

# Lokala bostadsmarknader i Stockholms län



Rapport 2018:11



Tillväxt- och regionplaneförvaltningen  
STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING

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

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

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

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

#### **Tillväxt- och regionplaneförvaltningen**

Box 22550, 104 22 Stockholm

Besök: Norra stationsgatan 69

Telefon växel: 08-123 130 00

E-post: [trf@sll.se](mailto:trf@sll.se)

[www.sll.se](http://www.sll.se)

Ansvarig handläggare: Olof Evers och Matilda Rehn

Rapport 2018:11

TRN 2017-0103

# Innehåll

<b>Förord .....</b>	<b>4</b>
<b>Sammanfattning.....</b>	<b>5</b>
<b>Inledning .....</b>	<b>6</b>
Syfte .....	6
Metod .....	7
<b>Bakgrund och introduktion .....</b>	<b>9</b>
<b>Lokala bostadsmarknader i Stockholms län 2014–2016 .....</b>	<b>12</b>
Samtliga åldersgrupper .....	12
Flyttningar i åldersgruppen 0–17 år .....	22
Flyttningar i åldersgruppen 18–29 år.....	25
Flyttningar i åldersgruppen 30–44 år.....	28
Flyttningar i åldersgruppen 45–64 år.....	31
Flyttningar i åldersgruppen över 65 år.....	34
<b>Slutsatser.....</b>	<b>37</b>
<b>Referenser .....</b>	<b>38</b>
<b>Bilagor .....</b>	<b>39</b>
Bilaga 1. Flöden inom, till och från de lokala bostadsmarknaderna .....	39
Bilaga 2. Detaljerade filbeskrivningar (SCB) .....	40

## Förord

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

Rörligheten på bostadsmarknaden är en viktig aspekt för att nya och befintliga bostäder ska kunna nyttjas effektivt, och för att människor ska kunna anpassa sitt boende efter behov. En förståelse för hur människor väljer att flytta är därför viktig för att bostadsbeståndet ska kunna anpassas och planeras på bästa sätt. I denna rapport studeras Stockholms läns lokala bostadsmarknader samt flyttmönstren till, från och inom dessa. Kunskapen skapar en bättre förståelse för såväl människors preferenser i valet av bostad som för behovet av bostäder i olika delar av regionen. I studien konstateras att länets bostadsmarknader är geografiskt uppdelade och att bostadsmarknaderna i länet har olika förutsättningar, fungerar på olika sätt och fyller olika funktioner. Detta är en viktig grundförståelse när vi gemensamt planerar, bygger och förvaltar bostäder i Stockholmsregionen.

Rapporten bygger på ett omfattande datamaterial och utöver de slutsatser som presenteras här så kan mer detaljerade analyser göras på olika geografiska områden och för olika åldersgrupper. Datamaterialet finns tillgänglig på [www.sll.se](http://www.sll.se).

## Sammanfattning

I denna huvudversion av rapporten Lokala bostadsmarknader i Stockholms län 2014–2016 redovisas en analys över registrerade flyttningar till, från och inom Stockholms län från och med 2014 till och med 2016. Syftet är att öka förståelsen för länets bostadsmarknader och människors flyttmönster till, från och inom regionen.

Analysen visar att Stockholms läns bostadsmarknad i praktiken är uppdelad i flera mindre delmarknader – lokala bostadsmarknader. Det vanligaste var att de som flyttade från en bostad i någon av dessa marknader flyttade till en annan bostad i samma marknad. Bland dem som flyttade ut från den egna marknaden var det vanligast att flytta till en annan bostad i länet.

Totalt sett hade länet en större in- än utflyttning under den studerade perioden, ett positivt flyttnetto. Dock skiljde sig mönstren vad gäller in och utflytt mellan de olika bostadsmarknaderna. De olika marknaderna har på så sätt olika funktioner, där vissa fungerade som entréer till länet från andra delar av Sverige och världen medan andra fyllde en mer inomregional roll. Flera av marknaderna hade också en större ut- än inflyttning från andra delar av Sverige.

Unga vuxna mellan 18 och 29 år var de som flyttade mest. Över 50 procent i denna grupp och som bodde i länet vid studiens början, hade flyttat tre år senare. Flyttfrekvensen i olika åldersgrupper sjönk i de äldre åldersgrupperna och bland dem som var över 65 år var andelen som flyttade liten.

De lokala bostadsmarknadernas geografiska utbredning skiljde sig också i viss mån mellan olika åldersgrupper, men för samtliga är marknaderna oftast avgränsade av kommungränserna i länet. Dock är det flera kommuner som delar en och samma marknad, särskilt i länets centrala delar.

## Inledning

Idag bor det drygt 2,3 miljoner invånare i Stockholms län. År 2030 beräknas befolkningen uppgå till 2,8 miljoner och till 3,4 miljoner år 2050. För att möta denna befolkningstillväxt krävs ett tillskott på mellan 14 500 och 22 600 bostäder varje år fram till 2030, och därefter på mellan 12 500 och 21 000 fram till 2050. De finansiella förutsättningarna för var dessa bostäder ska kunna byggas bestäms till stor del av dem som redan bor i ett område eller av dem som flyttar in. Men länet är i praktiken inte en stor bostadsmarknad utan består av flera mindre delmarknader. För att bättre förstå hur dessa delmarknader – lokala bostadsmarknader – geografiskt ser ut och fungerar har tillväxt- och regionplaneförvaltningen vid Stockholms läns landsting vid flera tillfällen studerat länets lokala bostadsmarknader och dess in- och utflyttning.

En ökad kunskap om bostadsmarknadernas funktion och geografiska utbredning kan leda till en bättre förståelse för både det regionala och det lokala bostadsbehovet, samt ge förutsättningar för bättre analyser och planering av bostadsbeståndet framöver.

I denna huvudversion av rapporten Lokala bostadsmarknader i Stockholms län 2014 –2016 presenteras en analys av registrerade flyttningar inom, till och från Stockholms län. Materialet är mycket omfattande och den som vill göra en djupdykning i de tabeller och diagram som har legat till grund för rapporten hittar dessa på [www.sll.se](http://www.sll.se). Där finns också rapporten sammanfattad i en kortversion.

Publikationen är ett kunskapsunderlag som är en del av den regionala utvecklingsplaneringen i Stockholmsregionen. Den regionala utvecklingsplanen som antogs i juni 2018 beskriver regionens samlade vilja och ska ge en tydlig vägledning till hur vi ska nå regionens långsiktiga mål. Visionen är att vara Europas mest attraktiva storstadsregion.

## Syfte

Syftet med denna rapport är att ge en bättre förståelse för länets lokala bostadsmarknader och människors flyttmönster i regionen. En grundkunskap som ger förutsättningar för bättre analyser av bostadsmarknaden och bostadsbehoven i regionen.

Förhoppningen är att materialet ska vara ett underlag för kommuner, regioner och andra aktörer i deras arbete med bostadsplanering och bostadsförsörjning. Dessutom kan underlaget ligga till grund för mellankommunal samordning och vidare studier i ämnet.

## Metod

### Data och underlag

I analysen har registret över totalbefolkningen (den så kallade folkbokföringen) använts, uppdelat på länets 243 planområden.<sup>1</sup> För samtliga individer har variablerna kön, ålder, län, planområde och fastighet inhämtats.

Utgångspunkten i analysen utgörs av den folkbokförda befolkningen per den 31 december 2013. Till detta läggs sedan samma personers folkbokföringsadresser tre år senare, i slutet av 2016. En flytt definieras följaktligen av att en person som har bott i ett planområde i slutet av 2013 bor i ett annat planområde i slutet av 2016.

Dataunderlaget har använts för att geografiskt definiera de lokala bostadsmarknaderna. Därefter har analyser också gjorts på de individer som inte bodde i länet i slutet av 2013 men som hade flyttat dit i slutet av 2016, samt på de som flyttat ut från länet under perioden. Detta för att bättre förstå flyttmönstren till, från och inom de olika marknaderna. Därmed kan analysen sägas vara uppdelad i en del för att geografiskt avgränsa de lokala bostadsmarknaderna och en del för att bättre förstå flyttmönstren i länet.

### Hierarkisk klusteranalys

Analysen som har gjorts är en statistisk metod som gör det möjligt att ur en stor mängd data skapa grupper med datapunkter som liknar varandra. I detta fall betyder det att data har grupperats över registrerade flyttningar från en bostad i länet för att skapa geografiska områden, bostadsmarknader, där utflyttningsmönstren liknar varandra.

Analysen har gjorts dels på den samlade, folkbokförda befolkningen och dels på befolkningen uppdelad i fem åldersgrupper. Med andra ord redovisas och analyseras sex olika uppsättningar av lokala bostadsmarknader, en för varje åldersgrupp och en för den samlade befolkningen. Eftersom flyttmönstren skiljer sig är de lokala marknadernas utbredning inte nödvändigtvis lika för de olika grupperna. Därför har marknaderna också getts olika namn, beroende på den geografiska utbredningen.

I studien ingår 210 planområden i analysen över den samlade befolkningen och 175 i analysen av de olika åldersgrupperna. Att alla 243 planområden inte ingår beror på att vissa planområden har en för liten folkbokförd befolkning. De har därför grupperats med närliggande områden, både av sekretesskäl och för att undvika extremvärden i analysen. Med den metod som har använts kan utföraren själv avgöra hur många områden datamaterialet ska grupperas i. I detta fall betyder det att materialet teoretiskt kan grupperas i allt från ett till 210 respektive 175 kluster. Ett kluster skulle ge den högsta statistiska säkerheten, medan en uppdelning i 210 respektive 175 kluster istället skulle ge det mest detaljerade, men också det känsligaste resultatet. Då dessa indelningar i praktiken är meningslösa behöver en avvägning göras mellan ett robust resultat och ett resultat som är tillräckligt detaljerat för att datamaterialet ska kunna tolkas. Ett flertal statistiska test har använts för att hitta det mest optimala antalet, men det krävs kunskap och erfarenhet för att hitta det resultat som är mest användbart. Utifrån en

---

<sup>1</sup> Planområden är en geografisk indelning av länet som länge har använts av Stockholms läns landsting.

samlad bedömning har datamaterialet i denna studie delats upp i 20 kluster, eller lokala bostadsmarknader, för respektive åldersgrupp.

I studien används samma metod som Stockholms läns landsting har använt i tidigare studier av länets lokala bostadsmarknader: *Nio gånger i livet* (1997), *Lokala bostadsmarknader i Stockholms län* (2002) och *Flyttningar och bostadsbyten* (2004).

För en mer utförlig metodbeskrivning se bilaga 2.

## Redovisning

I rapporten redovisas i första hand nettoflyttningen, till, från och inom de lokala bostadsmarknaderna. Nettoflyttning avser skillnaden mellan in- och utflyttning till ett givet område. Det kan vara till och från en annan lokal bostadsmarknad i länet, eller till en annan region i Sverige eller utomlands.



Skälet till att det i första hand är nettoflyttningen som redovisas är för att lägga fokus på hur rörelserna i länet har påverkat den demografiska sammansättningen i bostadsmarknaderna. En nettoflyttning som är lika med noll innebär dock inte att en lokal marknad inte har någon in- eller utflyttning, utan att in- och utflyttningen till ett visst område är lika stora.

## Begränsningar och bortfall

I denna studie ingår enbart registrerade flyttningar i materialet. Det krävs därmed att den som har flyttat också har folkbokfört sig på en ny adress. Det finns flera skäl till att så inte alltid är fallet och att en flytt inte har blivit registrerad. Exempelvis är marknaden för andra- och tredjehandsuthyrning stor i Stockholms län och det är inte ovanligt att personer bor inneboende eller på annat sätt delar en bostad utan att folkbokföra sig på adressen.

Därutöver ingår bara en flytt per individ. Materialet utgörs av den folkbokförda befolkningen vid två bestämda tidpunkter. En person kan ha flyttat flera gånger mellan dessa två tidpunkter men det är alltså bara den första och den sista bostadsadressen som ingår i analysen.

Detta sammantaget gör att såväl andelen som antalet flyttningar troligtvis har underskattats i analysen. Omfattningen av denna underskattning är svår att bedöma.



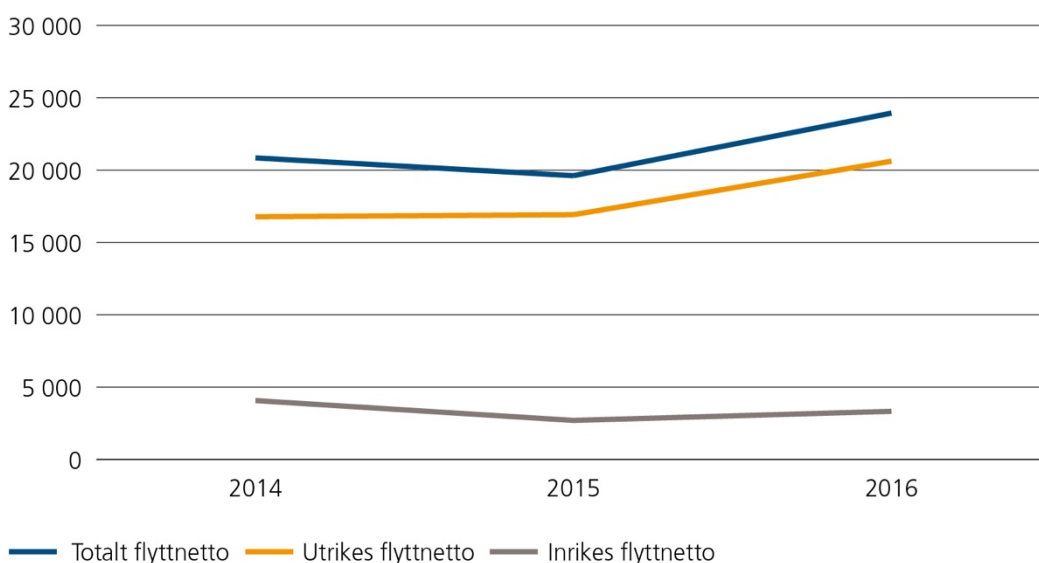
## Bakgrund och introduktion

Det finns flera teorier om vad som får människor att flytta och byta bostad. De flesta berör frivilliga flyttningar men en del berör också sådana flyttningar som kan anses ofrivilliga. Skälen spänner mellan såväl individuella och strukturella faktorer som mellan lokal och internationell migration. Demografiska, sociala och ekonomiska faktorer är dock ofta centrala och det rådande ekonomiska läget i form av konjunktur och ekonomisk utveckling påverkar hur människor rör sig.<sup>2</sup>

Generellt går det att skilja på migration och bostadsbyte. Bostadsbyten, eller kortväga flyttar, dominerar numerärt och avser flyttar där personen eller hushållet byter bostad men inte nödvändigtvis behöver byta arbete eller livssituation i övrigt. Migration avser istället en mer långväga flytt där stora delar av den flyttandes livssituation förändras. Dessa flyttar är numerärt mer ovanliga.

År 2016 flyttade totalt 80 010 personer till och 56 070 personer från Stockholms län, vilket ger ett flyttnetto på 23 940 personer. Det var en ökning från åren 2014 och 2015 då flyttnettot uppgick till omkring 20 000 personer per år.

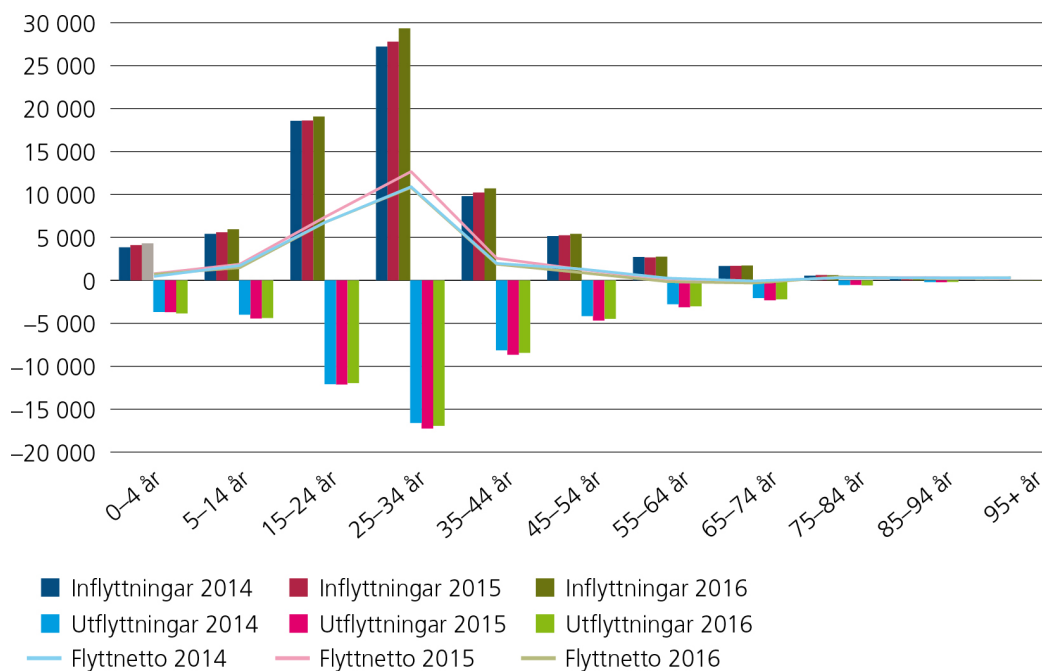
**Diagram 1. Flyttnetto Stockholms län**



Källa: SCB (2018).

<sup>2</sup>Tillväxt- och regionplaneförvaltningen (2015): Bostadsmarknaden – En komplex väg från teori till praktik.

**Diagram 2. In- och utflyttningar per åldersgrupp i Stockholms län**

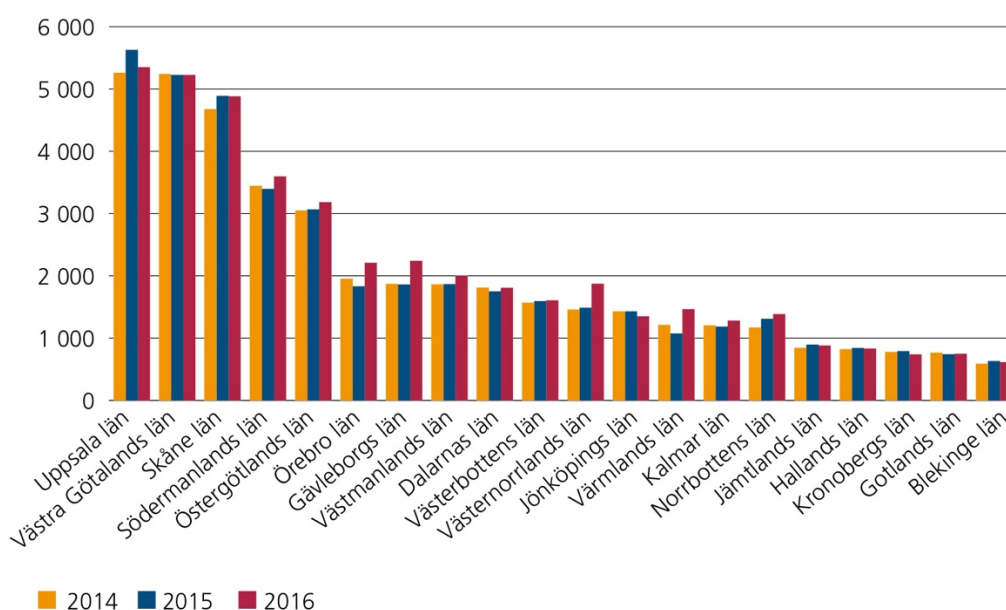


Källa: SCB (2018).

Unga människor var mest benägna att flytta till och från länet.

