “Repeat Income” Model. *American Economic Review*, 104(2), 687–706.

Sands, G. (1976). Housing turnover: assessing its relevance to public policy. *Journal of the American Institute of Planners*, 42(4), 419–426.

Scholten, H. J., & Hooimeijer, P. (1984). The use of vacancy chains and loglinear models to analyse relationships among housing sub- markets. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 75(3), 202–213.

Scholten, H., & Hooimeijer, P. (1985). An input-output model of residential mobility: a simulation of housing opportunities. *Espace Populations sociétés*, 1985(I), 223–231.

Scholten, H. J., R. J. Van de Velde and P. Padding (1986). *Doorstroming op de Nederlandse woningmarkt: geanalyseerd en gemodelleerd (Analysing and modelling redistribution in the Netherlands)*. Utrecht. Nederlandse Geografische Studies.

Sharpe, C. A. (1978a). New construction and housing turnover: vacancy chains in Toronto. *Canadian Geographer/Le Géographe canadien*, 22(2), 130–144.

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

SOU. (2007). Renovering av bostadsmarknaden efterlyses – om ungas möjligheter till en egen bostad. Slutbetänkande av boendeutredningen. SOU 2007:14. Stockholm: Fritzes.

Sveriges Byggindustrier. (2004). Bygg för 40-talisterna! En studie om hur flyttkedjorna påverkar bostadsmarknaden i Malmö. Sveriges Byggindustrier.

Svenska kommunförbundet. (2003). Bostadsbyggande i tillväxtregioner – varför byggs det så lite och hur kan bostadsbyggandet öka? Svenska kommunförbundet.

Temaplan. (2004). *Flyttkedjor i Göteborg 2004*. Temaplan AB. December 2004.

Turner, L. M. (2008). Who gets what and why? Vacancy chains in Stockholm's housing market. *European Journal of Housing Policy*, 8(1), 1–19.

Tyréns Temaplan (2008). Flyttkedjor från nya bostadsrättsparhus i Biskopsgården i Göteborg 2007. Tyréns Temaplan AB. Juni 2008.

Ystads kommun. (2012). Mark- och Bostadsförsörjningsprogram för Ystads kommun 2012–2015. Ystads kommun.

Watson, C. J. (1974). Vacancy chains, filtering, and the public sector. *Journal of the American institute of planners*, 40(5), 346–352.

Westling, C. (2007). *Flyttkedjor i Varberg – Konsekvenser av bostadsområdet Söderhöjd*. Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

White, H. C. (1971). Multipliers, vacancy chains, and filtering in housing. *Journal of the American institute of planners*, 37(2), 88–94.

# Bilagor

**Tabell 3 Lista över använda sökord.**

## **Engelska**

Vacancy chain  
Residential vacancy chain  
Housing vacancy chain  
Filtering  
Residential filtering  
Housing filtering  
Turnover  
Residential turnover  
Housing turnover  
Housing market vacancy chain  
Residential market vacancy chain  
Housing market turnover  
Residential market turnover  
Housing opportunity vacancy chain  
Residential opportunity vacancy chain  
Vacancy chain models  
Residential vacancy chain models  
Housing vacancy chain models  
Housing mobility  
Residential mobility  
Social mobility

## **Svenska**

Flyttkedjor  
Vakanskedjor  
Bostadskedjor  
Flyttrörelser  
Flyttrörelser bostadsmarknad  
Bostadsmöjligheter



GÖTEBORGS  
REGIONEN



Tillväxt- och regionplaneförvaltningen  
STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING