

2019

Vakanta bostäder efter dödsfall



Stadskontorets utredningsenhet

Utredare
Sofia Wixe

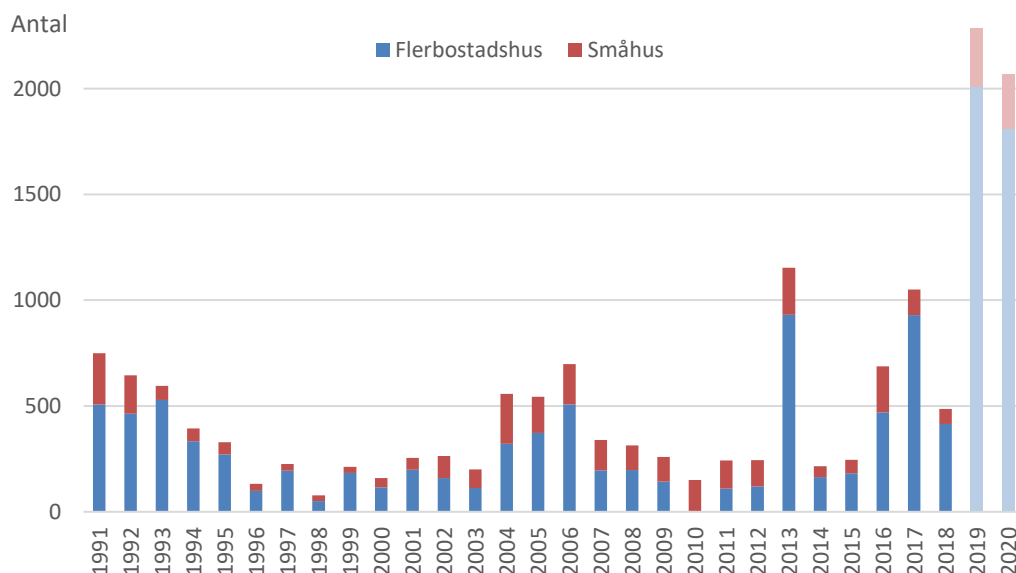
Kontakt
Sofia Wixe
036-10 53 55
sofia.wixe@jonkoping.se

Vakanta bostäder efter dödsfall

I den senaste upplagan av Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME 2019)¹ uppger Jönköpings kommun att det råder ett underskott på bostäder i både centralorten och kommunens övriga delar. Underskottet på bostadsmarknaden bedöms dessutom kvarstå i hela kommunen minst tre år framåt i tiden. Jönköpings kommun är på intet sätt unik i denna bedömning utan hela 240 av 290 kommuner uppger att det råder obalans i form av bostadsbrist. Bedömningen är heller inte unik för år 2019 utan Jönköpings kommun har uppgett underskott på bostäder samtliga år sedan 2008, med undantag av 2013 då bostadsmarknaden bedömdes vara i balans².

Ett sätt att komma tillrätta med bostadsbristen är nybyggnation. Diagram A visar att nybyggnationen av bostäder i Jönköpings kommun tycks vara cyklisk där år med mer byggande följs av år med mindre byggande och vice versa. Undantaget är återigen 2013, då flest bostäder färdigställdes (under tidsperioden), vilket sannolikt förklarar kommunens bedömning av en bostadsmarknad i balans. Diagram A visar även att det förväntade antalet påbörjade bostäder under 2019 och 2020 överstiger tidigare års byggande med råge. De senaste åren har dock det faktiska påbörjade byggandet varit betydligt lägre än det förväntade i Jönköpings län³, vilket innebär att staplarna för 2019 och 2020 troligtvis överskattar den kommande nybyggnationen. För innevarande års tre första kvartal redovisar Jönköpings kommun en pågående nybyggnation av 1 449 bostäder medan 563 bostäder är inflyttningsfärdiga⁴.

Diagram A **Antal färdigställda lägenheter i flerbostadshus respektive småhus 1991-2017. 2019/2020 avser förväntat antal påbörjade bostäder. Källa: Statistiska Centralbyrån (SCB) och Boverket (BME 2019)**



¹ <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/>

² Länsstyrelsen i Jönköpings län (2018). Analys av bostadssituationen i Jönköpings län 2018. Meddelande nr 2018:16. Länsstyrelsen i Jönköpings län (2019). Analys av bostadssituationen i Jönköpings län 2019. Meddelande nr 2019:11.

³ Länsstyrelsen i Jönköpings län (2019). Se ovan.