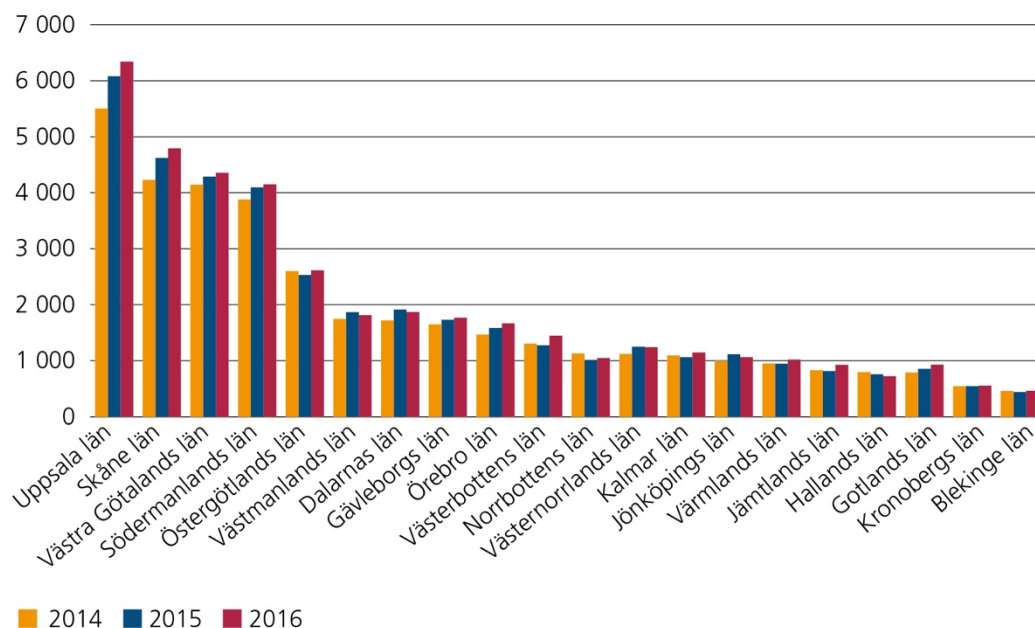
En majoritet av de som flyttade till länet från andra delar av Sverige gjorde det från grannlänet Uppsala och från storstadsregionerna Västra Götaland och Skåne. Därefter flyttade många in från de närliggande länen Östergötland och Södermanland. Utflyttningen från länet var också störst till dessa län.

**Diagram 3. Inflyttning från övriga Sverige**



Källa: SCB (2018).

**Diagram 4. Utflyttning till övriga Sverige**



Källa: SCB (2018).

Vad gäller inflyttningen från länder utanför Sverige så var den vanligaste immigranten en svenskfödd person som flyttade in efter att ha bott utomlands. De senaste åren har också antalet personer från Syrien och Indien ökat, medan antalet från exempelvis Irak har minskat. Antalet inflyttare från Polen och Finland har under flera år varit relativt högt, i förhållande till andra immigrantgrupper. De som flyttar in till länet från andra delar av världen gör det framför allt för att arbeta, studera eller för att krig och katastrofer tvingat dem på flykt.<sup>3</sup>

Under åren 2014–2016 var skillnaden i mäns och kvinnors flyttmönster liten, men män flyttade i något högre utsträckning än kvinnor, både till och från länet.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Tillväxt- och regionplaneförvaltningen (2017): Demografisk rapport 2017:2 - Befolkningsprognos 2017–2026/2050.

<sup>4</sup> SCB (2018).

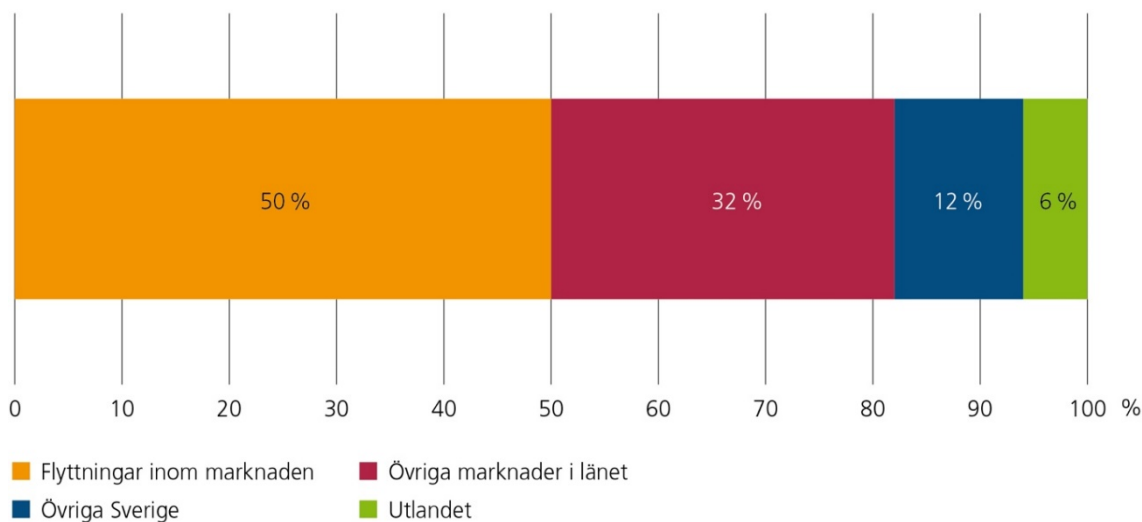
## Lokala bostadsmarknader i Stockholms län 2014–2016

Nedan görs en genomgång av det analyserade materialet utifrån de lokala bostadsmarknadernas geografiska utbredning. Först presenteras det material som rör alla åldersgrupper och därefter materialet som rör respektive åldersgrupp: 0–17 år, 18–29 år, 30–44 år, 45–64 år och över 65 år. Separata geografiska analyser har gjorts för respektive åldersgrupp. Det betyder att bostadsmarknadernas utbredning skiljer sig något mellan de olika åldersgrupperna och de har därför getts olika namn, beroende på deras geografi.

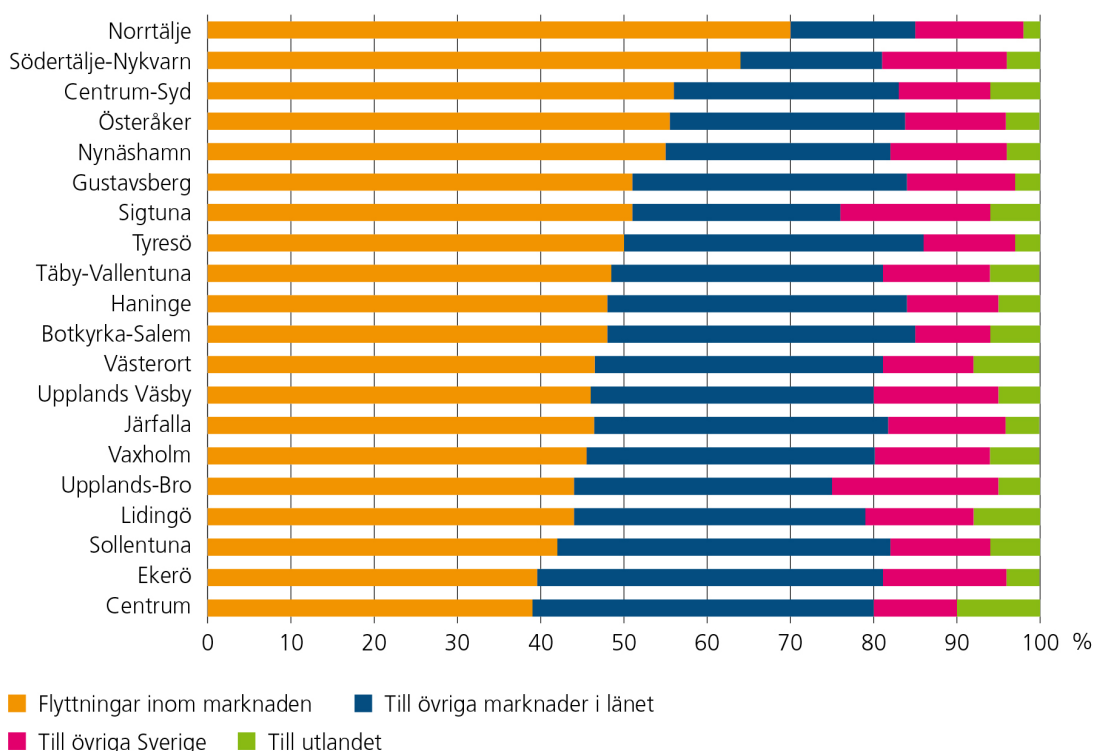
### Samtliga åldersgrupper

Den 31 december 2013 var totalt cirka 2 160 000 personer folkbokförda i länet. Av dessa hade omkring 610 000 personer flyttat den 31 december 2016. Sammantaget omkring 30 procent av den totala folkbokförda befolkningen i länet 2013, eller cirka 10 procent per år. Totalt sett flyttade en lika stor andel inom den egna lokala bostadsmarknaden som ut från den, men det skiljde sig mellan marknaderna. Av dem som flyttade från den egna marknaden flyttade de flesta till en annan marknad i länet.

**Diagram 5. Andel av det totala antalet flyttningar inom eller ut från de lokala bostadsmarknaderna**



**Diagram 6. Andelen flyttningar inom eller ut från respektive lokal bostadsmarknad som del av det totala antalet flyttningar**

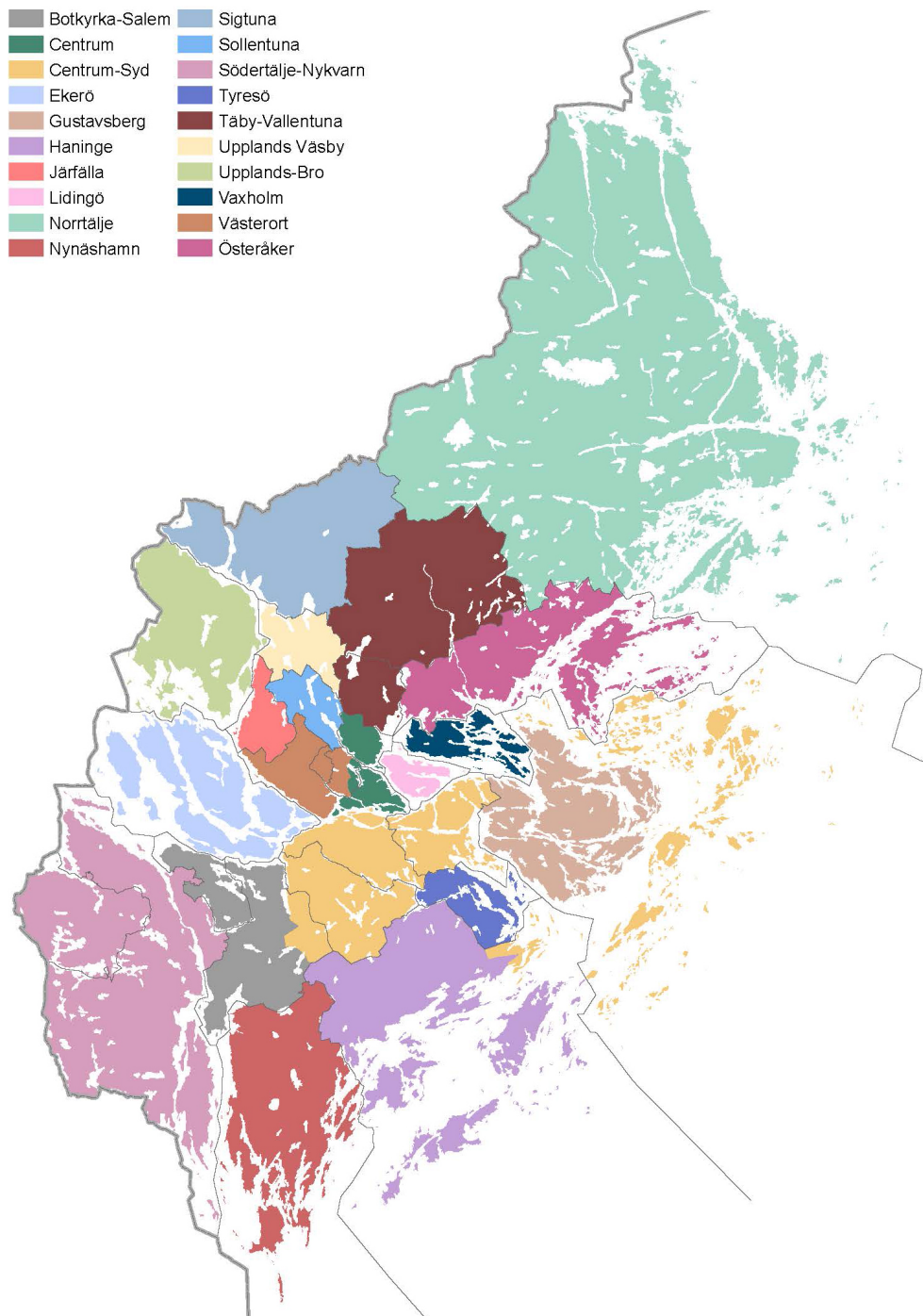


Utöver dem som flyttade från en bostad i länet och som därmed utgör underlag för de lokala bostadsmarknaderna så flyttade drygt 173 000 personer till någon av de lokala marknaderna från andra län i Sverige eller från utlandet, under samma period.

Nedan redovisas de lokala bostadsmarknadernas geografiska utbredning. Det finns geografiska skillnader i marknadernas storlek som i de flesta fall sammanfaller med kommungränserna i länet. Dock delar flera kommuner en lokal bostadsmarknad, i synnerhet i de centrala delarna av länet. I den södra regionhalvan, söder om Saltsjö-Mälarsnittet<sup>5</sup>, är antalet kommungemensamma marknader fler.

<sup>5</sup> Där Östersjön och Mälaren möts och delar länet i en nordlig och en sydlig regionhalva.

### Karta 1. Lokala bostadsmarknader i Stockholms län

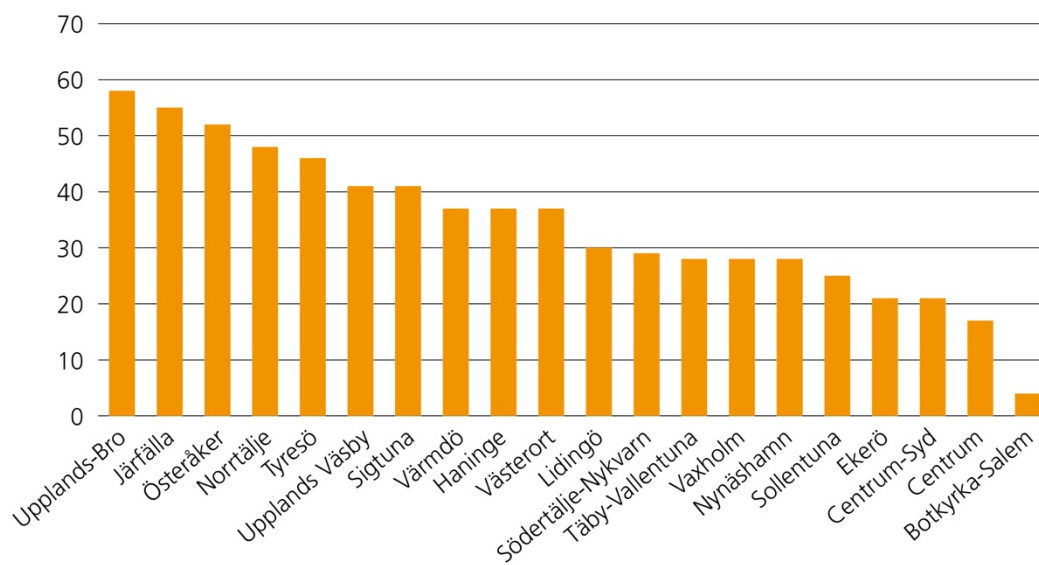


I stort sett är det bara de centrala regiondelarna som frångår mönstret där kommungränserna avgränsar de lokala bostadsmarknaderna. Stockholms stad är den kommun som ingår i flest marknader. Nordvästra Stockholm bildar en bostadsmarknad tillsammans med Sundbyberg och delar av Solna kommun. Centrala Stockholm ingår i en marknad tillsammans med Danderyd och den östra delen av Solna, medan den södra delen av Stockholm ingår i marknaden Centrum-Syd tillsammans med Huddinge, Nacka och delar av Botkyrka. I denna marknad ingår också delar av Värmdö och Haninge skärgård.

## Rörligheten till, från och inom länet

Totalt sett hade länets bostadsmarknader ett positivt flyttnetto. Det var alltså fler som flyttade till Stockholms län än som flyttade därifrån. Störst relativt flyttnetto per 1 000 invånare hade Upplands-Bro, Järfälla och Österåker. Lägst var flyttnettot i marknaden Botkyrka-Salem.

**Diagram 7. Totalt antal nettoflyttningar per 1 000 invånare i respektive lokal bostadsmarknad**



Sett till andelen som flyttade respektive bodde kvar i sin bostad så skiljer sig marknaderna åt. Högst andel av befolkningen som flyttade ut hade marknaden Centrum, medan Norrtälje var den marknad med den lägsta andelen utflyttning bland befolkningen.

**Tabell 1. Högst andel utflyttning**

Lokal bostadsmarknad	Andel utflyttning från marknad av total befolkning 31/12 201
Centrum	21 %
Västerort	17 %
Sigtuna	15 %
Botkyrka-Salem	15 %

**Tabell 2. Lägst andel utflyttning**

Lokal bostadsmarknad	Andel utflyttning från marknad av total befolkning 31/12 2013
Norrtälje	8 %
Österåker	10 %
Södertälje-Nykvarn	11 %
Tyresö	11 %
Täby-Vallentuna	11 %
Värmdö	11 %

Marknaden Norrtälje hade emellertid en relativt hög omflyttning inom den egna marknaden, tillsammans med Södertälje-Nykvarn och Centrum-Syd. Följaktligen hade två av marknaderna längst ut i länet den högsta interna omflyttningen. Samtidigt var omflyttningen inom marknaden Centrum-Syd också relativt stor. Ekerö, Vaxholm, Sollentuna och Lidingö hade å andra sidan den lägsta andelen omflyttning inom marknaden. Den som flyttade från någon av dessa marknader tenderade alltså att flytta från den egna marknaden i något högre utsträckning än i andra marknader.

**Tabell 3. Högst andel omflyttning inom marknad**

Lokal bostadsmarknad	Andel utflyttning inom marknad av total befolkning 31/12 2013
Södertälje-Nykvarn	20 %
Norrtälje	17 %
Centrum-Syd	16 %

**Tabell 4. Lägst andel omflyttning inom marknad**

Lokal bostadsmarknad	Andel utflyttning inom marknad av total befolkning 31/12 2013
Ekerö	8 %
Vaxholm	10 %
Sollentuna	10 %
Lidingö	10 %

Lägst rörlighet, alltså flest kvarboende, hade marknaderna Ekerö, Tyresö, Täby-Vallentuna och Vaxholm. I marknaderna Centrum, Västerort och Södertälje-Nykvarn var rörligheten högst.

