

A photograph of a woman with short brown hair, wearing a grey t-shirt and dark pants, standing and holding a cardboard box. To her right, a young girl with dark hair in pigtails, wearing a black t-shirt with a red graphic, is sitting inside a large cardboard box and looking up at the woman. The room is filled with several other cardboard boxes, suggesting a moving process. In the background, there is a window with light-colored curtains. The overall scene is brightly lit and has a warm, domestic feel.

Slutrapport
Studie och analys av flyttmönster,
flyttmotiv och flyttkedjor

Järfälla kommun, 2024-12-20

Sammanfattning

Studie och analys av flyttmönster

Juni Strategi har på uppdrag av Järfälla kommun undersökt flyttmotiv inom, till och från kommunen samt tagit fram ett förslag på hur flyttkedjorna kan stärkas i kommunen. Uppdraget genomfördes under andra halvåret 2024.

SAMMANFATTANDE HUVUDRESULTAT

Flyttkedjor: en litteraturöversikt

Byggandet av större bostäder tenderar att initiera längre flyttkedjor än byggandet av mindre bostäder. Flyttkedjor bidrar inte alltid till att tillgängliggöra bostäder för socioekonomiskt svaga grupper, vilket ifrågasätter en del av de positiva förväntningar som ofta ställs på nya bostadsprojekt.

Flyttstatistik (SCB)

När statistiken sammanfattas uppstår en tydlig bild av hur Barkarbystaden genererar stora flyttströmmar. Inflyttningen är den största av alla RegSo-områden i kommunen och så även omflyttningen inom området samt utflyttningsrisken från Barkarbystaden.

Sett till förvärvsarbetande har centrala Söderhöjden såväl störst utflyttningsrisk som negativt flyttnetto.

Flyttmotiv per ålder

Som flyttmotiv till Järfälla nämns pendlingsmöjligheter i samtliga ålderskategorier. Bland 50+ åringarna har även närhet till familj och släkt varit avgörande. Bland familjebildare är behovet av en större bostad framträdande.

Som flyttmotiv från Järfälla uppger unga vuxna att det framför allt har varit relaterat till studier, familjebildare att de söker en ökad trygghet och 50+ närhet till släkt och vänner, ökad trygghet samt kommunikationer.

Flyttmotiv per inkomstgrupp/upplåtelseform

Inkomstgruppernas flyttmotiv korrelerar väl med upplåtelseformerna då höginkomsttagare i högre utsträckning bor i småhus. Ju högre inkomst desto större krav på boendekvaliteter. För flerbostadshus är kommunikationer, pendling och kostnad flyttmotiv till och från Järfälla.

FÖRESLAGEN JÄRFÄLLAMODELL

Övergripande mål

Utifrån slutsatserna i denna rapport har ett förslag till modell, Järfällamodellen, tagits fram. Järfällamodellen är en strategi för utveckla bostäder och boendemiljöer som främjar långa flyttkedjor inom Järfälla. I tillägg får modellen positiv inverkan på inflyttning och attraktivitet samt potentiell ökad boendelängd inom kommunen.

Modellen syftar till att vara vägledande för Järfälla för att inte bara öka rörligheten och flyttkedjor idag - utan även stärka attraktionskraften och livskvalitet för både nuvarande och framtida generationer så god rörlighet och starka flyttkedjor bibehålls framöver.

Strategiska nycklar

För att uppnå målen har strategiska nycklar identifierats. Vad dessa strategiska nycklar innebär, beskrivs närmare i rapportens sista kapitel.



- + Brett bostadsutbud – bostadsutveckling för alla
- + Socialt hållbara boendemiljöer
- + Nyttja knutpunkter och kollektivtrafik
- = **Stimulera flyttkedjor**

Innehåll

Innehåll	Sida
Sammanfattning	2
Om rapporten och metod	4
Tidigare studier	6
Insiktsstudier målgrupper	7
Flyttkedjestudier	14
Flyttstatistik	19
Flyttströmmar på kommunnivå	20
Flyttströmmar på RegSo-nivå	26
Flyttstatistik per RegSo	30
Sammanfattning flyttstatistik	35
Enkätstudie	38
Bakgrundsinformation	39
Flyttmotiv i olika åldrar och livsfaser	45
Flyttmotiv i olika inkomstgrupper och geografier	53
Sammanfattning flyttmotiv	59
Slutsatser och rekommendationer	61
Sammanfattning	62
Järfällamodell	65



Om uppdraget och metodik

Om uppdraget

Juni Strategi har på uppdrag av Järfälla kommun undersökt flyttmotiv inom, till och från kommunen samt tagit fram ett förslag på hur flyttkedjorna kan stärkas i kommunen. Uppdraget genomfördes under andra halvåret 2024.

Metod

Inom ramen för studien har ett flertal olika metoder och källor använts. Bland annat har en litteraturöversikt gjorts för studier kring flyttkedjor. SCB-statistik har analyserats och information har hämtats från Juni Strategis många målgrupps- och insiktsstudier.

I tillägg har en enkät genomförts med in- och utflyttare till och från Järfälla kommun. Inhämtning av data gjordes av Juni Strategis mångåriga underkonsult Origo Group.

Genom ett utdrag från adressändringsregistret lokaliserades in- och utflyttare till Järfälla kommun, årligen flyttar ca 15 000 personer in eller ut från kommunen. Ett stratifierat obundet slumpmässigt urval på totalt 3 000 personer gjordes, varav hälften flyttat in och hälften flyttat ut. Enkäten skickades ut med länk och QR-kod via sms och postalt. Två påminnelser skickades ut och respondenter som inte svarat ringdes även upp. Målet var att samla in 1 000 svar.

Stora utmaningar uppstod med svarsfrekvensen och efter förlängd fältperiod hade 639 svar lyckats samlas in. Bedömningen är dock att slutsatser kan dras utifrån dessa svar, i synnerhet eftersom de korrelerar väl med andra studier kring olika målgruppers flyttmotiv.

Ingående fakta



Läshänvisning

Rapporten är indelad i fem kapitel enligt nedan:



Geografisk indelning

I denna rapport finns fler olika geografiska indelningar. Bland annat undersöks statistik från SCB på kommunnivå och även för RegSo (regionala statistikområden). RegSo i Järfälla kommun visas på kartan till höger.

Vad gäller enkäten har nedan områden använts som geografisk indelning. Att flera RegSo har slagits ihop beror bland annat på att underlaget ska vara tillräckligt stort för att få statistiskt säkerställda resultat i enkäten. Det ska också tilläggas att namnet på flera RegSo har ändrats i enkäten med syfte att fler skulle känna igen området respondenten är eller var bosatt i.

Centrala Jakobsberg

Jakobsbergs centrum

Södra Jakobsberg (Söderhöjden/Tallbohov/Hammaren/Nyberg)

Nibble (Sångvägen/Aspnäsvägen)

Kallhäll/Stäket

Centrala Kallhäll

Bolinder strand

Norra Kallhäll (Kolarängen/Villastaden)

Stäket

Ulvsättra

Södra Kallhäll

Bolinderbyn

Viksjo/Skälby

Skälby Östra/Björkeby

Centrala Viksjö (centrum/Lund)

Fjällen/Fastebol/Andeboda

Västra Viksjö

Skälby Västra/Ormbäcka

Barkarby/Veddesta

Barkarbystaden

Barkarby Centrum/Veddesta/Vålberga

Barkarby villastad (Kyrkbyn/Tingsbyn)

Ålsta

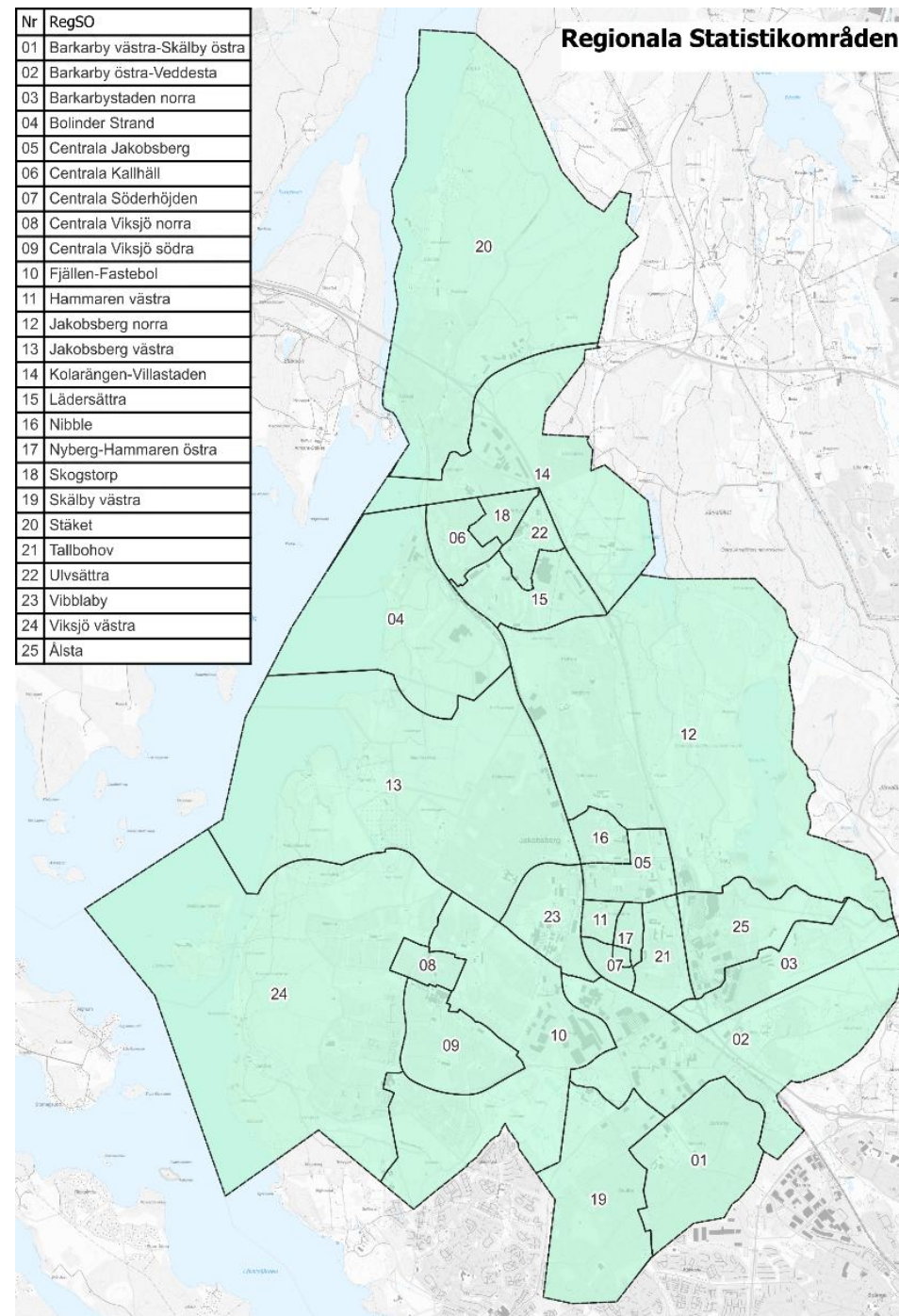
Övriga Jakobsberg

Vibblaby (Kvarnvägen/Söderdalen/Veckovägen)

Västra Jakobsberg (Grönvreten/Olovslund)

Norra Jakobsberg (Polhem/Berghem/Vattmyra)

Nr	RegSO
01	Barkarby västra-Skälby östra
02	Barkarby östra-Veddesta
03	Barkarbystaden norra
04	Bolinder Strand
05	Centrala Jakobsberg
06	Centrala Kallhäll
07	Centrala Söderhöjden
08	Centrala Viksjö norra
09	Centrala Viksjö södra
10	Fjällen-Fastebol
11	Hammaren västra
12	Jakobsberg norra
13	Jakobsberg västra
14	Kolarängen-Villastaden
15	Lädersättra
16	Nibble
17	Nyberg-Hammaren östra
18	Skogstorp
19	Skälby västra
20	Stäket
21	Tallbohov
22	Ulvsättra
23	Vibblaby
24	Viksjö västra
25	Ålsta



Tidigare studier



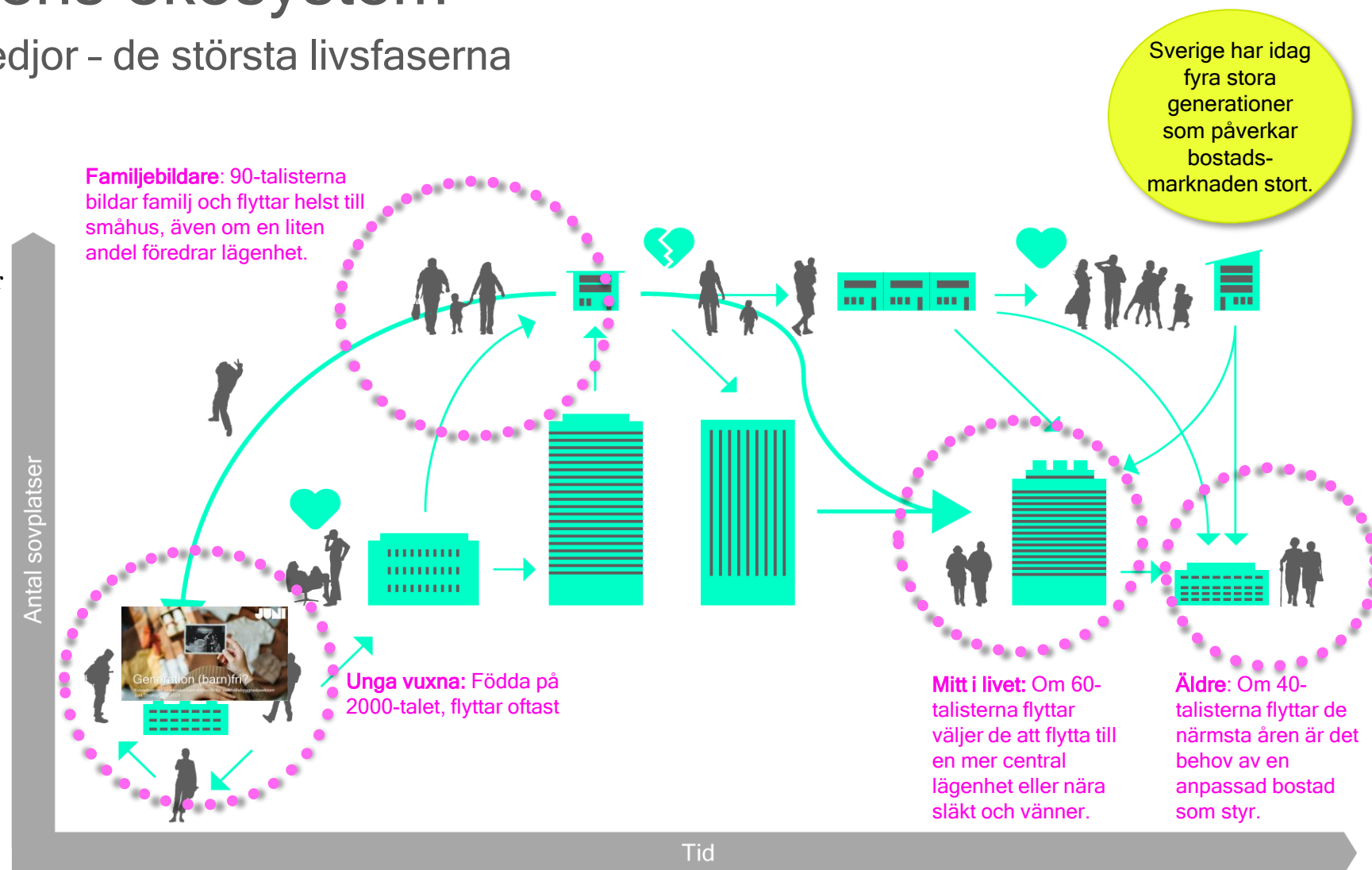
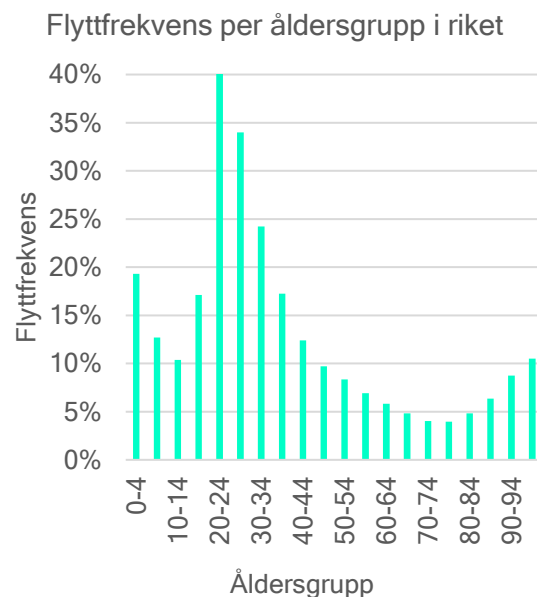
Målgrupper för bostäder

Juni Strategis Insiktsstudier

Bologi - Bostadens ekosystem

Målgrupper utifrån flyttkedjor - de största livsfaserna

I denna del av rapporten presenteras fakta och insikter i olika livsfaser. Informationen baseras på flera olika rikstäckande studier, genomförda av Juni Strategi. Informationen presenteras i matriser på följande sidor och fokuserar på bostadspreferenser och flyttmönster generellt för livsfaserna.



Om målgrupperna/livsfaserna

	Unga vuxna	Familjebildare	Mitt i livet	Pigga seniorer	Äldre äldre
Så här många är vi i Järfälla och här bor vi	10 870 invånare (20-29 år) Bor framförallt nära kommunikationer. Majoriteten bor i lägenhet. Flest i hyresrätt men även bostadsrätt.	25 724 invånare (30-49 år) Utgör störst andel av de boende i kommunen. Dessa flyttar från lgh till småhus i stor utsträckning.	14 495 invånare (50-64 år) Småhus med äganderätt den enskilt vanligaste boendeformen. Bor spridda i kommunen.	9 676 invånare (65-79 år) Allt fler flyttar från småhuset till bostadsrätter, men många bor kvar i småhuset.	4 151 invånare (80+ år) Många bor fortfarande i småhus, ca 40 %. Ca 60% bor i flerbostadshus. Andelen som bor i specialbostad ökar.
Våra förutsättningar och utmaningar	Andelen ofrivilligt hemmaboende har ökat i Sverige och vi vill gärna flytta hemifrån. Vi flyttar ofta och söker oss gärna mot centrala delar.	Gruppen har inte haft möjlighet till samma bostadskarriär som tidigare generationer. Prioriterar familjen och familjeliv.	Gruppen arbetar fortfarande, men tänker även på sin framtid vad gäller bostaden.	Gruppen är den friskaste generation äldre som Sverige har haft. Ekonomin är dock betydligt sämre så fort man gått i pension.	Vi har ett ökat behov av anpassat boende och olika stöd, efter 80 år ökar behovet.
Familj- och yrkesliv	Är i en livsfas där många är ensamboende eller sammanboende, studerar eller arbetar och har något lägre inkomster.	Ofta två heltidsarbetande (eller föräldraledig) vuxna. Viktigt med tid för familjen.	Barnen har flyttat hemifrån och det finns mer tid. För personer som bott i småhus kan bostaden kännas stor.	Barn och barnbarn är ofta viktiga och en betydande del väljer att bo nära dessa om man har möjlighet.	Många har barn och barnbarn, pensionen är lägre.
Hur har de senaste årens lågkonjunktur och pandemi påverkat oss?	Har drabbats mer än andra livsfaser då en större andel har visstidsanställningar eller arbetar inom serviceyrken.	En del arbetar hemma, vilket ökat behov av en egen arbetsplats och längtan efter småhus. Flyttar i högre grad från storstäderna och är även hemvändare.	Det har gjort att gruppen inte spenderat pengar på nöjen och resor, utan mer i hemmet - som dessutom ökat i värde för de som äger sitt boende själva.	Pandemin begränsade livet för gruppen och andelen som känner sig ofrivilligt ensamma har ökat.	Äldre äldre tvingades till isolering under pandemin.

Drivkrafter kring flytt

	Unga vuxna	Familjebildare	Mitt i livet	Pigga seniorer	Äldre äldre
Varför vi flyttar och hur ofta?	Gruppen flyttar ofta, ca 40 % av alla unga vuxna flyttar varje år.	Vi flyttar innan barnen börjar skolan, efter det sjunker flyttfrekvensen drastiskt. Totalt flyttar ca 20% varje år.	Inom gruppen är det få som flyttar. Vi bor oftast relativt bra och prissvärt. Ca 6 % flyttar.	Få flyttar, beslutet känns ibland oöverkomligt. Har bott länge i bostaden och är utcheckade från bostadsmarknaden. Dessutom bor vi prissvärt. Ca 5% flyttar.	Efter 80 år sker en ökning av personer som tvingas flytta till ett anpassat eller särskilt boende. Innan dess är det mycket liten flyttfrekvens. Totalt flyttar ca 10 %.
Hur och vem tar flyttbeslutet? Hur länge tänker vi bo kvar?	Föräldrarna är ofta involverade i flytten. Vi bor en kortare tid i bostaden än andra grupper.	Vi är ständigt uppkopplade och har drömmen om småhus.	Om vi flyttar är det för att få en mer lättskött bostad som vi kan bo kvar i länge. Kanske vill vi ha tid över till annat och bostaden känns stor.	Våra barn är ibland involverade i flytten. Men, den frivilliga flytten tar vi själva beslut om.	Våra barn eller partner är ofta de som sköter den s.k. ofrivilliga flytten.
Vad attraherar oss?	Generellt attraheras vi av ett större utbud av möjligheter vad gäller vänner, studier, arbete, restauranger, nöjen och butiker. Goda kommunikationer.	Vi attraheras av barnvänliga och trygga miljöer, Livsmedelsbutik och närhet till natur är viktigt.	Vi vill ha en bättre bostad än den vi har och om vi har möjlighet bor vi gärna nära natur men också centralt. Trygghet viktigt.	Vi söker lättskött boende, utan trappor samt ingen/liten trädgård. Vi vill flytta till boende som vi kan bo kvar i resten av livet - även på ålderns höst.	Om vi flyttar är det till ett anpassat boende.
Vad måste finnas i bostaden?	Efterfrågar en mindre och yteffektiv bostad till en rimlig kostnad. Viktigast är en "egen" bostad. Bostadens boendekvaliteter blir sekundära.	Hemmet är i fokus för familjen & sociala sammanhang. Fokus ytor för sociala livet & förvaring. Praktiska lösningar. Begränsat utrymme för egen vuxentid/intressen.	Barnen har flyttat ut - behoven förändras till mindre. Fokus ytor för sociala livet & förvaring. Kräsna, väntar på det rätta, m geografisk /emotionell anknytning.	Aktiva och friska. Spenderar tid i bostaden och närområdet. Viktigt m anknytning till området. Vill inte överlåta flyttbeslut och besvär till barnen.	Vi kan inte bo kvar i vår gamla bostad och behöver ett mer anpassat boende att åldras i.

Läges- och boendepreferenser

Unga vuxna

Boendekvaliteter som måste finnas i området och på orten

Närhet till studier eller arbete (goda kommunikationer). Gärna butiker och närhet till vänner.

Syn på olika bostadstyper och upplåtelseformer

Hyresrätt eller bostadsrätt. 1-2 rum och kök.

Hållbarhet och livsstil

Tycker om tekniska lösningar i tiden. Positiva till kollektiva lösningar. Kostnad går före mycket annat.

Attityd till och syn på nyproduktion

Bostadsvalet styrs ofta av ekonomi, därför kan nyproduktion vara svårt pga betalningsförmåga.

Familjebildare

Skola och förskola eller närhet till dessa. Barnvänlig trygg uppväxtmiljö med andra barnfamiljer.

Gärna småhus eller bostadsrätt. 3 rok+. Söker ofta mer småskalig kvartersutformning/säkra innergårdar.

Generellt medvetna, vill bidra till positiv samhällsutveckling. Gillar tekniska lösningar. Positiva till dela/hyra saker men vill ha en professionell mellanhand som ansvarig

Tilltalas ofta av gruppbebyggelse där de flesta som flyttar in är i samma livsfas.

Mitt i livet

Närhet till natur/grönområden, tryggt och säkert, matbutik, kommunikationer.

Gärna bostadsrätt i flerbostadshus/småhus, 2-4 rum & kök. Villakvaliteter i mindre format och med mindre underhåll.

Ovana att dela, vana att äga. Förstår vikten av hållbarhet, men enkla och anpassade lösningar behövs för att beteende ska ändras. Barnen påverkar attityden

Modernt och lättskött boende uppskattas!

Pigga seniorer

Närhet natur/grönområden. tryggt och säkert., vårdcentral/Apotek, bibliotek, matbutik.

Hyresrätt eller bostadsrätt i flerbostadshus, 2-3 rum och kök.

Ovana att dela, vana att äga. Inte särskilt motiverade att förändra sitt beteende. Har dock ofta redan en resurssnål livsstil med låg konsumtion.

Modernt och lättskött boende uppskattas!

Äldre äldre

När denna målgrupp flyttar är det oftast till ett vård- och omsorgsboende, ett permanent särskilt boende. Då behovet av vård och omsorg styr blir övriga läges- och boendepreferenser underordnade.

Så påverkas vi av osäkerhetsfaktorer i omvärlden

Nedan presenteras en sammanfattning av hur olika livsfaser påverkas av olika osäkerhetsfaktorer - framförallt med hänsyn till deras möjligheter på bostadsmarknaden.

- Inte särskilt
- Något negativt
- Särskilt negativt

Energipriser

Bor/efterfrågar främst lägenheter i flerbostadshus, vilket inte i lika stor utsträckning innebär ökade elkostnader som för boende i småhus.

Boendeutgifterna påverkas mycket negativt i förhållande till andra målgrupper. Efterfrågan för nyproducerade och energisnåla småhus kan komma att öka som följd.

Många bor i småhus idag och boendeutgifterna påverkas mycket negativt. Även om dessa kan tänkas efterfråga en nyproducerad lägenhet är marknaden idag för att sälja ett småhus inte optimal.