⁴ Jönköpings kommun (2019). Kvartalsrapport: Bostadsbyggande i Jönköpings kommun, 2019, Kvartal 1-3.

Nyproduktion kan leda till flyttkedjor som ökar rörligheten och förbättrar matchningen på bostadsmarknaden, det vill säga att individer har ett boende som passar för både livssituation och hushållssammansättning. Forskning visar dock att flyttkedjor som initieras av nybyggnation oftast inte når resurs- och kapitalsvaga hushåll, en grupp som ofta är i behov av bättre boende⁵. Flyttkedjor kan även uppstå av andra orsaker än nybyggnation, till exempel genom att bostäder frigörs när två (eller fler) personer flyttar samman till den enes bostad eller till ett större boende. Ett annat exempel är äldre som lämnar ett större hus till förmån för en ledig mindre lägenhet, alternativt ett senior- eller äldreboende. Vetenskapliga studier över flyttkedjor i Sverige visar att dessa i genomsnitt är två till två och en halv flyttar långa, vilket innebär att det är relativt få hushåll som berörs i varje flyttkedja⁶.

För att en flyttkedja ska kunna starta krävs en vakans, det vill säga ett ledigt boende. Vakanser kan uppstå genom antingen nybyggnation, Diagram A, eller att hushåll försvinner från bostadsmarknaden. Att ett hushåll försvinner kan i sin tur bero på att hushållet flyttar från den lokala bostadsmarknaden, alternativt att personen eller personerna i hushållet avlider.⁷ Betydelsen av vakanser efter dödsfall är dock i hög grad obeforskat, trots att en Nederländsk studie från 1991⁸ visar att dessa flyttkedjor genererar lediga bostäder i form av mindre och billigare hyresrätter. Detta skapar större möjligheter för socioekonomiskt svagare hushåll att delta i flyttkedjor. I studien konstateras det även att dödsfall bland ensamboende ger det enskilt största tillskottet till bostadsutbudet i Nederländerna. Mot bakgrund av detta är syftet med denna rapport att belysa tillgången till vakanta bostäder till följd av dödsfall i Jönköpings kommun.

Tidigare forskning visar även att flyttkedjor är både geografiskt och socioekonomiskt begränsade, vilket innebär att de oftast berör ekonomiskt lika hushåll som redan bor inom närliggande områden. Vakanser av centrala bostadsrätter i hög prisklass leder därmed till vakanser av andra centralt belägna, relativt dyra bostäder, medan vakanser i socioekonomiskt svagare områden ger följd effekter i form av lediga billigare hyresrätter.⁹ Mot bakgrund av detta studeras vakanser även ur ett geografiskt perspektiv.

Uppskattade vakanser

År 2018 avled 1 246 personer¹⁰ som var boende i Jönköpings kommun. Diagram B visar hur dessa dödsfall fördelades över olika boendeformer. Specialbostad, vilket inkluderar äldreboenden, utgör den vanligaste boendeformen för personer som avlider, särskilt bland äldre. Ungefär lika många var bosatta i äganderätt, vilket uteslutande gäller småhus, som i hyresrätt, där flertalet återfinns i flerbostadshus. Bostadsrätt, varav de flesta i flerbostadshus, är minst förekommande bland avlidna. Äldre personer är kraftigt överrepresenterade bland dödsfallen (se diagram 1 i bilagan) där män tenderar att avlida tidigare än kvinnor.

⁵ Flyttkedjor: En litteraturoversikt över befintlig forskning om bostadsflyttkedjor (2017). Tillväxt och regionplaneförvaltningen, Stockholm. Rapporten är författad av forskare vid Malmö Universitet på uppdrag av Göteborgsregionen, Region Skåne och Stockholms läns landsting.

⁶ Flyttkedjor (2017). Se ovan.