**Tabell 5. Högst andel kvarboende**

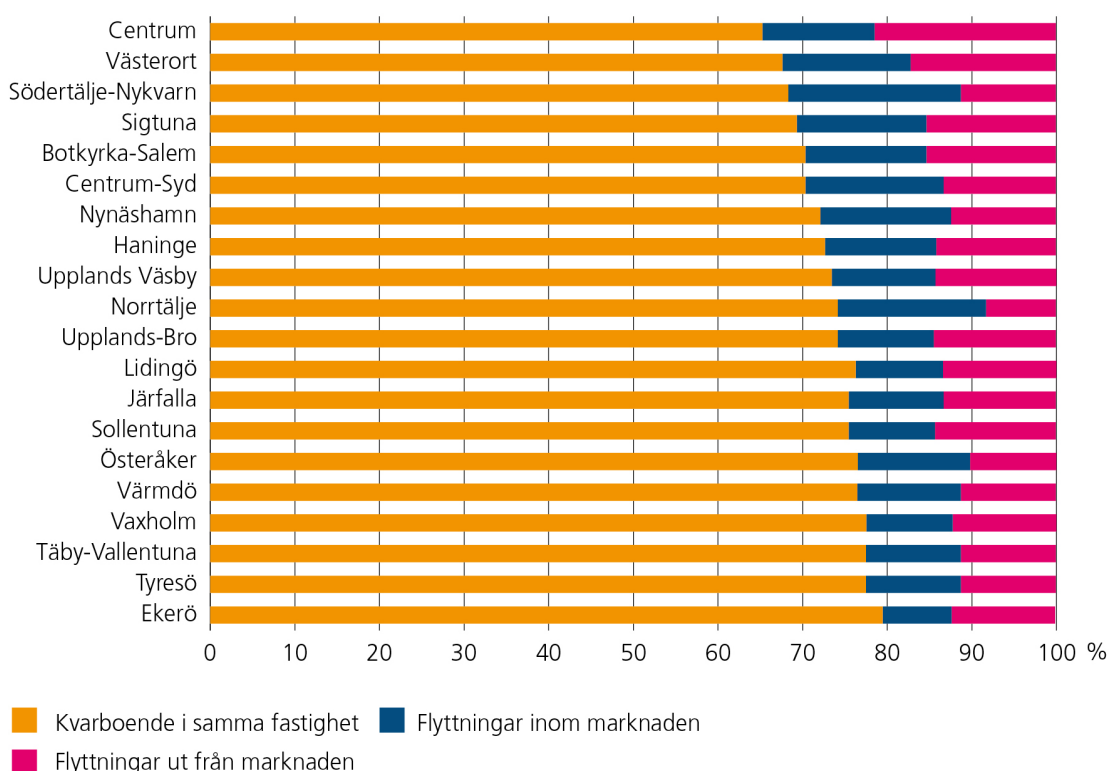
Lokal bostadsmarknad	Andel kvarboende av total befolkning 31/12 201
Ekerö	78 %
Tyresö	76 %
Täby-Vallentuna	76 %
Vaxholm	76 %



**Tabell 6. Lägst andel kvarboende**

Lokal bostadsmarknad	Andel kvarboende av total befolkning 31/12 2013
Centrum	64 %
Västerort	67 %
Södertälje-Nykvarn	67 %

**Diagram 8. Andel kvarboende, flyttare inom marknaden samt utflyttare från respektive lokal bostadsmarknad**

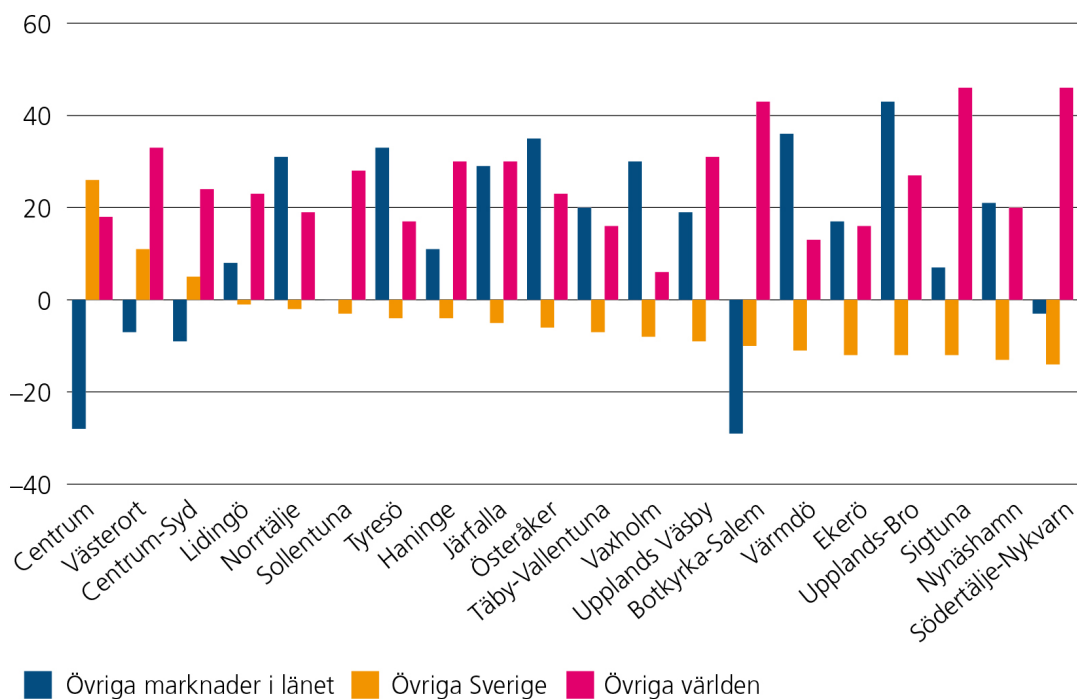


### Entréer in till och portar ut från länet

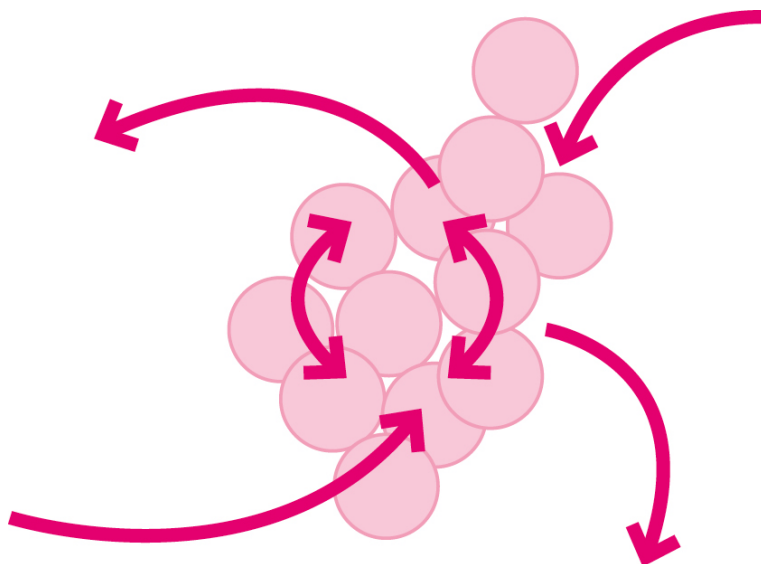
Totalt sett hade alla marknader i länet ett positivt flyttnetto under tidsperioden, men var människor flyttade från och till skilde sig däremot åt mellan marknaderna. Alla hade ett positivt netto från övriga världen och alla utom tre ett negativt netto till övriga Sverige.

De tre centrala marknaderna – Centrum, Centrum-Syd och Västerort – fungerade som entréer till länet genom att de tog emot inflyttare från övriga Sverige och världen, samtidigt som de hade en nettoutflyttning till övriga länet. Botkyrka-Salem, Södertälje-Nykvarn och i viss mån Sollentuna fyllde samma funktion som entré, men genom att de i första hand hade en positiv nettoinflyttning från övriga världen och istället hade en nettoutflyttning till övriga Sverige och länet. Övriga marknader hade i flera fall en nettoinflyttning från övriga delar av länet, samtidigt som de hade en nettoutflyttning till andra delar av Sverige.

**Diagram 9. Nettoflyttningar per 1 000 invånare uppdelat på lokal bostadsmarknad**



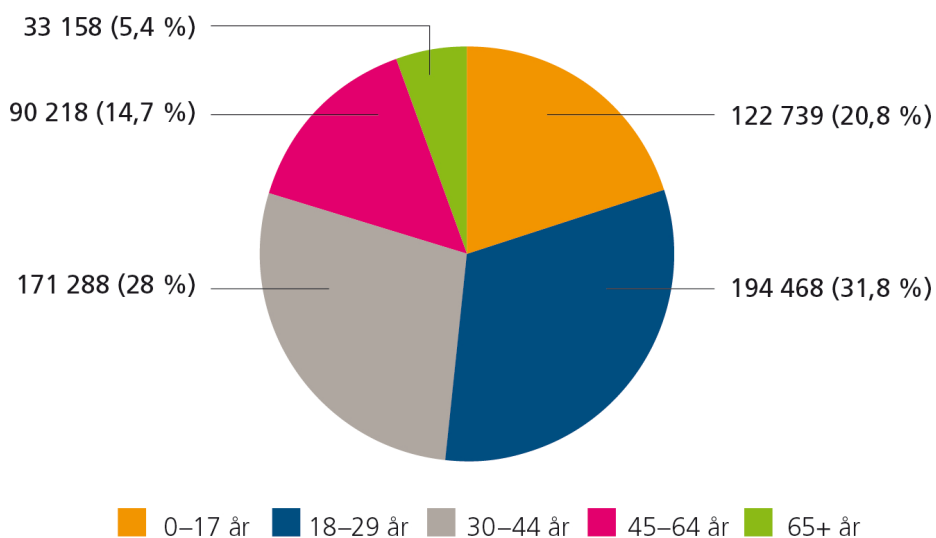
**Figur 1. Principiell illustration över flödena till, från och inom länet**



**Människor i olika åldrar flyttar på olika sätt**

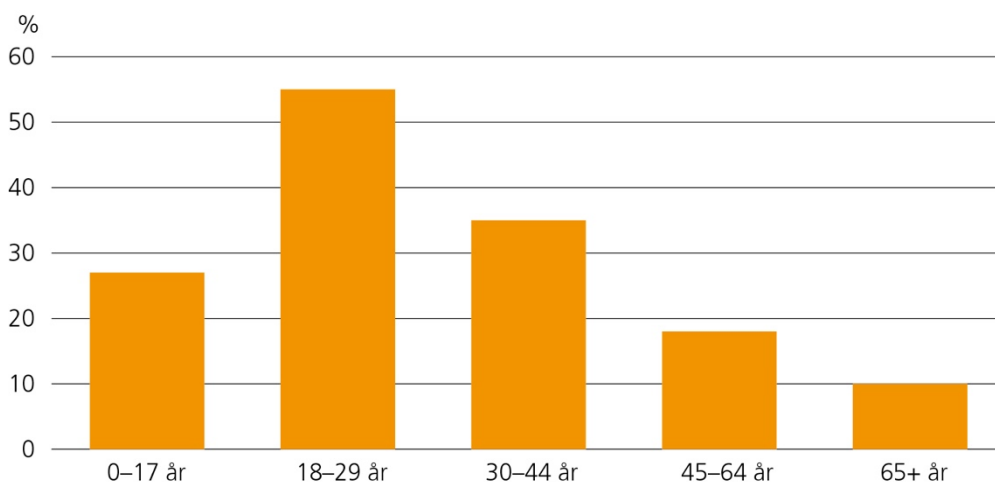
Av alla som var folkbokförda i länet den 31 december 2013 så var det i störst utsträckning unga vuxna som hade flyttat tre år senare. Knappt 200 000 av de totalt drygt 600 000 personer som flyttade var i åldern 18–29 år. Något färre, drygt 170 000, var i åldern 30–44 år. Totalt sett stod dessa två åldersgrupper för omkring 60 procent av det totala antalet flyttningar från någon av de lokala bostadsmarknaderna i länet. Bara drygt fem procent av de som flyttade var över 65 år.

**Diagram 10. Antal och andel flyttningar per åldersgrupp av totala antalet flyttningar**



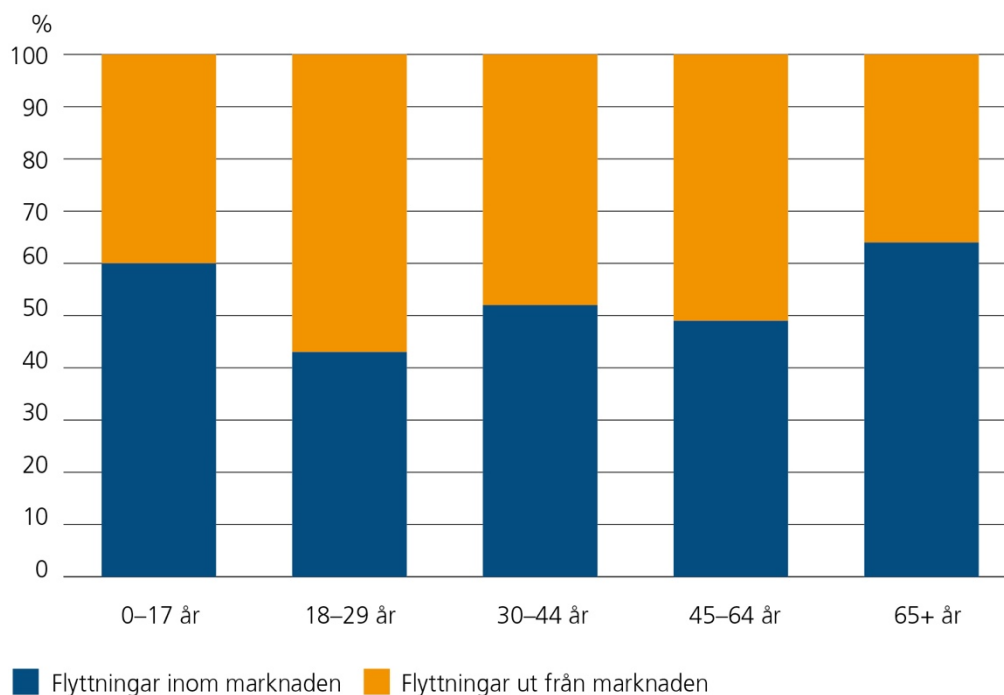
Över 50 procent av den folkbokförda befolkningen i åldern 18 och 29 år flyttade under de tre studerade åren, medan bara cirka 10 procent av befolkningen över 65 år hade gjort det.

**Diagram 11. Andelen flyttningar av den totala befolkningen per åldersgrupp**



Flyttningar inom den egna bostadsmarknaden var vanligast bland de yngsta och de äldsta åldersgrupperna. Bland dem som flyttade i gruppen 18-29 år var det vanligast att flytta ut från marknaden.

**Diagram 12. Andel flyttningar inom och ut från respektive lokal bostadsmarknad av det totala antalet flyttningar per åldersgrupp**



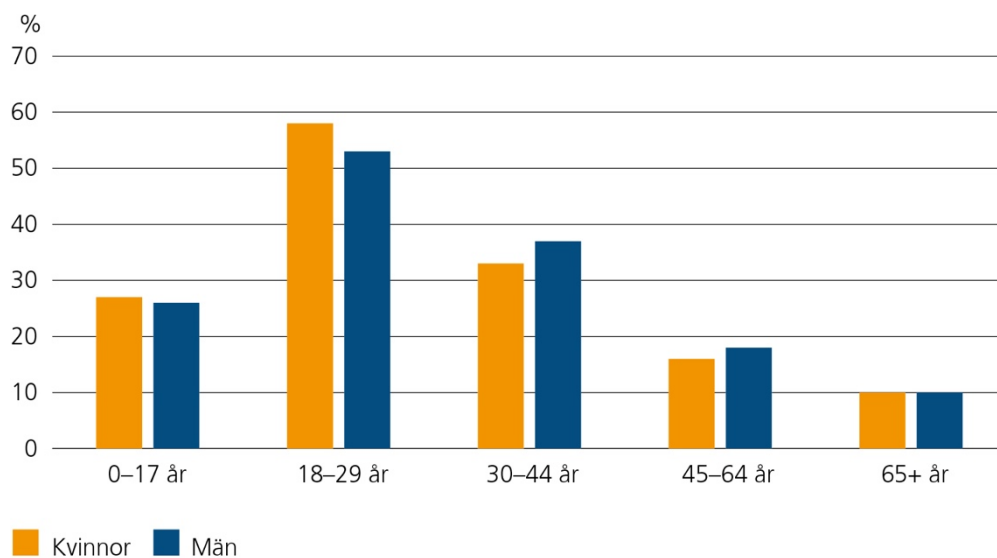
Sett till det totala antalet flyttningar ut från någon av de lokala marknaderna i regionen så stod 18-29 åringar för 37 procent av dessa, medan 30-44 åringar var den grupp som dominerade bland de flyttar som gjordes inom marknaderna. Denna grupp stod för 29 procent av dessa flyttar.

### **Mäns och kvinnors flyttmönster**

I materialet syns en marginell skillnad mellan män och kvinnor. En något större andel av kvinnorna flyttade inom sin egen marknad än ut ifrån den. Bland männen var det istället en något större andel som flyttade från sin marknad.

Nedan visas andelen män respektive kvinnor som flyttade av den totala befolkningen i respektive åldersgrupp. Bland 18-29 åringarna var det en större andel av den kvinnliga befolkningen som flyttade, medan det i åldersgrupperna 30-44 och 45-64 var en större andel män som flyttade.

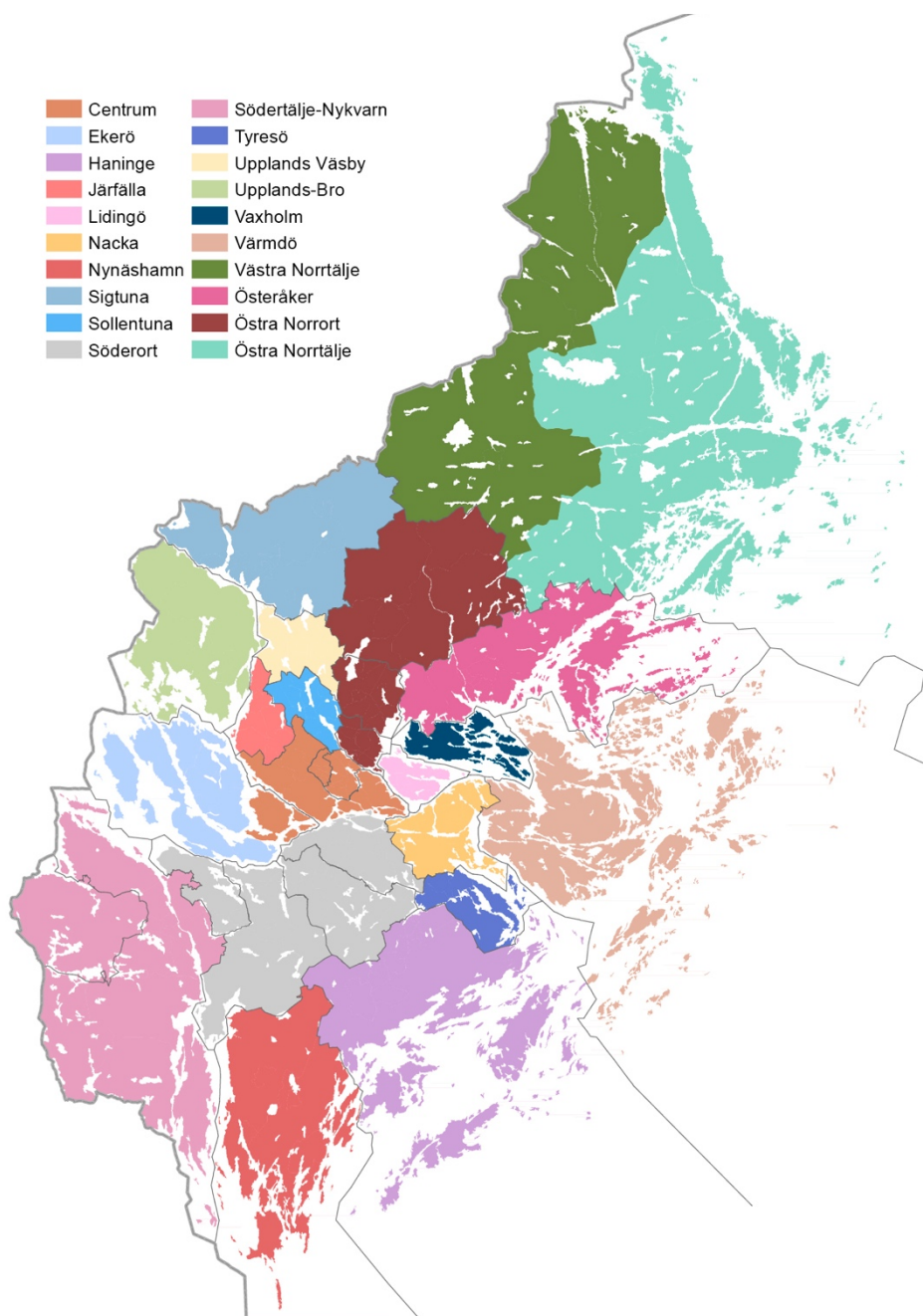
**Diagram 13. Andel flyttningar av den totala befolkningen per åldersgrupp, uppdelat på ålder och kön**



