

FLYTTKEDJAN OCH DEN ÖVERSKATTADE EFFEKTEN

- en insiktsfull text om synen på
flyttkedjan



jagvillhabostad.nu

Strävar du efter att skapa rörlighet på bostadsmarknaden eller att få in unga på bostadsmarknaden? Eller vill du både och? Känner du att flyttkedjan är lösningen men undrar innerst inne varför den inte har fungerat trots att strategin tillämpats under så många år? Läs det här så förstår du varför.



VAD ÄR EN FLYTTKEDJA?

EN VANLIG UPPFATTNING är att det inte är någon idé att bygga för unga. Istället menar politiker och byggbransch att det ska fortsätta produceras stora och dyra bostäder som ska ge upphov till flyttkedjor.

Flyttkedjor fungerar enkelt uttryckt så att när någon flyttar från ett boende till ett annat uppstår en vakans. Någon annan flyttar då in och lämnar ytterligare en vakans efter sig och så vidare. I slutändan ska det enligt förespråkarna bli en liten ledig lägenhet till en ung bostadssökande.

De rapporter konsulter tagit fram åt kommuner och byggindustrin visar att långa flyttkedjor ger mest samhällsnytta. De talar ofta om kedjor på 8-9 steg efter att man byggt stora bostadsrätter. Detta ger då ökad rörlighet och billiga lägenheter till debutanter.¹

¹ Temaplan "Flyttkedjor i Göteborg" 2004 m.fl. samt Sveriges Byggindustrier, "Bygg inte för bostadskön" 2004

MEN VAD ÄR EGENTLIGEN EN DEBUTANT?

JO, DET ÄR ALLA HUSHÅLL som är nya på den lokala bostadsmarknaden, alltså fränskilda, nyinflyttade som precis sålt villan i grannkommunen och unga som flyttar hemifrån.

Det är stor skillnad mellan en debutant som är i 45-årsåldern, har fast anställning och flyttar in till en kommun från en annan, och en ung med timanställning. Därför kan konsulternas slutsatser vilseleda om huruvida de verkliga debutanterna, unga vuxna, genom flyttkedjorna får en chans att flytta hemifrån eller kan byta upp sig från andrahandskontraktet till en egen bostad.

”

Det är allvarligt att konsultrapporterna tas för sanning

I GRUNDEN FINNS DET FÖR LITE FORSKNING om flyttkedjan för att basera bostadspolitik på den. Den forskning som dock finns har kommit fram till andra slutsatser än konsultföretagen. Till exempel uttalade sig bostadsforskaren Lena Magnusson Turner i Dagens Nyheter redan 2006 och sa att det *”är allvarligt att konsultrapporterna tas för sanning. När kommunerna räknar med att flyttkedjorna ska ge ungdomarna bostad, byggs det färre billiga bostäder.”*² I City Malmö säger hon *”Att tro att långa flyttkedjor gör att de som behöver bostad får en är en ful och förhastad slutsats”*³. I Hallands Nyheter säger hon även *”Flyttkedjorna hinner aldrig nå vissa grupper i samhället, såsom exempelvis ungdomar”*⁴ Även länsstyrelser runt om i landet har börjat ifrågasätta flyttkedjornas tillskrivna mirakulösa effekter.⁵

² Dagens Nyheter, ”Flyttkedjor ger få unga lägenhet”, 2006

³ City Malmö, ”Flyttkedjorna når bara de rikaste”, 2010-12-10

⁴ Hallands Nyheter, ”Flyttkedjor – ett bra alternativ för unga?”, 2010-04-16

⁵ Länsstyrelsen i Stockholm ”Läget i länet”, 2010. Länsstyrelsen i Skåne, ”Skåne bygger slutrapport”, 2010

LÅT OSS REDA UT BEGREPPEN

I GRUND OCH BOTTEN är det två olika syften som förväxlats. Nämligen att öka rörligheten på bostadsmarknaden och att få in unga på bostadsmarknaden. Det är två olika frågor som inte nödvändigtvis har samma recept.

Rörligheten på bostadsmarknaden är viktig för att invånare, eller potentiella invånare, lättare ska kunna hitta den bostad som för tillfället passar livssituationen bäst. Det har betydelse för arbetsmarknaden och därmed tillväxten. För att uppnå en ökad rörlighet är långa flyttkedjor eftersträvansvärda.

I tillväxtkommuner eller tillväxtregioner är det dock inte alltid lätt att uppnå långa flyttkedjor eftersom hushåll från andra delar av landet flyttar in och bryter kedjan. Hushållen som kniper dessa bostäder är, som tidigare nämnts, sällan unga debutanter.

”

När kommunerna räknar med att flyttkedjorna ska ge ungdomar bostad, byggs färre billiga bostäder

I kombination med att många, på grund av flyttskatterna, väljer att bo kvar i sina stora bostäder försvåras möjligheterna för rörelse. Att därutöver ge fler incitament att bo kvar, till exempel genom skatteavdrag för andrahandsuthyrning – en flyttskatt 2.0 – riskerar rörligheten att minska ytterligare.⁶

Att bygga mer och skapa incitament för att få igång rörligheten är alltså bra, men det finns inga belägg för att riktiga debutanter, det vill säga unga, kommer in på bostadsmarknaden, i synnerhet inte i den omfattning politiker och byggbransch förväntar sig.