Pensionärer med lägre inkomst och som bor i småhus drabbas särskilt negativt av högre elpriser. Kan leda till en ofrivillig flytt från småhuset.

Inflation och ränta

Högre ränta försvårar för målgruppen att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Inflationen påverkar i synnerhet de som söker hyresrätt i termer av hyreshöjningar, men även genom reallönesänkningar.

Denna målgrupp har också en relativt hög belåning och skuldkvot (likt de unga), vilket i synnerhet påverkar möjligheten att efterfråga en större bostad.

Målgruppen har generellt sett en låg belåningsgrad, vilket gör att de påverkas i mindre utsträckning av högre räntenivåer.

Har generellt sett lägst belåningsgrad av samtliga målgrupper, och påverkas i lägst utsträckning (för ägda boendeformer.)

Sparande och börsen

Inflation och negativ börsutveckling påverkar sparandet i hög utsträckning, vilket är den enskilt viktigaste finansieringsformen för målgruppen.

Börsens utveckling under de senaste åren och minskade reallöner påverkar gruppens möjlighet till att finansiera sitt nästa boende.

Har generellt sett en lägre belåning och skuldkvot. Sparandet är således inte en lika vital del vid ett nytt bostadsköp.

Premiepensionens utveckling innebär lägre pension för somliga pensionärer. Trots höjd pension för merparten urholkas köpkraften för många av inflationen.

Arbetsmarknad

Historiskt drabbas unga i högre utsträckningen på arbetsmarknaden vid lågkonjunkturer, vilket påverkar förmågan att efterfråga en bostad.

Drabbas historiskt också i en förhållandevis stor utsträckning vid lågkonjunktur. Däremot inte i lika hög utsträckning som unga.

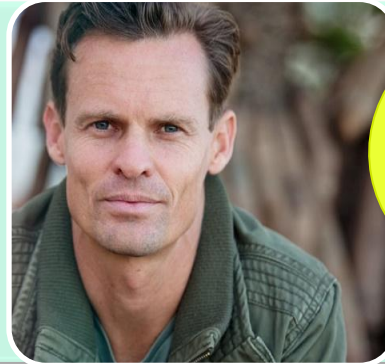
Drabbas inte lika mycket som övriga åldersgrupper. Har fortsatt goda möjlighet efterfråga nyproducerade bostäder sett ur ett arbetsmarknadsperspektiv.

Ej på arbetsmarknaden.

Sammanfattning Insiktsstudier bostadsmålgrupper



Målgruppen
som många
kommuner
vill ha mer
av!



Målgruppen
som många
kommuner vill
få att flytta
tidigare från
sina småhus!



Unga vuxna

Livsfas: Självständig.

Bostadsbehov: En *egen* bostad - eller sambo. Brf, HR. 1-3 rok.

Utmaningar: Föränderligt liv, kortsiktig bostadsplanering. Ekonomi.

Område: Nära service, utbud och kommunikationer.

Hållbarhet: Självklart att leva hållbart. Gillar delningsekonomi, av ideologiska och ekonomiska skäl. Framtida köpare av hållbara tjänster. Reser oftare kollektivt.

Övriga insikter: Beroende av sina föräldrar. Beskrivs ofta som bortsämda, men har *inte* höga krav gällande bostaden. Vill komma in på bostadsmarknaden!

Nya familjebildare

Livsfas: Familjebildare/Småbarnsfamilj.

Bostadsbehov: Större boende med flera sovrum. Brf, HR, ÅR. 3-5 rok.

Utmaningar: Livspusslet och ekonomi (delvis).

Område: Nya prioriteringar! En trygg plats för barnen och växa upp på, nära arbete, service, kommunikationer, barnomsorg och aktiviteter.

Hållbarhet: Vill leva hållbart. Kan tänka sig att dela. Vill köpa hållbara tjänster som sparar tid och pengar och tänker på barnens framtid. Köper bil!

Övriga insikter: Traditionellt villaliv eller urbant småbarnsliv.

Mitt i Livet

Livsfas: Villasäljare/Andra frihetstiden

Bostadsbehov: På sikt mindre bostad, färre sovrum men med stora sociala ytor. De som äger vill fortsätta äga (oftast). Rymliga 3-4 rok.

Utmaningar: Är kräsna och har inte bråttom. Har många prylar som ska få plats.

Område: Närmare utbud, service, kommunikationer och kultur.

Hållbarhet: Förstår att de *behöver* leva hållbart. Växande intresse. Drivs inte av ideologi eller ekonomi. Vana att äga. Hållbara tjänster som underlättar och sparar tid. 1-2 bilar.

Övriga insikter: Flytta eller bo kvar?! Flyttbeslutet är en lång process. Har ofta god ekonomi. Kvinnor driver på flytten.

Pigga seniorer

Livsfas: "Passionär" (65+).

Bostadsbehov: Vill ha mindre, bekvämare, (nytt/anpassat). Fler som vill gå från att äga till att hyra för att få loss pengar. 2-4 rok.

Utmaningar: Flyttbeslutet. Ekonomi. Bor ofta billigt. Vill få pengar över efter försäljning.

Område: Med anknytning. Närmare utbud, service, kommunikationer och kultur. Gärna nära barn och barnbarn.

Hållbarhet: Hållbarhet är lite ansträngande. Intressant om det går i linje med egna behov. Inte van att dela med "okända". Kan behöva hjälp med att göra hållbara val och använda tjänster. Minst 1 bil.

Övriga insikter: Viktigt att underlätta för flytt. Mentalt "förstagångsköpare igen", vill inte överlåta flytten till barnen.

Äldre äldre

Livsfas: "Äldre, äldre" (80+).

Bostadsbehov: Mindre, bekvämt, anpassat. Vanligt bostadsbestånd, trygghetsboende med hemhjälp eller särskilt boende. 1-3 rok.

Utmaningar: Ofta en ofrivillig flytt. Mental och känslomässigt utmaning att flytta. Behöver hjälp och stöd från anhöriga/kommunen.

Område: Med anknytning till nuvarande bostadsområde. Gärna nära barn och barnbarn.

Hållbarhet: Kan behöva hjälp med att göra hållbara val och använda tjänster. Men lever i grunden hållbart.

Övriga insikter: Viktigt att hjälpa till med flytt och stora beslut.

Flyttkedjestudier

Sammanställning forskning & studier

Flyttkedjor: En litteraturoversikt (2018)

Regionerna Göteborg, Skåne och Stockholm

Rapporten "Flyttkedjor: En litteraturoversikt över befintlig forskning om bostadsflyttkedjor" sammanställer både nationell och internationell forskning om flyttkedjor, med syftet att öka förståelsen för deras effekter och föreslå vidare forskning. Den utfördes på uppdrag av Göteborgsregionen, Region Skåne och Stockholms läns landsting och publicerades av Malmö universitet år 2018.

Forskningens huvudsakliga fynd:

- Byggandet av större bostäder tenderar att initiera längre flyttkedjor än byggandet av mindre bostäder.
- Eftersom flyttkedjor ofta inte är så långa bidrar de inte alltid till att tillgängliggöra bostäder för socioekonomiskt svaga grupper, vilket ifrågasätter en del av de positiva förväntningar som ofta ställs på nya bostadsprojekt.
- Flyttkedjor påverkas av olika faktorer som bostadsmarknadens struktur, ekonomiska incitament och individuella preferenser.

Rekommendationer för framtida forskning: Rapporten betonar behovet av mer detaljerade studier om hur flyttkedjor fungerar i praktiken, särskilt med fokus på olika socioekonomiska grupper och geografiska områden. Forskningen bör också undersöka hur policybeslut kan påverka flyttkedjor och därigenom bostadsmarknadens dynamik.

Genom att kartlägga befintlig forskning och identifiera luckor i kunskapen bidrar rapporten till en djupare förståelse av flyttkedjornas komplexitet och deras roll i bostadsmarknaden.



Flyttkedjeanalys nybyggnation i Malmö (2020)

Malmö Stad

Rapporten är ett resultat av ett uppdrag från Malmö kommunfullmäktige som en del av Strategi för äldres boende. Målet är att förstå hur nybyggnation påverkar bostadsmarknaden genom att analysera flyttkedjor, särskilt hur de påverkar äldre hushåll och hushåll i låginkomstområden. Analysen bygger på registerdata från folkbokföringen och lägenhetsregistret, vilket gör det möjligt att följa flyttkedjor från nybyggda bostäder mellan 2016 och 2019. Totalt ingår 5 722 nybyggda lägenheter i studien.

Huvudresultat:

- **Längd på flyttkedjor:** Flyttkedjorna i Malmö är relativt korta, med en genomsnittlig längd på 1,9 bostäder. Detta innebär att för varje nybyggd bostad frigörs ytterligare 0,9 bostäder i staden.
- **Typ av nybyggnation och dess påverkan:** Småhus genererar något längre flyttkedjor än flerbostadshus, och större bostäder genererar längre flyttkedjor än mindre bostäder.
- **Geografisk påverkan:** Nybyggnation i en viss stadsdel leder ofta till att bostäder i samma stadsdel i Malmö frigörs. Flyttkedjorna tenderar att vara lokala.
- **Socioekonomisk påverkan:** Nybyggda hyresrätter i låginkomstområden har bidrar främst till flyttar för unga hushåll (som oftast har en lägre köpkraft), medan bostadsrätter i medel- och höginkomstområden ofta bidrar till flyttar bland äldre hushåll mest. Hyresrätter och småhus har störst effekt på barnfamiljer, oavsett inkomstnivån i området.

Slutsatser som dragits i rapporten:

- **Effektivitet i frigörandet av bostäder:** Nybyggnation är effektiv i att frigöra bostäder, men kedjornas längd varierar beroende på bostadens storlek och upplåtelseform.
- **Policyimplikationer:** För att maximera rörligheten på bostadsmarknaden och nå olika målgrupper bör strategierna för nybyggnation anpassas efter typ av bostad och geografisk placering. Byggnation av hyresrätter i låg- och medelinkomstområden samt stora bostäder i höginkomstområden rekommenderas för att nå olika målgrupper effektivt.

Rapporten betonar vikten av att anpassa nybyggnation efter lokala förhållanden och behov för att effektivt kunna frigöra bostäder och möta olika hushålls behov.

Flyttkedjeanalys för nybyggnation i Malmö



Kommande forskning, Uppsala universitet

Start 2024

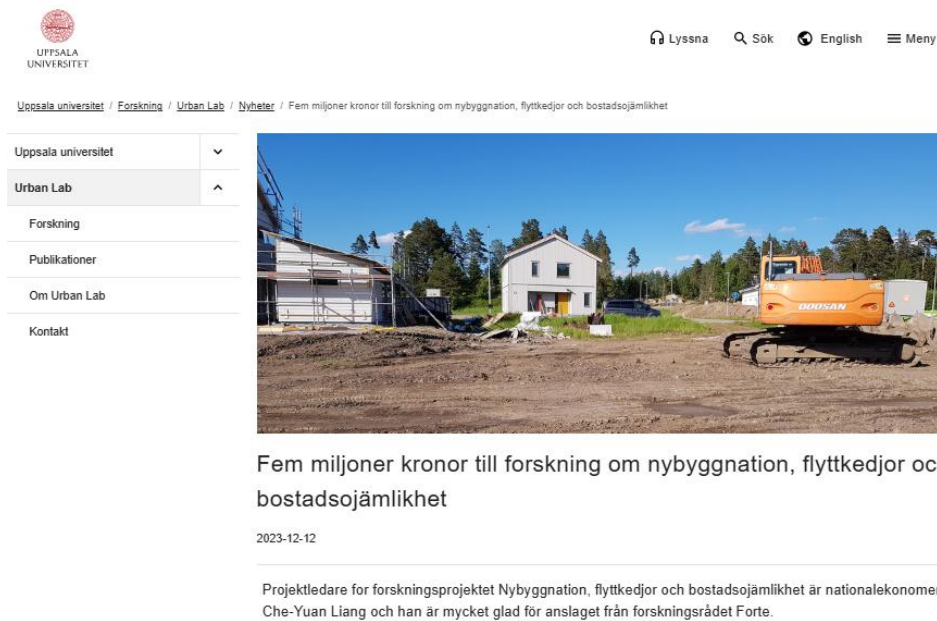
I detta projekt kring nybyggnation, flyttkedjor och bostadsjämlighet undersöks effekterna av att bygga olika typer av bostäder på bostadsjämligheten mellan befolkningsgrupper och områden. Vilka konsekvenser nybyggnation har för fördelningen av bostäder med olika egenskaper (ägarform, storlek och standard) mellan invånare med olika sociodemografisk bakgrund. Hur nybyggnation påverkar huspriser, serviceutbud, brottslighet, luftkvalitet och närmiljön i ett grannskap, samt flyttmönster och boendesegregation mellan olika grannskap i staden.

Data och metod: Studien baseras på mikrodata över hela den svenska befolkningen och bostadsbeståndet sedan 1960 och framåt. Dessutom geografiskt kodade data över landanvändning, utsläppsnivåer, skjutvapenvåld och serviceutbud. Studien kommer följa:

- flyttkedjor som utgår från nybyggda bostäder
- bostäder när de slits och åldras över tid
- grannskap med nya bostadsprojekt över tid

Syftet är att bidra med ny kunskap som kan vägleda beslutsfattare om hur mycket, vad och var man bör bygga för att alla ska få bra boendevillkor och för att motverka geografisk ojämlikhet.

Projektet startade 2024-01-01, slutdatum är i skrivande stund okänt. Finansiär är Forte. Ansvarig forskare är Che-Yuan Liang (lektor i nationalekonomi, IBF (projektledare)), Matz Dahlberg (professor i nationalekonomi, IBF (projektledare)), Ina Blind (Högskolan i Kristianstad), Oscar Erixson (IBF), Gabriella Kindström (IBF), Fabian Brunåker (nationalekonomiska institutionen) Greta Fredriksson (IBF).



The screenshot shows the Uppsala University website. At the top, there is a navigation bar with links for 'Uppsala universitet', 'Forskning', 'Urban Lab', and 'Nyheter'. Below this, a news article is displayed with the headline 'Fem miljoner kronor till forskning om nybyggnation, flyttkedjor och bostadsjämlighet'. The article includes a date '2023-12-12' and a short paragraph about the project leader, Che-Yuan Liang, and the funding from the research council Forte.

"På grund av brist på data har tidigare forskning endast studerat begränsade delar våra forskningsfrågor. Med våra data och metoder kan vi ge en mer heltäckande bild av effekterna av nya bostäder för individer, grannskap och städer."

Sammanfattning flyttkedjor

Flyttkedjor uppstår när en person eller ett hushåll flyttar till en ny bostad, vilket frigör deras tidigare bostad för ett annat hushåll. Långtgående flyttkedjor kan leda till mer effektivt nyttjande av bostadsbeståndet och minska bostadsbristen i vissa segment. Forskningen visar att flyttkedjor är särskilt viktiga i områden med hög bostadsbrist och låg rörlighet på bostadsmarknaden.

Enligt de studerade rapporterna är flyttkedjor en viktig mekanism för att skapa rörelse på bostadsmarknaden. Nyproduktion spelar en avgörande roll i att starta dessa kedjor, särskilt när det gäller bostadsrätter och hyresrätter i storstadsområdena. Forskning pekar också på att flyttkedjor kan bidra till att öka tillgängligheten på bostäder för äldre, vilket i sin tur frigör större familjebostäder.

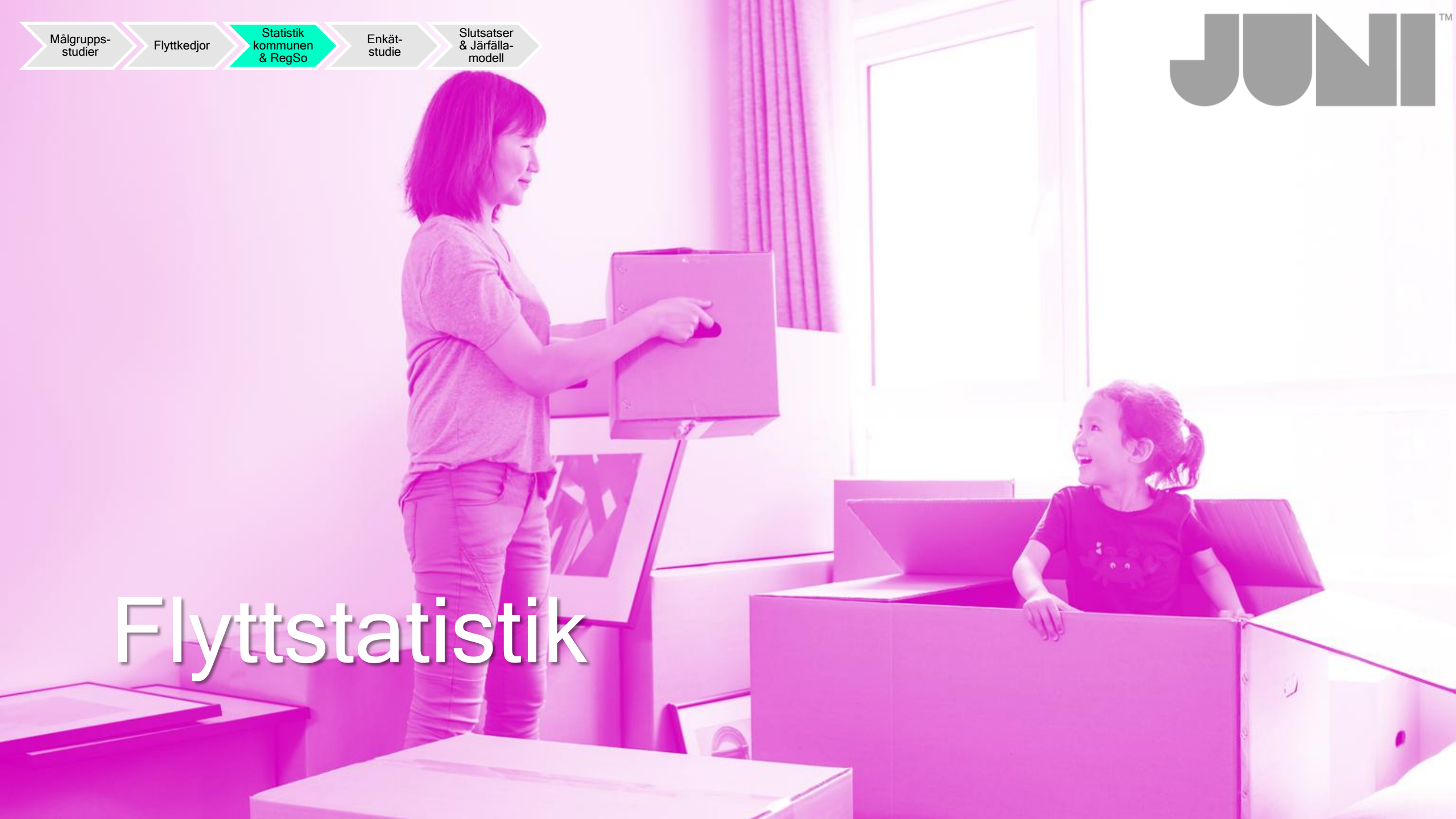
Rapporterna visar dock även på att det är en stor utmaning att nå längre flyttkedjor - i synnerhet mellan olika upplåtelseformer.

Behov och efterfrågan av bostäder bland olika grupper påverkar flyttkedjor

Olika grupper har olika behov och preferenser på bostadsmarknaden, vilket påverkar hur flyttkedjor utvecklas.

- **Äldre:** Ofta finns ett behov av mindre och mer tillgängliga bostäder. Flyttkedjor som skapas av att äldre flyttar till mindre bostäder kan frigöra större bostäder för barnfamiljer.
- **Barnfamiljer:** Dessa grupper söker ofta större bostäder med närhet till skolor och service. De är ofta de som tar över större bostäder som frigörs av äldre.
- **Unga vuxna:** De har ofta behov av mindre, billigare bostäder som en första bostad. Här är ökad rörlighet på bostadsmarknaden bland äldre hushåll viktig för att frigöra billigare bostäder för att unga vuxna ska kunna ta sig in på bostadsmarknaden.
- **Personer med låga inkomster:** För denna grupp är tillgången på äldre hyresrätter och andra prisvärda bostäder avgörande. Flyttkedjor kan bidra till att fler bostäder tillgängliggörs i detta segment.

Flyttstatistik

A woman with short brown hair, wearing a grey t-shirt and blue jeans, is standing and holding a cardboard box. She is looking down at it. A young girl with dark hair in pigtails, wearing a black t-shirt, is sitting inside a large cardboard box and looking up at the woman. There are several other cardboard boxes on the floor. The room has light-colored walls and a window with pink curtains in the background. The entire image has a pink overlay.

Flyttströmmar på kommunnivå

Statistik från SCB

Bostadstyp och upplåtelseform per åldersgrupp

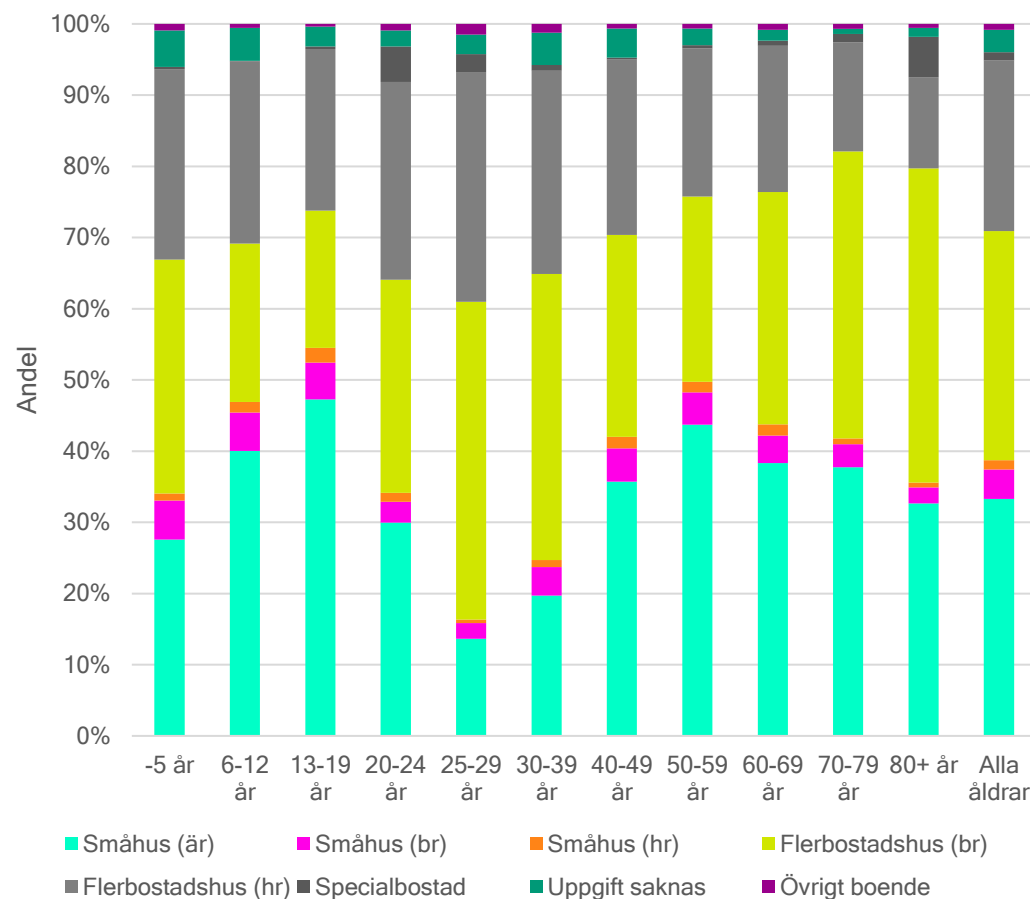
Järfälla kommun, år 2023

Stapeldiagrammet till höger visar hur invånarna i Järfälla kommun bor fördelat på hustyp, upplåtelseform samt åldersgrupp.

Sett till kommunen totalt är det ca 40 % av invånarna som är boende i småhus och ca 55 % i flerbostadshus. En något högre andel i kommunen bor i flerbostadshus med bostadsrätt än med hyresrätt.

I diagrammet går det även att urskilja mönster för hur vi flyttar beroende på vilken livsfas vi befinner oss i. Exempelvis ökar andelen boende i flerbostadshus med bostadsrätt vid 25-29 årsåldern, för att sedan minska något när allt fler väljer att bo i småhus i takt med att vi bildar familj (30-39 år).