## Flyttningar i åldersgruppen 0–17 år

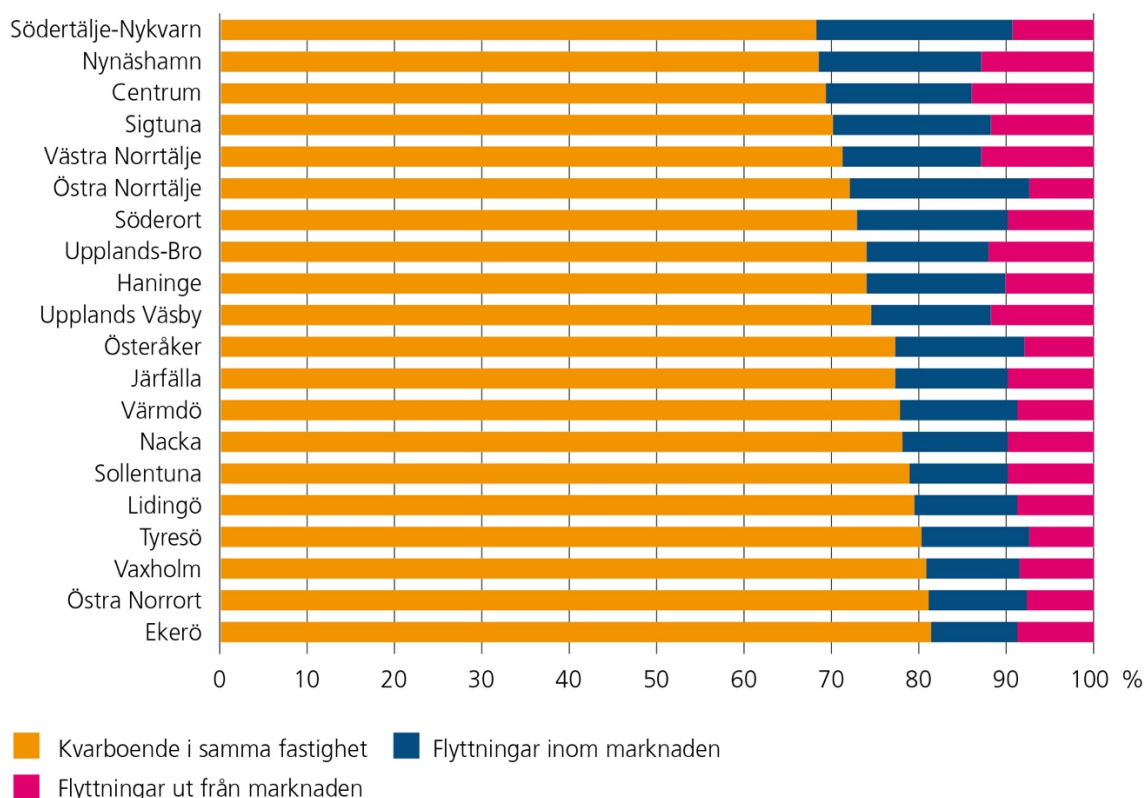
Vad gäller marknadernas geografiska utbredning i åldersgruppen 0–17 år så avgränsas även de här marknaderna tydligt av kommungränserna. Norrtälje är uppdelad i en östlig och en västlig marknad. Stockholms stad delas av Saltsjö-Mälarsnittet och det finns ett tydligt nord-sydligt stråk som löper genom Täby, Vallentuna och Danderyd. Söder om Saltsjö-Mälarsnittet hänger Salem, Botkyrka, Huddinge och södra Stockholm samman i en lokal marknad.

**Karta 2. Lokala bostadsmarknader i Stockholms län 0–17 år**



Med största sannolikhet flyttade de flesta i denna åldersgrupp tillsammans med åtminstone någon av sina föräldrar eller vårdnadshavare. Det är alltså inte barnet självt som i första hand tagit beslutet att flytta eller har valt var hushållet flyttade till. Dock bodde de allra flesta i åldersgruppen, ungefär 75 procent av befolkningen, kvar i sin bostad.

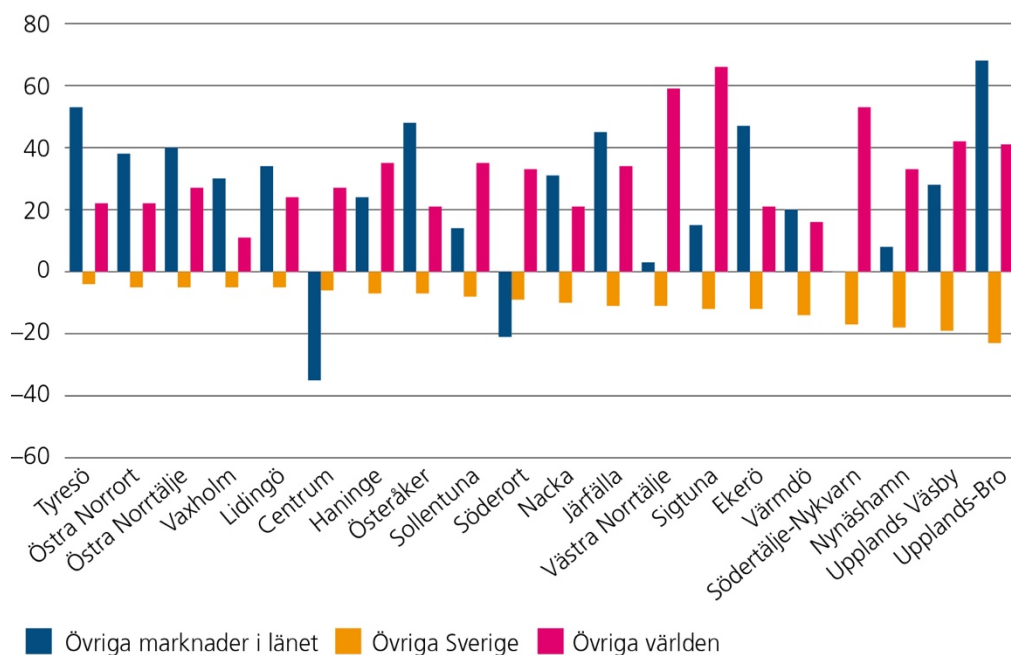
**Diagram 14. Andel kvarboende, flyttare inom marknaden samt utflyttare från respektive lokal bostadsmarknad 0–17 år**



Marknaderna Södertälje-Nykvarn och Nynäshamn hade en relativt låg andel som bodde kvar, samtidigt som andelen flyttningar inom marknaden var relativt hög. Lågst andel utflyttning hade östra Norrtälje och Tyresö. Samtidigt var andelen flyttningar inom marknaderna relativt hög. Detsamma gällde för Nynäshamn.

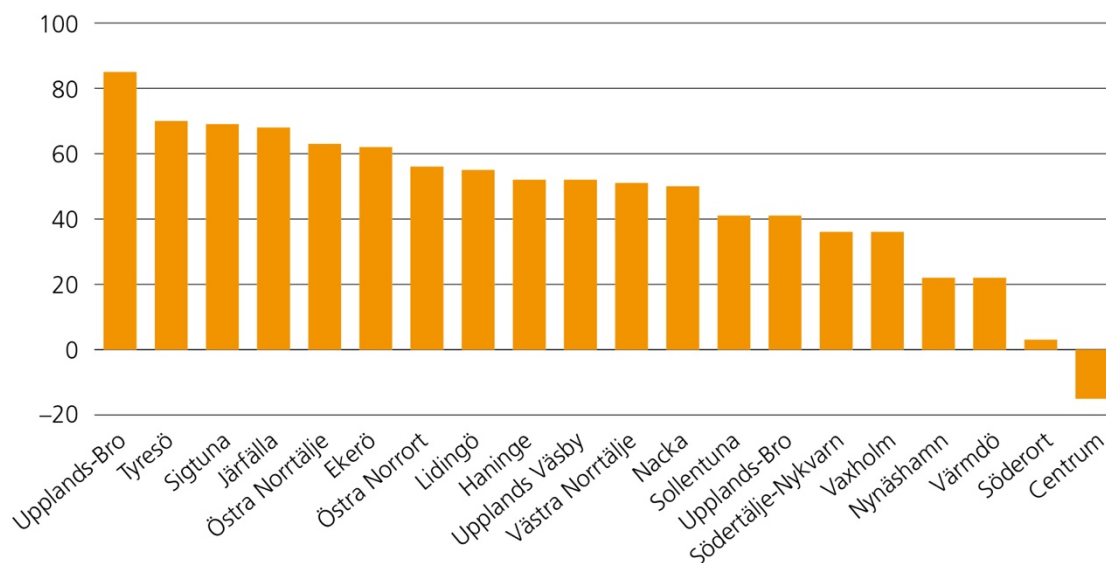
Barn och deras familjer skapade ett flöde ut från regionens centrala delar till övriga marknader i länet och till övriga Sverige. Alla marknader hade en utflyttning till övriga landet. Söderort och Centrum hade också en utflyttning till övriga marknader i länet. Dessa två marknader hade därmed bara ett positivt flyttnetto från övriga världen.

**Diagram 15. Nettoflyttningar per 1 000 invånare uppdelat på lokal bostadsmarknad 0–17 år**



Alla marknader i denna åldersgrupp utom Centrum hade ett totalt sett positivt flyttnetto. I Upplands-Bro, Tyresö och Sigtuna var det positiva flyttnettot störst. Till stor del bestod det av barn och barnfamiljer från övriga världen och från regionens centrala delar.

**Diagram 16. Totalt antal nettoflyttningar per 1 000 invånare uppdelat på lokal bostadsmarknad 0–17 år**

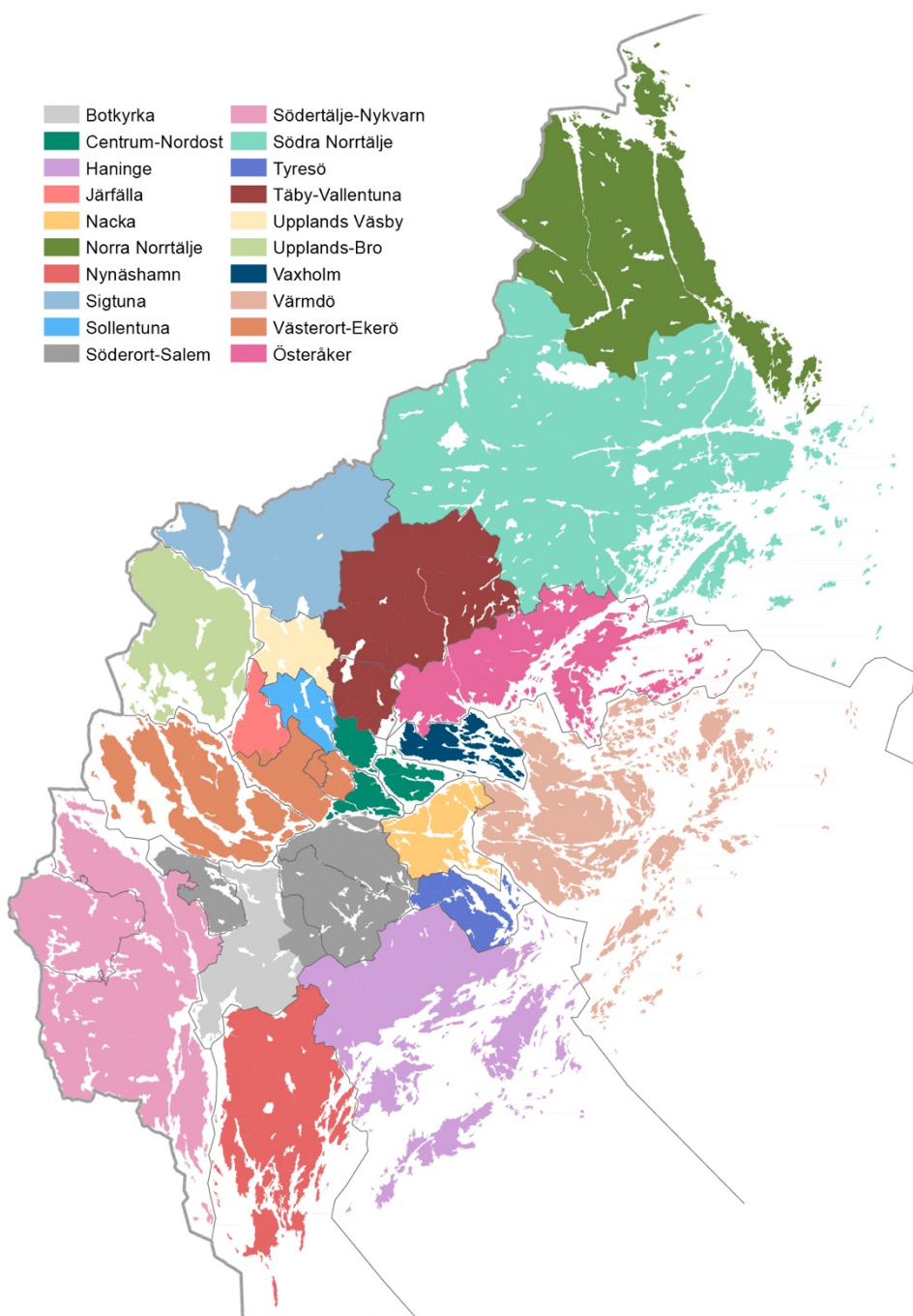




## Flyttningar i åldersgruppen 18–29 år

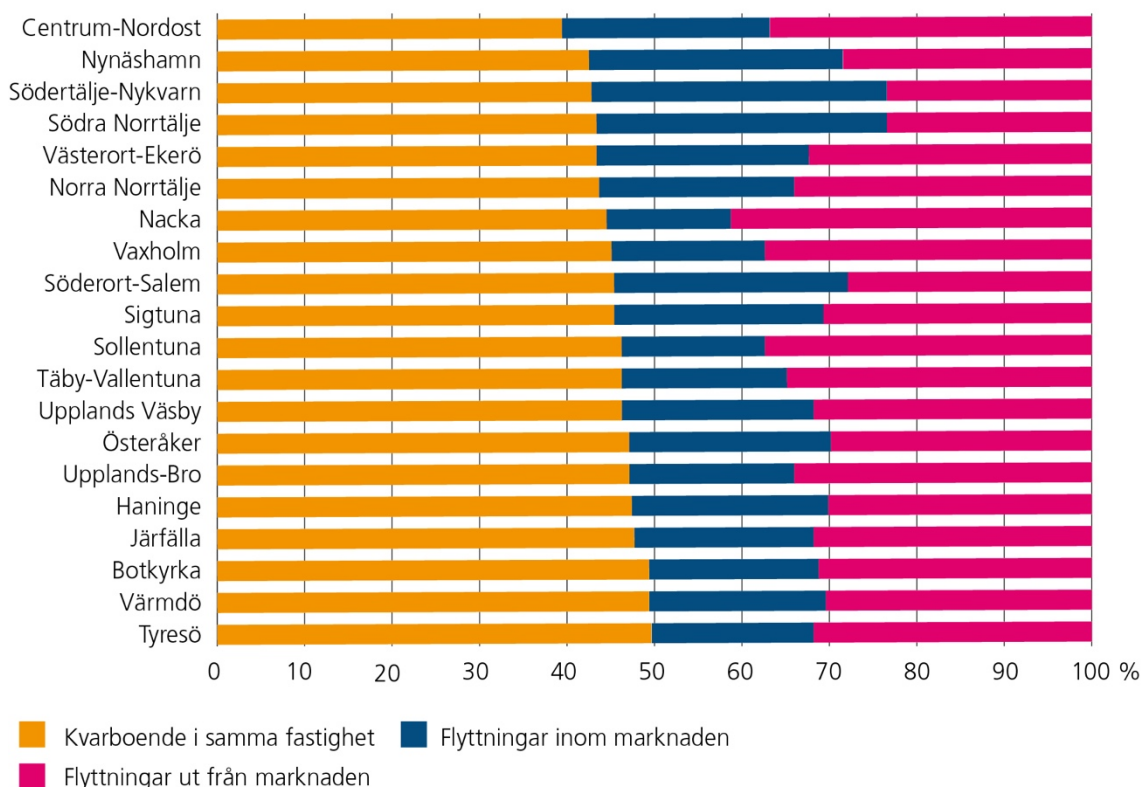
I denna åldersgrupp är Norrtälje kommun uppdelad i en sydlig och en nordlig marknad. Danderyd ingår i en marknad tillsammans med Vaxholm och delar av Stockholm. I de västra delarna av länet skapar Ekerö, Sundbyberg, Solna och Norra Stockholm en marknad. Söder om Saltsjö-Mälarsnittet bildar stora delar av Botkyrka kommun en egen marknad, samtidigt som Salem ingår i en marknad tillsammans med Södra Stockholm och Huddinge.

**Karta 3. Lokala bostadsmarknader i Stockholms län 18–29 år**



Generellt kännetecknas gruppen 18–29 åringar av en hög rörlighet, såväl inom som till och från länet. Unga vuxna var den enda åldersgruppen där fler än hälften flyttade under perioden.

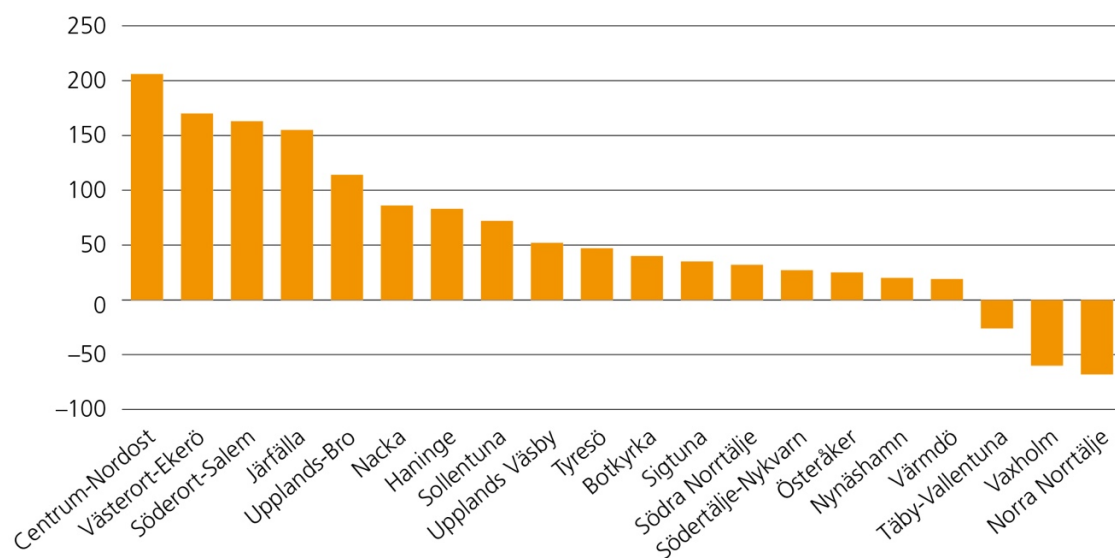
**Diagram 17. Andel kvarboende, flyttare inom marknaden samt utflyttare från respektive lokal bostadsmarknad 18–29 år**



I denna åldersgrupp bodde mellan 40 och 49 procent av befolkningen kvar i samma bostad vid studiens startår och slutår. Högst var andelen kvarboende i marknaderna Botkyrka, Värmdö och Tyresö. Mest flyttbenägna var samtidigt de som bodde i marknaden Centrum-Nordost. Andelen som flyttade ut från sin marknad var högst i Nacka där nära hälften av de unga vuxna flyttade till övriga länet eller andra delar av Sverige och världen.

