



AARHUS KOMMUNE

# En første analyse af flyttemønstre i almene boligområder i Aarhus

**Hovedresultater**



# En første analyse af flyttemønstre i Aarhus

Hovedresultater

**En første analyse af flyttemønstre i Aarhus**  
Hovedresultater

© Aarhus Kommune, august 2022

Layout: Jan Thomassen, ITK Grafisk Service  
Tryk: ITK Grafisk Service

Font: Scala Sans

*Redigeret af Borgmesterens Afdeling*

# Indholdsfortegnelse

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Indledning .....                      | 7  |
| Hovedresultater .....                 | 8  |
| Baggrund for analysen .....           | 9  |
| Sådan har vi grebet analysen an ..... | 11 |
| Hovedresultater fra delanalyser ..... | 12 |







## Indledning

Analysen af flyttemønstre i de udsatte boligområder i Aarhus er udarbejdet i et samarbejde mellem MSB, BA og Det Boligsociale Fællessekretariat. Analysen indeholder en række interessante fund, som kan bruges som vigtig viden i arbejdet med de udsatte boligområder. Analysen bevæger sig på et overordnet niveau og kan være udgangspunktet for flere og mere detaljerede analyser af flyttemønstrene. Nedenfor sammenfattes først analysens hovedresultater, herefter følger baggrund om analysen, og hvordan den er blevet til. Endelig uddybes hovedresultaterne i resten af dokumentet.

# Hovedresultater

## Den primære til- og fraflytning er ikke fra den almene sektor i Aarhus

Den primære til- og fraflytning til Gellerup-Toveshøj, Bispehaven samt de fire risikoområder (Skovgårdsparken, Langkærparken, Viby C og Vejlby Vest) er fra det private (ikke-almene) boligmarked i Aarhus samt andre kommuner.

## Udlejningsredskaber bidrager til en blandet beboersammensætning

Der er en tydelig sammenhæng mellem arbejdsmarkeds-tilknytningen blandt til- og fraflyttere og udviklingen i uddannelse og beskæftigelse i de almene boligområder. I de områder, der i perioden 2011–2020, oplever en positiv udvikling i beskæftigelse og uddannelse, ser forklaringen i høj grad ud til at være, at udlejningsredskaber giver en netto-tilflytning af personer i beskæftigelse og uddannelse. I den senere del af perioden (2017–2019) udvikler ca. to tredjedele af områderne sig positivt på uddannelse og beskæftigelse, hvoraf til- og fraflytninger ser ud til at forklare ca. halvdelen af den positive udvikling.

## De unge flytter meget

Det er særligt de unge i studiealderen, som flytter til og fra Gellerup-Toveshøj og Bispehaven. En mulig forklaring er, at der er en stor gruppe, som flytter til Aarhus pga. uddannelse, og at disse flytter fra områderne igen efter et par år eller efter endt uddannelse, hvorved Gellerup-Toveshøj og Bispehaven bliver en mellemstation til det private boligmarked i Aarhus.



## Ældre tilflyttere adskiller sig i højere grad fra resten af Aarhus end yngre tilflyttere

Når vi opdeler tilflyttere fra det private boligmarked i Aarhus efter alder, er der en sammenhæng mellem tilflytternes alder og deres risiko for at være uden for arbejdsmarkedet, dvs. jo højere alder, desto større er andelen uden for arbejdsmarkedet. Denne tendens er stigende over perioden, således forskellen mellem de ældre tilflyttere til de almene boligområder og de ældre i samme aldersgruppe, som bliver tilbage i resten af Aarhus, bliver større over tid.

## Tilflyttere til risikoområder kommer ofte fra andre udsatte boligområder

Tilflytterne til risikoområderne kommer primært fra det private boligmarked i Aarhus samt fra andre kommuner. Ser vi på gruppen, som alene kommer fra andre almene boligområder, kommer størstedelen fra udsatte boligområder, og dernæst fra geografisk nærliggende almene boligområder.



## Baggrund for analysen

Som en del af arbejdet med udsatte boligområder, har der i mange år været et ønske om at analysere flyttemønstrene til og fra de almene boligområder i Aarhus. Eksempelvis har der været et ønske om at se nærmere på, hvad der kendetegner dem, der flytter fra Gellerup-Toveshøj og Bispehaven i forbindelse med de igangværende omdannelser. Eller hvad der kendetegner dem, der flytter til de såkaldte risikoområder (her: Skovgårdsparken, Langkærparken, Viby C og Vejlby Vest), og hvor de kommer fra.