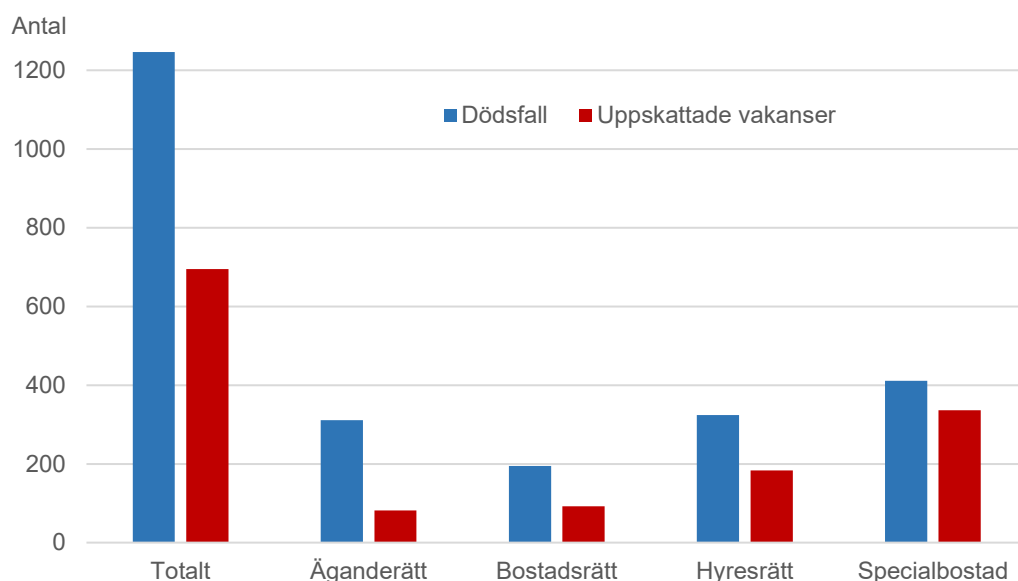
⁷ Flyttkedjor (2017). Se ovan.

⁸ Filius, Dieleman och Hooimeyer (1991). Departure from the housing market: Effects on housing supply in the Netherlands. *Housing studies*, 6(4).

⁹ Flyttkedjor (2017). Se ovan.

¹⁰ Från och med 15 års ålder. Individer yngre än 15 år antas uteslutande vara sammanboende.

Diagram B **Antal dödsfall och uppskattade vakanser per boendeform, 2018. Källa: SCB**



Att personer avlider leder inte per automatik till vakanser eftersom efterlevande i hushållet kan stanna kvar i bostaden. Information om avlidnas civilstånd är dock inte tillgängligt i statistikunderlaget för denna rapport¹¹. För att uppskatta antalet lediga bostäder viktas därför antalet dödsfall med andelen av samtliga individer som inte är sammanboende. Eftersom civilstånd sannolikt skiljer mellan kvinnor och män i olika åldrar, samt mellan olika boendeformer och bostadsområden, skapas unika vikter för varje bostadsområde (delområde) och boendeform, uppdelat på kön samt ålder i femårsklasser.

Bland individer som är 15 år och äldre är ungefär en tredjedel ensamboende¹², där andelen är något högre bland kvinnor än bland män. Gällande boendeformer är andelen ensamboende högst i specialbostäder, cirka tre fjärdedelar, och lägst i äganderätter (småhus), där närmare nio av tio är sammanboende. Graden av ensamboende förändras även med åldern, där andelen är relativt hög i 20-årsåldern, lägre i 30–60-årsåldern, för att sedan stiga kraftigt från 70–80-års ålder. Andelen som inte är sammanboende är särskilt hög bland äldre kvinnor (se diagram 2 i bilagan).

Diagram B redovisar det totala antalet uppskattade vakanser, samt vakanser uppdelat per boendeform.¹³ När dödsfallen viktas med andelen som inte är sammanboende sjunker antalet till totalt 695 friställda bostäder till följd av dödsfall. För specialbostäder ligger det uppskattade antalet vakanser relativt nära antalet avlidna, vilket beror på att personer som bor i specialbostad ofta är äldre och/eller ensamboende. Dödsfall på äldreboenden leder dock inte per automatik till en vakans på bostadsmarknaden eftersom äldre behöver ett biståndsbeslut från kommunen för kunna fylla en frigjord plats.

¹¹ Regionala Supercrossdatabaser, Statistiska Centralbyrån.

¹² Bland icke-sammanboende ingår även individer där uppgift saknas, vilket innebär att den faktiska andelen ensamboende kan vara något lägre.

¹³ Antal uppskattade vakanser i förhållande till antal dödsfall stämmer väl överens med antal faktiska dödsfall bland icke-sammanboende för 2015, då uppgift om civilstånd är tillgängligt.

Dödsfall bland personer som bor i äganderätt leder i lägst grad till vakanser, vilket följer naturligt av att denna boendeform är vanlig bland sammanboende. Även om dödsfall bland sammanboende inte friställer en bostad kan de leda till flyttkedjor om den/de efterlevande väljer att byta boende. En eventuell vidareflytt förutsätter dock att det finns en vakans på bostadsmarknaden, alternativt att hushåll byter bostad med varandra.