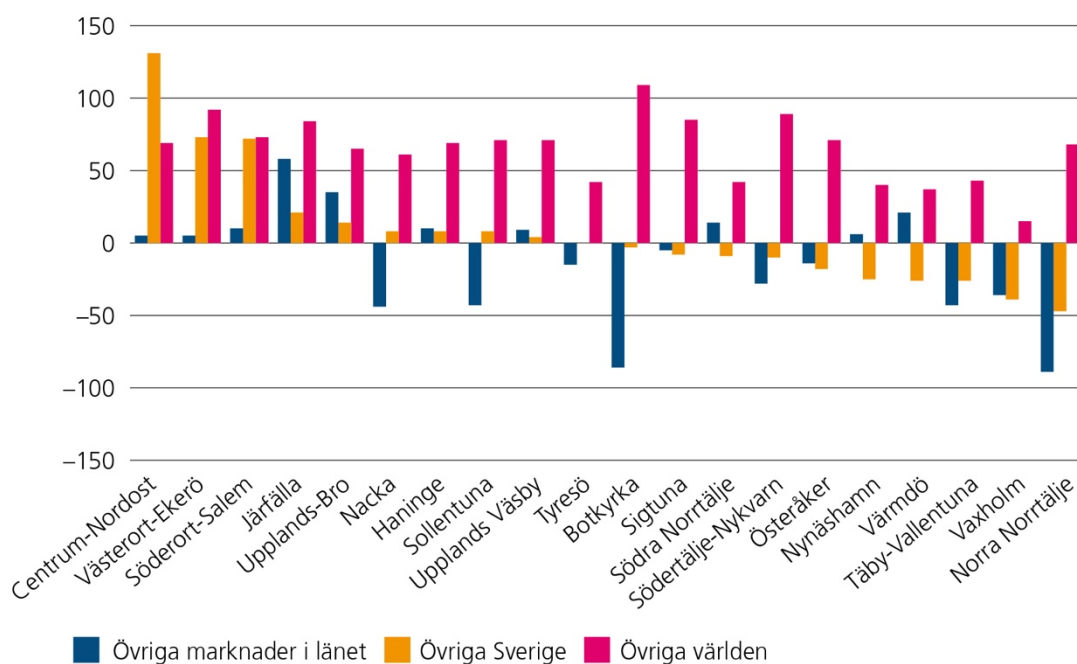
Trots att utflyttningen i denna åldersgrupp var hög var det ändå en betydande andel som flyttade inom den marknad där de bodde vid studiens startår. Andelen sådana flyttare var högst i de yttre delarna av länet, i Södertälje-Nykvarn och Södra Norrtälje som hade en förhållandevis hög omflyttning inom marknaden och samtidigt en låg andel utflyttare. Andelen som flyttade inom marknaderna varierar mellan 17 och 33 procent.

**Diagram 18. Totalt antal nettoflyttningar per 1 000 invånare uppdelat på lokal bostadsmarknad 18–29 år**



Majoriteten av marknaderna hade ett positivt flyttnetto. Undantaget var Täby-Vallentuna, Vaxholm och Norra Norrtälje. Till stor del bestod det positiva nettot av inflyttning från utlandet. Undantaget är Centrum-Nordost där flyttnettet från övriga Sverige var större. Flera marknader hade under den studerade perioden ett negativt flyttnetto till övriga marknader i länet samt till övriga Sverige.

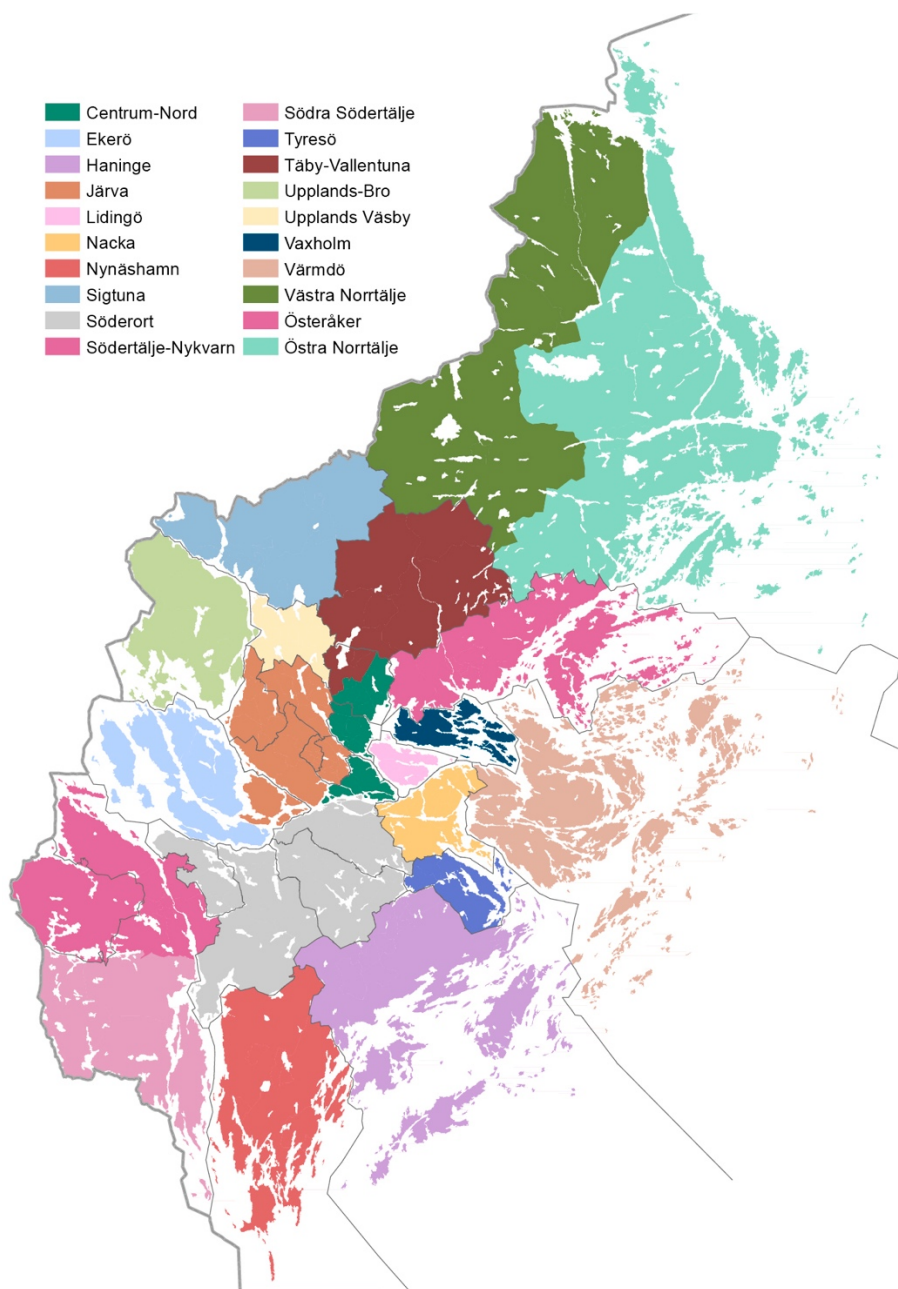
**Diagram 19. Nettoflyttningar per 1 000 invånare uppdelat på lokal bostadsmarknad 18–29 år**



## Flyttningar i åldersgruppen 30–44 år

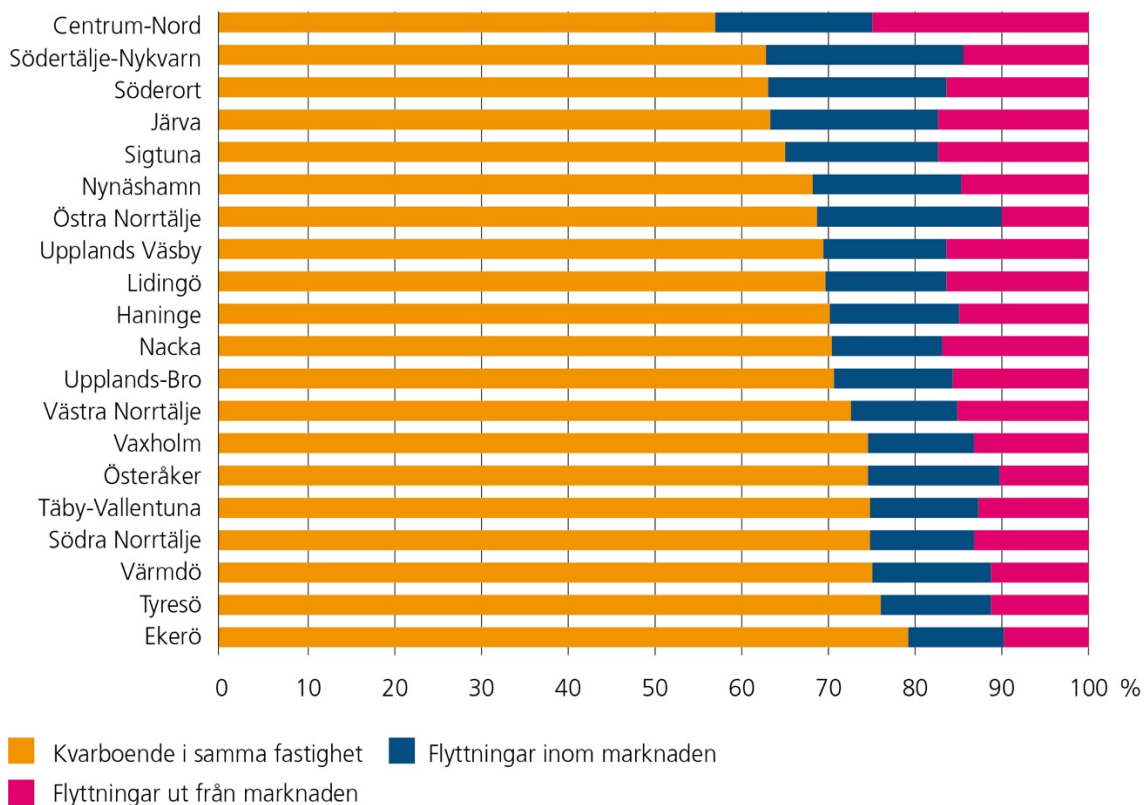
I denna åldersgrupp ingår delar av Täby i samma marknad som Danderyd och Östra Stockholm. Järfälla och Sollentuna ingår tillsammans med Västerort, Solna, Sundbyberg och delar av Ekerö i marknaden Järva och de västra delarna av Ekerö bildar en egen marknad. De södra delarna av Södertälje bildar för denna åldersgrupp marknaden Södra Södertälje och Botkyrka ingår återigen i marknaden Söderort tillsammans med södra Stockholm, Huddinge och Salem. Detta är den enda åldersgrupp där Järfälla och Sollentuna ingår i en gemensam lokal bostadsmarknad och Norrtälje är återigen delad i en östlig och en västlig marknad.

**Karta 4. Lokala bostadsmarknader i Stockholms län 30–44 år**

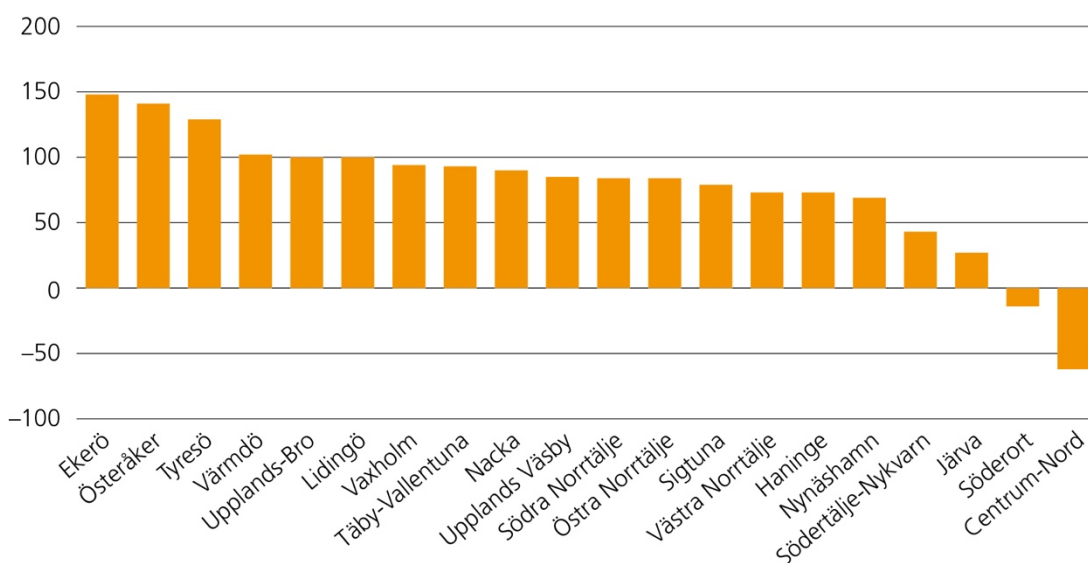


Bland 30–44 åringarna gick flyttfrekvensen ner i förhållande till åldersgruppen 18–29 år och de flesta bodde kvar i sina bostäder. Men andelen som flyttade inom den egna marknaden var högre än för den yngre gruppen.

**Diagram 20. Andel kvarboende, flyttare inom marknaden samt utflyttare från respektive lokal bostadsmarknad 30–44 år**

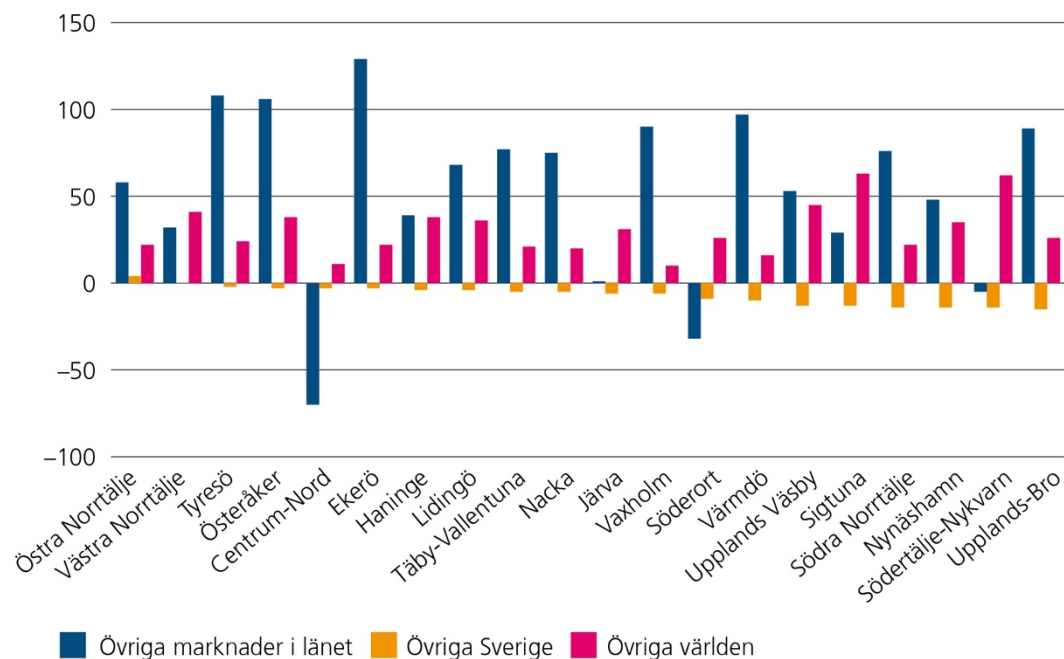


**Diagram 21. Totalt antal nettoflyttningar per 1 000 invånare uppdelat på lokal bostadsmarknad 30–44 år**



Alla marknader utom Söderort och Centrum Nord hade ett positivt flyttnetto i denna åldersgrupp. Generellt flyttade människor från länets centrala delar till bostadsmarknader längre ut från regionkärnan. Det positiva flyttnettot bestod i första hand av personer från övriga delar av länet. Alla marknader hade också ett positivt flyttnetto från utlandet.

**Diagram 22. Nettoflyttningar per 1 000 invånare uppdelat på lokal bostadsmarknad 30–44 år**

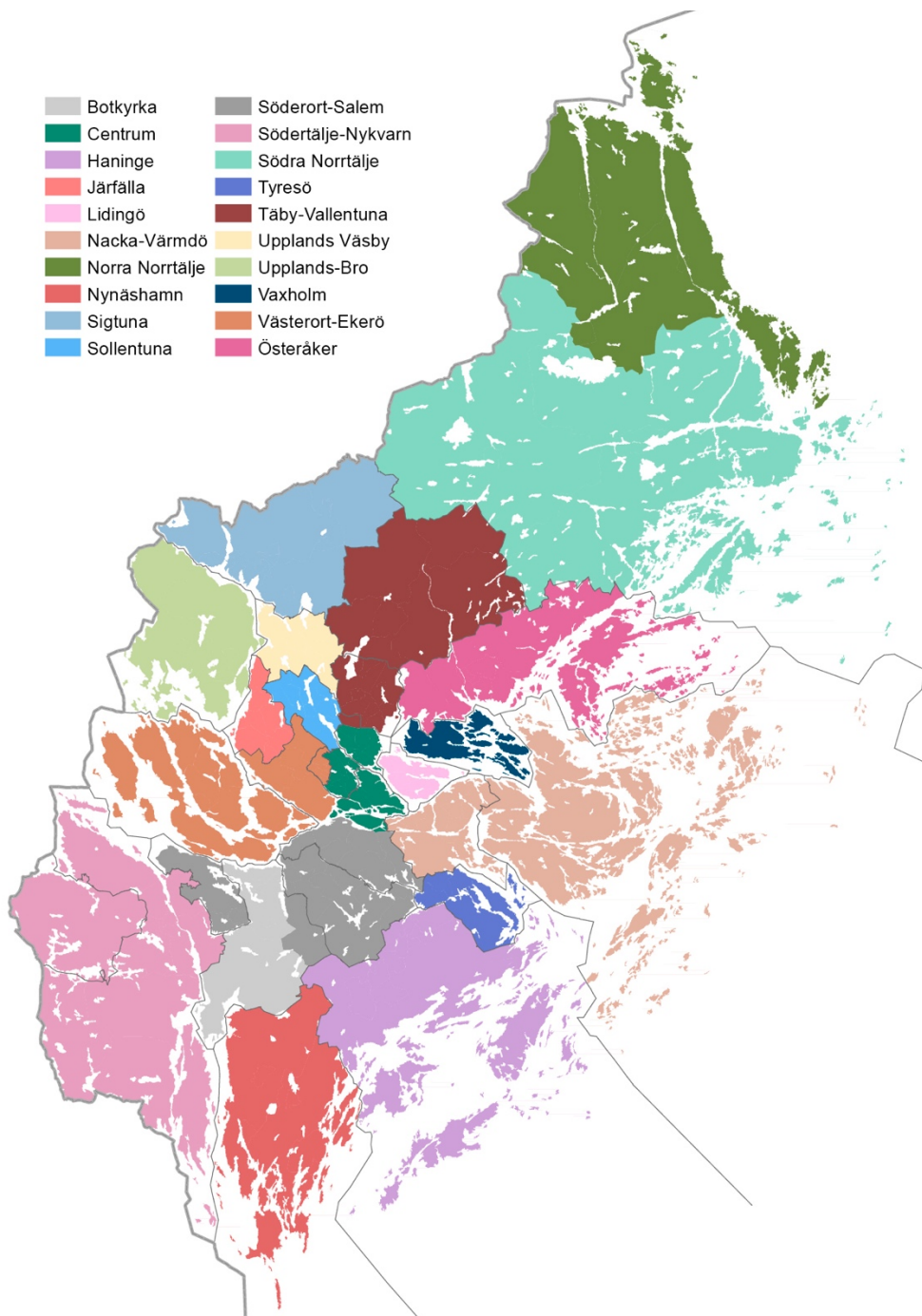


Alla marknader, utom Östra Norrtälje, hade en nettoutflyttning till övriga Sverige.