Aarhus Kommune og boligforeningernes i BL's 5. kreds har i mange år fulgt udviklingen i de udsatte boligområder, bl.a. via det fælles monitoreringssystem BoSocData. Systemet har nu fået tilført nye data, som gør det muligt at følge til- og fraflyttere til de almene boligområder i Aarhus. På den baggrund er der i et samarbejde mellem MSB, BA og Det Boligsociale Fællessekretariat blevet udarbejdet en første analyse af flyttemønstre i Aarhus. Analysen stiller skarpt på nogle af de mangeårige spørgsmål vedr. flyttemønstrene til og fra de almene boligområder. Analysen favner dog ikke alt, og den skal således ses som et første forsøg på at belyse og beskrive nogle af de overordnede flyttemønstre til og fra de almene boligområder, men går ikke nærmere ind i forklaringer (individniveau) og årsagssammenhænge.

### Analysen kigger nærmere på spørgsmål som:

- Adskiller tilflytterne til de almene boligområder sig fra resten af Aarhus ift. arbejdsmarkedstilknytning? Og hvordan har udviklingen været i de sidste 10 år?
- Hvad kendetegner fraflyttere fra Gellerup-Toveshøj og Bispehaven? Og hvor flytter de hen?
- Hvor kommer tilflyttere til de såkaldte risikoområder (her: Skovgårdsparken, Langkærparken, Vejlby Vest og Viby C) fra?
- Hvordan påvirker flyttemønstrene udviklingen i de almene boligområder?
- Hvad betyder udlejningsredskaber for flyttemønstrene til de almene boligområder?



# Sådan har vi grebet analysen an

Den undersøgte periode for analysen er 2011 til 2020.

Da de nye flyttedata endnu er et relativt nyt værktøj, har en del af analysens formål også været at undersøge disse data og se, hvor langt de bringer os i vores søgen efter svar på nogle af de mangeårige spørgsmål om flyttemønstre i Aarhus. Derfor har der været anvendt en eksplorativ tilgang, hvor spørgsmål og svar er opstået undervejs. Det betyder også, at selvom analysen kommer vidt omkring, vil der selvsagt endnu være ubesvarede spørgsmål, da analysen ikke kan favne alt. Disse kan evt. undersøges nærmere i kommende analyser.

De nye flyttedata opererer (ligesom BoSocData) på områdeniveau, og følger ikke enkeltindivider. Med de nye flyttedata er det derfor kun muligt at sige noget overordnet om til- og fraflyttere til de almene boligområder (dvs. i andele og 'gennemsnitsbetragtninger'). Derfor har det ikke været analysens hensigt at forklare, *hvorfor* de enkelte individer flytter (dvs. årsagssammenhænge), ligesom det heller ikke er muligt at følge de samme personer over tid. Analysen skal derfor ses som en første analyse af flyttemønstre, som udgør et beskrivende fundament, der dels undersøger de nye data og dels beskriver mønstre på aggregeret niveau – til inspiration for videre analyser.

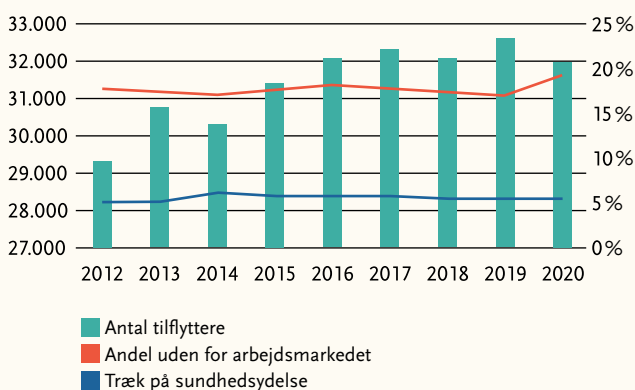
Analysens del 1 indeholder analyser af flyttemønstrene på byniveau, mens del 2 indeholder analyser af flyttemønstre i udvalgte områder. Områderne er udvalgt dels på baggrund af interessante udviklinger i data, og dels på baggrund af en særlig politisk interesse for netop disse områder.