En jämförelse mellan diagram A och diagram B visar att antalet uppskattade vakanser till följd av dödsfall utgör en relativt stor del av det totala antalet vakanser på bostadsmarknaden. Även om specialbostäderna undantas gavs nästan lika många lediga bostäder av dödsfall som genom nybyggnation under 2018. Antalet avlidna är dessutom relativt konstant över åren vilket innebär att för år med lägre nybyggnationstakt, till exempel 2007-2012 och 2014-2015, ger dödsfall ett större bidrag till bostadsutbudet än nybyggnation. Betydelsen av dödsfall för friställda bostäder och flyttkedjor bör därmed inte underskattas.

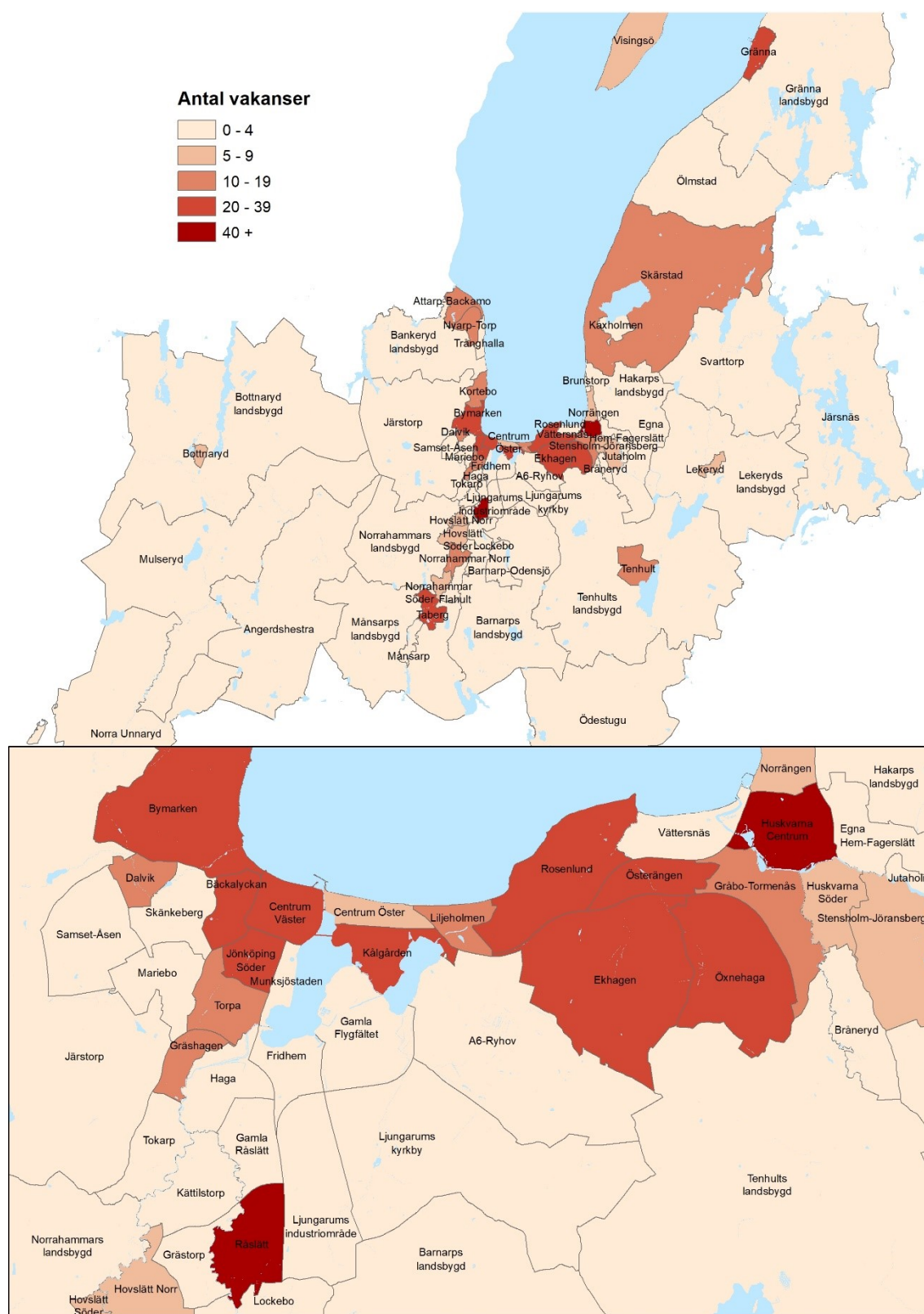
Geografiska skillnader

Den geografiska fördelningen av uppskattade vakanser visas av Figur A. Antalet friställda bostäder är generellt sett högre i tätbebyggda områden än i kommunens landsbygdsområden, vilket följer naturligt av en större befolkning och därmed fler dödsfall. Vakanserna tenderar även att vara fler i delområden med god tillgång till äldreboenden, till exempel Huskvarna Centrum, Råslätt, Kålgården och Rosenlund.