Typ av boende per åldersgrupp

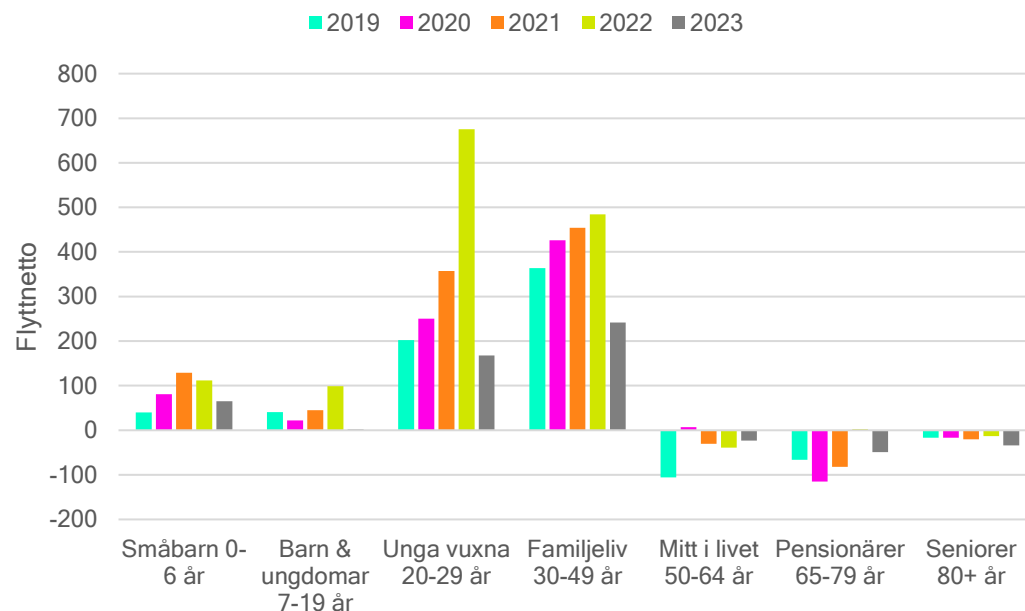


Inrikes flyttströmmar

Järfälla kommun

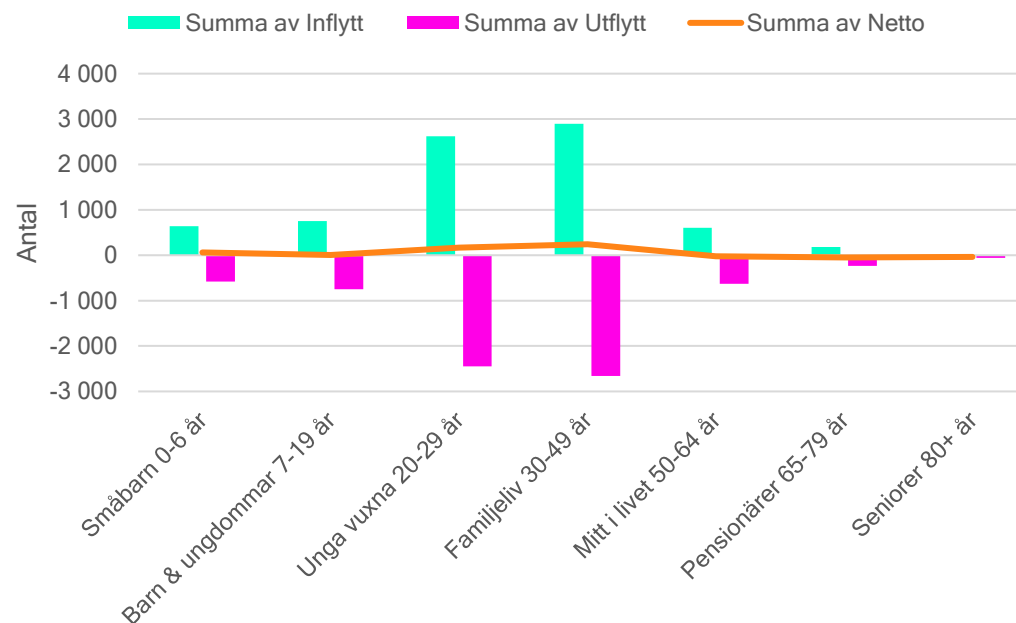
I grafen nedan till vänster visas hur flyttnettot (antal inflyttningar minus antal utflyttningar) för Järfälla kommun har förändrats över tid för olika livsfaser. Tydligt är att de kategorier med högst positivt flyttnetto är unga vuxna och personer som befinner sig i en familjebildande fas. Det positiva nettot för ovan nämnda grupper har dock minskat något under 2023 i jämförelse med tidigare år. För de äldre målgrupperna är nettot negativt, men också mindre omflyttning som sker generellt.

Inrikes flyttnetto, 2019-2023



I grafen nedan till höger visas antalet in- och utflyttningar till och från Järfälla kommun år 2023 per åldersgrupp samt flyttnettot.

Inrikes in-/utflytt & netto, 2023



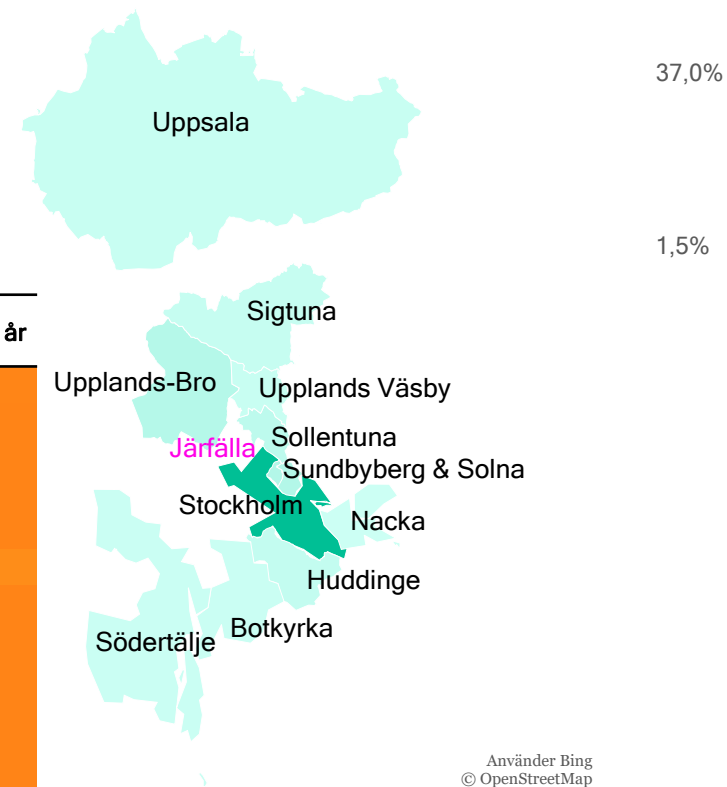
Källa: SCB & Juni Strategi

Inrikes inflyttningar till Järfälla kommun

I tabellen nedan visas åldersfördelningen bland de inflyttade från såväl de tolv främsta inflyttningskommunerna som för samtliga kommuner. Statistikens åldersgrupper är indelade i 10-årsspann.

Som visas sker de flesta inflyttningarna till Järfälla kommun från framför allt Stockholm stad, ca 40% av samtliga flyttar (främst norr- och västerort). Därefter flyttar de allra flesta in från Sundbyberg, Solna och Upplands-Bro men i betydligt lägre utsträckning. Som visat på föregående sida är det framför allt personer i åldrarna 20-29 år och 30-39 år som flyttar in. Totalt sett skedde ca 7 650 flyttar till kommunen under år 2023.

37% av samtliga flyttar till kommunen år 2023 kom från Stockholms stad



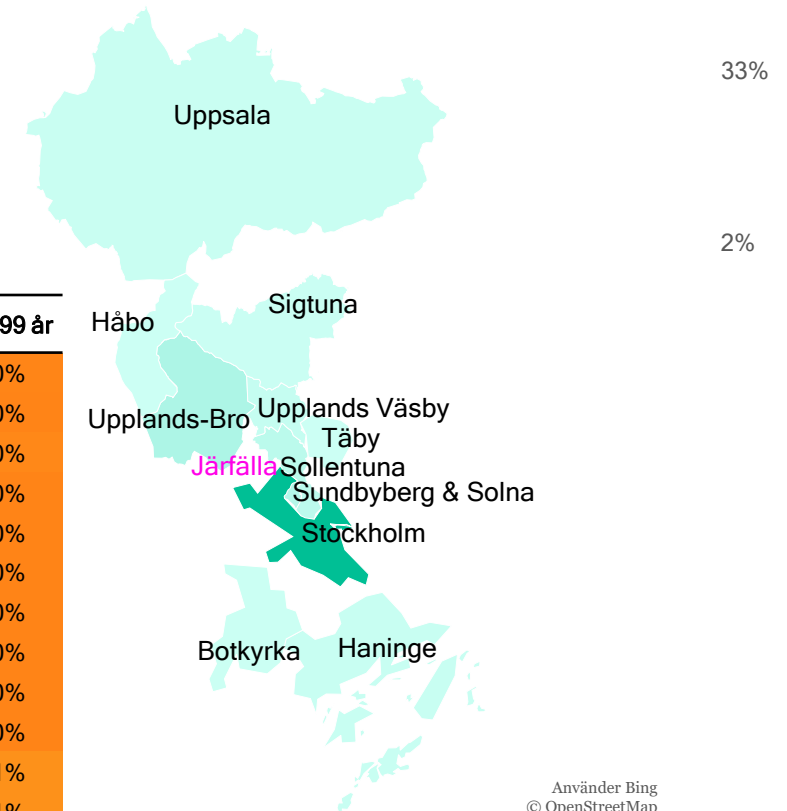
Kommun, topp 12 (över 1%)	Antal inflyttningar 2023	0-10 år	11-19 år	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70-79 år	80-89 år	90-99 år
Stockholm	2 831	12%	7%	31%	27%	12%	6%	3%	1%	0%	0%
Sundbyberg	448	18%	4%	19%	33%	14%	6%	3%	1%	0%	0%
Solna	447	17%	4%	24%	32%	14%	4%	4%	0%	0%	0%
Upplands-Bro	427	11%	7%	33%	24%	11%	9%	4%	2%	0%	0%
Sollentuna	310	9%	11%	37%	23%	12%	6%	2%	0%	0%	0%
Huddinge	232	8%	6%	30%	34%	9%	8%	4%	0%	0%	0%
Sigtuna	191	12%	6%	30%	28%	15%	6%	1%	2%	1%	0%
Uppsala	176	5%	2%	56%	25%	5%	5%	2%	0%	0%	0%
Upplands Väsby	173	14%	6%	39%	23%	10%	3%	3%	1%	1%	0%
Botkyrka	150	9%	6%	29%	31%	17%	4%	2%	1%	0%	0%
Södertälje	141	16%	4%	31%	30%	9%	7%	1%	1%	0%	0%
Nacka	117	12%	5%	32%	23%	15%	9%	2%	1%	2%	0%
Totalt/snitt	7 653	12%	6%	33%	28%	12%	6%	3%	1%	0%	0%

Inrikes utflyttningar från Järfälla kommun

På samma sätt som på föregående sida visas här i stället vilka kommuner befolkningen i Järfälla främst har flyttat till under år 2023. Som visas sker de flesta utflyttningarna till Stockholm stad (33 % av samtliga flyttar år 2023, främst norr- och västerort) och därefter Upplands-Bro och Sundbyberg.

33% av samtliga utflyttningar från kommunen gjordes till Stockholms stad år 2023

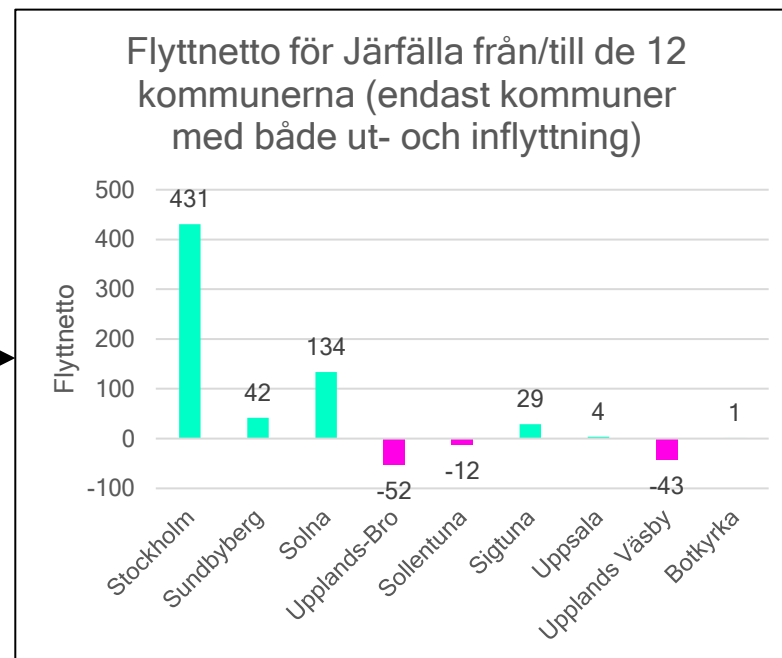
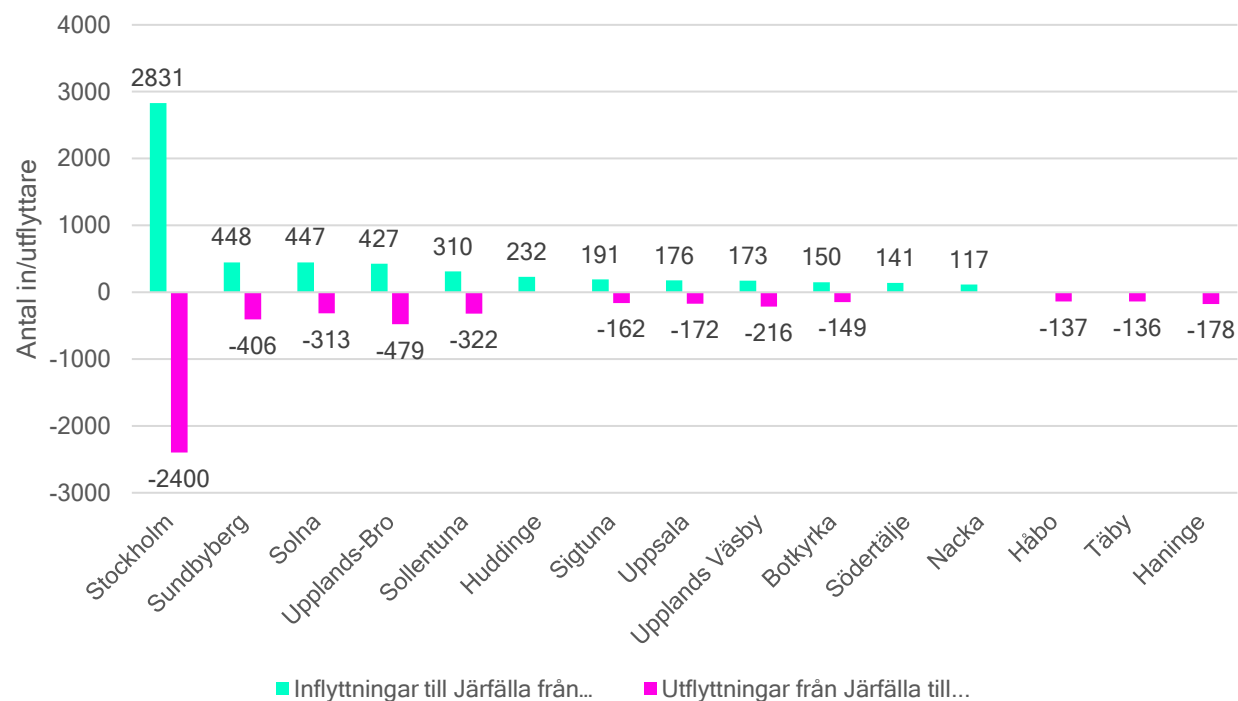
Kommun, topp 12	Antal utflyttningar 2023	0-10 år	11-19 år	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70-79 år	80-89 år	90-99 år
Stockholm	2 400	10%	7%	33%	25%	13%	7%	3%	2%	1%	0%
Upplands-Bro	479	13%	9%	26%	25%	13%	8%	3%	1%	0%	0%
Sundbyberg	406	9%	5%	36%	28%	11%	6%	3%	1%	0%	0%
Sollentuna	322	15%	10%	25%	26%	11%	8%	5%	1%	0%	0%
Solna	313	5%	7%	42%	26%	9%	7%	3%	0%	0%	0%
Upplands Väsby	216	15%	6%	27%	28%	10%	7%	4%	2%	0%	0%
Haninge	178	12%	6%	33%	24%	17%	6%	1%	2%	0%	0%
Uppsala	172	3%	9%	55%	17%	8%	4%	3%	1%	1%	0%
Sigtuna	162	10%	6%	33%	24%	15%	6%	3%	1%	1%	0%
Botkyrka	149	9%	3%	38%	27%	11%	7%	5%	0%	0%	0%
Håbo	137	17%	7%	32%	22%	9%	7%	2%	3%	1%	1%
Täby	136	12%	8%	30%	29%	12%	2%	3%	1%	1%	1%
Totalt/snitt	7 270	11%	7%	34%	25%	12%	6%	3%	1%	0%	0%



Topp 12 in/utflyttningskommuner till och från Järfälla kommun

I grafen nedan till vänster visas en sammanställning av de två föregående sidorna för de främsta inflyttnings- och utflyttningskommunerna. I den mindre grafen till höger visas flyttnettot för de kommuner där det har skett både inflyttningar och utflyttningar under år 2023. Från Stockholm, Sundbyberg, Solna och Sigtuna sker det en större inflyttning till Järfälla kommun än utflyttning. För Upplands-Bro, Sollentuna och Upplands Väsby är förhållandet tvärtom – där är utflyttningen större.

Topp 12 inflyttnings/utflyttningskommuner till och från Järfälla kommun

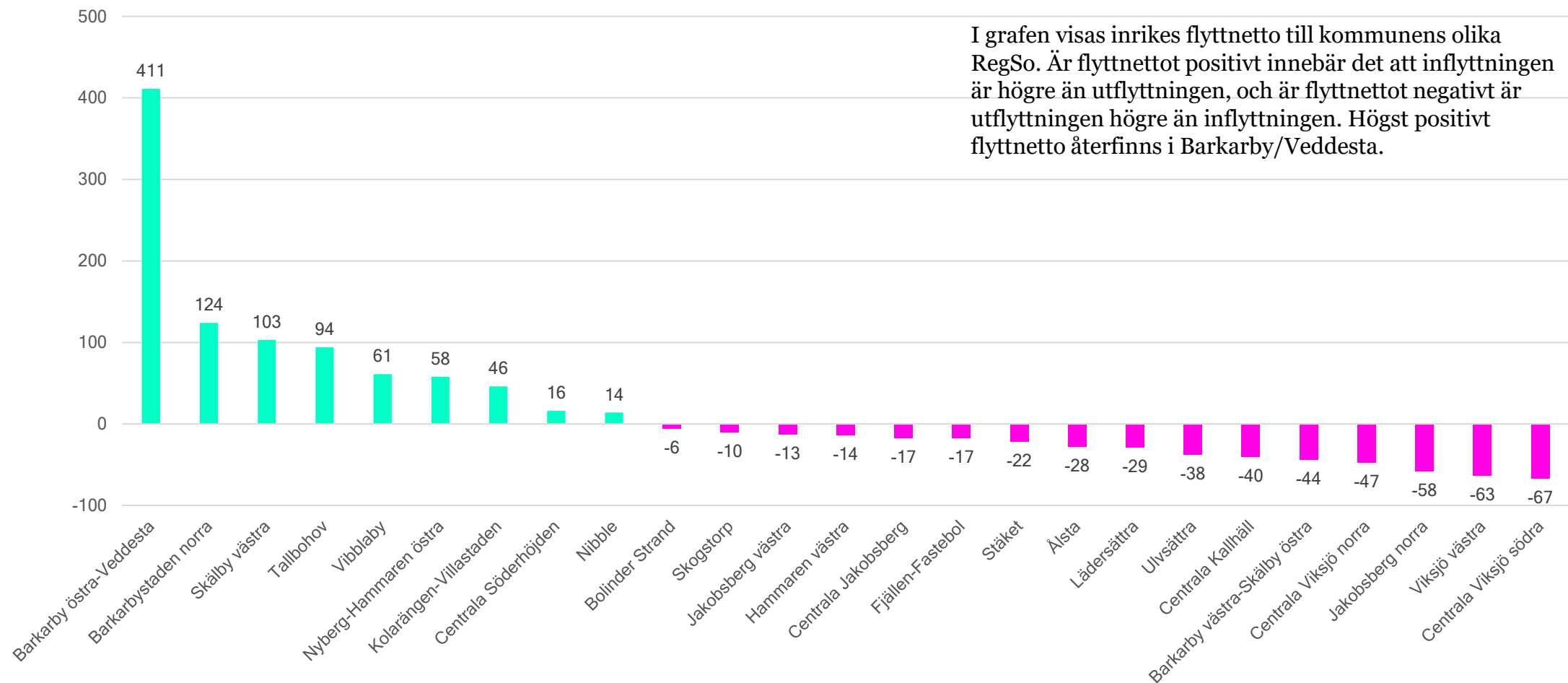


Flyttströmmar på RegSo-nivå

Statistik från SCB för Regionala Statistikområden

Inrikes flyttnetto per RegSo i Järfälla

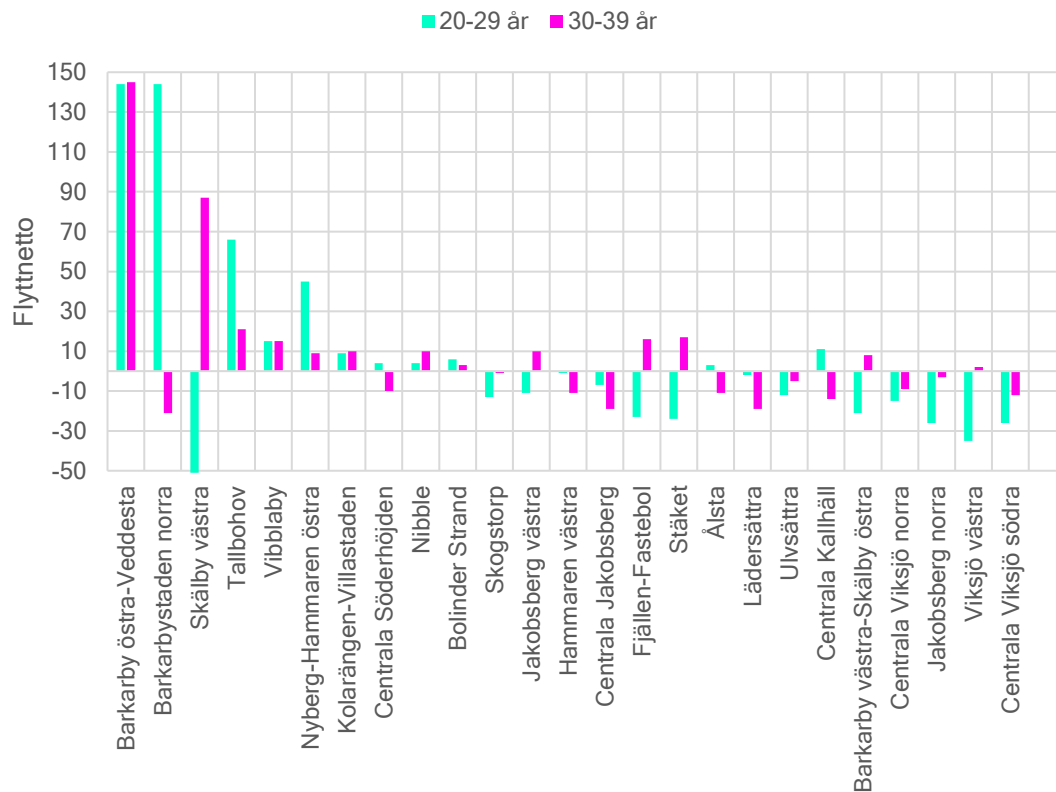
Totalt flyttnetto alla åldrar, år 2023



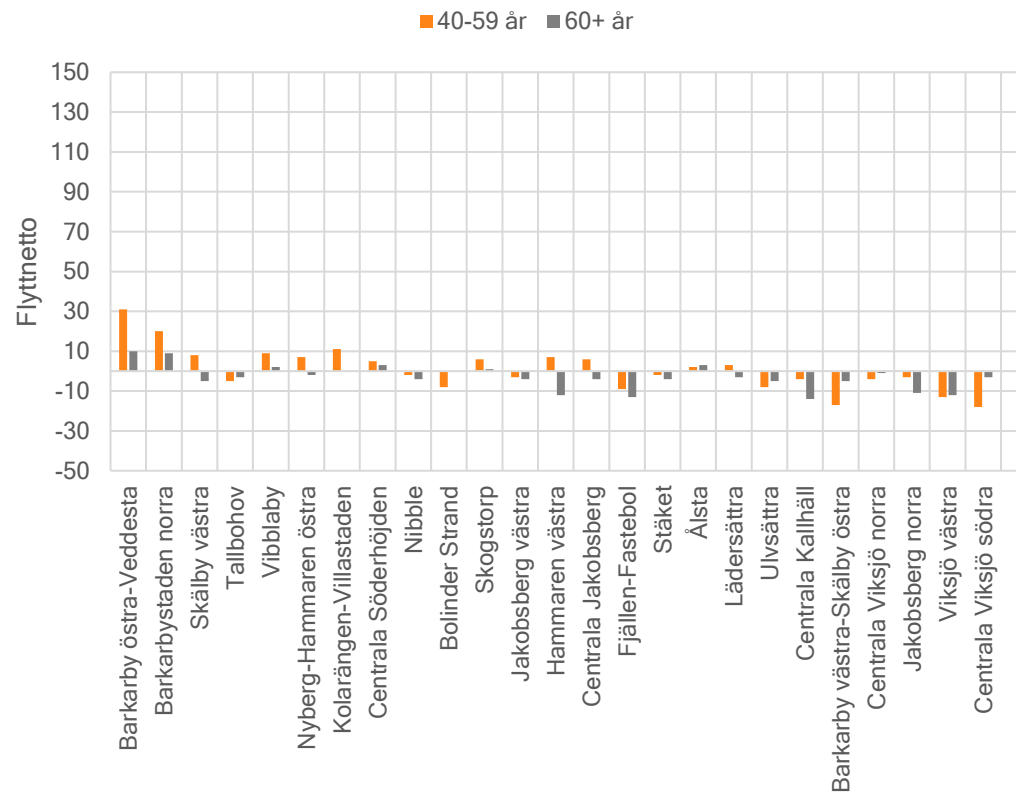
Inrikes flyttnetto per ålder för RegSo

I grafen visas inrikes flyttnetto till kommunens olika RegSo uppdelat för olika åldrar. Flyttnettot till Barkarby/Veddesta är positivt i alla åldersgrupper (framför allt 20-29 år) med undantag för 30-39 åringar. Det sker en kraftig utflyttning från Skälby Västra bland 20-29 åringar medan inflyttningen till området är kraftigt bland 30-39 åringar.