## Flyttningar i åldersgruppen 45–64 år

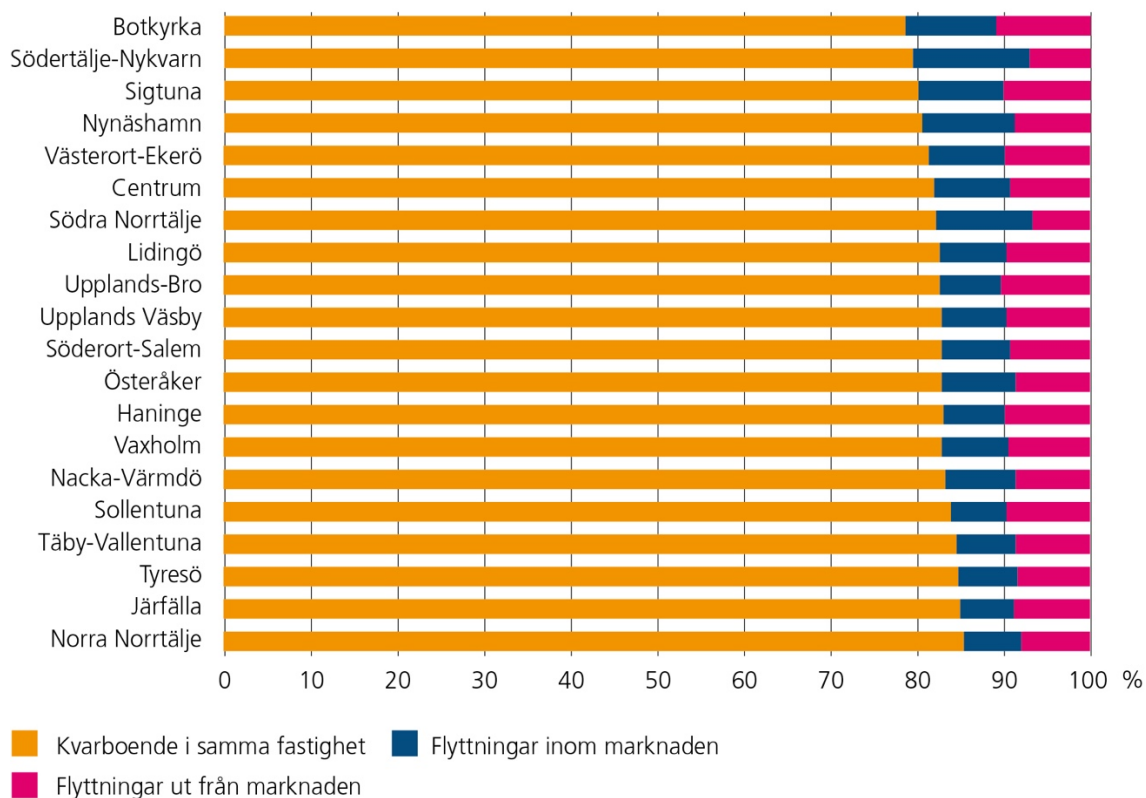
Marknadernas geografiska utbredning i denna grupp liknar till stor del den för gruppen 18–29 åringar. Det enda som skiljer dessa åldersgrupper åt är att Nacka kommun ingår i marknaden Nacka-Värmdö tillsammans med Värmdö kommun. Lidingö är en egen marknad och hänger inte längre ihop med Stockholms kommun. Solna ingår i marknaden Centrum och tillhör inte längre marknaden Västerort.

**Karta 5. Lokala bostadsmarknader i Stockholms län 45–64 år**



Bland dem som var mellan 45 och 64 år flyttade bara drygt 15 procent och av dessa flyttade ungefär lika många inom som ut från den egna marknaden.

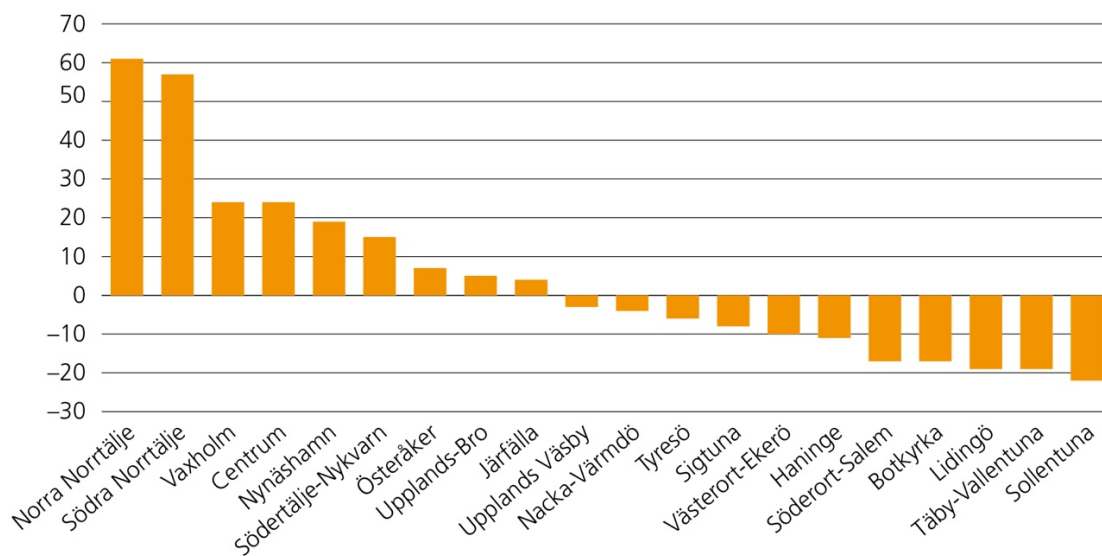
**Diagram 23. Andel kvarboende, flyttare inom marknaden samt utflyttare från respektive lokal bostadsmarknad 45–64 år**



Hälften av marknaderna hade ett positivt flyttnetto. Det relativa flyttnettot per 1 000 invånare är ungefär dubbelt så stort i de två marknaderna som utgör Norrtälje kommun som i övriga marknader i länet. Det är svårt att se något tydligt mönster bland dem som har flyttat, men vi kan konstatera att omkring hälften av marknaderna hade ett positivt flyttnetto och resterande ett negativt.

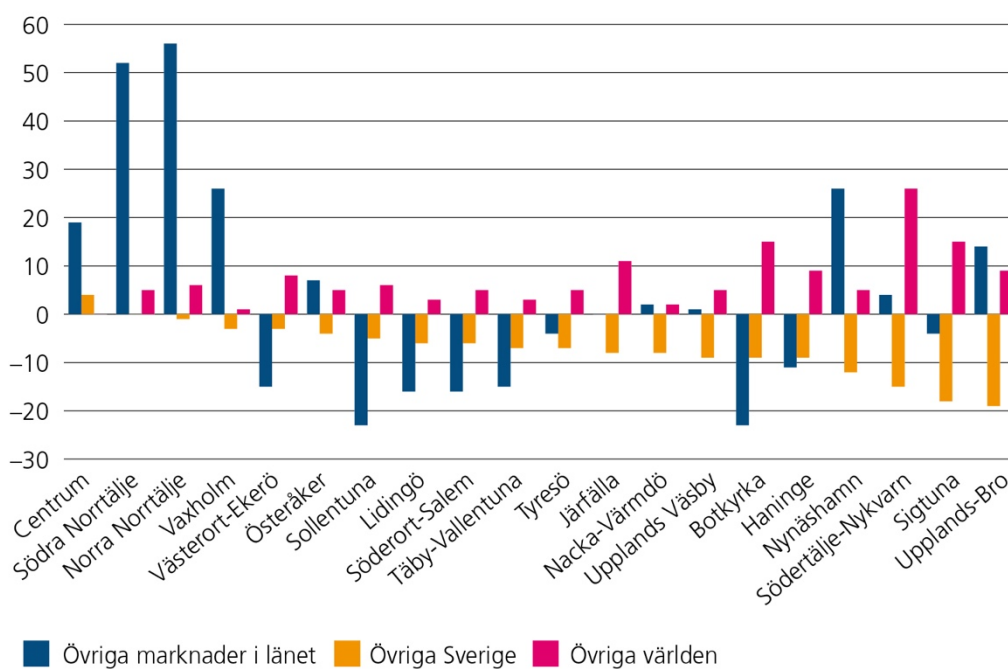


**Diagram 24. Totalt antal nettoflyttningar per 1 000 invånare uppdelat på lokal bostadsmarknad 45–64 år**



Alla marknader hade ett positivt flyttnetto från länder utanför Sverige. Gentemot andra delar av Sverige gick flödena däremot i motsatt riktning för alla marknader utom två, Centrum och Södra Norrtälje. Inom länet hade marknaden Centrum ett positivt flytt-netto, tillsammans med de två Norrtäljemarknaderna, Vaxholm, Nynäshamn och Upplands-Bro.

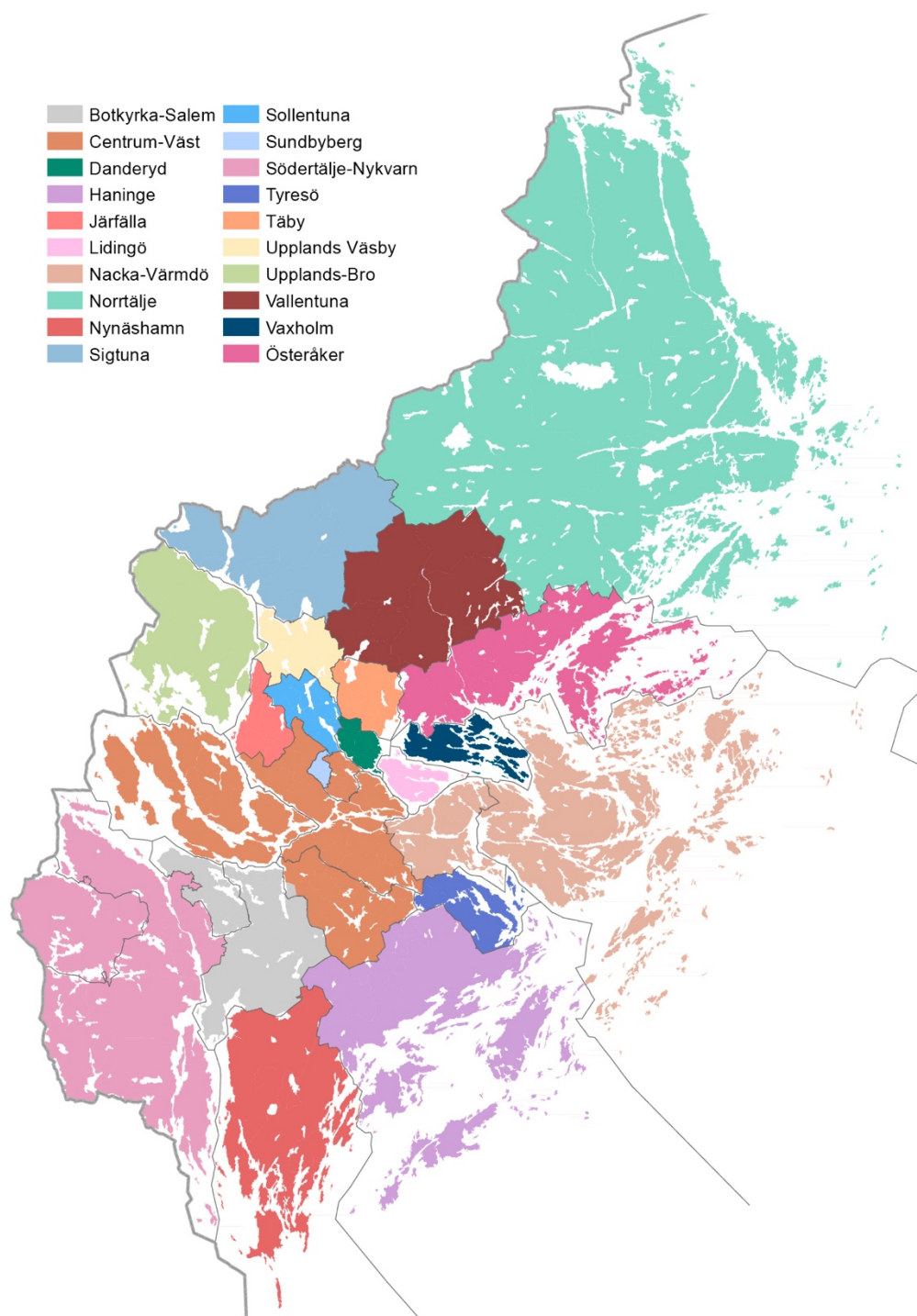
**Diagram 25. Nettoflyttningar per 1 000 invånare uppdelat på lokal bostadsmarknad 45–64 år**



## Flyttningar i åldersgruppen över 65 år

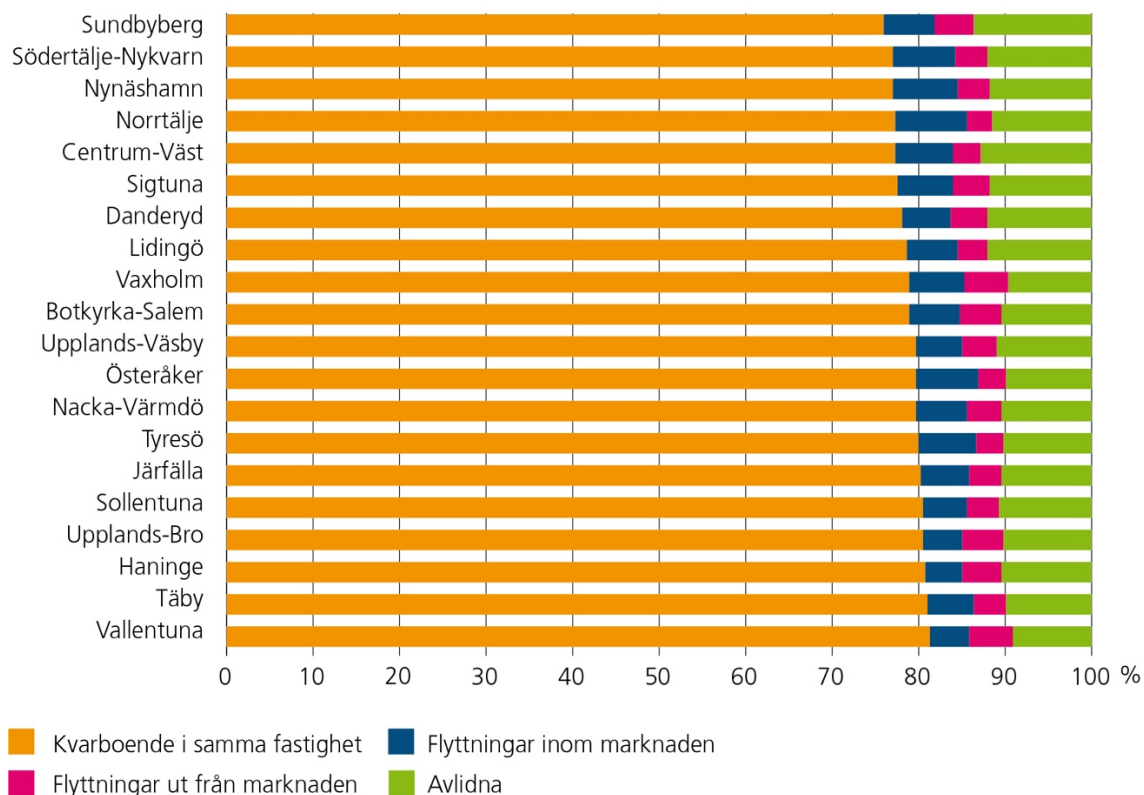
Detta är den enda åldersgruppen där en och samma marknad sträcker sig över Saltsjö-Mälarsnittet. Därutöver sammanfaller marknadernas utbredning till stor del med kommungränserna i länet. Med tanke på att få personer flyttar i denna åldersgrupp är slutsatserna kring flyttmönstren dock osäkra.

**Karta 6. Lokala bostadsmarknader i Stockholms län över 65 år**



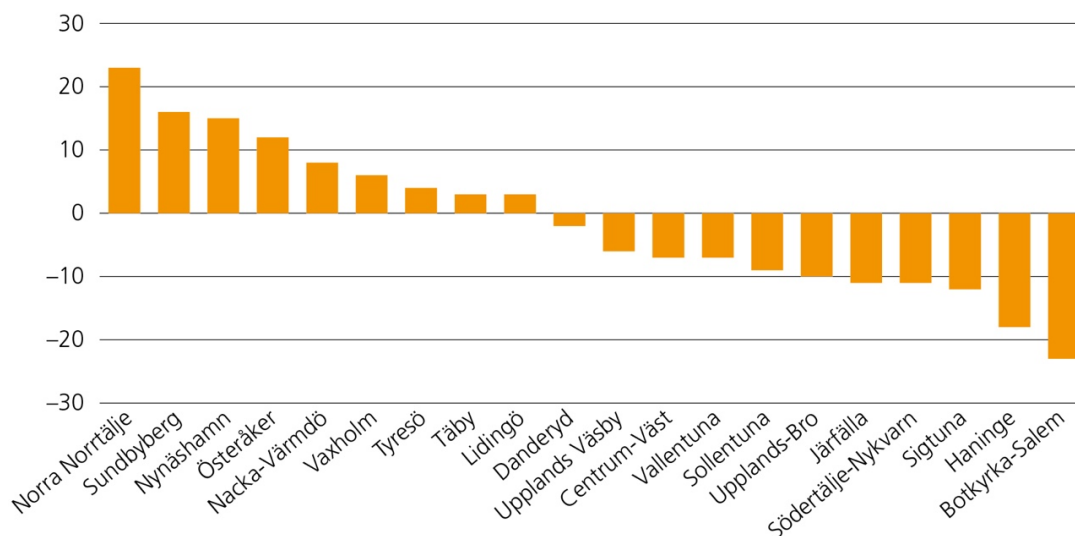
Den absoluta majoriteten av de äldsta personerna bodde i sin bostad både vid studiens start och vid dess slut. Bara tio procent flyttade, vilket var en något lägre andel än antalet personer som avled i åldersgruppen. I alla marknader utom två var andelen som flyttade inom marknaden större än andelen som flyttade ut. I de två marknader där så inte var fallet var andelarna mer eller mindre lika stora.

**Diagram 26. Andel kvarboende, flyttare inom marknaden samt utflyttare från respektive lokal bostadsmarknad 65+ år<sup>6</sup>**



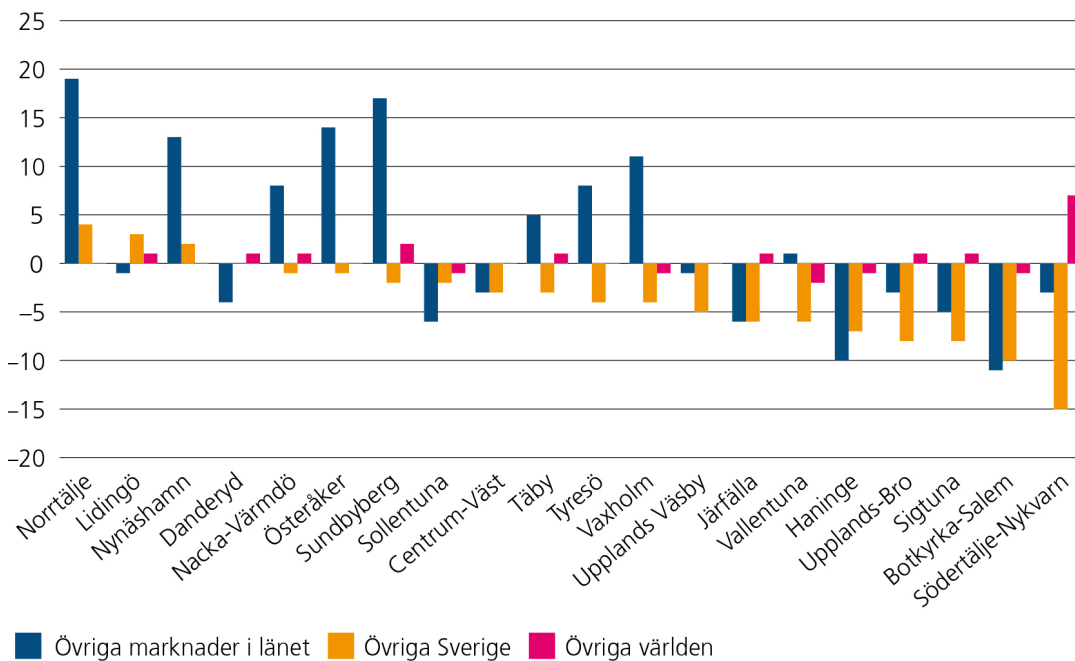
<sup>6</sup> I detta diagram redovisas andelen avlidna i åldersgruppen eftersom det utgör en väsentlig del av gruppens förändring.