Diagram C visar hur de uppskattade vakanserna fördelar sig över olika boendeformer, för delområden med minst tio vakanser. Om antalet vakanser för en specifik boendeform understiger tre redovisas dessa under kategorin övrigt, vilken även innefattar vakanser där uppgift om boendeform saknas. Specialbostäder står för en hög andel av de friställda bostäderna i flertalet delområden, vilket speglar Diagram B ovan.

Antalet vakanser efter dödsfall är som högst i Huskvarna Centrum med 75 friställda bostäder, där sju av tio utgörs av specialbostäder (sannolikt äldreboenden). Även om specialbostäder står för majoriteten av vakanserna också på Råslätt, har Råslätt relativt många friställda hyresrätter. Dessa är tämligen billiga bostäder, vilket sannolikt gäller även för friställda hyresrätter i exempelvis Öxnehaga, Taberg, Österängen och Norrahammar Norr. Dödsfall kan därmed förväntas bidra till flyttkedjor som har potential att nå kapital- och resurssvaga hushåll i socioekonomiskt svagare områden och/eller områden som ligger längre från stadskärnan. Även vakanser i specialbostäder kan indirekt bidra till sådana flyttkedjor, genom att äldre lämnar hyresrätter till förmån för lediga platser på äldreboenden, förutsatt att biståndsbeslut finns.

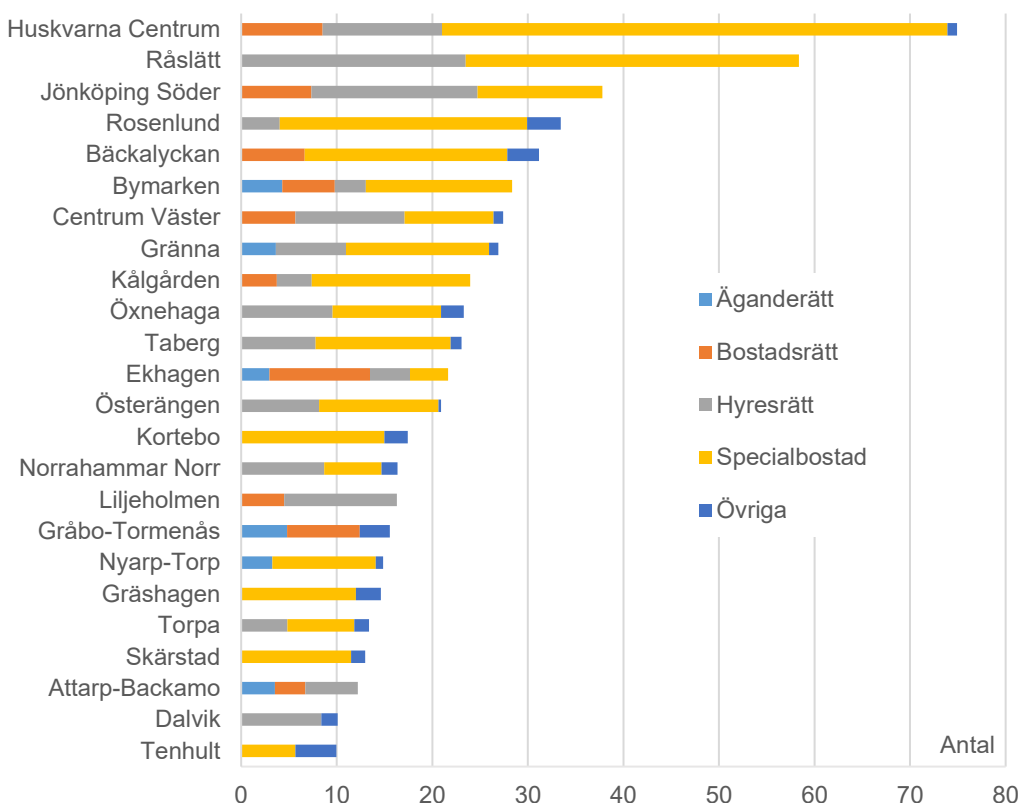
Ekhagen har högst antal uppskattade vakanser i form av bostadsrätter, med elva friställda lägenheter till följd av dödsfall. Antalet friställda småhus med äganderätt är som högst i Gråbo-Tormenås, Bymarken och Attarp-Backamo. Dödsfall leder dock till relativt få vakanta äganderätter även i dessa områden, vilket har sin grund i att en hög andel hushåll i småhus är sammanboende.