Flyttnetto per RegSo 20-29 år & 30-39 år, år 2023



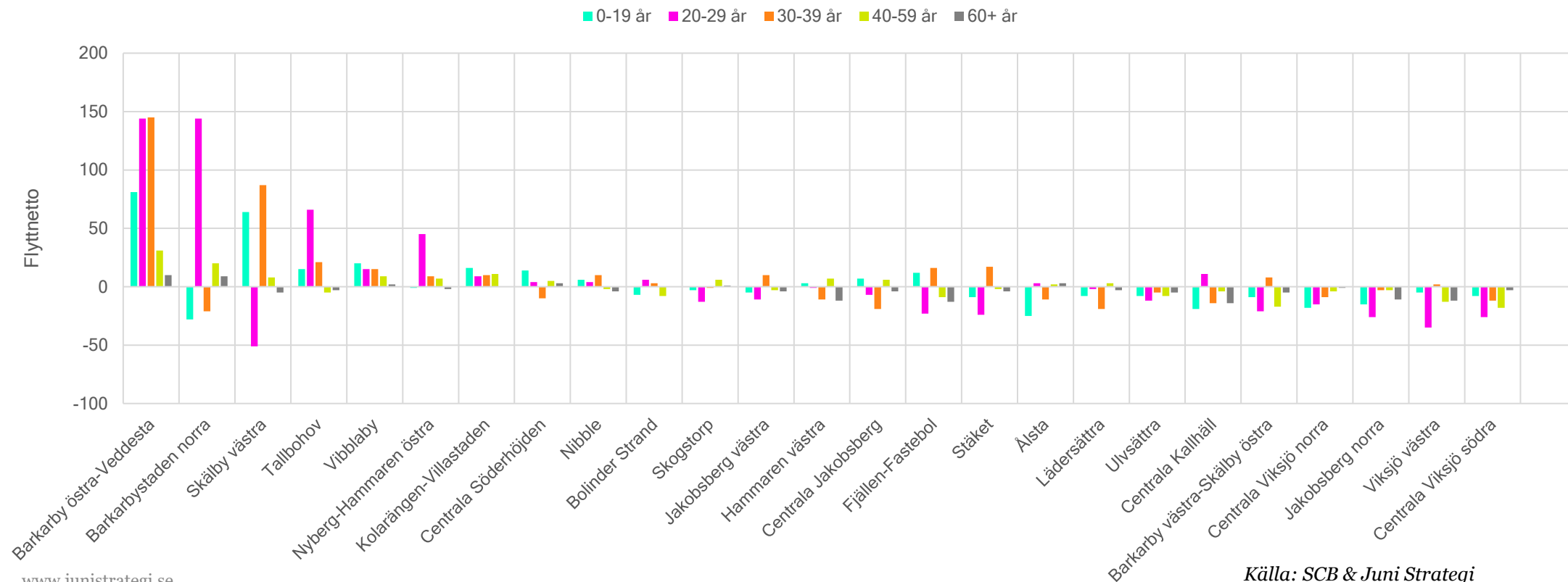
Flyttnetto per RegSo 40-59 år & 60+ år, år 2023



Flyttnetto per RegSo och ålder

På samma sätt som föregående sidor visas flyttnettot för samtliga åldrar per RegSo. Barnfamiljer 0-19 år har högst positivt flyttnetto till Barkarby och Skälby Västra.

Flyttnetto per RegSo och ålderskategori, 2023



Målgrupps-
studier

Flyttkedjor

Statistik
kommunen
& RegSo

Enkät-
studie

Slutsatser
& Järfälla-
modell



Flyttstatistik per RegSo

Statistik från SCB och Boverket

Boverkets mått för bostadsbrist

År 2022

I tabellen visas tre av de totalt åtta måtten som Boverket har för att bedöma bostadsbristen i en kommun eller RegSo.

Det första måttet visar andelen trångbodda hushåll med en ansträngd boendekonomi (enligt en kvar-att-leva-på-kalkyl = KALP).

Det andra måttet visar hushåll med hemmaboende vuxna barn över 24 år och det sista måttet visar hushåll där någon av individerna har flyttat minst en gång årligen de senaste året.

Centrala Söderhöjden, Tallbohov och Ulvsättra sticker ut med en högre andel trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi. Centrala Söderhöjden och Ulvsättra har även en något högre andel hemmaboende unga vuxna.

I Barkarbystaden följt av Tallbohov är det en högre andel som årligen flyttat.

Område	1. Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi (KALP)	2. Andel hushåll med hemmaboende vuxna barn	3. Andel hushåll med upprepade flyttningar
Barkarby västra-Skälby östra	1%	7%	1%
Barkarby östra-Veddesta	3%	4%	2%
Barkarbystaden norra	5%	2%	8%
Bolinder Strand	1%	1%	1%
Centrala Jakobsberg	7%	6%	4%
Centrala Kallhäll	3%	3%	2%
Centrala Söderhöjden	19%	9%	3%
Centrala Viksjö norra	5%	5%	2%
Centrala Viksjö södra	1%	5%	1%
Fjällen-Fastebol	0%	6%	1%
Hammarén västra	8%	4%	2%
Jakobsberg norra	1%	7%	1%
Jakobsberg västra	1%	8%	1%
Kolarängen-Villastaden	2%	6%	1%
Lädersättra	3%	4%	1%
Nibble	8%	8%	2%
Nyberg-Hammarén östra	10%	5%	2%
Skogstorp	0%	3%	0%
Skälby västra	1%	6%	1%
Stäket	0%	6%	1%
Tallbohov	14%	6%	5%
Ulvsättra	12%	9%	2%
Vibblaby	4%	3%	3%
Viksjö västra	0%	6%	1%
Ålsta	6%	2%	4%
Genomsnitt	5%	5%	2%

Inomflyttning per RegSo

År 2023

I tabellen visas hur många omflyttningar som görs inom varje RegSo och för respektive ålder.

Totalt sett sker flest inomflyttningar i Barkarbystaden och i Vibblaby, 520-550 stycken. I områden som Skogstorp och Centrala Söderhöjden sker minst inomflyttningar. Sett till ålder görs flest inomflyttningar av 20-29 år samt 30-39 år där barnfamiljer även ingår (0-19 år).

RegSo Järfälla kommun	0-19 år	20-29 år	30-39 år	40-59 år	60+ år	Totalt
Barkarby västra-Skälby östra	45	25	50	20	8	148
Barkarby östra-Veddesta	87	93	89	63	29	361
Barkarbystaden norra	121	165	140	73	23	522
Bolinder Strand	16	17	27	23	6	89
Centrala Jakobsberg	99	75	81	75	38	368
Centrala Kallhäll	49	59	62	36	49	255
Centrala Söderhöjden	15	22	17	10	6	70
Centrala Viksjö norra	70	27	41	39	28	205
Centrala Viksjö södra	38	28	37	22	25	150
Fjällen-Fastebol	48	31	44	30	8	161
Hammaren västra	35	34	48	34	18	169
Jakobsberg norra	79	30	59	51	17	236
Jakobsberg västra	51	23	35	33	14	156
Kolarängen-Villastaden	45	13	35	28	13	134
Lädersättra	27	30	21	23	8	109
Nibble	16	20	22	20	11	89
Nyberg-Hammaren östra	79	68	55	72	11	285
Skogstorp	18	9	10	12	0	49
Skälby västra	91	43	64	47	8	253
Stäket	41	16	40	28	6	131
Tallbohov	76	50	45	48	51	270
Ulvsättra	18	25	21	25	5	94
Vibblaby	144	117	129	96	64	550
Viksjö västra	68	33	48	48	7	204
Ålsta	34	24	33	19	17	127
Totalt	1 410	1 077	1 253	975	470	5 185

Källa: SCB & Juni Strategi

Kvot mellan förvärvsarbetande inflyttare och utflyttare

RegSo, år 2022

I tabellen visas kvoten mellan förvärvsarbetande inflyttare och förvärvsarbetande utflyttare för respektive RegSo. Är kvoten större än 100 innebär det att antalet förvärvsarbetande är större bland de som flyttat in i området än bland de som flyttat ut. Exempelvis är förhållandet sådant i Barkarbystaden, Centrala Jakobsberg och Bolinder Strand.

Om kvoten istället är under 100 innebär det att antalet förvärvsarbetande är mindre bland de som flyttat in i området än bland de som flyttat ut, även ofta kallat "lyckoparadoxen". Det innebär att hushåll som bor i bostadsområden som kännetecknas av svag socioekonomi och som har eller får en förbättrad situation genom förvärvsarbete har en tendens att flytta från områdena. Områden med en kvot under hundra år är exempelvis Centrala Söderhöjden, Kolarängen-Villastaden, Nibble och Ulvsättra.

RegSo-område Järfälla kommun	Kvot mellan förvärvsarbetande inflyttare och förvärvsarbetande utflyttare
Barkarbystaden norra	197
Centrala Jakobsberg	183
Bolinder Strand	172
Tallbohov	139
Centrala Viksjö norra	134
Jakobsberg västra	119
Vibblaby	113
Centrala Kallhäll	110
Ålsta	106
Barkarby östra-Veddesta	105
Fjällen-Fastebol	101
Lädersättra	99
Skälby västra	98
Jakobsberg norra	98
Nyberg-Hammaren östra	95
Hammaren västra	95
Skogstorp	90
Viksjö västra	89
Barkarby västra-Skälby östra	88
Centrala Viksjö södra	85
Stäket	84
Kolarängen-Villastaden	73
Nibble	70
Centrala Söderhöjden	70
Ulvsättra	67
Genomsnitt	107

Källa: SCB & Juni Strategi

Utflyttningsrisk

RegSo, år 2022

Till sist visas även måttet för så kallad utflyttningsrisk per RegSo. Måttet jämför faktisk flyttning med den förväntade flyttbenägenheten från det aktuella området, med hänsyn tagen till åldersstrukturen. Ju högre värde desto större utflyttningsrisk. Ett värde på exempelvis 150 anger att det 50 procents högre utflyttning än man skulle kunnat förvänta sig med hänsyn tagen till åldersstrukturen.

Utflyttningsrisken är som högst i Barkarbystaden, Centrala Söderhöjden och Ålsta. Att måttet tar hänsyn till åldersstrukturen innebär bland annat att det korrigerar för om det bor en hög andel unga vuxna i ett område som tenderar att flytta i betydligt högre utsträckning än äldre hushåll.

Observera att höga värden inte behöver innebära att det sker en nettoutflyttning från området utan visar snarare på att det sker en högre in- och utflyttning till området.

RegSo-område Järfälla kommun	Utflyttningsrisk
Centrala Söderhöjden	149
Ålsta	144
Barkarbystaden norra	143
Hammarén västra	133
Skogstorp	132
Tallbohov	126
Nyberg-Hammarén östra	124
Lädersättra	123
Nibble	117
Ullsättra	112
Centrala Jakobsberg	112
Kolarängen-Villastaden	108
Centrala Viksjö norra	108
Vibblaby	106
Centrala Kallhäll	102
Barkarby västra-Skälby östra	94
Barkarby östra-Veddesta	93
Bolinder Strand	92
Skälby västra	84
Stäket	81
Fjällen-Fastebol	81
Viksjö västra	79
Jakobsberg norra	78
Centrala Viksjö södra	78
Jakobsberg västra	77
Genomsnitt	107

Sammanfattning flyttstatistik

Statistik från SCB och Boverket

Sammanfattande flyttstatistik

Stor inflyttning till kommunen

Inflyttningen till kommunen är störst (både procentuellt och i absoluta tal) bland unga vuxna och personer i en familjebildande fas/barnfamiljer. Bland 50+ åringar är det fler som flyttar ut än in till kommunen.

Under år 2023 har dock det historiskt positivt starka flyttnettot av unga vuxna och familjebildare minskat, främst drivet av färre inflyttningar till kommunen.

En klar majoritet av samtliga inflyttningar sker från Stockholms stad (främst norr- och västerort), 37 % av samtliga inflyttningar under år 2023. Därefter är Sundbyberg, Solna och Upplands-Bro de vanligaste kommunerna som inflyttarna kommer från.

Utflyttningar till Stockholm och Norrort

33 % av samtliga utflyttningar görs till Stockholms stad (främst norr- och västerort). Därefter är de vanligaste kommunerna som invånarna flyttar till Upplands-Bro, Sundbyberg och Sollentuna.

Flyttstatistik per RegSo

När statistiken sammanfattas geografiskt uppstår en tydlig bild av hur Barkarbystaden genererar stora flyttströmmar. De två områdena genererar störst inflyttning av alla RegSo-områden. I Barkarbystaden är även inomflyttningen och utflyttningsrisken bland de högsta av samtliga områden.

Sett till förvärvsarbete har centrala Söderhöjden såväl störst utflyttningsrisk som negativt flyttnetto.

Sammanfattning statistik per RegSo

Positivt inrikes flyttnetto

*Störst i
Barkarbystaden och
Veddesta*

Positivt flyttnetto av förvärvsarbetare

*Barkarbystaden,
Bolinder strand,
Centrala Jakobsberg &
Tallbohov*

Ut- inflyttning

*Skälby Västra har
tydligast mönster av stor
utflyttning av unga och
stor inflyttning 30-39 år*

Omflyttning inom området

*Högst i Barkarbystaden
och Vibblaby*

Negativt inrikes flyttnetto

*Störst i Centrala Viksjö
Södra & Viksjö Västra*

Högst utflyttningsrisk

*Centrala Söderhöjden,
Ålsta & Barkarbystaden*

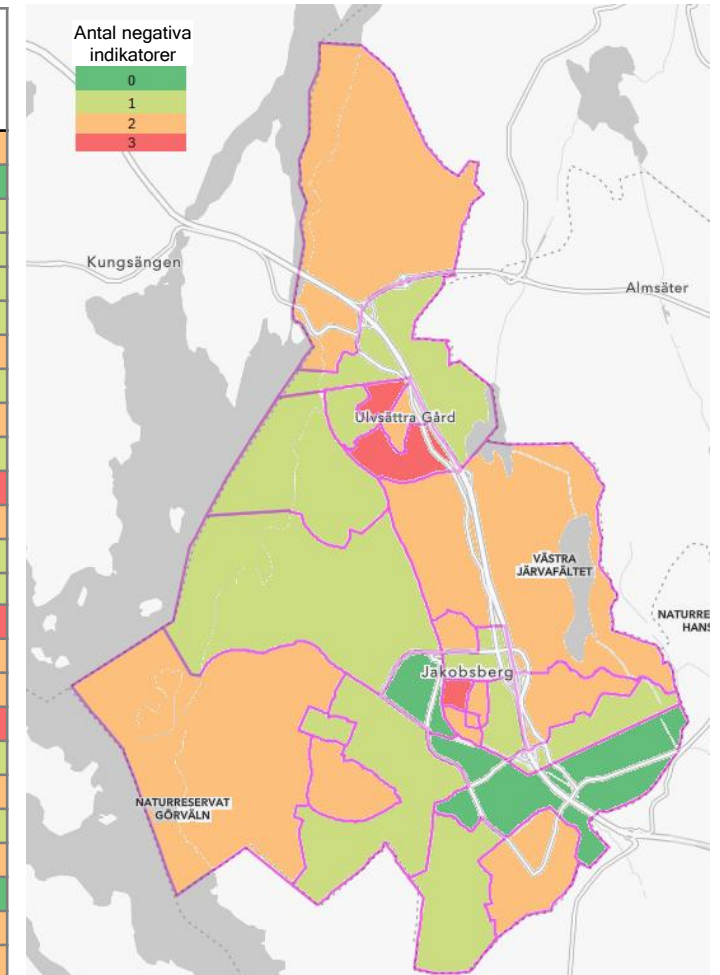
Negativt flyttnetto av förvärvsarbetare

*Ullsättra, Lädersättra,
Kolarängen-Villastaden,
Centrala Söderhöjden*

Indikatorer per RegSo

Baserat på SCB-statistik

RegSo Järfälla	Högre inrikes inflyttning än utflyttning	Högre inrikes utflyttning än inflyttning	Hög utflyttnings- risk	Hög inom- flyttning	Fler förvärvs- arbetare som flyttar in än ut	Fler förvärvs- arbetare som flyttar ut än in	Antal negativa indikatorer
Barkarby västra-Skälby östra		X				X	2
Barkarby östra-Veddesta	X			X	X		0
Barkarbystaden norra	X		X	X	X		1
Bolinder Strand		X			X		1
Centrala Jakobsberg		X		X	X		1
Centrala Kallhäll		X			X		1
Centrala Söderhöjden	X		X			X	2
Centrala Viksjö norra		X			X		1
Centrala Viksjö södra		X				X	2
Fjällen-Fastebol		X			X		1
Hammaren västra		X	X			X	3
Jakobsberg norra		X				X	2
Jakobsberg västra		X			X		1
Kolarängen-Villastaden	X					X	1
Lädersättra		X	X			X	3
Nibble	X		X			X	2
Nyberg-Hammaren östra	X		X	X		X	2
Skogstorp		X	X			X	3
Skälby västra	X					X	1
Stäket		X				X	2
Tallbohov	X		X	X	X		1
Ullsättra		X				X	2
Vibblaby	X			X	X		0
Viksjö västra		X				X	2
Ålsta		X	X		X		2



Enkätresultat



Målgrupps-
studier

Flyttkedjor

Statistik
kommunen
& RegSo

Enkät-
studie

Slutsatser
& Järfälla-
modell



Bakgrundsinformation

Enkätstudie

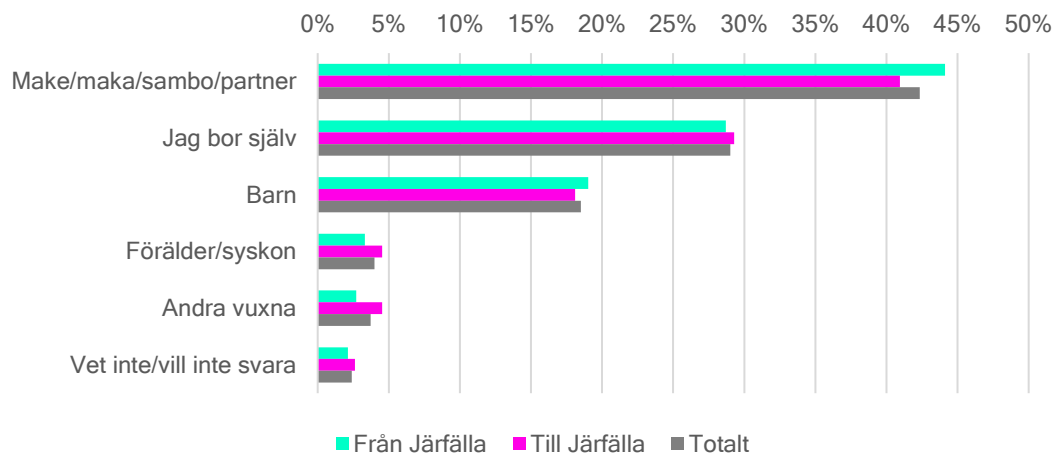
Flyttmotivsstudie Järfälla kommun

Enkätundersökning november 2024

Enkätstudien genomfördes under november månad 2024. Genom ett utdrag från adressändringsregistret lokaliserades in- och utflyttare till Järfälla kommun. Ett stratifierat obundet slumpmässigt urval på totalt 3 000 personer gjordes, varav hälften flyttat in och hälften flyttat ut. Enkäten skickades sedan ut med länk och QR-kod via sms (till de som hade nummer angivet) och postalt. Svarsfrekvensen var lägre än förväntat och efter två påminnelser hade ca 500 svar kommit in. Ytterligare ca 140 svar samlades in genom uppföljande telefonintervjuer. Totalt inkom 639 svar vilket bedöms som ett tillräckligt stort underlag för att kunna göra nedbrytningar och dra slutsatser på.

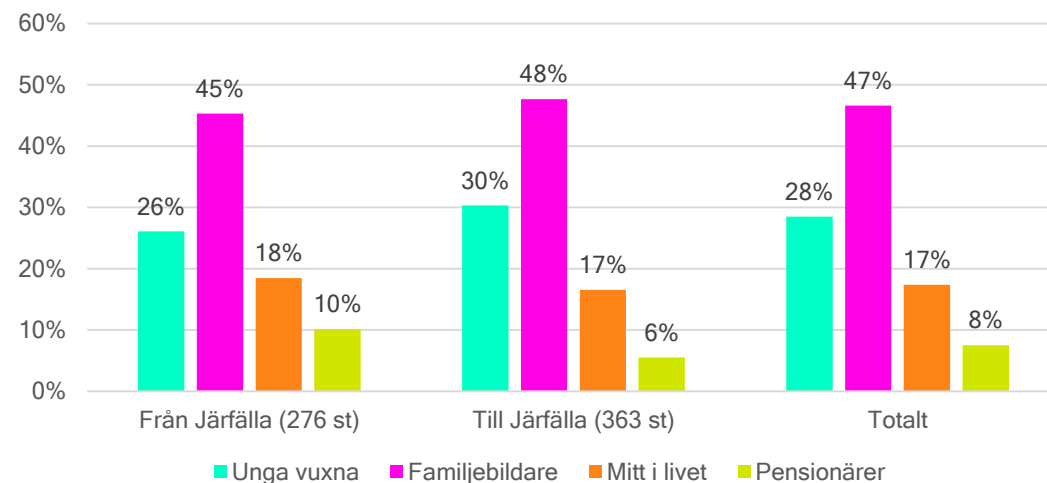
Respondenternas struktur vad gäller ålder, hushållstyp och boende korrelerar väl med Järfälla kommuns flyttstatistik.

Med vem eller vilka delar du bostad?



Livsfas	Från Järfälla	Till Järfälla	Totalt
Unga vuxna, 20-29 år	72	110	182
Familjebildande ålder, 30-49 år	125	173	298
Mitt i livet, 50-64 år	51	60	111
Pensionärer, 65+	28	20	48
Totalt	276	363	639

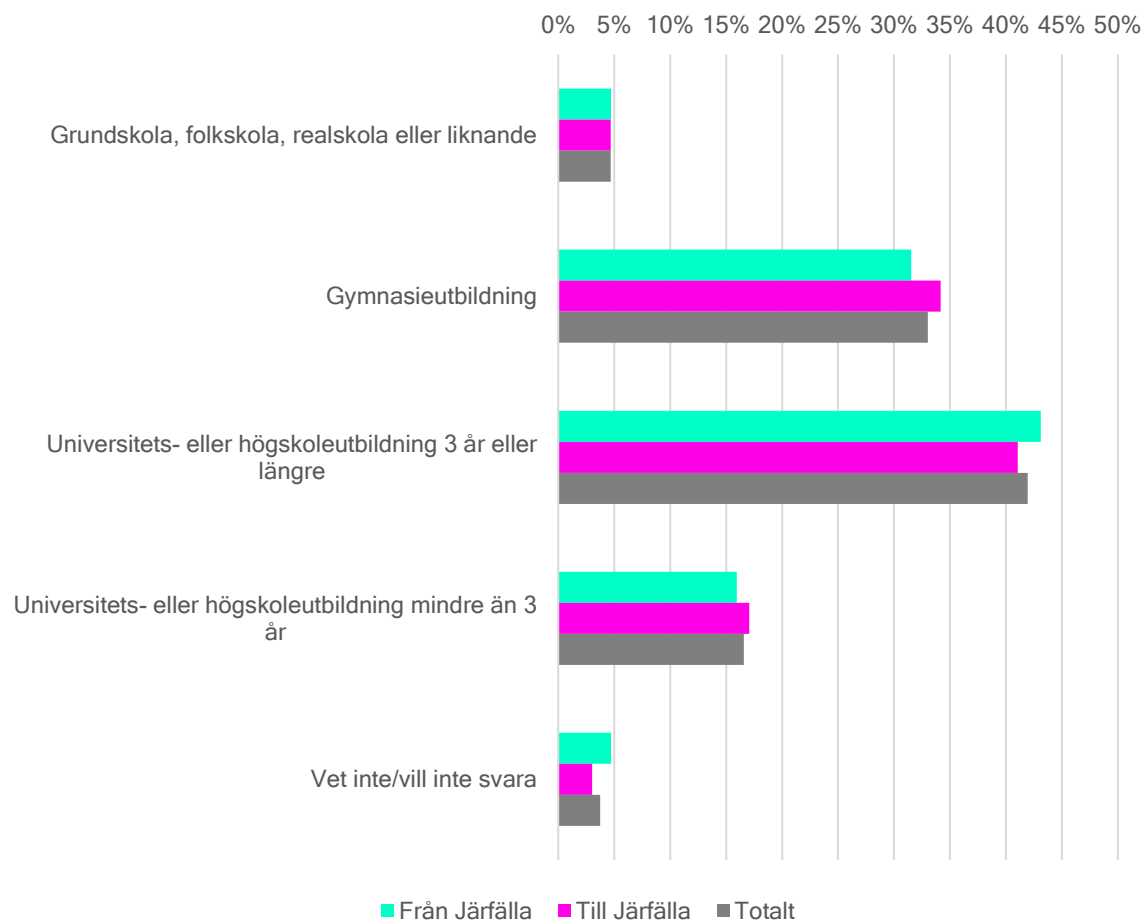
Respondenternas fördelning per livsfas



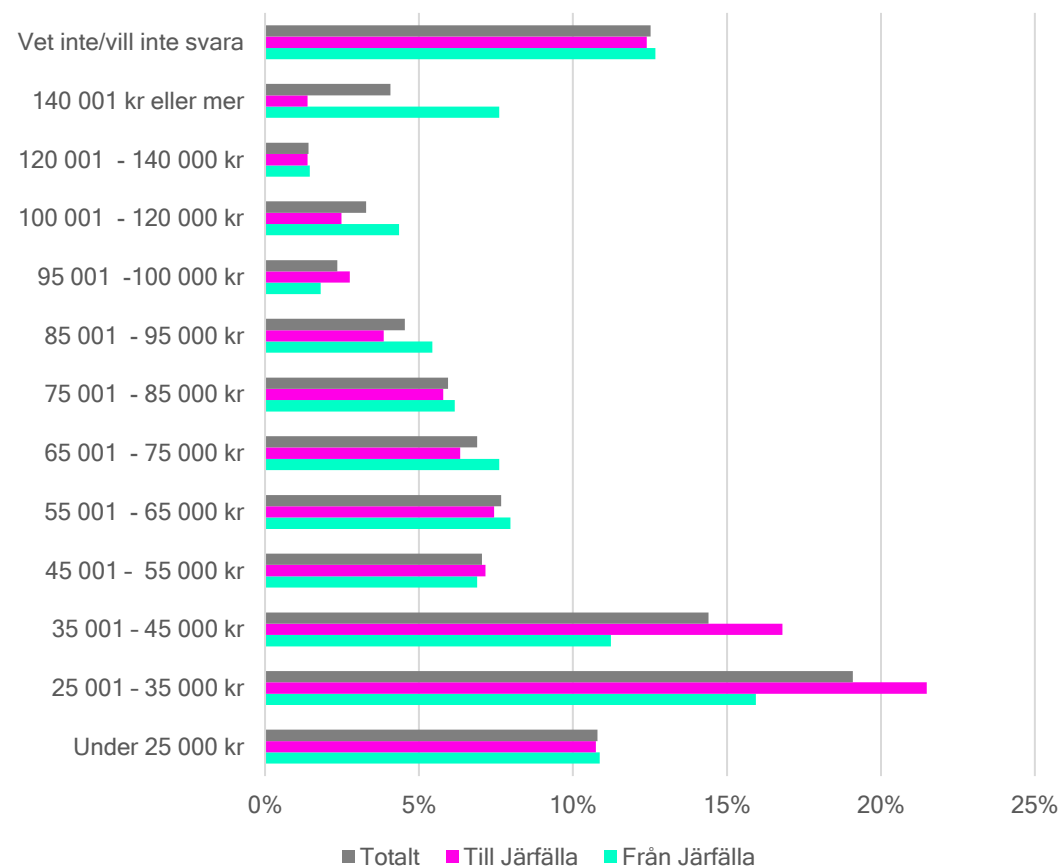
Respondenternas utbildnings- och inkomstnivå

Åldersstrukturen påverkar inkomstnivåerna

Vilken är din senaste avslutade utbildning?