**Diagram 27. Totalt antal nettoflyttningar per 1 000 invånare uppdelat på lokal bostadsmarknad 65+ år**



Ungefär hälften av marknaderna hade ett positivt flyttnetto. Med tanke på att nästan alla marknader (förutom Lidingö, Norrtälje och Nynäshamn) hade en utflyttning till övriga Sverige, samt att inflyttningen från länder utanför Sverige var liten, så kan vi dra slutsatsen att detta positiva flyttnetto i första hand består av personer som flyttar inom länet.

**Diagram 28. Nettoflyttningar per 1 000 invånare uppdelat på lokal bostadsmarknad 65+ år**



## Slutsatser

### *Bostadsmarknaderna i länet är lokala och kommungränserna delar marknaderna*

I denna studie bekräftas bilden av att bostadsmarknaderna i länet i olika grad är lokala och uppdelade. Vi kan också se att marknadernas geografiska utbredning varierar något mellan de olika åldersgrupperna, men kan samtidigt konstatera att avvikelserna är relativt små. I de flesta fall är det kommungränserna som avgränsar marknaderna, men flera kommuner kan ingå i samma marknad. Saltsjö-Mälarsnittet delar länet i en nordlig och en sydlig halva. Kommungränserna spelar störst roll i den yngsta och den äldsta åldersgruppen. Detta kan bero på att dessa grupper är mer knutna till kommunens verksamheter som till exempel barnomsorg, skola och äldreomsorg.

### *Bostadsmarknader som entréer och portar*

De lokala bostadsmarknaderna fyller olika funktioner vad gäller in-, ut- och omflyttning till länet. Medan vissa bostadsmarknader fungerar som entréer till länet fyller andra en större inomregional funktion, samt fungerar som portar ut från länet. Ett av de typiska flödena som kan exemplifiera och illustrera nettoflyttningen till, från och inom regionen är att en ung person flyttar från övriga Sverige till regionens centrala delar, eller till någon av de utpräglade mottagarmarknaderna från länder utanför Sverige. Därefter flyttar personen till andra delar av regionen och därifrån mot regioner utanför Stockholms län. Detta flöde har ett samband med stigande ålder.

### *Unga vuxna flyttar mest – de äldsta flyttar minst*

Unga vuxna mellan 18 och 29 år är de som flyttar allra mest och i större utsträckning ut från sin lokala bostadsmarknad i förhållande till andra åldersgrupper. Flyttfrekvensen minskar sedan i de äldre åldersgrupperna. De äldsta, över 65 år, flyttar minst och genomgången visar att det i de flesta marknaderna är större sannolikhet att den som är över 65 år avlider i sin bostad än flyttar därifrån.

I de centrala marknaderna är rörligheten högst. Längre ut i regionen är det både fler som bor kvar men också fler som flyttar inom den egna marknaden.

### *Unga människor flyttar hit*

Sett till samtliga åldersgrupper kan konstateras att bara de tre mest centrala marknaderna har ett positivt flyttnetto från övriga Sverige. Samtidigt har dessa centrala marknader ett negativt flyttnetto mot övriga Sverige i samtliga åldersgrupper utom i gruppen 18–29 år. Detta med undantag för ett visst positivt netto för marknaden Centrum i åldersgruppen 45–64 år.

Utifrån detta kan slutsatsen dras att länets positiva flyttnetto mot andra delar av landet i princip enbart består av personer mellan 18 och 29 år som har flyttat till länets centrala del.

## Referenser

SCB (2018): Statistikdatabasen, [www.statistikdatabasen.scb.se](http://www.statistikdatabasen.scb.se).

Tillväxt- och regionplaneförvaltningen (2015): Bostadsmarknaden – En komplex väg från teori till praktik, rapport 2015:1.

Tillväxt- och regionplaneförvaltningen (2017): Demografisk rapport 2017:2 – Befolkningsprognos 2017–2026/2050.

# Bilagor

## Bilaga 1. Flöden inom, till och från de lokala bostadsmarknaderna

Matrisen nedan redovisar antalet nettoflyttningar till och från marknaderna inom länet, men också till och från övriga Sverige och övriga världen. Färgmarkeringen indikerar ett positivt eller negativt netto, samt hur stort eller litet netto. De kursiva markeringarna redogör för de tre största marknaderna befolkningsmässigt, vilket till stor del förklarar de höga nettoantalen. De inringade markeringarna indikerar ett flöde mellan grannmarknader. Det är vanligt att de största flödena ut från en marknad går till en grannmarknad.

Matrisen utgör dels ett exempel på data som har använts i studien och som finns tillgängligt i tabellbilagorna, dels en mer detaljerad presentation av de flyttflöden som har framkommit i studien.

**Figur 2. Flöden inom och ut från länet**

Marknad	Från marknad																		Från region						Nettoflyttningar till marknaden/regionen			
	Till marknad/region	Botkyrka-Salem	Centrum	Centrum-syd	Ekerö	Värmdö	Haninge	Järfälla	Lidingö	Norrtälje	Nynäs-hamn	Sigtuna	Sollentuna	Södertälje-Nykvarn	Tyresö	Täby-Vallentuna	Upplands Väsby	Upplands-Bro	Vaxholm	Väster-ort	Österåker	Mälardalen	Småland med öarna	Syd-sverige		Väst-sverige	Norra Sverige	Utlandet
Botkyrka-Salem		-161	-919	-26	-57	-150	-68	-7	-57	-75	-73	-74	-254	-31	-37	-28	-52	-15	-248	-24	-607	-73	-41	-62	-47	3 701	367	
Centrum	161		-2 649	-10	-176	139	-23	-594	-39	9	53	-263	209	139	-75	-789	87	-21	-77	-2 069	-234	2 258	763	985	1 236	1 293	4 404	4 120
Centrum-syd	919	2 649		-257	-1 053	-1 386	-409	-98	-342	-301	-246	-312	162	-1 419	-539	-208	-164	-58	-1 259	-246	614	497	440	1 209	976	16 367	14 089	
Ekerö	26	10	257		-10	-14	8	5	-12	4	-4	6	19	0	-11	-8	-15	7	214	-18	-186	-8	-46	-19	-61	421	555	
Värmdö	57	176	1 053	10		17	14	6	-36	-13	-9	0	8	-16	-22	8	-4	-5	152	2	-209	-92	-53	2	-84	498	1 437	
Haninge	150	-139	1 386	14	-17		-62	12	-50	-179	-25	-6	-42	44	-44	-39	-7	2	-19	-32	-175	-68	-26	12	-74	2 378	2 924	
Järfälla	68	23	409	-8	-14	62		36	-65	-6	-4	136	46	1	-52	-37	-286	-24	1 841	-73	-288	-54	-11	5	26	2 101	3 804	
Lidingö	7	594	98	-5	-6	-12	-36		-46	6	-2	-4	-13	-11	-124	22	-11	-26	17	-67	-84	38	-41	19	29	1 053	1 368	
Norrtälje	57	39	342	12	36	50	65	46		1	61	12	95	24	24	350	93	14	31	296	146	48	-36	-41	-41	-60	1 080	2 719
Nynäs-hamn	75	-9	301	-4	13	179	6	-6	-1		-6	-10	34	18	-11	-2	1	-2	10	-3	-68	-106	-35	7	-134	528	743	
Sigtuna	73	-53	246	4	9	25	4	2	-61	6		55	8	9	-33	-14	-11		-10	102	-25	-525	-2	-20	7	0	1 996	1 753
Sollentuna	74	263	312	-6	0	6	-136	4	-95	10	-55		19	3	-215	-364	-88	-27	450	-93	-134	9	-62	7	-17	1 909	1 723	
Södertälje-Nykvarn	254	-209	-162	-19	-8	42	-46	13	-24	-34	-8	-19		-7	-22	-18	-6	2	72	9	-1 184	-74	-91	-84	-15	4 595	2 878	
Tyresö	31	75	1 419	0	16	-44	-1	11	-24	-18	-9	-3	7		4	-9	-7	1	65	-24	-111	-27	-31	22	-26	745	2 029	
Täby-Vallentuna	37	789	539	11	22	44	52	124	-350	11	33	215	22	-4		33	-7	-17	821	-374	-339	-58	-160	-15	-148	1 519	2 756	
Upplands Väsby	28	-87	208	8	-8	39	37	-22	-93	2	14	364	18	9	-33		-9		442	-24	-318	-3	21	41	-45	672	1 421	
Upplands-Bro	52	21	164	15	4	7	286	11	-14	-1	11	88	6	7	7	9		-7	70	28	-55	11	-32	-12	-4	72	312	
Vaxholm	15	77	58	-7	5	-2	24	26	-31	2	10	27	-2	-1	17	8	7		40	28	-55	11	-32	-12	-4	72	312	
Västerort	248	2 069	1 259	-214	-152	19	-1 847	-17	-296	-10	-102	-450	-72	65	-821	-376	-442	-70		-348	1 165	653	236	654	809	11 095	12 229	
Österåker	24	234	246	18	-2	32	73	67	-146	3	25	93	-9	24	374	37	24	-28		348	-65	-24	-24	11	-137	918	2 097	
Region																												
Mälardalen	607	-2 258	-614	186	209	175	288	84	-48	68	525	134	1 184	111	339	256	318	55	-1 165	65		389	-995	-1 530	3 633	44 017	46 033	
Småland med öarna	73	-763	-497	8	92	68	54	-38	36	106	2	-9	74	27	58	15	3	-11	-653	24	-389		-2 011	-2 302	771	29 575	24 288	
Syd-sverige	41	-985	-440	46	53	26	11	41	31	35	20	62	91	31	160	50	-21	32	-236	24	995	2 011	461	1 299	38 684	42 540		
Väst-sverige	62	-1 236	-1 209	19	-2	-12	-5	-19	41	-7	-7	-7	84	-22	15	17	-41	12	-654	-11	1 530	2 302	-461		2 087	49 735	52 193	
Norra Sverige	47	-1 293	-976	61	84	74	-26	-29	60	134	0	17	15	26	148	45	45	4	-809	137	-3 633	-771	-1 299	-2 087		42 778	32 749	

## Bilaga 2. Detaljerade filbeskrivningar (SCB)

### **Filbeskrivning: Flyttmönster i Stockholms län 2014–2016, samtliga åldrar**

#### **Bakgrund**

Uppdraget består av en analys av flyttar mellan planområden i Stockholms län under perioden 2014–2016 i syfte att identifiera lokala bostadsmarknader. Analysen genomfördes i form av en hierarkisk klusteranalys. Befolkningen i, samt flyttningar från och till de lokala bostadsmarknaderna redovisas uppdelat på kön och ålder.

#### **Population och variabler**

Populationen hämtades från registret över totalbefolkningen (RTB) och utgörs av samtliga individer som var folkbokförda i Sverige 2013-12-31 och/eller 2016-12-31. För samtliga individer i populationen inhämtades variablerna kön, ålder, län, planområde och fastighet.

#### **Hierarkisk klusteranalys**

Tillväxt- och regionplaneförvaltningen (TRF), Stockholms läns landsting, har vid flera tillfällen studerat de lokala bostadsmarknaderna i Stockholms län. I de tidigare studierna *Nio gånger i livet* (1997), *Lokala bostadsmarknader i Stockholms län* (2002) och *Flyttningar och bostadsbyten* (2004) har hierarkisk klusteranalys på planområdesnivå använts.

Samma metod har använts i denna studie och den beskrivs i detalj i *Flyttningar och bostadsbyten* (2004). Analysen kan sammanfattas i följande steg: En flyttmatrix för flyttningar mellan samtliga planområden i länet skapades. En flyttning definierades som en person som bodde i ett planområde vid slutet av år 2013 och i ett annat planområde vid slutet av år 2016. De ingående raderna beskriver andelen flyttningar av det totala antalet utflyttare från området till respektive planområde i Stockholms län.

Med denna definition skulle diagonalen (exempelvis där raden för planområdet Centrum möter kolumnen för planområdet Centrum) vara 0 eftersom den beskriver personer som inte har bytt planområde. Dock har diagonalen satts till det maximala värdet av kolumnen som den ingår i, på liknande sätt som i studien *Flyttningar och bostadsbyten*. Motiveringen till detta är att områden som har ett stort flyttutbyte med varandra ska ha en större chans att hamna i samma kluster.

Flera olika klustermetoder har testats. Wards metod har visat sig mest robust samt har gett marknader som varit geografiskt mest väldefinierade och meningsfulla. En visuell analys av klustrens geografiska gränser samt indikatorer som *pseudo F-statistic* och *pseudo T-squared statistic* har använts för att bestämma metod och antal kluster (bostadsmarknader).

År 2013 fanns det totalt 243 planområden, varav 218 bostadsområden och 25 restområden. År 2016 särredovisas PL-8099 Stockholms kommun som restområde och då fanns det således 244 planområden. Endast cirka 0,1 procent och 0,3 procent av folkmängden



i länet var folkbokförd i restområden vid årets slut 2013 respektive 2016. Restområden ingår inte i klusteranalysen utan de grupperades på förhand som ett separat kluster.

Planområden med mindre än 50 utflyttningar grupperades med ett annat planområde i samma kommun enligt tabellen nedan. Efter grupperingen användes sammanlagt 210 planområden i klusteranalysen.

Planområde	Folkmängd vid årets slut 2013	Antal utflyttare 2014–2016	Grupperades med
PL-1409 Hammarby glesbygd	102	18	PL-1407 Vik
PL-2803 Salems glesbygd	186	32	PL-2801 Salem
PL-6003 Östra glesbygden	76	19	PL-6005 Viggbyholm-Hägernäs
PL-6209 Danderydsberg	121	19	PL-6202 Danderyds K:a
PL-6310 Järvafältet	28	3	PL-6302 Viby
PL-8402 Ulriksdal	145	28	PL-8401 Järva
PL-8408 Virebergs industriomr.	16	8	PL-8407 Råsunda
PL-8410 Vretens industriomr.	4	2	PL-8407 Råsunda

Målet med grupperingen var att undvika ytterlighetsvärden på flyttmatrisen, så kallade *influential outliers*. Exempelvis har endast tre personer flyttat ut från planområdet Järvafältet. Om dessa tre personer har flyttat till samma planområde *A* (om de till exempel tillhör samma familj) skulle sannolikheten att flytta från Järvafältet till *A* vara 100 procent i klusteranalysen.

Det bör noteras att klusteranalys är en statistisk metod som ger ett *förslag* på hur en stor mängd data kan grupperas. Grupperingen beror på reglerna som beskriver likheten mellan dessa datapunkter. I den här studien bestämdes att områden med liknande utflyttmönster skulle vara en del av samma bostadsmarknad. Flyttmönster är bara en del av

bostadsmarknaderna och klusteranalys är därför inte en ersättning för de analyser som baseras på erfarenhet och kunskap inom lokala bostadsmarknader, samt kvalitativa metoder. Resultaten från klusteranalyser är mer informativa när de används tillsammans med dessa andra typer av analyser.

### Att mäta flyttmönster

Antal inflyttare, utflyttare och nettoflyttning redovisas i resultaten. Nettoflyttning till marknad *A* definieras som:

$$N_A = I_A - U_A$$

$I_A$  är antalet inflyttare till marknad *A*

$U_A$  är antalet utflyttare från marknad *A*

Nettoflyttning till marknad  $A$  från marknad  $B$  definieras som:

$$N_A^B = I_A^B - U_A^B$$

$I_A^B$  är antalet inflyttare till marknad  $A$  från marknad  $B$

$U_A^B$  är antalet utflyttare från marknad  $A$  till marknad  $B$

Antalet inflyttare, utflyttare och nettoflyttningar per 1 000 invånare redovisas också. Beräkningen baseras på antalet invånare i en viss marknad vid årets slut 2013. Exempelvis beräknades statistik för kvinnor på följande sätt:

$$i_A^B(k) = \frac{I_A^B(k)}{P_A(k)} \times 1\,000$$

$$u_A^B(k) = \frac{U_A^B(k)}{P_A(k)} \times 1\,000$$

$$n_A^B(k) = i_A^B(k) - u_A^B(k)$$

där

$I_A^B(k)$  är antalet kvinnor som har flyttat till marknad  $A$  från marknad  $B$

$U_A^B(k)$  är antalet kvinnor som har flyttat ut från marknad  $A$  till marknad  $B$

$P_A(k)$  är antalet kvinnor i marknad  $A$  vid årets slut 2013

$i_A^B(k)$  är antalet kvinnor som har flyttat till marknad  $A$  från marknad  $B$  per 1 000 kvinnor i marknad  $A$  vid årets slut 2013

$u_A^B(k)$  är antalet kvinnor som har flyttat ut från marknad  $A$  till marknad  $B$  per 1 000 kvinnor i marknad  $A$  vid årets slut 2013

$n_A^B(k)$  är nettoflyttning från marknad  $A$  till marknad  $B$  per 1 000 kvinnor i marknad  $A$  vid årets slut 2013.

Statistik beräknades på motsvarande sätt för män och för olika åldersgrupper. Resultatet för olika åldrar redovisas för fem ålderskategorier enligt tabellen nedan.

Ålder vid årets slut		
2013	2016	Gruppen kan ses som
0–16 år	3–19 år	Medflyttare till sina föräldrar
17–20 år	20–23 år	Ungdomar som flyttar hemifrån
21–29 år	24–32 år	Studier och etablering på arbetsmarknaden
30–54 år	33–57 år	Barnfamiljer
55 år och äldre	58 år och äldre	Vuxna utan små barn

Flyttmönster mellan en lokal bostadsmarknad och regioner utanför Stockholms län redovisas också. Den regionala indelningen baseras på en NUTS-indelning (Eurostat

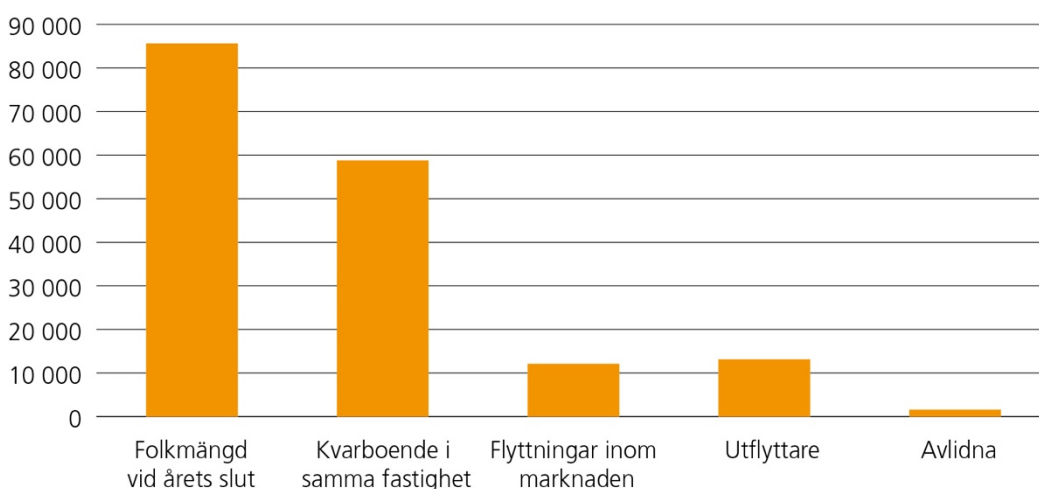
2011) och regioner utanför länet delades in i sex olika grupper: Mälardalen (östra Mellansverige), Småland med öarna, Sydsverige, Västsverige, norra Sverige och utlandet.