# Hovedresultater fra delanalyser

## Tilflyttere til de almene boligområder

- Den første del af analysen undersøger gruppen af tilflyttere fra det private boligmarked i Aarhus til de almene boligområder i perioden 2012–2020. Her kigger vi konkret på, hvor stor en andel af tilflytterne, der var uden for arbejdsmarkedet eller modtog helbredsbetiget overførselsindkomst.
- Analysen viser, at tilflyttere til de almene boligområder over tid samlet set har en overvejende stabil tilknytning til arbejdsmarkedet og helbredsbetiget overførselsindkomst. Forskellen på tilflyttere til de almene boligområder og resten af Aarhus bliver derfor samlet set ikke større over perioden.

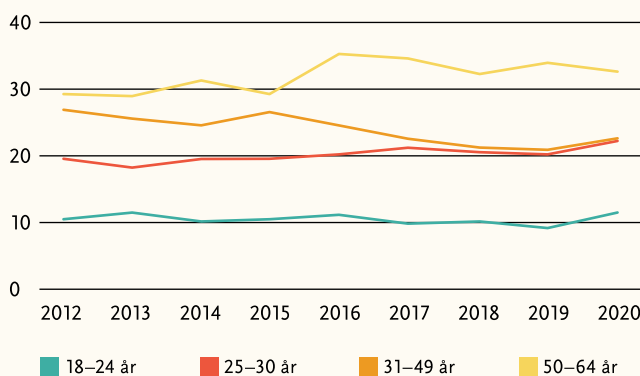
**Figur 5.1.1:** Tilflyttere fra en ikke-almene bolig til almene områder generelt.



Til gengæld er der forskel på aldersgrupper:

- Når vi opdeler tilflyttere fra det private boligmarked i Aarhus til de almene områder, er der en sammenhæng mellem tilflytternes alder og deres risiko for at være uden for arbejdsmarkedet, dvs. jo højere alder, desto større er andelen uden for arbejdsmarkedet og på helbredsbetiget overførselsindkomst. Denne tendens er stigende over perioden, således at forskellen mellem de ældre tilflyttere til de almene boligområder og de ældre i samme aldersgruppe i resten af Aarhus bliver større over tid.
- Omvendt viser analysen, at gruppen af unge tilflyttere ikke har en lavere arbejdsmarkedstilknytning end deres jævnaldrende, som bliver boende i det ikke-almene Aarhus. Gruppen af unge tilflyttere ligner således i højere grad *både* de unge, der bliver boende i det øvrige Aarhus samt deres kommende naboer i de almene boligområder.

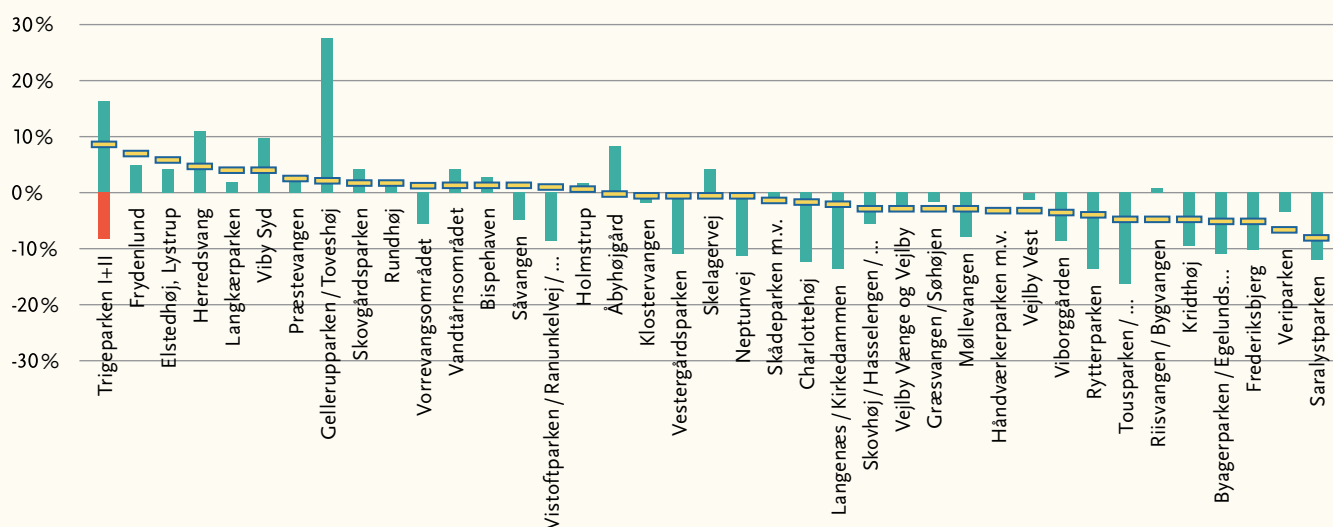
**Figur 5.1.3:** Andel tilflyttere udenfor arbejdsmarkedet i procent, fordelt på alder