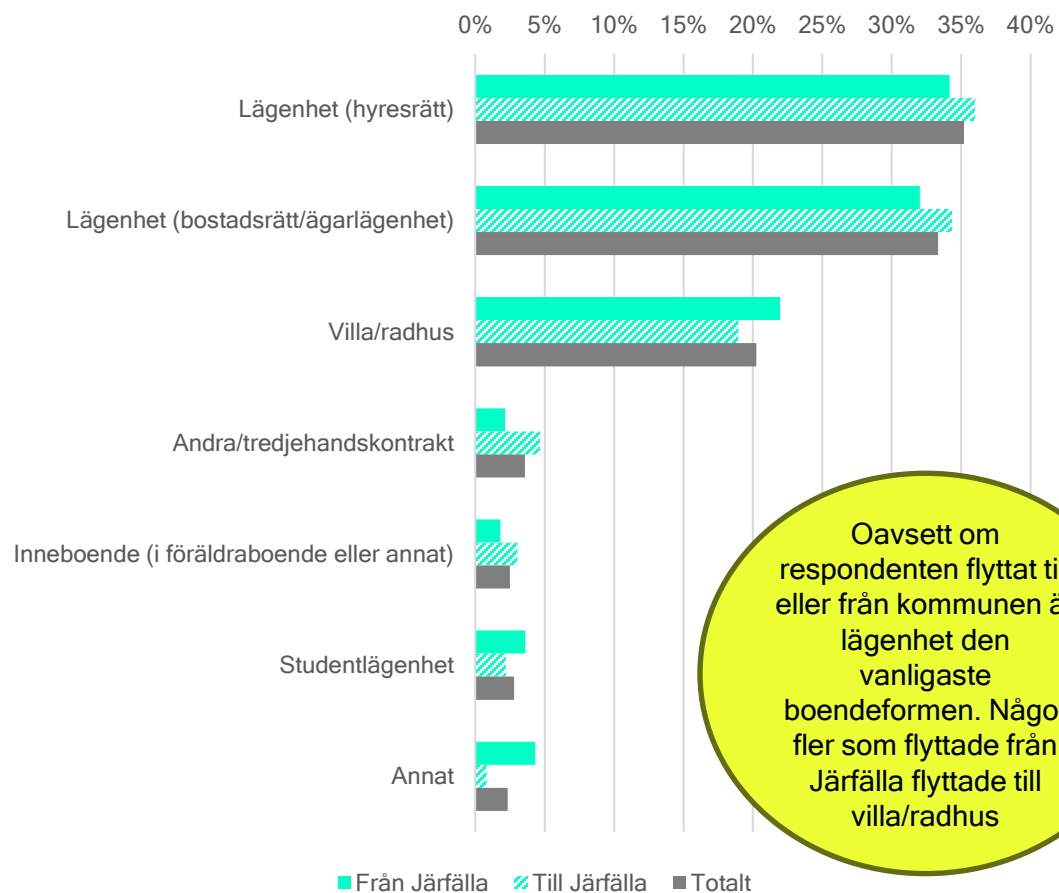


Vad är hushållets ungefärliga månadsinkomst (före skatt)?



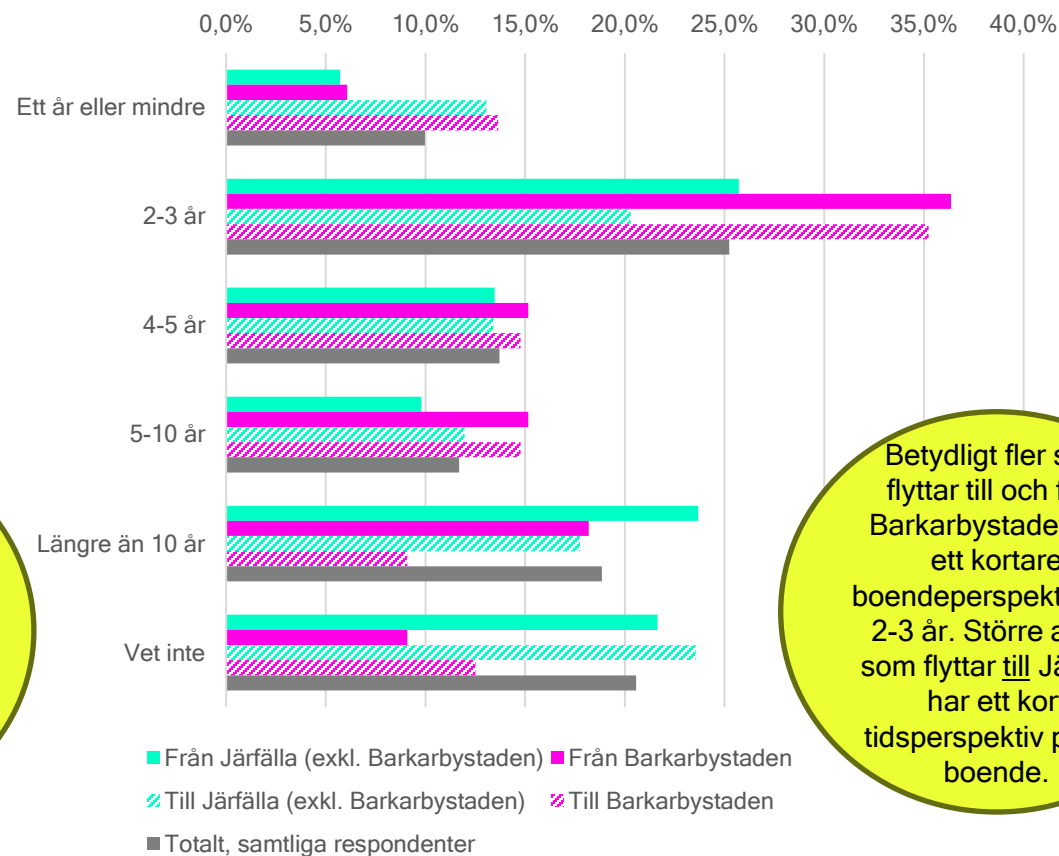
Bostadstyp och tidsperspektiv på boendet

Vilken typ av bostad flyttade du till?



Oavsett om respondenten flyttat till eller från kommunen är lägenhet den vanligaste boendeformen. Något fler som flyttade från Järfälla flyttade till villa/radhus

Hur lång tid tror du att du kommer att bo i den bostad du flyttat till?



Betydligt fler som flyttar till och från Barkarbystaden har ett kortare boendeperspektiv -om 2-3 år. Större andel som flyttar till Järfälla har ett kort tidsperspektiv på sitt boende.

Vilken kommun/bostadsområde har du flyttat till?

Respondenternas fördelning

När respondenternas till- och frånflyttade ort undersöks stämmer även detta väl med hur flyttströmmarna för Järfälla ser ut i praktiken.

Kommun	Antal respondenter (endast områden med fler än fem svarande)	Andel av totalt (endast områden med fler än fem respondenter)
Järfälla	326	51%
Stockholm	108	17%
Sundbyberg	22	3%
Upplands-Bro	17	3%
Solna	14	2%
Uppsala	8	1%
Sollentuna	8	1%
Täby	7	1%
Håbo	6	1%
Nacka	6	1%
Sigtuna	6	1%
Upplands Väsby	5	1%
Göteborg	5	1%
Norrtälje	5	1%
Vallentuna	5	1%
Totalt	639	100%

RegSo i Järfälla	Antal respondenter	Andel
Barkarbystaden	91	28%
Centrala Kallhäll	28	9%
Jakobsbergs centrum	28	9%
Södra Jakobsberg (Söderhöjden/Tallbohov/Hammaren/Nyberg)	25	8%
Barkarby Centrum/Veddesta/Vålberga	17	5%
Vibblaby (Kvarnvägen/Söderdalen/Veckovägen)	17	5%
Centrala Viksjö (centrum/Lund)	14	4%
Skälby Västra/Ormbäcka	12	4%
Västra Jakobsberg (Grönvreten/Olovslund)	12	4%
Norra Kallhäll (Kolarängen/Villastaden)	11	3%
Annat område	11	3%
Skälby Östra/Björkeby	9	3%
Norra Jakobsberg (Polhem/Berghem/Vattmyra)	8	2%
Bolinder strand	7	2%
Fjällen/Fastebol/Andeboda	7	2%
Västra Viksjö	6	2%
Stäket	5	2%
Södra Kallhäll	5	2%
Barkarby villastad (Kyrkbyn/Tingsbyn)	4	1%
Bolinderbyn	4	1%
Nibble (Sångvägen/Aspnäsvägen)	4	1%
Ulvsättra	1	0%
Total	326	100%

Vilken kommun/bostadsområde har du flyttat från?

Respondenternas fördelning

När respondenternas till- och frånflyttade ort undersöks stämmer även detta väl med hur flyttströmmarna för Järfälla ser ut i praktiken.

	Antal respondenter som flyttat från (fler än 4)...	
Järfälla	271	42%
Stockholm	124	19%
Upplands-Bro	29	5%
Sundbyberg	27	4%
Solna	27	4%
Sollentuna	14	2%
Uppsala	8	1%
Huddinge	8	1%
Göteborg	7	1%
Botkyrka	7	1%
Lidingö	6	1%
Nacka	6	1%
Södertälje	5	1%
Karlstad	5	1%
Malmö	5	1%
Linköping	4	1%
Täby	4	1%
Sigtuna	4	1%
Övriga	63	10%
Summa	639	42%

	Antal respondenter som flyttat från..	Andel
Barkarbystaden	42	15%
Jakobsbergs centrum	27	10%
Centrala Kallhäll	25	9%
Skälby Östra/Björkeby	18	7%
Centrala Viksjö (Centrum/Lund)	17	6%
Vibblaby (Kvarnvägen/Söderdalen/Veckovägen)	16	6%
Södra Jakobsberg (Söderhöjden/Tallbohov/Hammaren/Nyberg)	14	5%
Barkarby Centrum/Veddesta/Vålberga	14	5%
Västra Jakobsberg (Grönvreten/Olovslund)	14	5%
Norra Jakobsberg (Polhem/Berghem/Vattmyra)	14	5%
Fjällen/Fastebol/Andeboda	13	5%
Bolinder strand	10	4%
Västra Viksjö	9	3%
Skälby Västra/Ormbäcka	9	3%
Norra Kallhäll (Kolarängen/Villastaden)	7	3%
Barkarby villastad (Kyrkbyn/Tingsbyn)	5	2%
Annat:	4	1%
Nibble (Sångvägen/Aspnäsvägen)	4	1%
Stäket	3	1%
Ulvsättra	2	1%
Södra Kallhäll	2	1%
Ålsta	1	0%
Bolinderbyn	1	0%
Totalsumma	271	100%

Flyttmotiv i olika åldrar och livsfaser

Enkätstudie

Varför flyttade du?

Baserat på 590 öppna svar

Från Järfälla

"Jag ville ha närheten till naturen, Mälaren och bra kommunikationer till Stockholm."



"Flyttade till bättre socioekonomiska förhållanden för att hjälpa till att trygga barnets uppväxt."

Till Järfälla

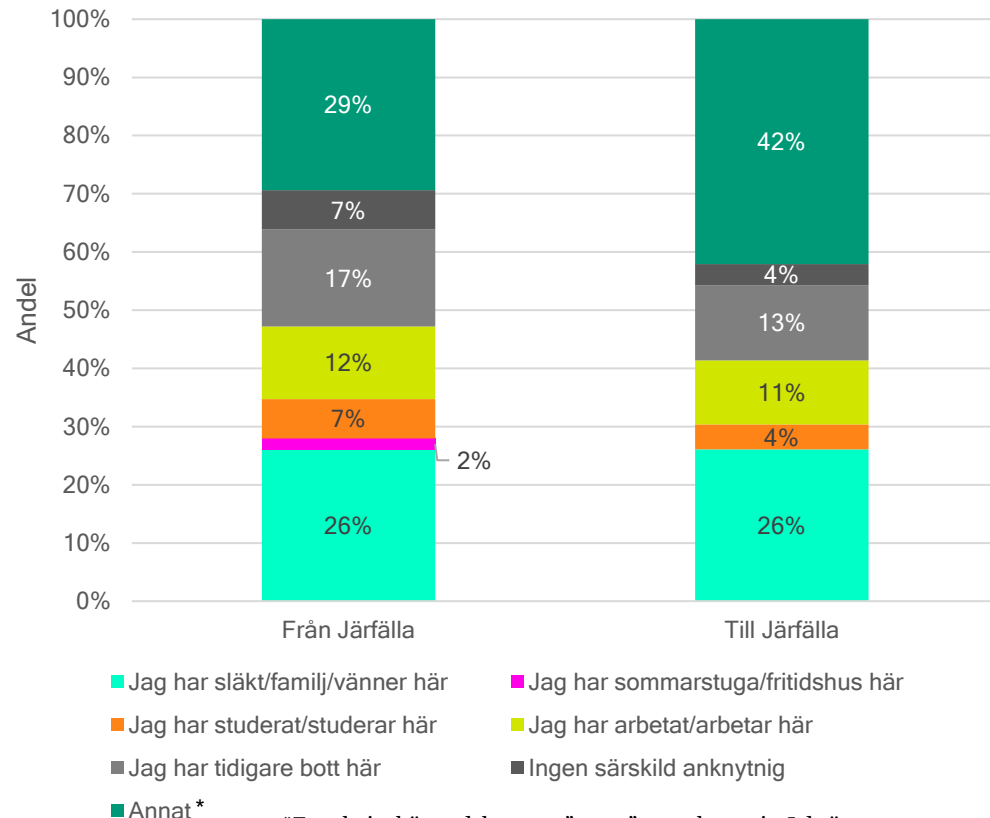
Jag bodde i Bålsta mer än 30 år och när jag skilde mig ville flytta till Stockholm och nära jobbet. Jag tyckte mycket om Barkarbystaden och sökte en hyresrätt och efter en vecka fick erbjudande att hyra lägenheten som jag bor just nu och är mycket nöjd.



"Bo närmare jobbet, affärer och kommande t bana till Stockholm."

Anknytning till sin nuvarande bostadsort

Har du någon tidigare anknytning till kommunen du flyttat till?



*En relativt hög andel uppger ”annat” som alternativ. I de öppna svaren är det dock många som uppger beskrivningar som ”sambo, arbete, eller att ens partner har en koppling till kommunen”

En betydande majoritet av respondenterna har någon typ av anknytning till sin nya boendeort. Endast 4 % av de som flyttat till Järfälla säger att de inte har någon särskild anknytning till kommunen.

Nedan ordmön baseras på vad respondenterna svarat som "annat"



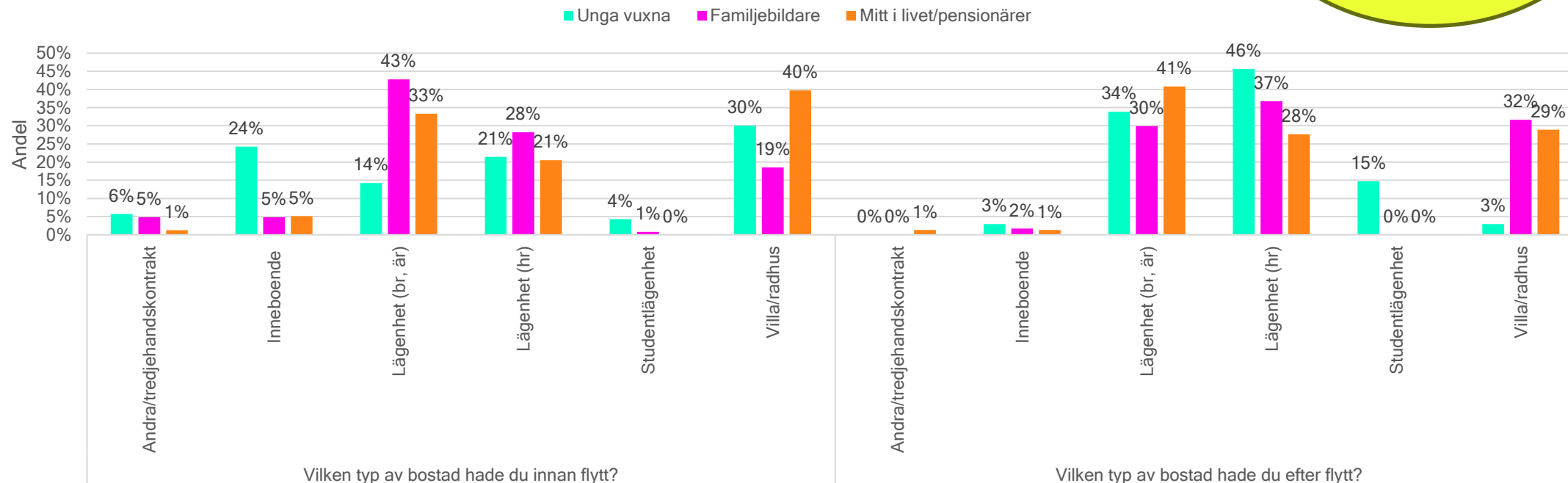
Tidigare och nuvarande bostad

Endast utflyttare från Järfälla

Nedan visas en jämförelse över respondenters tidigare och nuvarande boende per livsfas. Grafen visar enbart personer som har valt att flytta från Järfälla kommun. Andelen familjebildare som tidigare bott i Järfälla bodde i högst utsträckning i lägenhet med bostadsrätt/ägarerätt, och därefter i hyresrätt. Efter att individerna har flyttat från Järfälla är det en högre andel som numera bor i villa/radhus jämfört med tidigare, tidigare 19 procent mot nuvarande 32 procent. För personer mitt i livet/pensionärer har andelen boende i villa/radhus minskat till förmån för bland annat fler boende i lägenhet med bostadsrätt/ägarerätt – dock är andelen som flyttat från kommunen till ett småhus fortsatt relativt hög.

Familjebildare har framför allt lämnat lägenheten (br/hr) för att flytta till villa/radhus. Det är även fler som valt att bosätta sig i en lägenhet med hr efter utflyttning från Järfälla.

Tidigare och nuvarande bostad, endast individer som flyttat från Järfälla



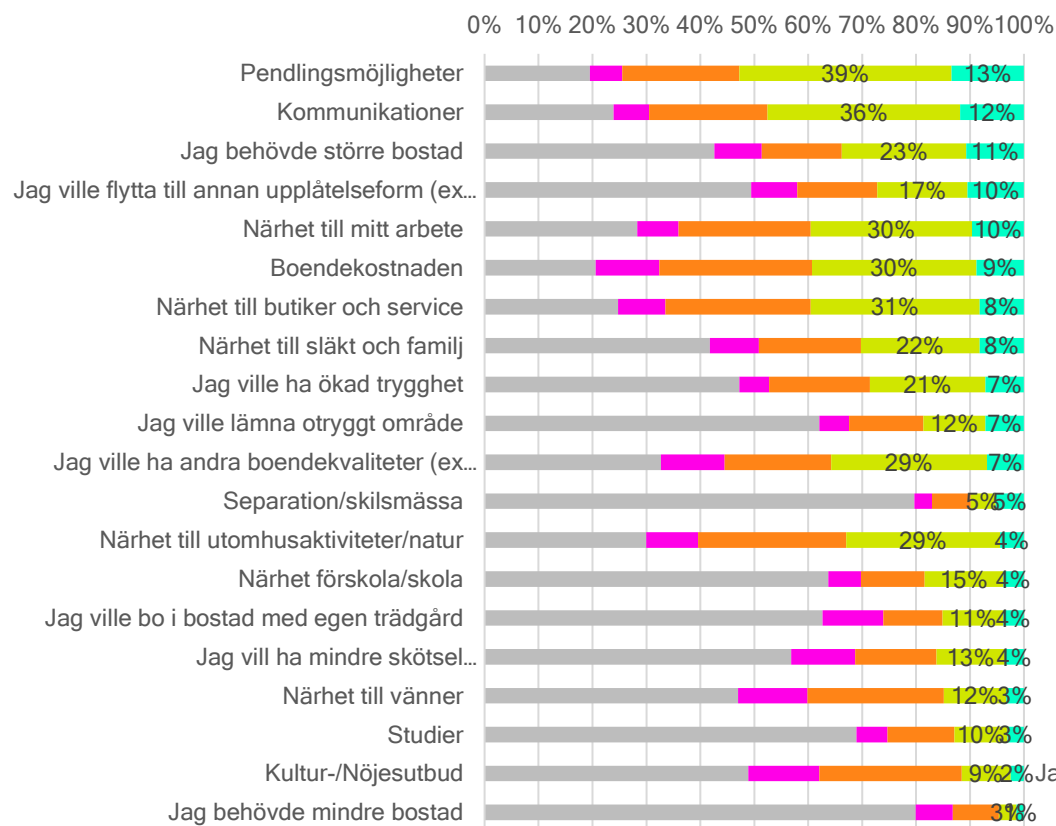
Flyttmotiv - samtliga respondenter

Sorterat efter "helt avgörande"

Pendling och
kommunikationer
viktigast för
inflyttare -

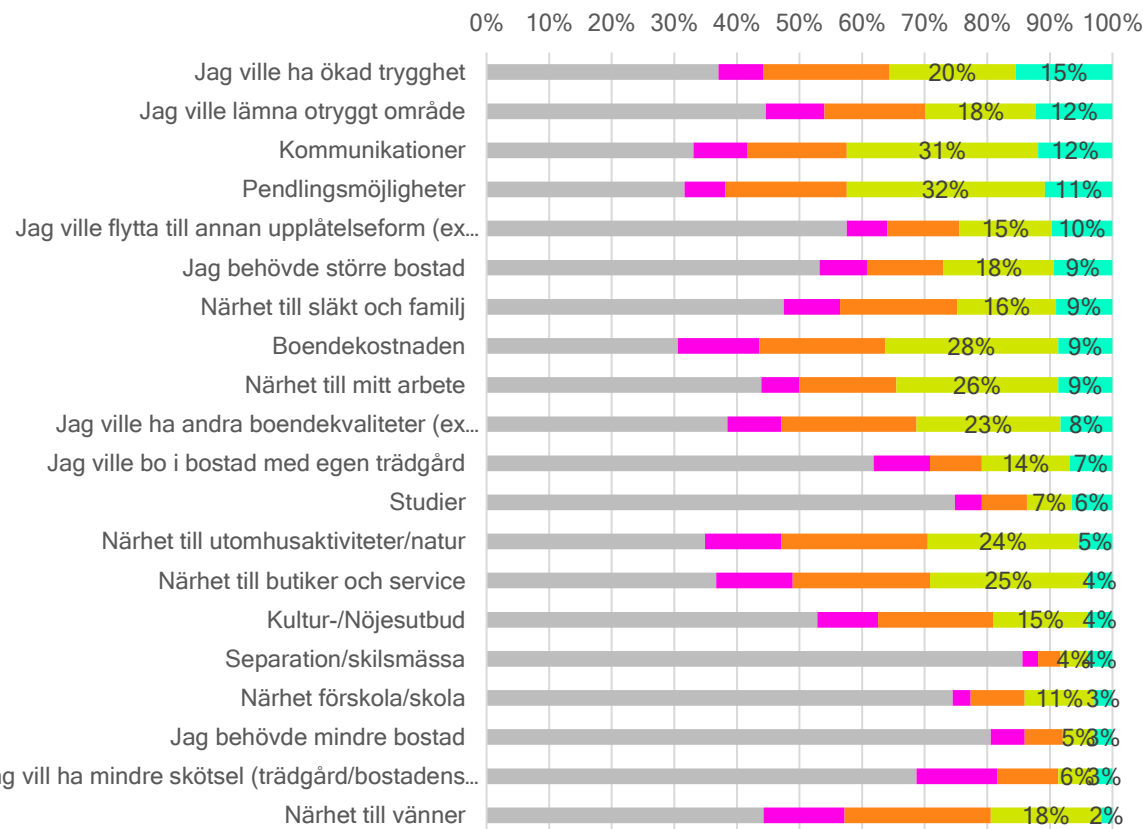
Trygghet viktigast
för utflyttare

Flyttar till Järfälla



■ Ingen betydelse ■ Liten betydelse ■ Viss betydelse ■ Stor betydelse ■ Helt avgörande