⁶ Förutsatt att skatteavdraget ger effekt samt att rörelse avser rörelse på den reguljära bostadsmarknaden

NU VIDARE TILL UNGAS INTRÄDE på bostadsmarknaden. Att unga får tag i en bostad i den region de vill bo är viktigt. Bostaden är en förutsättning för att kunna arbeta, studera eller helt enkelt ha en fungerande livssituation. När det inte fungerar drabbas unga som individer och samhället i form outnyttjad potential och därmed lägre tillväxt.

För att få in unga på bostadsmarknaden är det mest effektiva att bygga för unga och förmedla bostäder till unga.⁷ Flyttkedjorna blir dock korta eftersom en ung vuxen utan bostad kniper den nya bostaden direkt.

Därför är det viktigt att bygga både för flyttkedjorna och rörligheten men även för unga. Här finns inget motsatsförhållande – det är viktigt med både och!

”

Flyttkedjor hinner aldrig nå vissa grupper i samhället, såsom exempelvis unga

ETT CITAT UR EN AV FASTIGHETSÄGARNAS rapporter från 2008 sammanfattar den allmänna synen på flyttkedjor och ungas boende: *”Att kräva massiva satsningar på byggande av små billiga hyresrätter, är inte ekonomiskt genomförbart med dagens höga byggkostnader. I stället måste vi bygga för alla, så att det skapas flyttkedjor som gör att många av de drygt en miljon en- och tvårummare som redan finns i våra hus friställs och kan tas över av ungdomar.”*⁸

För det första visar citatet att man som byggherre inte ser sin roll som byggherre. En växande marknad av unga bostadssökande väntar ju på att bli upptäckt. Och det finns goda exempel på hur man skulle kunna möta den efterfrågan. Att i det läget blunda är

⁷ För mer info om svagare hushålls möjligheter se ”Boutredningen - Renovering av bostadsmarknaden efterlyses! Om ungas möjligheter till en egen bostad”, s. 92

⁸ Fastighetsägarna, “Länka in ungdomarna i flyttkedjorna!” 2008

symtomatiskt för en bransch i behov av nytänkande. Här finns ju chansen att få en större träff på efterfrågelinjen. På bilmarknaden produceras både Rolls Royce och Smartcars. Låt oss se den utvecklingen på bostadsmarknaden – hitta unga som målgrupp och bygg därefter!

För det andra vill vi uppmärksamma att det står ”*bygga för alla*”. Problemet är att bostads- och byggpolitiken som baseras på flyttkedjor, leder till att nyproduktionen blir exklusiv och riktar sig till hushåll med stor betalningsförmåga. Nyproduktionen består alltså av ett sorts ”kategoribyggnad” som är konjunkturkänsligt och riskerar att öka boendesegregationen. Vi menar att man måste bygga för alla på riktigt. En bredare och mindre konjunkturkänslig produktportfölj, med bostäder för olika människor och hushållssammansättningar – däribland unga – vinner alla på. Att främja den utvecklingen borde ligga högst på kommunernas prioritet. Utan unga blir det ingen utveckling och tillväxt!

För det tredje står det att flyttkedjorna måste ”*skapas*”, eller med andra ord komma igång på riktigt, för då löser sig allt och unga kan bo i det billigare befintliga beståndet. Det är dock fler än unga som efterfrågar 1 till 2 rum och kök i befintligt bestånd. Singelhushållen ökar framförallt i storstäderna, både bland yngre och äldre. Efterfrågan på små kostnadseffektiva lägenheter är mycket större än utbudet och därför måste det helt enkelt byggas fler små lägenheter, en del av dem öronmärkta åt unga eftersom unga står sig slätt i konkurrensen med andra grupper. Flyttkedjor skapar ju inte fler små lägenheter!

SAMMANFATTNING



1. För att stimulera rörelse på bostadsmarknaden:

- Bygg mer
- Undvik inlåsnings effekter - tänk igenom skattestimulanser

2. För att få in unga på bostadsmarknaden:

- Bygg bostäder unga har råd att efterfråga
- Förmedla bostäder direkt till unga

3. För att få en bättre fungerande bostadsmarknad:

- Gör både punkt 1 och 2

jagvillhabostad.nu
byggmer.nu
info@jagvillhabostad.nu

facebook.com/jagvillhabostad.nu
twitter.com/jagvillhabostad

Jagvillhabostad.nu är en partipolitiskt obunden organisation för unga bostadssökande som tröttnat på bostadsbristen och vill göra något åt den. Över 10 000 personer har visat sitt stöd för organisationen och antalet växer hela tiden. Jagvillhabostad.nu verkar opinionsbildande, deltar direkt i byggprojekt för bostäder till unga och ger unga vuxna mellan 18-35 år en plattform för att påverka sin bostadssituation och bostadspolitiken i stort.



jagvillhabostad.nu