## Resultat

Klusteranalysen resulterade i att Stockholms län kan indelas i 20 lokala bostadsmarknader under 2014–2016. Resultaten redovisas i Excel-format i filen Lokala\_bostadsmarknader\_2014\_2016.xlsx. Totalt 164 tabeller ingår. Vilka planområden som ingår i varje bostadsmarknad redovisas i tabell 1.1. Folkmängden i de lokala bostadsmarknaderna vid årets slut 2013 och 2016 redovisas i tabell 2.1, 2.2 och 2.3. Antalet inflyttare, utflyttare och nettoflyttning redovisas i tabell 3.1 till 10.20. Resultaten redovisas uppdelade efter kön och ålder samt totalt.

En redovisning av några utvalda resultat kan hjälpa till att förklara hur statistiken ska tolkas. Diagram 29 skapades utifrån uppgifter i tabell 3.11. Det visar att antalet invånare i bostadsmarknaden Botkyrka-Salem var 85 614 vid slutet av 2013. Vid slutet av 2016 var 58 786 av dessa personer folkbokförda på samma adress, 12 094 personer var folkbokförda på en annan adress i samma bostadsmarknad, medan 13 156 hade flyttat ut från bostadsmarknaden och 1 578 hade avlidit.

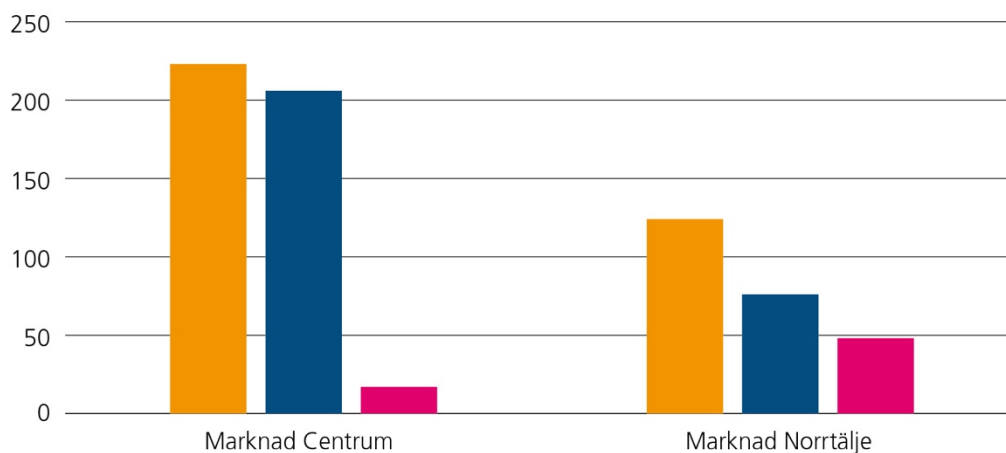
**Diagram 29. Kvarboende, flyttningar inom marknad, utflyttare och avlidna: marknad Botkyrka-Salem, 2014–2016**



Källa: Tabell 3.11.

Diagram 30 skapades utifrån tabell 2.1. Det visar att inflyttning till och utflyttning från bostadsmarknaden Centrum var högre *per capita* än motsvarande siffror för bostadsmarknaden Norrtälje. Nettoflyttning är skillnaden mellan inflyttare och utflyttare. Den var högre i bostadsmarknaden Norrtälje, med ett positivt flyttnetto på 48 flyttningar per 1 000 invånare, jämfört med 17 flyttningar per 1 000 invånare i bostadsmarknaden Centrum.

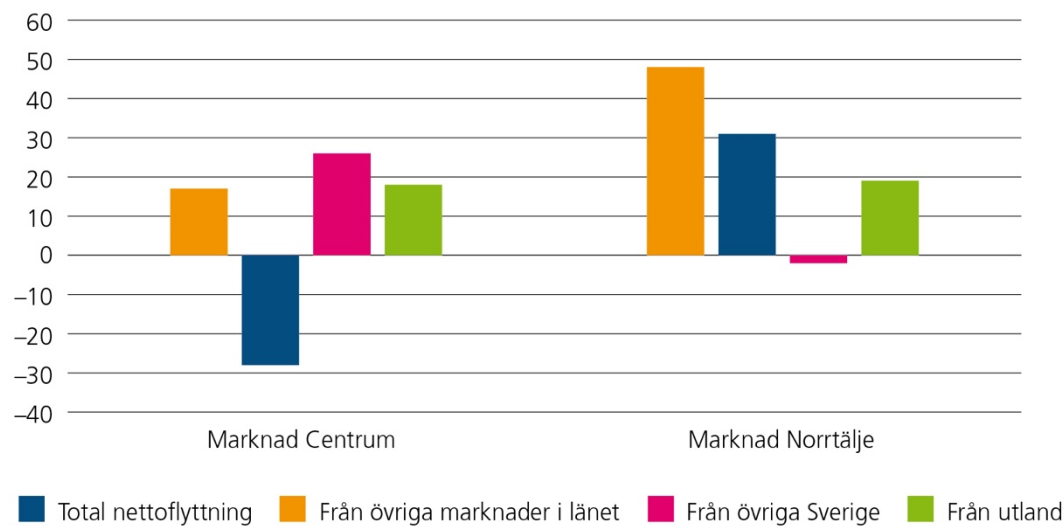
**Diagram 30.**



Källa: Tabell 2.1.

I diagram 31 delas nettoflyttning upp i tre komponenter: nettoflyttning från övriga bostadsmarknader i länet, nettoflyttning från övriga Sverige och nettoflyttning från utlandet. Bostadsmarknaderna Centrum och Norrtälje jämförs. Diagrammet visar att av dessa tre faktorer är inflyttning från övriga län huvudorsaken till det positiva flytt-nettot i bostads-marknaden Centrum. Inflyttning från övriga lokala bostadsmarknader i länet är den främsta orsaken till det positiva flytt-nettot i bostadsmarknaden Norrtälje.

**Diagram 31.**



Källa: Tabell 3.2.

## Referenser

Eurostat (2011): *Regions in the European Union. Nomenclature of territorial units for statistics*. NUTS 2010/EU-27. Luxembourg: Publications Office of the European Union.

Regionplane- och trafikkontoret (1997): *Nio gånger i livet: Förstudie om flyttning inom Stockholms län*. Rapport 1997:1.

Regionplane- och trafikkontoret (2002): *Lokala bostadsmarknader i Stockholms län 1998–2000: Har flyttmönstren förändrats under 1990-talet?*, Regionplane- och trafikkontorets promemoria, Nr 6, Augusti.

Regionplane- och trafikkontoret (2004): *Flyttningar och bostadsbyten: Jämförelser på inomregional nivå och till och från Stockholms län 1996 och 2001*. Statistik om Stockholms län och region 2004:2.

## Filbeskrivning: Flyttmönster i Stockholms län 2014–2016, uppdelat i fem åldersgrupper

### Bakgrund

Uppdraget består av en analys av samtliga flyttar mellan planområden i Stockholms län efter åldersgrupp i syfte att identifiera lokala bostadsmarknader. Denna del genomfördes i form av en hierarkisk klusteranalys. Separata modeller utvecklades för fem åldersgrupper. Befolkningen i, samt flyttningar mellan och inom de lokala bostadsmarknaderna redovisas uppdelat på kön och ålder.

### Population och variabler

Populationen hämtades från registret över totalbefolkningen (RTB) och utgörs av samtliga individer som var folkbokförda i Sverige den 2013-12-31 eller 2016-12-31, uppdelade efter fem åldersgrupper: 0–17 år, 18–29 år, 30–44 år, 45–64 år samt 65 år och äldre. För samtliga individer i populationen inhämtades variablerna kön, ålder, län, planområde och fastighet.

### Hierarkisk klusteranalys

Tillväxt- och regionplaneförvaltningen (TRF), Stockholms läns landsting, har vid flera tillfällen studerat de lokala bostadsmarknaderna i Stockholms län. I de tidigare studierna *Nio gånger i livet* (1997), *Lokala bostadsmarknader i Stockholms län* (2002) och *Flyttningar och bostadsbyten* (2004) har hierarkisk klusteranalys på planområdesnivå använts.

Samma metod har använts i denna studie och den beskrivs i detalj i *Flyttningar och bostadsbyten* (2004). Analysen kan sammanfattas i följande steg: En flyttmatrix för flyttningar mellan samtliga planområden i länet skapades. En flyttning definierades som en person som bodde i ett planområde vid slutet av år 2013 och i ett annat planområde vid slutet av år 2016. De ingående raderna beskriver andelen flyttningar av det totala antalet utflyttare från området till respektive planområde i Stockholms län. Separata flyttmatriser skapades för olika åldersgrupper (0–17 år, 18–29 år, 30–44 år, 45–64 år samt 65 år och äldre).

Med denna definition skulle diagonalen (exempelvis där raden för planområdet Centrum möter kolumnen för planområdet Centrum) vara 0 eftersom den beskriver personer som inte har bytt planområde. Diagonalen har dock satts till det maximala värdet av kolumnen som den ingår i, på liknande sätt som i studien *Flyttningar och bostadsbyten*. Motiveringen till detta är att områden som har ett stort flyttutbyte med varandra ska ha en större chans att hamna i samma kluster.

Flera olika klustermetoder har testats. Wards metod har visat sig mest robust samt har gett marknader som varit geografiskt mest väldefinierade och meningsfulla. En visuell analys av klustrens geografiska gränser samt indikatorer som *pseudo F-statistic* och *pseudo T-squared statistic* har använts för att bestämma metod och antal kluster (bostadsmarknader).

År 2013 fanns det totalt 243 planområden, varav 218 bostadsområden och 25 restområden. År 2016 särredovisas PL-8099 Stockholms kommun som restområde och då finns det således 244 planområden. Endast cirka 0,1 procent och 0,3 procent av folkmängden i länet var folkbokförd i restområden vid årets slut 2013 respektive 2016. Restområden ingår inte i klusteranalysen utan de grupperades på förhand som ett separat kluster.

Planområden med mindre än 20 utflyttningar i någon av de fem åldersgrupperna grupperades med ett annat planområde i samma kommun enligt tabellen nedan.

**Tabell 7.**

Planområde	Grupperades med
PL-1402 Eds glesbygd	PL-1401
PL-1403 Löwenströmska sjukh	PL-1404
PL-1408 Västra Odenslunda	PL-1410
PL-1409 Hammarby glesbygd	PL-1407
PL-1411 Frestaby	PL-1410
PL-1413 Fresta glesbygd	PL-1410
PL-1502 Markim-Orkesta-Frösunda	PL-1501
PL-1714 Östra Ryd	PL-1712
PL-2005 Värmdö kn skärgård	PL-2004
PL-2501 Adelsö	PL-2508
PL-2502 Munsö	PL-2508
PL-2503 Färentuna	PL-2508
PL-2504 Hilleleshög	PL-2508
PL-2505 Sånge	PL-2508
PL-2506 Skå	PL-2508
PL-2509 Lovö	PL-8006
PL-2803 Salems glesbygd	PL-2801
PL-3605 Vega	PL-3604
PL-3901 Bro-distrikts glesbygd	PL-3903
PL-3902 Uppl-B NÖ- Kungsä. glesb	PL-3904
PL-6002 Västra glesbygden	PL-6001
PL-6003 Östra glesbygden	PL-6005
PL-6204 Danderyds Sjukhus	PL-6203
PL-6209 Danderydsberg	PL-6202
PL-6310 Järvafältet	PL-6302
PL-8104 Vårdinge	PL-8103
PL-8207 Norra Boo	PL-8208
PL-8402 Ulriksdal	PL-8401
PL-8404 Haga	PL-8406
PL-8408 Virebergs industriomr	PL-8407
PL-8410 Vretens industriomr	PL-8407
PL-8701 Bogesundslandet	PL-8703
PL-9106 Sigtuna glesbygd	PL-9105
PL-9107 Rosersberg	PL-9103
PL-9108 Rosersbergs glesbygd	PL-9103
PL-9109 Östra glesbygden	PL-9104
PL-9204 Spångbro-Sunnerby	PL-9202
PL-9205 Stora Vika	PL-9202
PL-9207 Torö socken	PL-9202

Målet med grupperingen var att undvika ytterlighetsvärden på flyttmatrisen, så kallade *influential outliers*. Exempelvis har endast tre personer flyttat ut från planområdet Järvafältet. Om dessa tre personer har flyttat till samma planområde *A* (om de till exempel är i samma familj) skulle sannolikheten att flytta från Järvafältet till *A* vara 100 procent i klusteranalysen. Dessutom konstaterades att fyra mindre planområden var ytterlighetsvärden i klusteranalysen. De grupperades med ett annat planområde i samma kommun enligt tabellen nedan.

**Tabell 8.**

Planområde	Grupperades med
PL-1701 Ljusterö skärgård	PL-1704
PL-8209 Saltsjöbaden-Älgö	PL-8208
PL-8211 Älta-Erstavik	PL-8208
PL-3611 Dalarö församling	PL-3604

Cirka tre procent av folkmängden i länet var vid årets slut 2013 folkbokförd i de planområden som ingår i tabell 1 och 2. Efter grupperingen blev det sammanlagt 175 planområden som användes i klusteranalysen.

Det bör noteras att klusteranalys är en statistisk metod som ger ett *förslag* på hur en stor mängd data kan grupperas. Grupperingen beror på reglerna som beskriver likheten mellan dessa datapunkter. I den här studien bestämdes att områden med liknande utflyttmönster skulle vara en del av samma bostadsmarknad. Flyttmönster är bara en del av bostadsmarknader och klusteranalys är därför inte en ersättning för analyser som baseras på erfarenhet och kunskap inom lokala bostadsmarknader samt kvalitativa metoder. Resultaten från klusteranalysen är mer informativa när de används tillsammans med dessa andra typer av analyser.

### Att mäta flyttmönster

Antal inflyttare, utflyttare och nettoflyttning redovisas i resultaten. Nettoflyttning till marknad *A* definieras som:

$$N_A = I_A - U_A$$

$I_A$  är antalet inflyttare till marknad *A*

$U_A$  är antalet utflyttare från marknad *A*

Nettoflyttning till marknad *A* från marknad *B* definieras som:

$$N_A^B = I_A^B - U_A^B$$

$I_A^B$  är antalet inflyttare till marknad *A* från marknad *B*

$U_A^B$  är antalet utflyttare från marknad *A* till marknad *B*



Antalet inflyttare, utflyttare och nettoflyttningar per 1 000 invånare redovisas också. Beräkningen baseras på antalet invånare i en viss marknad vid årets slut 2013. Statistik för kvinnor beräknades exempelvis på följande sätt:

$$i_A^B(k) = \frac{I_A^B(k)}{P_A(k)} \times 1\,000$$

$$u_A^B(k) = \frac{U_A^B(k)}{P_A(k)} \times 1\,000$$

$$n_A^B(k) = i_A^B(k) - u_A^B(k)$$

där

$I_A^B(k)$  är antalet kvinnor som har flyttat till marknad  $A$  från marknad  $B$

$U_A^B(k)$  är antalet kvinnor som har flyttat ut från marknad  $A$  till marknad  $B$

$P_A(k)$  är antalet kvinnor i marknad  $A$  vid årets slut 2013

$i_A^B(k)$  är antalet kvinnor som har flyttat till marknad  $A$  från marknad  $B$  per 1 000 kvinnor i marknad  $A$  vid årets slut 2013

$u_A^B(k)$  är antalet kvinnor som har flyttat ut från marknad  $A$  till marknad  $B$  per 1 000 kvinnor i marknad  $A$  vid årets slut 2013

$n_A^B(k)$  är nettoflyttning från marknad  $A$  till marknad  $B$  per 1 000 kvinnor i marknad  $A$  vid årets slut 2013.

Statistik beräknades på motsvarande sätt för män.

Flyttmönster mellan en lokal bostadsmarknad och regioner utanför Stockholms län redovisas också. Den regionala indelningen baseras på en NUTS-indelning (Eurostat 2011) och regioner utanför länet delades in i sex olika grupper: Mälardalen (östra Mellansverige), Småland med öarna, Sydsverige, Västsverige, norra Sverige och utlandet.

## Resultat

I den senaste analysen av bostadsmarknader i Stockholms län som presenterades av SCB år 2017 konstaterades att länet kan indelas i 20 lokala bostadsmarknader under perioden 2014–2016. I den här förstudien jämförs resultaten från den tidigare studien med resultaten från separata modeller för olika åldersgrupper (0–17 år, 18–29 år, 30–44 år, 45–64 år samt 65 år och äldre).

Analysen visade att det inte förekom några robusta skillnader i indelningen av planområden i bostadsmarknader för de olika åldersgrupperna. När separata analyser gjordes efter åldersgrupper var det vanligare att bostadsmarknadens gränser skilde sig kraftigt åt med små justeringar i antalet kluster, jämfört med modellen utan åldersindelning.

En förklaring till detta är att antalet flyttningar sjunker betydligt när analysen delas upp efter åldersgrupper.

I likhet med den första studien har klusteranalysen resulterat i att Stockholms län kan indelas i 20 lokala bostadsmarknader för varje åldersgrupp. Det bör dock noteras att indelningen av planområden i bostadsmarknaderna skiljer sig åt beroende på åldersgrupp.

Resultaten redovisas i Excel-format i följande filer:

- Lokala\_bostadsmarknader\_2014\_2016\_00-17 år.xlsx
- Lokala\_bostadsmarknader\_2014\_2016\_18-29 år.xlsx
- Lokala\_bostadsmarknader\_2014\_2016\_30-34 år.xlsx
- Lokala\_bostadsmarknader\_2014\_2016\_45-64 år.xlsx
- Lokala\_bostadsmarknader\_2014\_2016\_65+ år.xlsx

Totalt 175 tabeller ingår. Tabellerna följer samma ordning i varje fil. Vilka planområden som ingår i varje bostadsmarknad redovisas i tabell 1.1. Folkmängd i de lokala bostadsmarknaderna vid årets slut 2013 och 2016 redovisas i tabell 2.1. Antal inflyttare, utflyttare och nettoflyttning redovisas i tabell 3.1 till 5.11. Resultaten redovisas uppdelade efter kön och ålder.

### **Referenser**

Eurostat (2011): *Regions in the European Union. Nomenclature of territorial units for statistics*. NUTS 2010/EU-27. Luxembourg: Publications Office of the European Union.

Regionplane- och trafikkontoret (1997): *Nio gånger i livet: Förstudie om flyttning inom Stockholms län*. Rapport 1997:1.

Regionplane- och trafikkontoret (2002): *Lokala bostadsmarknader i Stockholms län 1998-2000: Har flyttmönstren förändrats under 1990-talet?*, Regionplane- och trafikkontorets promemoria, Nr 6, Augusti.

Regionplane- och trafikkontoret (2004): *Flyttningar och bostadsbyten: Jämförelser på inomregional nivå och till och från Stockholms län 1996 och 2001*. Statistik om Stockholms län och region 2004:2.

Tillväxt- och regionplaneförvaltningen  
Box 22550, 104 22 Stockholm  
Besök: Norra stationsgatan 69  
Tfn växel: 08-123 130 00  
Epost: [trf@sll.se](mailto:trf@sll.se)  
[www.sll.se](http://www.sll.se)