Flyttar från Järfälla

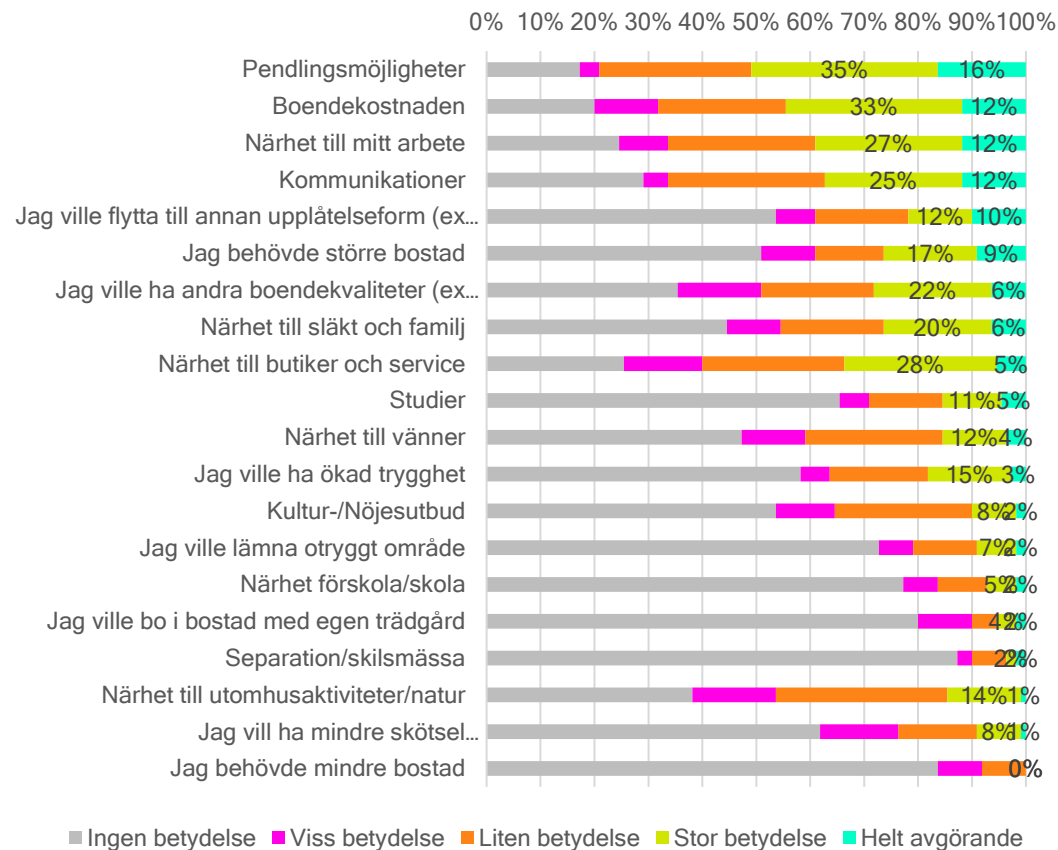


■ Ingen betydelse ■ Liten betydelse ■ Viss betydelse ■ Stor betydelse ■ Helt avgörande

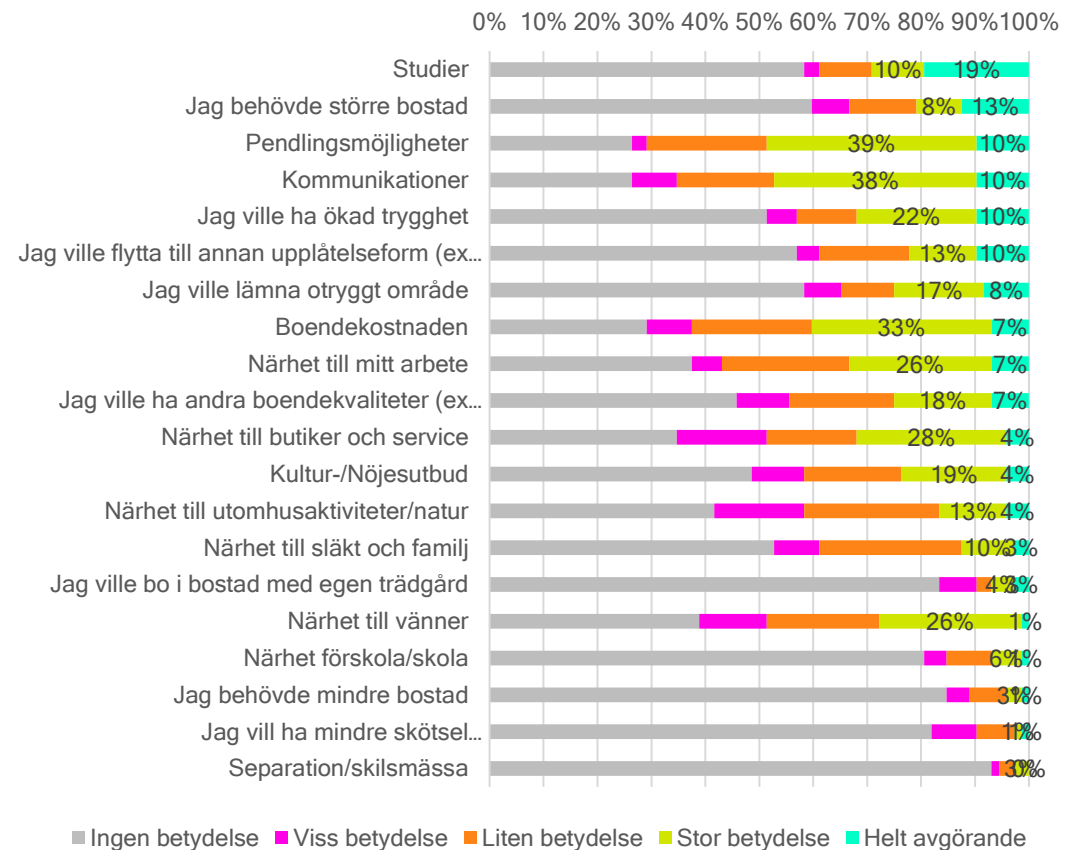
Flyttmotiv 20-29 åringar

Sorterat efter "helt avgörande"

Flyttmotiv bland 20-29 år som flyttat till Järfälla
(110 st.)



Flyttmotiv bland 20-29 år som flyttat från Järfälla (72 st.)



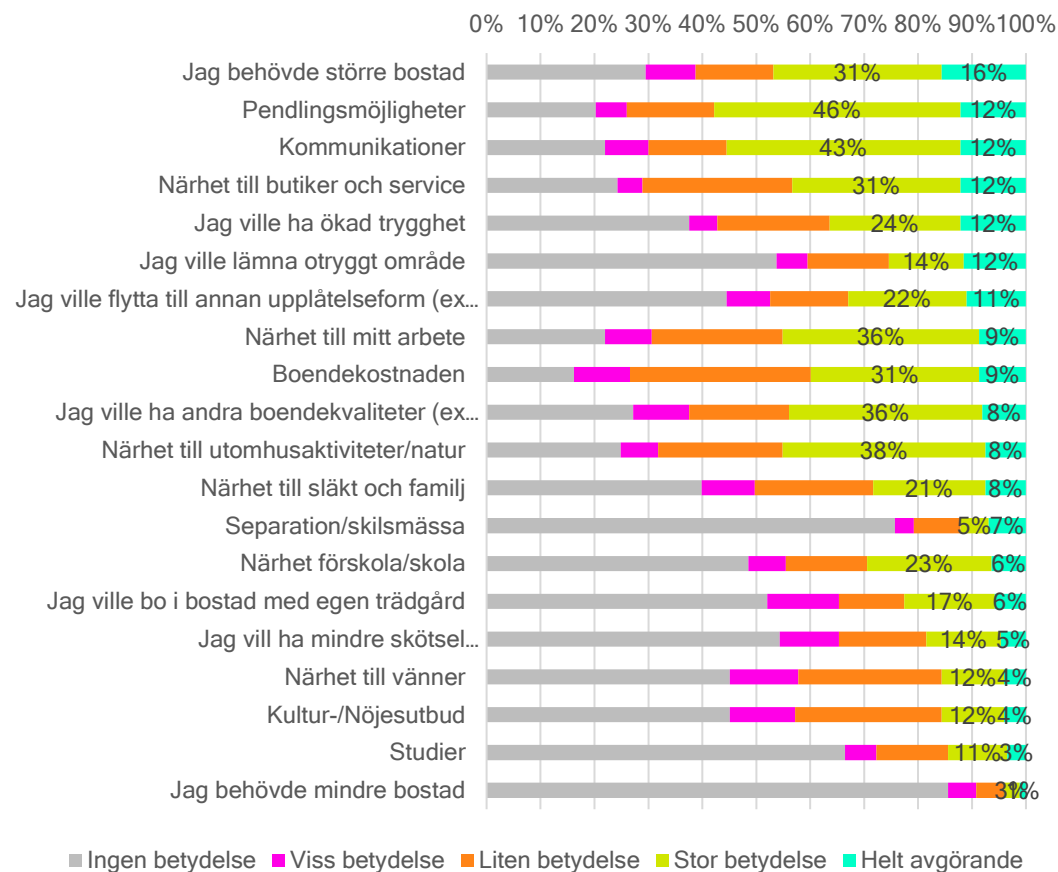
Pendling,
boendekostnad och
närhet till arbetsplats
viktigast för inflyttare

Studier, större bostad
och pendling viktigast
för utflyttare

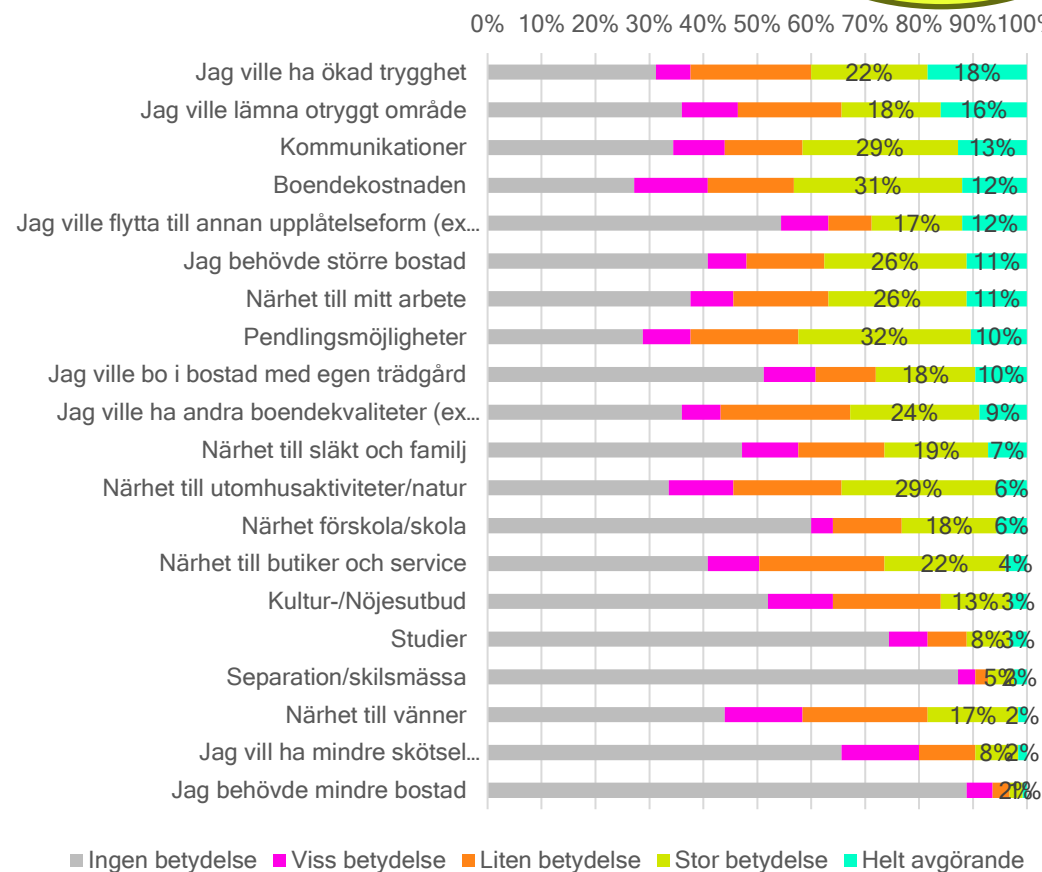
Flyttmotiv 30-49 åringar

Sorterat efter "helt avgörande"

Flyttmotiv bland 30-49 år som flyttat till Järfälla
(173 st.)



Flyttmotiv bland 30-49 år som flyttat från Järfälla (125 st.)



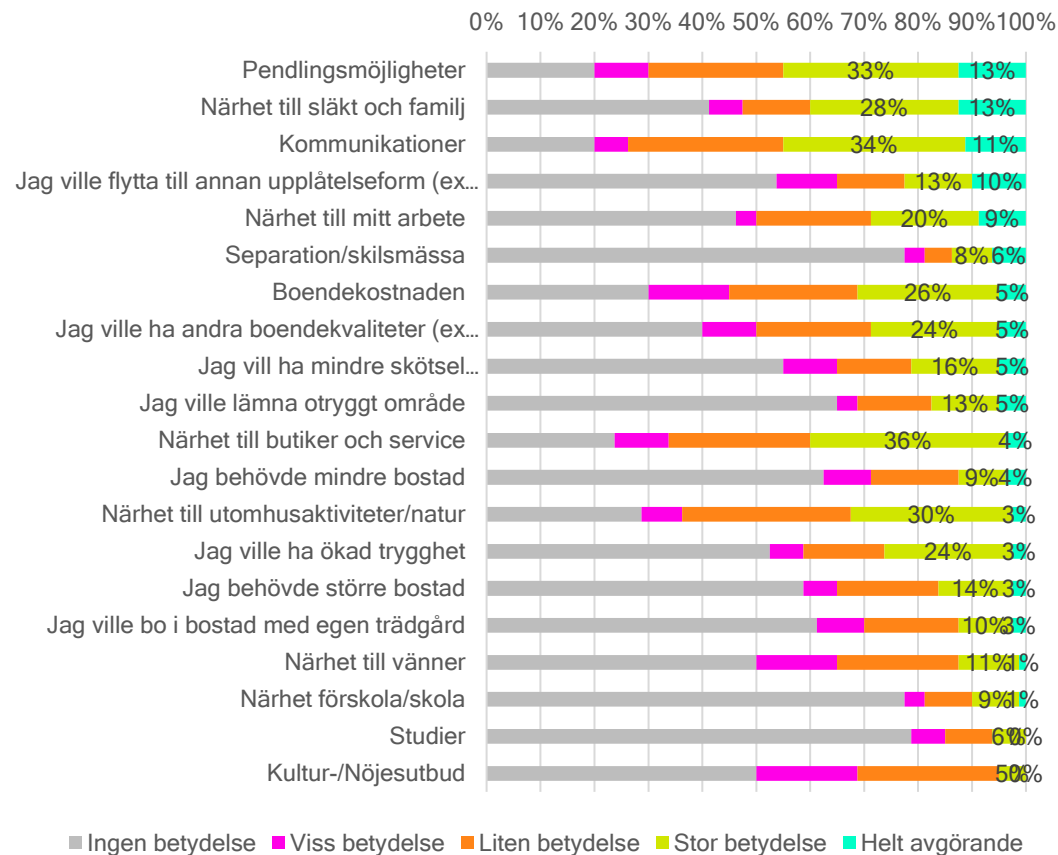
Större bostad, pendling
och kommunikation
viktigast för inflyttare

Ökad trygghet, lämna
otrygga områden och
kommunikation viktigast
för utflyttare

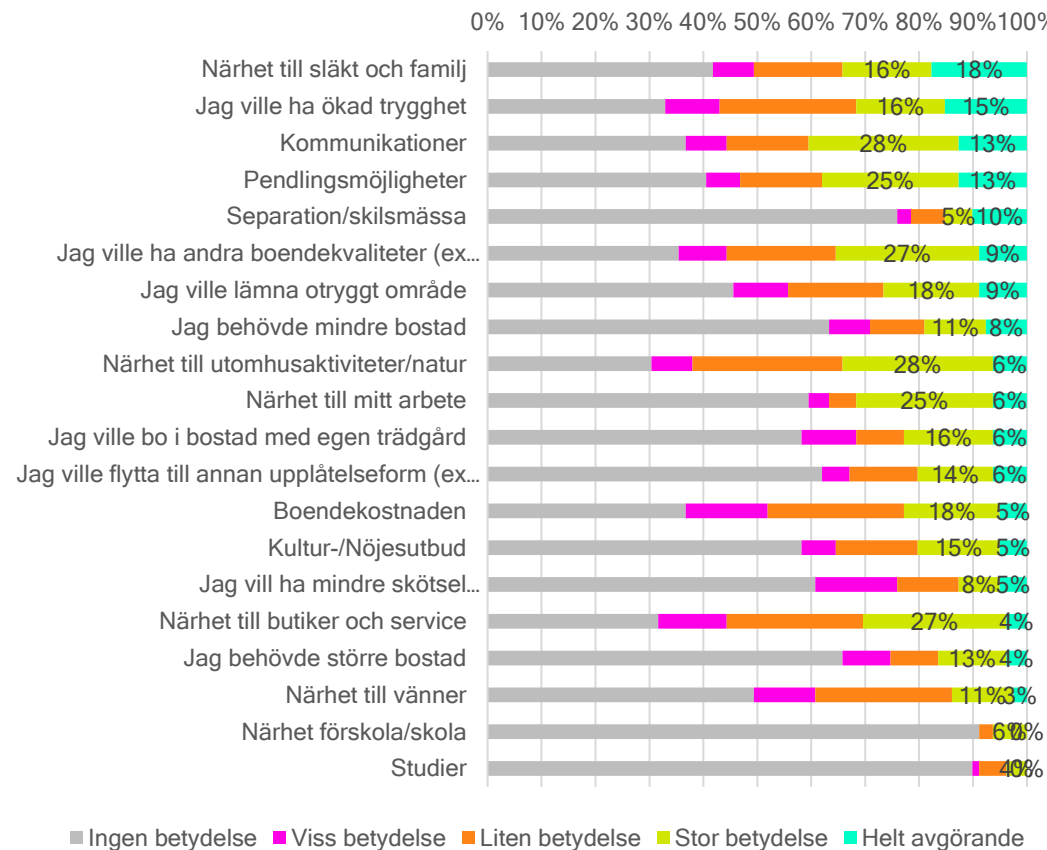
Flyttmotiv 50+ åringar

Sorterat efter "helt avgörande"

Flyttmotiv bland 50+ år som flyttat till Järfälla
(80 st.)



Flyttmotiv bland 50+ år som flyttat
från Järfälla (79 st.)



Pendling, nära släkt & familj, kommunikationer viktigast för inflyttare

Nära släkt & familj, ökad trygghet och kommunikation viktigast för utflyttare

Flyttmotiv i olika inkomstgrupper och geografier

Enkätstudie

Flyttmotiv - inkomstgrupper

Hushållsinkomst per månad

I tabellen till höger illustreras medelbetyget för varje flyttmotiv inom de olika inkomstgrupper. Värdena sträcker sig från 1, ingen betydelse för flytten, och 5, helt avgörande för flytten. Respondenterna har fått svara på vilken hushållsinkomst de har före skatt, svaren tyder dock på att vissa angivit sin individuella inkomst istället.

Oavsett inkomstnivå ser flyttmotiven relativt lika ut – men ju högre inkomst desto mer som är viktigt i synnerhet vad gäller boende- och lägeskvaliteter. I det lägsta inkomstspannet är studier viktigare. I det högsta inkomstspannet är bostadens kvaliteter samt trygghet högre värderat i jämförelse med de andra inkomstgrupperna.

	Antal respondenter
Under 25 000 kr	69
25 000 - 35 000 kr	123
35 000 - 45 000 kr	92
45 000 - 75 000 kr	139
Över 75 000 kr	138
Totalt	561 (övriga vill ej uppge/vet ej)

Pendlingsmöjligheter	
Kommunikationer	
Boendekostnaden	
Närhet till mitt arbete	
Närhet till butiker och service	
Jag ville ha andra boendekvaliteter (ex planlösning, standard, balkong, innergård)	
Närhet till utomhusaktiviteter/natur	
Jag ville ha ökad trygghet	
Jag behövde större bostad	
Närhet till släkt och familj	
Jag ville flytta till annan upplåtelseform (ex bostadsrätt, äganderätt, hyresrätt)	
Jag ville lämna otryggt område	
Närhet till vänner	
Kultur-/Nöjesutbud	
Jag ville bo i bostad med egen trädgård	
Jag vill ha mindre skötsel (trädgård/bostadens skick)	
Närhet förskola/skola	
Studier	
Separation/skilsmässa	
Jag behövde mindre bostad	

Under 35 000	35 000 - 75 000	Över 75 000
2,96	3,21	3,04
2,88	3,12	2,95
2,87	2,87	2,74
2,67	2,95	2,42
2,71	2,88	2,47
2,31	2,68	3,04
2,38	2,67	2,89
2,40	2,49	2,75
2,08	2,41	2,98
2,40	2,36	2,52
2,24	2,24	2,27
2,11	2,20	2,29
2,21	2,21	2,01
2,04	2,16	1,91
1,58	1,72	2,57
1,83	1,87	1,64
1,85	1,66	1,94
2,13	1,50	1,35
1,59	1,57	1,27
1,53	1,40	1,33

Flyttmotiv upplåtelseform

Vad respondenten flyttat till och varför

För inflyttare till småhus är bostadens kvaliteter och trygghet viktigare än för inflyttare till flerbostadshus som i högre utsträckning lyfter fram pendling, kommunikationer och kostnad. Mönstret är detsamma som för inkomstgrupperna, där hushåll i högre inkomstspann i högre utsträckning söker sig till småhus.

Pendlingsmöjligheter
Kommunikationer
Boendekostnaden
Närhet till butiker och service
Närhet till mitt arbete
Jag ville ha andra boendekvaliteter (ex planlösning, standard, balkong, innergård)
Närhet till utomhusaktiviteter/natur
Jag ville ha ökad trygghet
Jag behövde större bostad
Närhet till släkt och familj
Jag ville flytta till annan upplåtelseform (ex bostadsrätt, äganderätt, hyresrätt)
Jag ville lämna otryggt område
Närhet till vänner
Kultur-/Nöjesutbud
Jag ville bo i bostad med egen trädgård
Jag vill ha mindre skötsel (trädgård/bostadens skick)
Närhet förskola/skola
Studier
Separation/skilsmässa
Jag behövde mindre bostad

Lägenhet (bostadsrätt/ägarlägenhet)	Lägenhet (hyresrätt)	Studentlägenhet	Villa/radhus
3,32	3,12	2,69	2,82
3,20	3,06	2,50	2,73
2,69	2,95	3,06	2,87
2,99	2,78	2,38	2,25
2,79	2,82	2,38	2,38
2,62	2,48	2,06	3,12
2,66	2,50	2,44	2,87
2,46	2,41	1,94	2,88
2,22	2,38	1,44	3,01
2,67	2,30	1,56	2,37
2,36	2,10	1,69	2,44
2,18	2,07	1,56	2,46
2,23	2,20	2,00	1,95
2,27	2,14	2,00	1,67
1,52	1,40	1,19	3,35
2,02	1,74	1,50	1,73
1,61	1,81	1,50	2,12
1,46	1,77	4,06	1,45
1,52	1,63	1,00	1,27
1,58	1,41	1,00	1,29

Flyttmotiv per geografi

Vissa mönster går att tyda geografiskt. Exempelvis att Viksjö/ Skälby erbjuder alternativ för större bostäder och att Centrala Jakobsberg lämnas pga otrygghet i högre utsträckning.