Figur A

Antal vakanser efter dödsfall, per delområde 2018. Källa: SCB

Diagram C **Antal vakanser efter dödsfall, per boendeform och delområde, 2018. Källa: SCB**



Sammanfattande slutsatser

Antalet friställda bostäder till följd av dödsfall uppskattas till 695 för år 2018, vilket baseras på det faktiska antalet avlidna individer (1 246) viktat med andelen ensamboende per kön, ålder, boendeform och delområde. Eftersom denna siffra överstiger antalet nybyggda lägenheter för 2018, spelar dödsfall en betydande roll för tillgången till vakanser på bostadsmarknaden i Jönköpings kommun.

Huskvarna Centrum har totalt sett högst antal uppskattade vakanser till följd av dödsfall. Flest friställda hyresrätter finns på Råslätt, medan Ekhagen står för flest bostadsrätter. Även i Jönköping Söder leder dödsfall till relativt många vakanta hyresrätter. Flertalet vakanser utgörs dock av specialbostäder (inklusive äldreboenden), vilket följer naturligt av att många personer i denna boendeform är både äldre och ensamboende. Dödsfall bland småhusägare leder däremot till relativt få vakanser på bostadsmarknaden, något som beror på att de flesta hushåll i småhus är sammanboende.

Medan nybyggda bostäder ofta är relativt dyra, oavsett geografisk lokalisering, kan dödsfall skapa vakanser i billigare hyresrätter eller andra boendeformer. Det innebär att flyttkedjor som initieras av dödsfall har större sannolikhet att nå kapital- och resurssvaga hushåll. Dödsfall är dessutom mer jämnt fördelade över åren, samt över kommunens delområden, än nybyggnation.

Oavsett boendeform och bostadsområde kan dödsfall leda till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden, vilket ger bättre möjligheter för hushåll att finna boenden som matchar deras behov.

Bilaga

Diagram 1 **Antal avlidna individer, per kön och femårsklass, 2018. Färre än tio dödsfall redovisas ej. Källa: SCB**

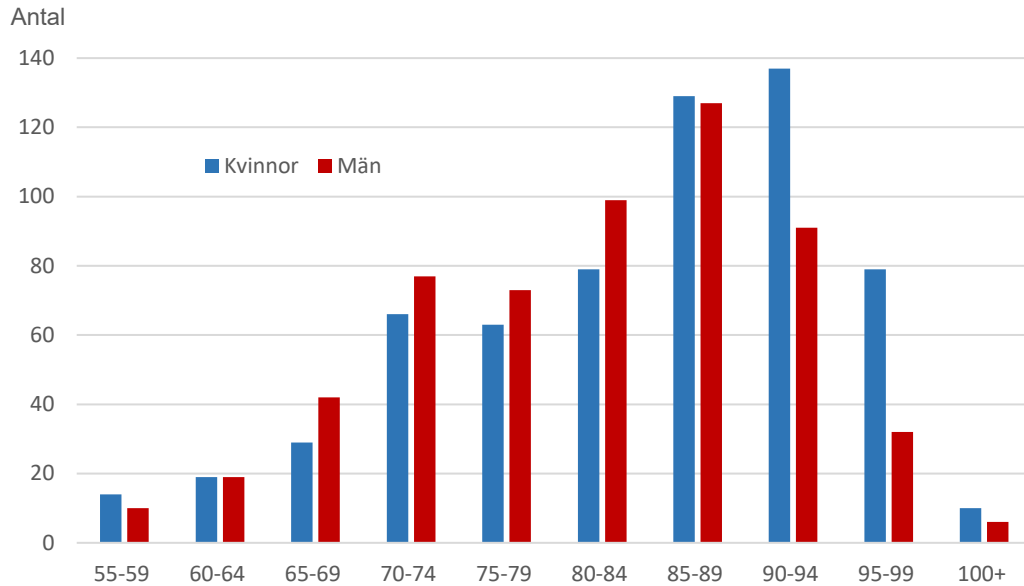


Diagram 2 **Andel individer som inte är sammanboende, per kön och femårsklass, 2018. Källa: SCB**