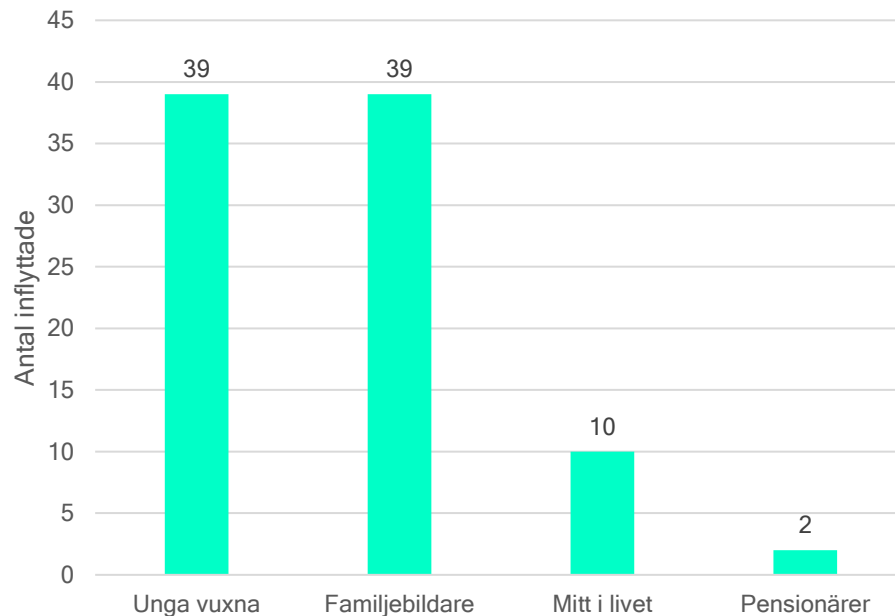
	Barkarby/Veddesta		Centrala Jakobsberg		Kallhäll/Stäket		Viksjö/Skälby		Övriga Jakobsberg	
	Till	Från	Till	Från	Till	Från	Till	Från	Till	Från
Pendlingsmöjligheter	3,46	2,71	3,18	2,91	3,31	2,62	2,88	2,91	2,89	2,82
Kommunikationer	3,19	2,85	3,18	2,82	3,05	2,40	2,75	2,94	2,70	2,68
Boendekostnaden	3,24	3,05	2,81	2,69	2,85	2,68	2,83	2,68	2,89	2,45
Närhet till butiker och service	3,35	2,27	2,77	2,44	2,74	2,50	2,46	2,52	2,51	2,39
Närhet till mitt arbete	3,08	2,53	2,74	2,78	2,93	2,10	2,48	2,52	2,43	2,36
Närhet till utomhusaktiviteter/natur	2,65	2,47	2,42	2,33	3,02	2,50	2,52	2,48	2,57	2,66
Jag ville ha andra boendekvaliteter (ex planlösning, standard, balkong, innergård)	2,84	2,61	2,23	2,36	2,56	2,58	2,60	2,35	2,86	3,02
Jag behövde större bostad	2,44	2,40	2,33	2,51	2,56	2,32	2,75	1,71	2,73	2,27
Närhet till släkt och familj	2,13	2,27	2,65	2,24	2,59	2,36	2,65	2,21	2,70	2,61
Jag ville ha ökad trygghet	2,40	2,63	2,37	3,09	2,26	2,30	2,35	2,58	2,08	2,89
Jag ville flytta till annan upplåtelseform (ex bostadsrätt, äganderätt, hyresrätt)	2,29	2,18	2,07	1,96	2,57	2,20	2,25	1,97	2,27	2,07
Närhet till vänner	2,07	2,34	2,21	2,40	2,10	2,18	1,88	2,03	2,11	2,23
Kultur-/Nöjesutbud	2,23	2,26	1,75	2,11	2,02	2,16	1,56	2,03	1,86	1,93
Jag ville lämna otryggt område	1,92	2,31	2,04	2,93	1,80	2,14	1,77	2,12	1,95	2,64
Jag vill ha mindre skötsel (trädgård/bostadens skick)	2,11	1,55	1,89	1,64	1,87	1,58	1,50	1,68	1,81	1,77
Närhet förskola/skola	1,64	1,77	1,82	1,89	1,92	1,64	1,98	1,64	1,97	1,41
Jag ville bo i bostad med egen trädgård	1,46	1,69	1,53	1,76	1,82	1,92	2,75	1,86	1,89	2,52
Studier	1,60	1,71	1,67	1,76	1,59	1,72	1,52	1,67	1,76	1,52
Separation/skilsmässa	1,45	1,35	1,63	1,47	1,66	1,20	1,13	1,59	1,35	1,39
Jag behövde mindre bostad	1,42	1,24	1,42	1,38	1,46	1,64	1,04	1,41	1,41	1,50

Flyttmotiv - Barkarbystaden

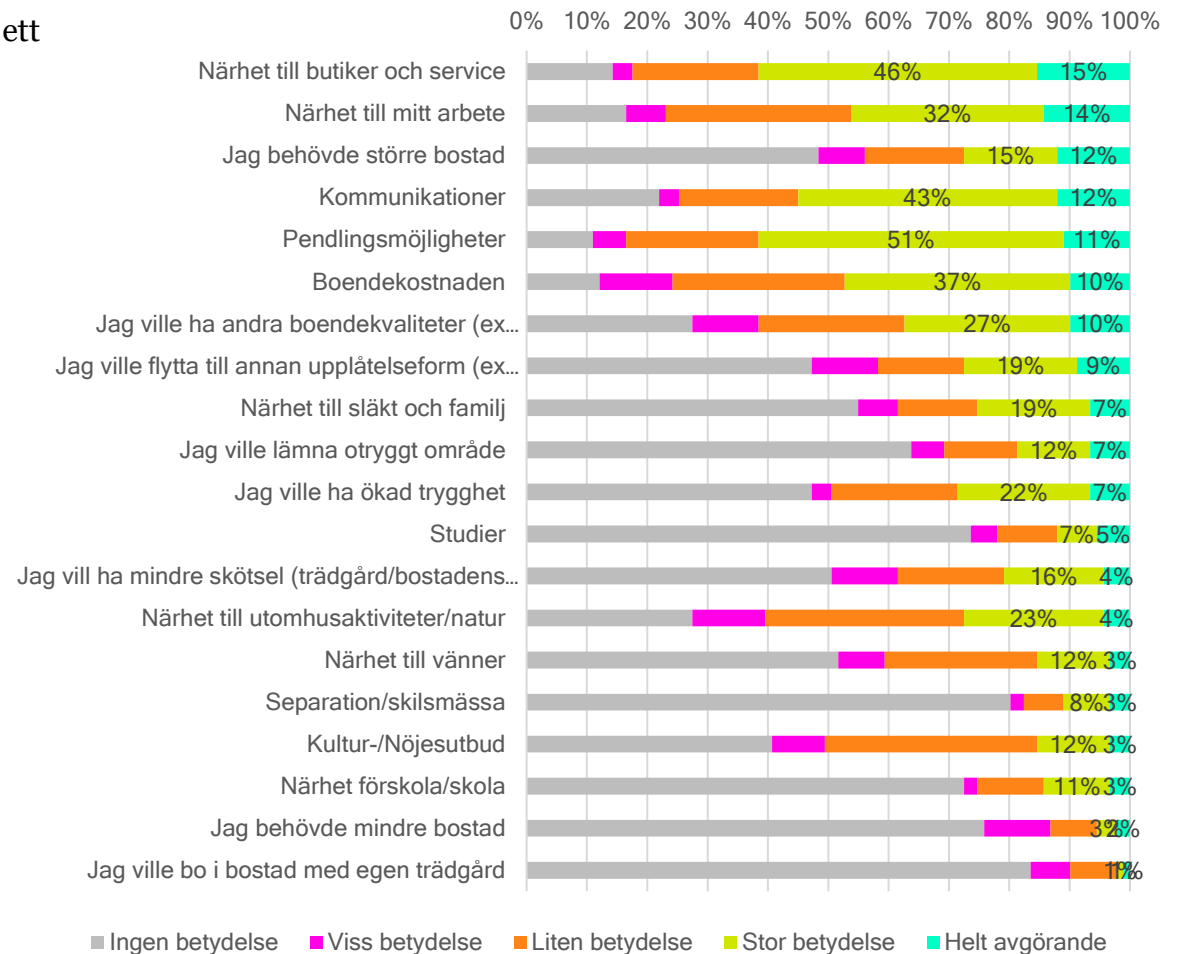
Sorterat efter "helt avgörande"

Av de 90 individerna som flyttat till Barkarbystaden har de främsta flyttmotiven varit närhet till butiker och service, närhet till arbete samt ett behov av större bostad. Det är främst unga vuxna 20-29 år och familjebildare 30-49 år som flyttat till Barkarbystaden.

Åldersfördelning respondenter som svarat att de flyttat till Barkarbystaden



Flyttmotiv bland de som flyttat till Barkarbystaden (91 st.)

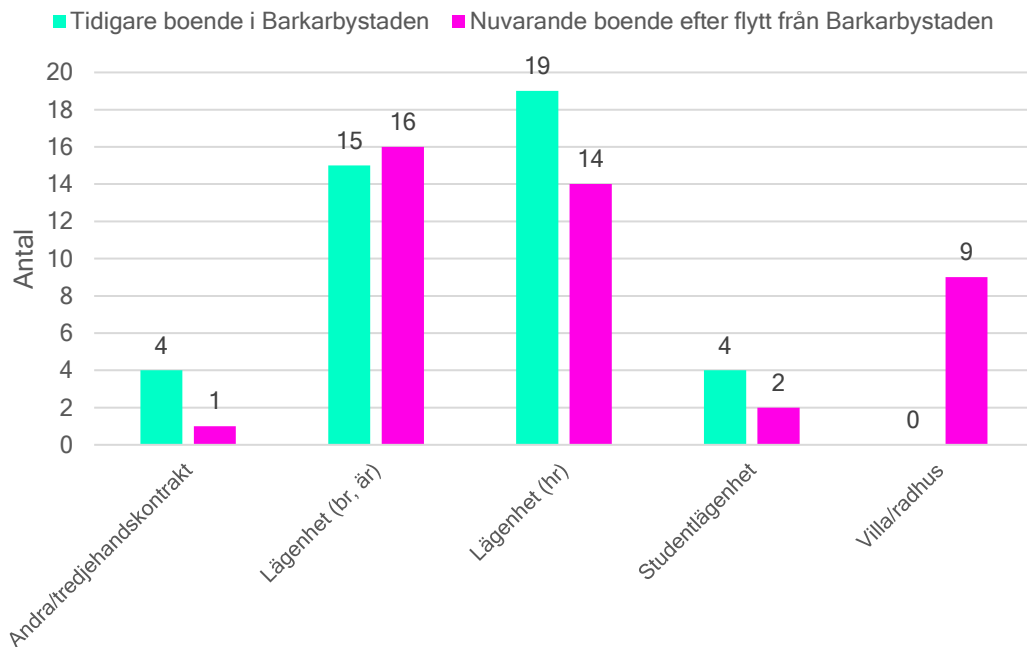


Respondenter i Barkarbystaden

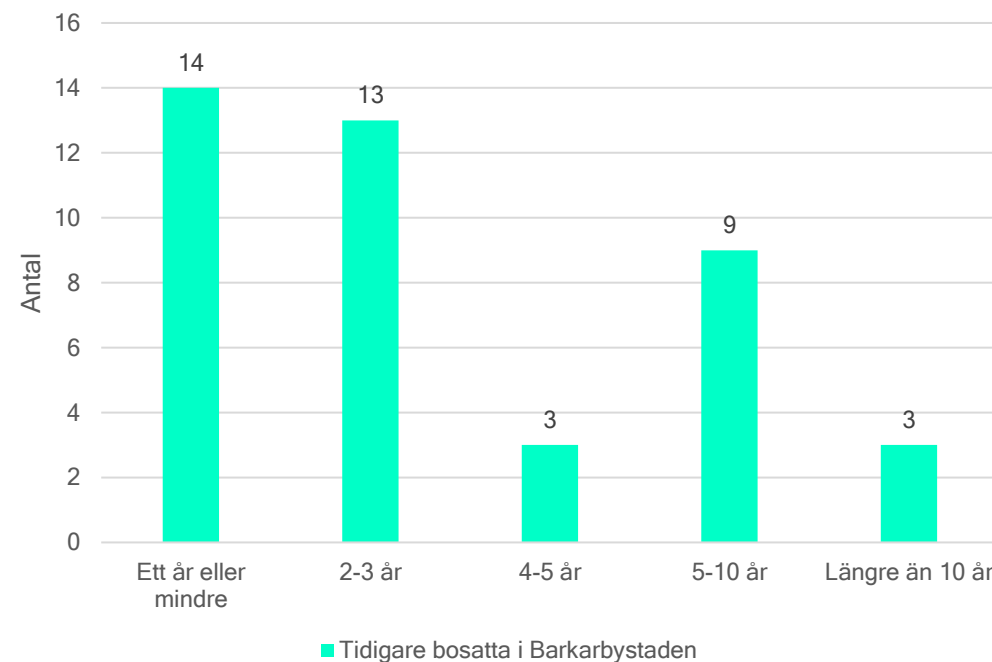
De flesta av respondenterna som tidigare bodde i Barkarbystaden har flyttat till en lägenhet med antingen bostadsrätt eller hyresrätt. Den främsta skillnaden mellan tidigare och nuvarande boende är att fler har flyttat till villa/radhus.

Det är även tydligt att de respondenter som tidigare bodde i Barkarbystaden bodde där under relativt kort tid, ett år eller mindre alternativt under 2-3 år. Med tanke på att Barkarbystaden är ett nyproduktionsområde samt att det främst är unga vuxna och personer som befinner sig i en familjebildande fas som flyttat där ifrån är det inte helt ovanligt mönster att respondenterna har bott i Barkarbystaden under en kortare tid.

Tidigare och nuvarande bostadstyp bland f.d.
boende i Barkarbystaden (42 st.)



Hur lång tid bodde du i Barkarbystaden?



Målgrupps-
studier

Flyttkedjor

Statistik
kommunen
& RegSo

Enkät-
studie

Slutsatser
& Järfälla-
modell



Sammanfattning flyttmotiv

Enkätstudie

Sammanfattande resultat flyttmotiv

Flyttmotiv per ålder

För flyttar till Järfälla nämns pendlingsmöjligheter som en anledning i samtliga ålderskategorier. Bland 50+ åringarna har även närhet till familj och släkt varit avgörande. Bland familjebildare är den främsta anledningen behovet av en större bostad.

För flyttar från Järfälla uppger unga vuxna att det framför allt har varit relaterat till studier, familjebildare att de söker en ökad trygghet och 50+ närhet till släkt och vänner, ökad trygghet samt kommunikationer.

Flyttmotiv per inkomstgrupp, upplåtelseform och geografi

Inkomstgruppernas flyttmotiv korrelerar väl med upplåtelseformerna då höginkomsttagare i högre utsträckning bor i småhus. Ju högre inkomst desto större krav på boendekvaliteter. För flerbostadshus anges kommunikationer, pendling och bostadens kostnad som anledning till flytt.

Vissa mönster går även att tyda geografiskt. Exempelvis att Viksjö/Skälby erbjuder alternativ för större bostäder och att Centrala Jakobsberg lämnas pga otrygghet i högre utsträckning.

Topp tre flyttmotiv sorterat på "helt avgörande" för flyttbeslutet i olika åldersgrupper

Livsfas	Topp tre resultat flyttmotiv bland flyttar <u>till</u> Järfälla	Topp tre resultat flyttmotiv bland flyttar <u>från</u> Järfälla	Kommentar
20-29 år <i>Unga vuxna</i>	Pendlingsmöjligheter, boendekostnaden, närhet till arbetet.	Studier, behov av större bostad, pendlingsmöjligheter	Unga vuxna flyttar ofta. Kostnad och kommunikationer är viktigast. I de äldre åldrarna inom åldersspannet söker man ofta en större bostad och detta är inte en särskild anledning till att lämna just Järfälla utan bör snarare ses som en anledning till flytt överhuvudtaget.
30-49 år <i>Familjebildare</i>	Behov av större bostad, pendlingsmöjligheter, kommunikationer	Ville ha ökad trygghet, ville lämna otryggt område, kommunikationer	Flyttströmmen till Järfälla styrs mycket av lägeskvaliteter, som närhet till utbud, service och natur. De som flyttar härifrån söker även socialt sammanhang och trygghet.
50+ år <i>Mitt i livet & Pensionärer</i>	Pendlingsmöjligheter, närhet till släkt och familj, kommunikationer	Närhet till släkt och familj, ville ha ökad trygghet, kommunikationer	Närhet till släkt och familj samt kommunikationer viktigt i alla flyttriktningar.
Totalt alla åldrar <i>(Utgörs till stor del av svarande i 30-49 år)</i>	Pendlingsmöjlighet, kommunikationer, behov av större bostad	Ville ha ökad trygghet, ville lämna otryggt område, kommunikationer	Järfällas lägeskvaliteter med goda pendlingsmöjligheter och kommunikationer lyfts fram. Trygghet en viktig aspekt för utflyttare.

Slutsatser & rekommendationer



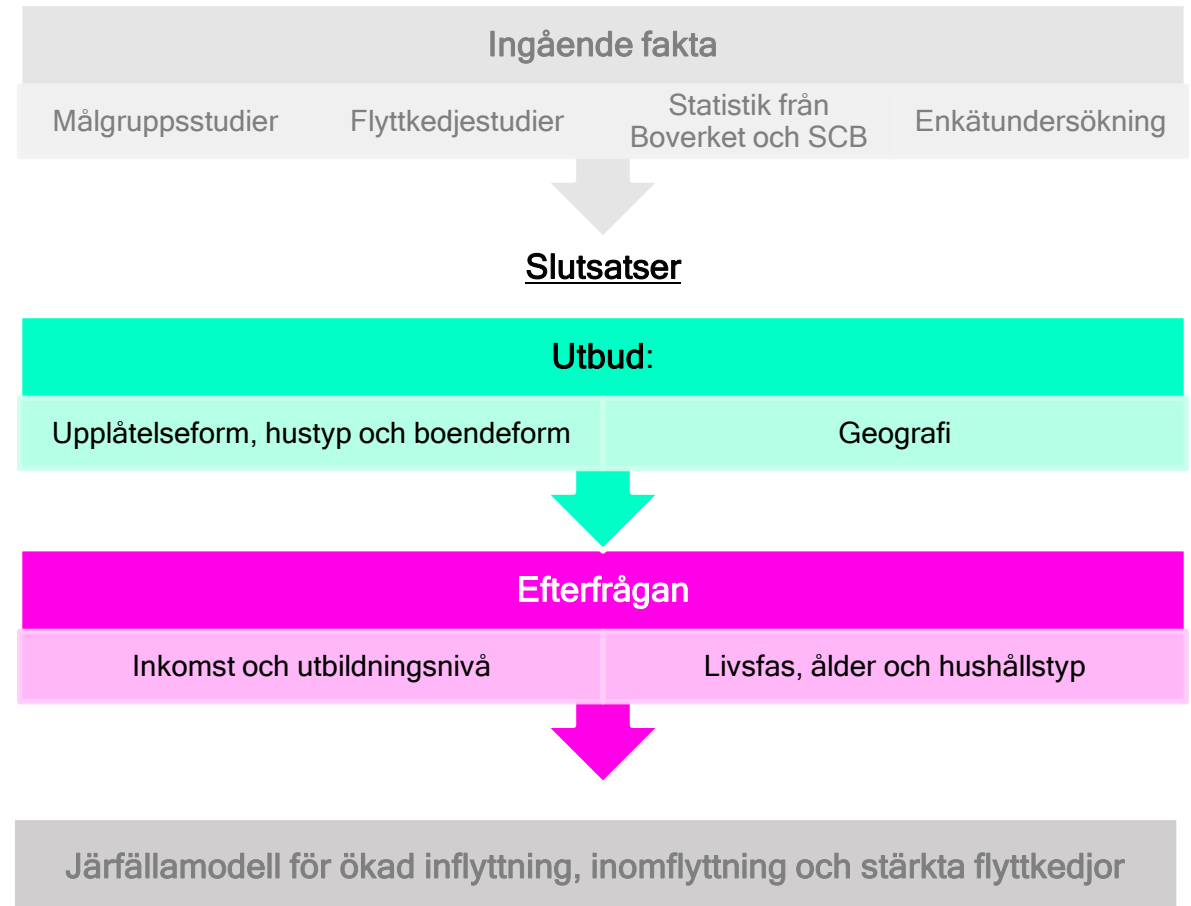
Slutsatser

Sammanfattningsvis pekar studiens olika ingående faktadelar i samma riktning. Studien har visat på att det kan vara en utmaning att skapa långa flyttkedjor, här bör dock poängteras att varje flytt som genomförs på successionsmarknaden är en del av en flyttkedja och i Järfälla genomförs många tusen flyttar varje år!

Vidare visar studien att flyttmotiven i Järfälla stämmer väl överens med målgruppers och olika livsfasers flyttmotiv i stort. Trygghet, goda boendemiljöer och kommunikationer ligger i fokus utöver prisnivå och boendeform.

Slutsatserna av studien har sammanfattats på följande sidor fördelat på utbud och efterfrågan enligt modellen till höger.

Inom varje del har en sammanfattning gjorts för all ingående data och fakta samt dess betydelse för Järfälla. Slutsatserna har sedan tagits vidare till en Järfällamodell.



Sammanfattning - utbudsperspektiv

För att skapa god inflyttning och långa flyttkedjor behövs en bred palett av bostäder. Det betyder såväl småhus som flerbostadshus samt långsiktigt hållbara boendeformer inklusive så kallade säkra boendeformer för unga vuxna. Exempel på osäkra boendeformer är andra-, tredje-, och fjärdehandskontrakt eller inneboende, medan säkra boendeformer är mer permanenta – exempelvis förstahandskontrakt.

Barkarbystaden skapar stor inflyttning till kommunen men boendetiden är kortare i jämförelse med andra områden. Här blir det av stor vikt att möjliggöra bostadskarriär genom olika alternativ för att bo kvar när bostadsbehovet förändras.

Platser med goda kommunikationer och pendling är extra viktigt i Järfälla och lyfts fram som en stor USP. Här blir det viktigt för kommunen att verkligen nyttja potentialen som finns kring pendeltåg och framtida tunnelbana.

Trygghet är också mycket viktigt och tyvärr ibland en anledning till att lämna kommunen i vissa områden. Denna aspekt bör fokuseras på genom riktade insatser.

Upplåtelseform, hustyp och boendeform

• Målgruppsstudier

-Äldre målgrupper flyttar oftast mellan liknande upplåtelseform, exempelvis från ägt boende till ett annat nytt ägt boende. Familjebildare drömmer ofta om småhus. Unga vuxna är rörliga och bor oftare i hyresrätt.

• Flyttkedjor

-Studier visar att småhus och större bostadstyper genererar något längre flyttkedjor än flerbostadshus och mindre bostadstyper

• Statistikunderlag

-Ca 40% av hushållen i Järfälla bor idag i ett småhus och 32% respektive 24% i flerbostadshus med bostadsrätt och hyresrätt.

• Enkät

-Inflyttade till småhus anger i högre utsträckning boendekvaliteter som flyttmotiv. Boende i flerbostadshus anger kommunikationer, pendling och kostnad. Boendeformen har ett samband med ålder och inkomst.

-Unga vuxna som flyttat från Järfälla bodde i högre utsträckning i andra/tredjehandskontrakt och som inneboende innan flytt. Efter flytten har andelen "säkra boendeformer" i gruppen ökat.

Geografi

• Målgruppsstudier

-Områden med närhet till service och utbud samt bra pendlings- och kommunikationsmöjligheter är särskilt viktiga flyttmotiv för yngre och äldre målgrupper. För barnfamiljer är upplevda trygga områden extra viktigt.

• Flyttkedjor

-Forskningen visar att flyttkedjor ofta sker lokalt. Tillskott av bostäder i en stadsdel frigör oftast bostäder i samma stadsdel.

• Statistikunderlag

-Flest inflyttningar sker i Barkarby Östra och Barkarbystaden.

-Utflyttningsrisken är som högst i Barkarbystaden, Centrala Söderhöjden och Ålsta.

• Enkät

-Bland tidigare boende i Centrala Jakobsberg är det något fler som uppger avsaknad av trygghet som flyttmotiv och att de vill lämna ett otryggt område.

-Fler som har flyttat till Kallhäll/Stäket uppger närhet till natur och utomhusaktivitet som flyttmotiv i högre utsträckning.

Sammanfattning - efterfrågeperspektiv

Att förstå efterfrågan är en nyckel för att skapa god rörlighet på bostadsmarknaden. Inkomsten styr möjligheterna och ensamboende har av naturliga skäl sämre ekonomiska möjligheter än sammanboende.

Vad gäller flyttmotiv framträder en tydlig bild bland målgrupperna att Järfällas goda pendlingsläge och bra kommunikationer är ett viktigt flyttmotiv samt att de allra flesta har någon typ av tidigare anknytning när de flyttar till kommunen.

Otrygghet kommer upp som ett tydligt flyttmotiv från Järfälla.

Inkomst & utbildningsnivå

• Målgruppsstudier

- Ensamboende har av naturliga skäl mycket svårare att efterfråga ägda bostadstyper än sammanboende hushåll med två inkomster. Inkomst korrelerar med utbildningsnivå.

• Flyttkedjor

- Forskningen visar att nybyggda hyresrätter i områden med lägre socioekonomiska förutsättningar har störst effekt för unga hushåll, medan bostadsrätter i medel- och höginkomstområden påverkar äldre hushåll mest för att skapa flyttkedjor.

• Statistikunderlag

- I Centrala Söderhöjden, Kolarängen-Villastaden och Nibble är antalet inflyttade förvärvsarbetande färre än bland de utflyttade. Motsatt förhållande råder i Barkarbystaden, Bolinder Strand och Centrala Jakobsberg där det är fler inflyttade förvärvsarbetande än utflyttade.

• Enkät

- Oavsett inkomstnivå värderas pendlingsmöjligheter och kommunikation som högst. Ju högre inkomsten är, desto högre prioriteras boende- och lägeskvaliteterna.

Livsfas, ålder & hushållstyp

• Målgruppsstudier

- Beroende på livsfas har vi olika levnadssätt och utmaningar som präglar valet av bostad och bostadsort. Unga vuxna är mer oförutsägbara i sin flytt vad gäller område. Äldre målgrupper vill oftast ha en anknytning till området.

• Flyttkedjor

- Vi flyttar som allra mest i ung ålder, flyttfrekvensen ligger årligen på ca 40%. När vi blir äldre avtar den markant. För målgrupper mitt i livet och pensionärer ligger flyttfrekvensen på ca 6% årligen.

• Statistikunderlag

- Järfälla har ett positivt flyttnetto bland unga vuxna och barnfamiljer, som dock halverats från föregående år.

- I samtliga målgrupper är flyttnettot som högst till Barkarbystaden. I vissa RegSo finns det en högre in- eller utflyttning som skiljer sig bland målgrupper. Exempelvis är utflyttningen av unga vuxna högre i Skälby Västra medan inflyttningen är hög bland personer 30-39 år till området.

• Enkät

- Oavsett målgrupp är det vanligaste flyttmotivet till Järfälla pendlingsmöjligheter.

- Barnfamiljer uppger i högre utsträckning otrygghet som en faktor till varför man flyttat från Järfälla.

- För 50+ åringar är flyttmotivet, oavsett om man flyttat in eller ut från Järfälla, att man vill ha nära till släkt och vänner.

Målgrupps-
studier

Flyttkedjor

Statistik
kommunen
& RegSo

Enkät-
studie

Slutsatser
& Järfälla-
modell



Järfällamodell

Rekommendation och förslag

För att främja flyttkedjor behövs ett helhetserbjudande

Främjande av flyttkedjor handlar i grund och botten om att öka rörligheten på en bostadsmarknad. I innevarande rapport framkommer flera kvaliteter som är mycket betydelsefulla för att en flytt ska bli av i just Järfälla.

I Järfälla är de tydligaste kvaliteterna som bidrar till flyttar tillgång till kommunikationer, bra bostäder och trygga områden. Saknas dessa kvaliteter minskar viljan att flytta och kan då i förlängningen bidra till att exempelvis äldre i högre grad antingen bor kvar i sitt småhus (då de anser att det inte finns andra alternativ inom kommunen) alternativt flyttar ut från kommunen.

Äldre personer som bor kvar i småhus är en viktig pusselbit för att uppnå flyttkedjor. De bor oftast i stora bostäder (många gånger med ett lägre pris än nyproduktion) vilket blir en viktig och önskad bostadstyp för framför allt barnfamiljer.

För att främja rörlighet, möjliggöra flyttkedjor och i förlängningen möjliggöra för fler bostäder krävs att kommunen arbetar på flera fronter – just för att de kvaliteter som främjar flyttar ska finnas på plats.

I detta sista kapitel presenteras förslag på hur Järfälla kommun kan arbeta för att främja rörligheten. Förslagen är enbart baserade på det som framkommit under studiens gång. Till detta bör kommunen lägga till även andra perspektiv, som inte omfattats av denna studie, så som hållbarhetsperspektiv, övriga kommunala mål och möjligheter.



Rekommendation Järfällamodell

Övergripande mål

Övergripande mål

Utifrån slutsatserna i denna rapport har ett förslag till modell, Järfällamodellen, tagits fram. Järfällamodellen är en strategi för utveckla bostäder och boendemiljöer som främjar långa flyttkedjor inom Järfälla. I tillägg får modellen positiv inverkan på inflyttning och attraktivitet samt potentiell ökad boendelängd inom kommunen.

Modellen syftar till att vara vägledande för Järfälla för att inte bara öka rörligheten och flyttkedjor idag - utan även stärka attraktionskraften och livskvalitet för både nuvarande och framtida generationer så god rörlighet och starka flyttkedjor bibehålls framöver.

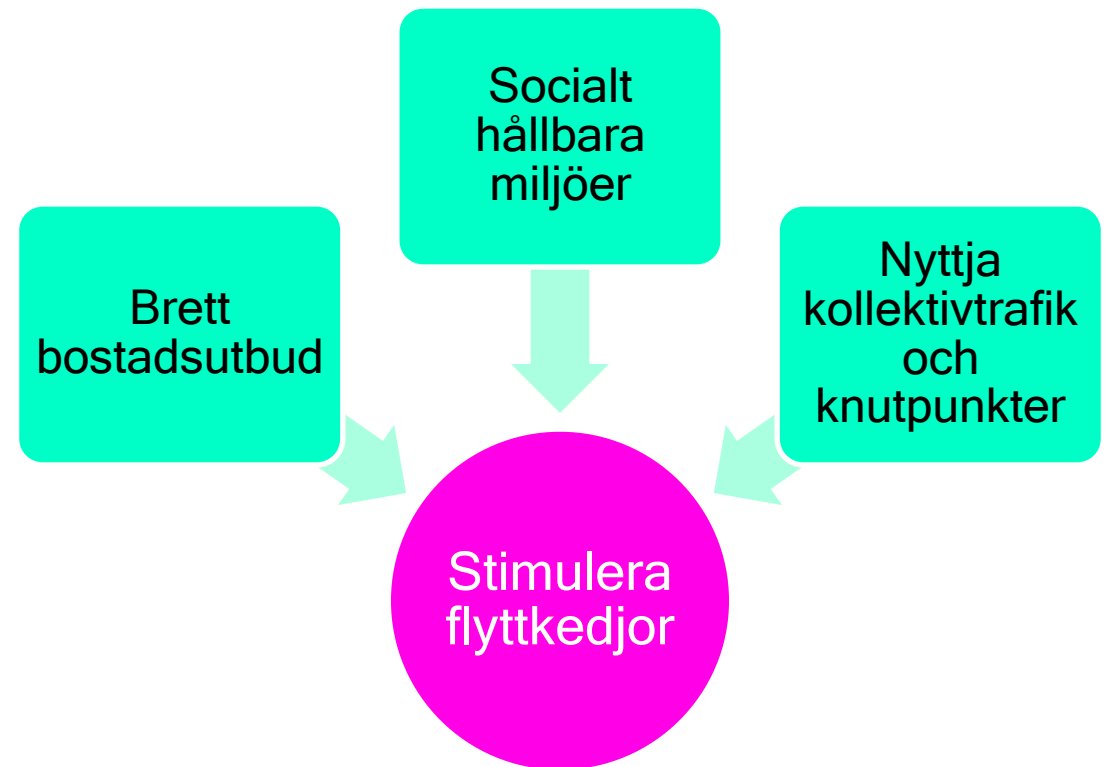
Strategiska nycklar

För att uppnå målen har strategiska nycklar identifierats. Vad dessa strategiska nycklar innebär, beskrivs närmare på kommande sidor.



- + Brett bostadsutbud – bostadsutveckling för alla
- + Socialt hållbara boendemiljöer
- + Nyttja knutpunkter och kollektivtrafik
- = **Stimulera flyttkedjor**

Modellens ingående nycklar



Nycklar för att stimulera flyttkedjor

Brett bostadsutbud - Bostadsutveckling för alla

För att främja ökad rörlighet och uppnå flyttkedjor behöver kommunen planera för en blandning av bostadstyper i olika geografiska lägen. En förståelse för vad olika målgrupper efterfrågar vad gäller bostadstyper, lägen och kvaliteter främjar rörlighet – framför allt bland de äldre hushållen som är en viktig pusselbit för att få igång flyttkedjor.

Unga vuxna, 20 - 29 år

Målgruppen bor i stor utsträckning i flerbostadshus med hyres- eller bostadsrätt. Det är framför allt ekonomin som styr var målgruppen bosätter sig – varför mindre kostsamma bostäder som inte är nyproduktion blir viktigt för målgruppen. Bor främst i 1-3 rok.

Familjebildare, 30-49 år

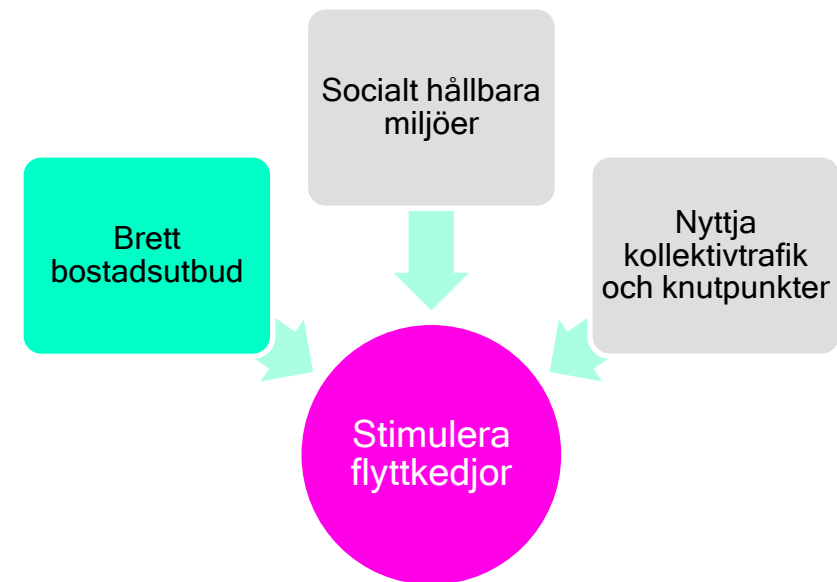
Om målgruppen inte redan bor i ett småhus så drömmer de allra flesta om att få göra det. Pendlingsmöjligheter är viktigt, men extra viktigt blir att bo nära andra barnfamiljer, skolan och även service och utbud. Vardagspusslet ska vara enkelt att lägga. Att frigöra bostäder i barnvänliga områden blir betydande. För målgruppen blir också större lägenhetstyper viktiga, men även småhus i varierande upplåtelseform och utformning som möjliggör för fler att kunna bo i småhus.

Mitt i livet, 50-64 år:

Många bor kvar i sitt småhus varför denna målgrupp blir extra viktig för att främja flyttkedjor i kommunen. Målgruppen flyttar idag i högre utsträckning ut från kommunen och kan lockas att stanna kvar. De söker sig ofta till ett mer lättskött boende, men har en önskan om att behålla vissa småhuskvaliteter även i nästa boende. Här är exempelvis infillprojekt med flerbostadshus i bostadsrättsform ett attraktivt alternativ – gärna i samma område som man bott i sedan länge.

Pensionärer & seniorer 65+ år

Även dessa målgrupper bor i hög utsträckning kvar i sina småhus, även om allt fler flyttar till mindre och mer lättskötta bostäder. Bland de allra äldsta hushållen ökar behovet av anpassade bostäder. Närhet till familj och släkt blir allt viktigare. Seniorboenden och trygghetsboenden är ett gott alternativ för att starta riktade flyttkedjor. Längre fram i detta kapitel beskrivs mer utförligt vad som blir extra viktigt i bostadsutformning och insatser bland äldre hushåll för att öka rörligheten på bostadsmarknaden.



Nycklar för att stimulera flyttkedjor

Socialt hållbara boendemiljöer

Utöver att kunna erbjuda ett brett bostadsutbud är det flera av respondenterna som lyfter upp trygghet som anledning till att de lämnat sitt bostadsområde och kommunen. Här har Järfälla stor vinning av att arbeta fokuserat med social hållbarhet och tillskapande av upplevd trygghet för att stimulera flyttkedjor inom kommunen.

Trygghet som drivande flyttmotiv

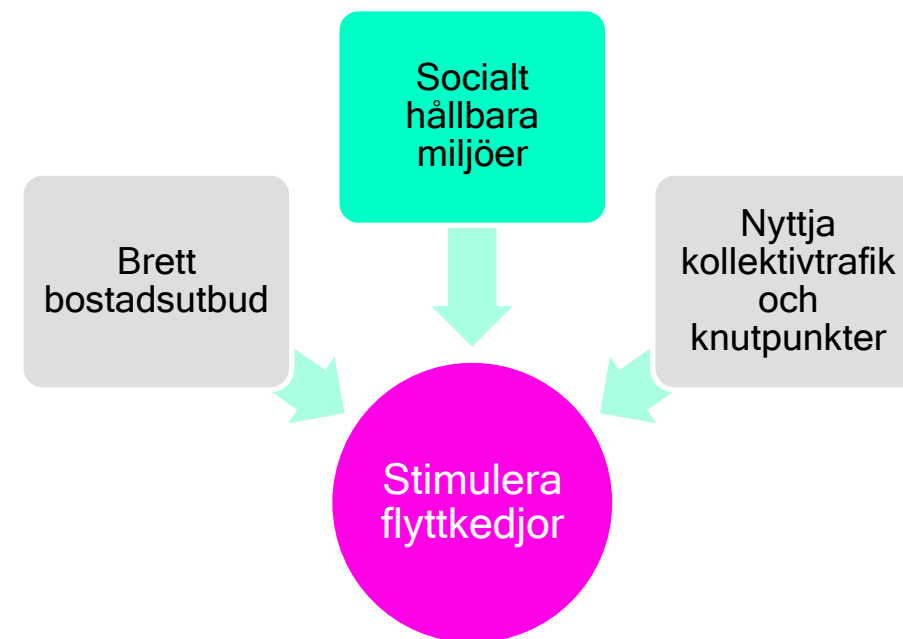
Många av de barnfamiljer och äldre som flyttar ut från kommunen nämner trygghet som en drivande faktor, varför det är av stor vikt att arbeta med just detta. För att stimulera flyttkedjor bland befintliga invånare i kommunen kommer trygghetsfrågan därför att spela en stor roll. Även om bostadsutbudet breddas i specifika områden kommer en upplevd trygghet vara avgörande för en potentiell flytt bland vissa målgrupper. Upplevs platser som otrygga stannar man exempelvis hellre kvar i sitt småhus än flyttar dit.

Kommunen bör därför fortsatt arbeta för att skapa sociala nav i nya och gamla bostadsområden genom grannskapsarbete, mötesplatser, kultur och idrott.

Minska utflyttningsrisken och främja inomflyttning genom tillhörighet

Det råder stora skillnader mellan områdena vad gäller utflyttningsrisk. Insatser för att skapa en känsla av ökad tillhörighet och trygghet är exempel på faktorer som minskar utflyttningsrisken, främjar inomflyttning och därigenom stimulerar flyttkedjor samtidigt som kommunen behåller invånare.

Kommunen rekommenderas ha nära dialog med och mellan byggherrar och invånare för att säkerställa att nya bostäder möter de behoven som finns hos olika grupper. Vidare bör kommunen fortsatt arbeta för att främja Järfälla som en trygg kommun genom samverkan och satsning på brottsförebyggande arbete och platsaktivering av idag otrygga platser.



Nycklar för att stimulera flyttkedjor

Nyttja knutpunkter och kollektivtrafik

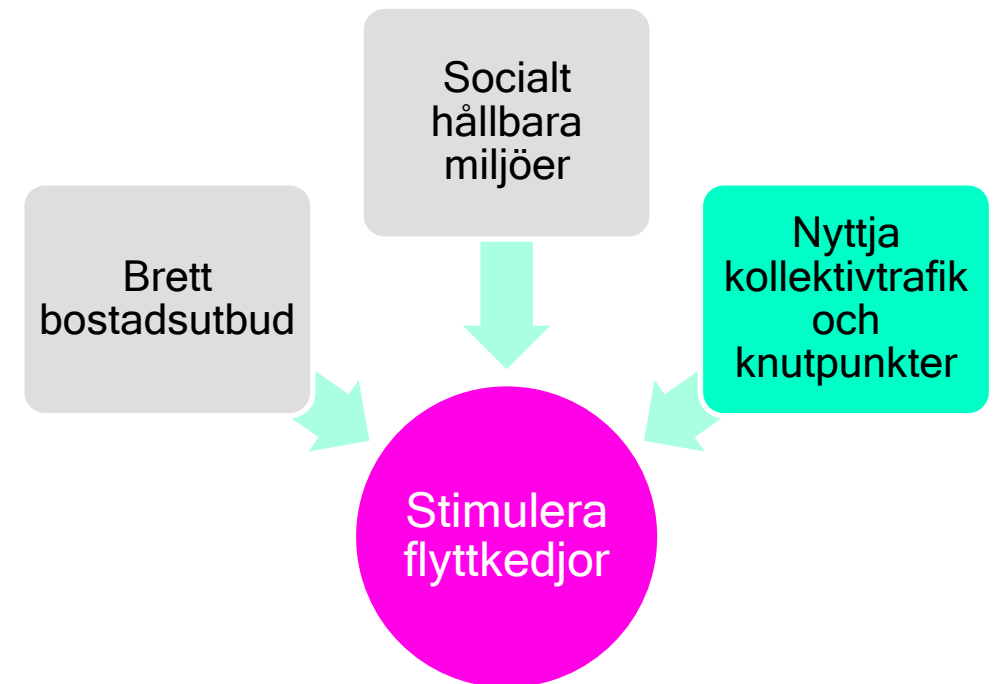
Pendling- och kommunikationsmöjligheter är en av de främsta anledningarna till att olika målgrupper väljer att flytta till, men även från Järfälla kommun. För att främja inomflyttning och stimulera flyttkedjor blir det därför av stor betydelse att fortsatt nyttja kommunikationsnära lägen vid bostadsutveckling.

Nyttja stationsnära lägen

- Fortsätta utveckla attraktiva bostadsområden i anslutning till pendeltåget – men även olika bostadstyper för att locka fler målgrupper att bosätta sig i exempelvis Barkarbystaden.
- Stärk även bil-, cykel- och gångvägar och pendlarparkeringar
- Se över om det går att stärka kopplingarna till grannkommuner (utöver Stockholm) ytterligare genom utökade kollektivtrafikalternativ. Kan göras genom att informera och kommunicera om de möjligheter som redan finns och främja arbetet med att planera nya.

Fortsätt utveckla levande stationssamhällen

- Fortsätt utveckla Barkarbystaden som ett av Sveriges mest moderna bostadsområden med högt utbud av service, kollektivtrafik och arbetsplatser. Att tunnelbanans blå linje utökas till Barkarbystaden kommer stärka området ytterligare.
- Fortsätt utveckla Jakobsberg centrum som ett levande område med bostäder, butiker och kvällsekonomi.



Stimulera flyttkedjor

Att kunna erbjuda ett **brett bostadsutbud**, med **socialt hållbara miljöer** i **kommunikationsnära lägen** skapar goda förutsättningar för att främja flyttkedjor i Järfälla kommun. En av de viktigaste pusselbitarna för att öka rörligheten på bostadsmarknaden i kommunen är också att öka rörligheten bland de äldre hushållen, i synnerhet de som bor i småhus och större lägenhetstyper.

Hur främjas ökad rörlighet på bostadsmarknaden?

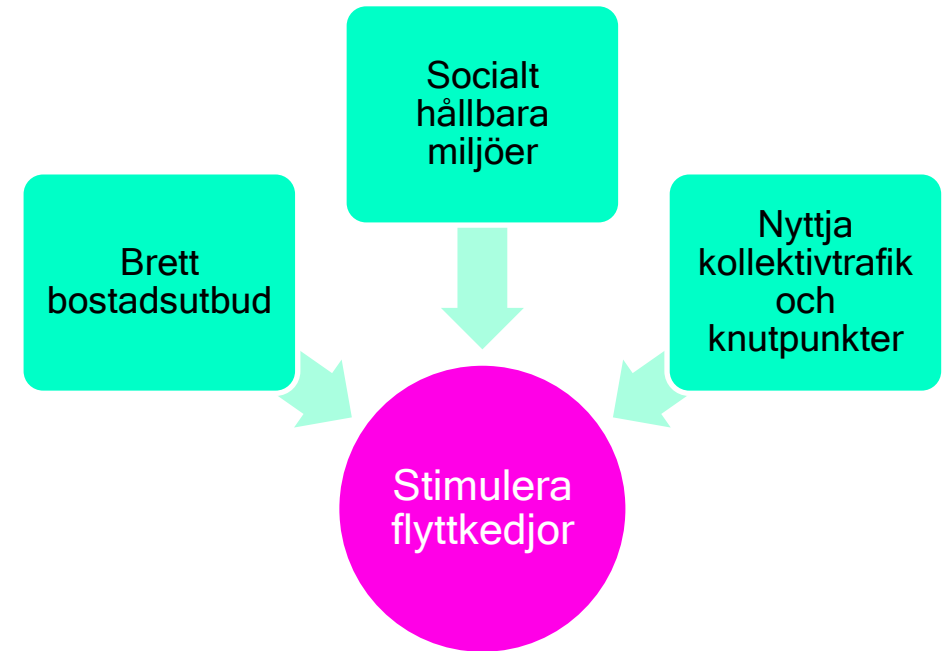
En stor utmaning när äldre hushåll är en viktig pusselbit för flyttkedjor är att det årligen är endast ca 6 % som i genomsnitt flyttar varje år inom målgruppen. På nästkommande sidor redogörs därför ytterligare för hur Järfälla kommun kan, utöver tidigare presenterade nycklar, arbeta för att främja ökad rörlighet bland just äldre hushåll – en viktig pusselbit för flyttkedjor.

Barnfamiljer och yngre målgrupper

Kommunen bör givetvis även arbeta för att stimulera flyttkedjor bland barnfamiljer och yngre målgrupper. Det är oftast när vi går in i en ny livsfas som ett nytt bostadsbehov uppstår, exempelvis för att familjen växer, föräldrar separerar, eller att vi blir sambos. Genom att tillföra bostäder i varierade utformningar och prissegment, som exempelvis radhus med hyresrätt eller marklägenheter, ökar möjligheterna för befintliga invånare att bo kvar i kommunen - även när nya behov uppstår.

Samverkan

Ett sätt att underlätta för byte av bostäder internt i kommunen, och således främja inomflyttning är att stärka samarbetet med Järfällahus och privata aktörer för att underlätta byte av bostäder i kommunen.



Insatser för att öka rörligheten bland äldre

Få en förståelse för hur målgrupperna vill bo

Det finns framför allt vissa bostadspreferenser som blir extra viktiga oavsett om det är "Mitt i livet" eller "pensionärer" som undersöks, se illustration till höger. Den röda tråden i dessa bostadspreferenser är att de allra flesta efterfrågar ett slags komprimerade småhuskvaliteter för att bevara boendekvalitet. Exempelvis mycket förvaring, rymlig balkong/terrass och rymliga ytor i bostaden för att fortsatt kunna bjuda hem gäster.

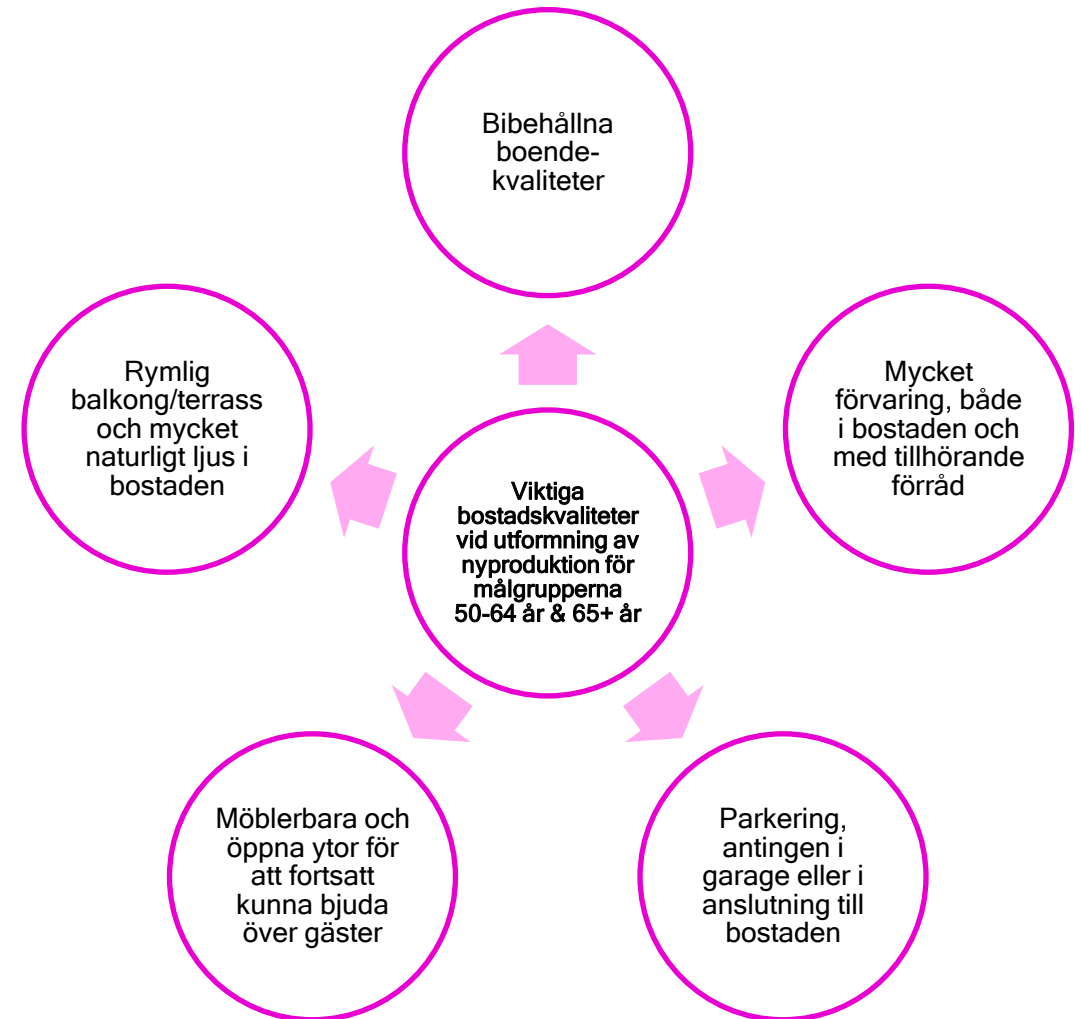
Det finns skillnader i de äldre målgruppernas bostadspreferenser och behov

I JUNIs tidigare genomförda rapport på uppdrag av Järfälla kommun "Kartläggning av innovativa boendeformer" nämns olika konceptboenden som exempelvis trygghetsboenden. Här är pensionärer och seniorer mer öppna för sådana bostadsformer och det blir även viktigt att bostaden är praktisk, till exempel genom låga trösklar.

Målgruppen som befinner sig mitt i livet (50-64 år) har många gånger tid att vänta på att det "perfekta boendet" ska dyka upp. En del önskar bo i moderna bostäder med det lilla extra, ha nära till natur och i Järfälla kommuns fall blir det även av extra stor vikt att det nya bostadsområdet upplevs tryggt.

Rekommendation för vidare arbete

Tyresö och Dals-Ed är exempel på två kommuner som JUNI varit behjälpliga med att undersöka boendepreferenser för dess äldre kommuninvånare för att stimulera flyttkedjor och förstå målgruppens behov vad gäller boendemiljöer och lägeskvaliteter. För Järfälla kommuns vidare arbete med att stimulera flyttkedjor rekommenderas att undersöka dessa målgrupper specifikt då alla kommuner har olika förutsättningar.



Insatser för att öka rörligheten bland äldre



Ett breddat bostadsutbud för äldre

Småskalighet, god förvaring, lätt att möblera, grönska, fina innergårdar, bostäder i ett plan, rymliga balkonger/uteplatser och parkering är exempel på bostadskvaliteter som efterfrågas. En fördel med dessa bostadstyper är att de även tilltalar andra målgrupper, så som barnfamiljer med både sammanboende och ensamboende föräldrar.



Bostäder i olika prissegment och upplåtelseform

Äldre målgrupper är inte homogena, även om det finns många likheter i bostadspreferenserna. Till exempel har pensionärer i ensamhushåll mycket svårt att kunna efterfråga en nyproducerad bostad till rådande marknadsmässiga hyresnivåer/prisnivåer, medan sammanboende hushåll där båda är yrkesverksamma har helt andra ekonomiska förutsättningar.



Bostäder i olika lägen

Som nämns på föregående sidor blir det av stor betydelse för Järfälla kommun att lägena upplevs som trygga och att de ligger nära utbud och service. I takt med att målgruppen blir äldre vill färre behöva använda bil och istället kunna gå, men kort avstånd, till det mesta de behöver.



Erbjud kringtjänster

För att förenkla flyttprocessen kan kommunen erbjuda kringtjänster som rör flytten som annars kan kännas svårtacklat för de som bott i sina småhus under många år. Det kan röra sig om allt från flytthjälp, flyttstäd, flyttrensning, hjälp med att slänga bortrensade möbler/ägodelar, erbjuda externa förvaringslösningar mellan flyttar etc.



Utnyttja flyttfönstret och rikta marknadsföringen

Vid marknadsföring av nybyggnadsprojekt bör typiska bostadspreferenser som finns hos de äldre målgrupperna framhävas. Våga även utnyttja "flyttfönstret" som uppstår när målgruppen fortfarande är yrkesverksam men närmar sig pensionsålder genom riktade utskick till målgruppen.



Bjud in till försäljningsskola tillsammans med bank och mäklare

De som fortfarande bor i småhus bland de äldre målgrupperna har oftast bott där under en lång tid och är därför delvis eller helt utcheckade från bostadsmarknaden och allt vad en försäljning innebär. En rekommendation är att kommunen bjuder in till en "försäljningsskola" där kommunen, mäklare och representanter från bank finns på plats för att förklara i reala termer vad en försäljning av småhuset hade inneburit rent ekonomiskt, vilken matchning som finns av nya bostäder på marknaden.

Tack!
www.junistrategi.se