### Nettotilflytning og udlejningsredskaber

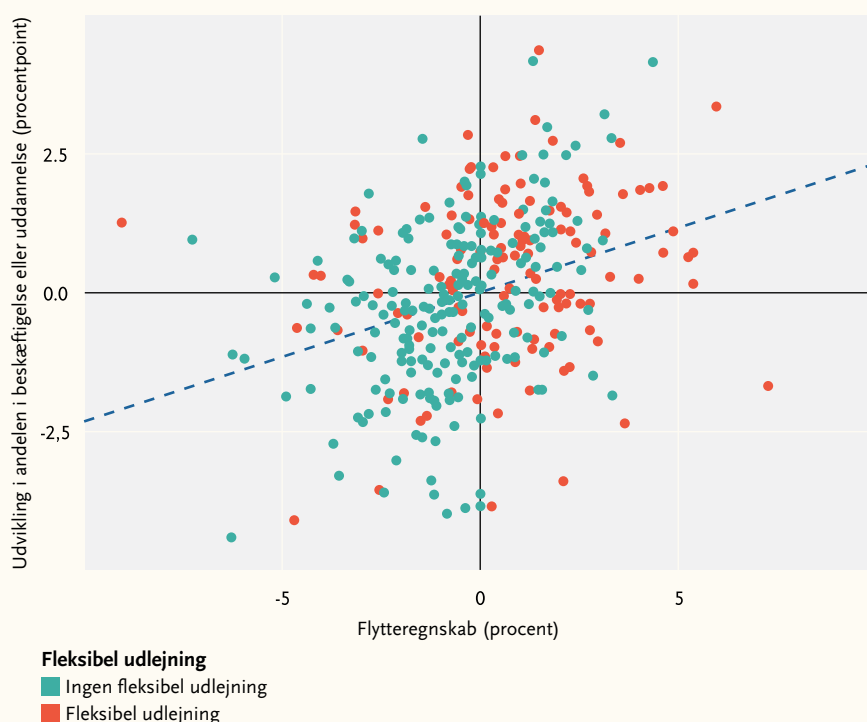
- I første del af analysen har vi desuden undersøgt, i hvilket omfang udviklingen i uddannelse og beskæftigelse i de almene boligområder drives af flyttemønstre. I analysen indgår almene boligområder med mere end 500 beboere.
- Konkret har vi undersøgt, om der sker en *nettotilflytning* eller en *nettofraflytning* af personer i uddannelse eller beskæftigelse. Vi kalder det *flyttereignskabet* (se faktaboks side 15).
- Figur 5.2.4. nedenfor viser flyttereignskabet for hvert område (den grønne søjle), samt områdets faktiske udvikling i uddannelse eller beskæftigelse (den vandrette gule streg). I perioden 2011–2020 ses en tydelig sammenhæng mellem, om flyttereignskabet er positivt eller negativt og den udvikling, der i perioden er sket i andelen i beskæftigelse og uddannelse. For områder med et positivt flyttereignskab, ses således en tilsvarende positiv faktisk udvikling i områdets andel i uddannelse og beskæftigelse og vice versa. Det ses dog også, at til- og fraflytninger langt fra alene forklarer hele udviklingen (j.f. differencen mellem udviklingen og flyttereignskabet, illustreret for Trigeparken – markeret med en orange søjle).
- I perioden 2011–2020 har ca. halvdelen af boligområderne et positivt flyttereignskab og tilsvarende, en positiv udvikling i andelen i beskæftigelse eller uddannelse.

Figur 5.2.4: Flyttereignskabet og områdernes faktiske udvikling i uddannelse og beskæftigelse (2011–2020).



- Analysen viser også, at de områder, der har et positivt flytteregegnskab (2011–2020) i vidt omfang, gør brug af udlejningsredskaber (se faktaboks på næste side), som altså ser ud til at være et effektivt værktøj til at regulere beboersammensætningen i de almene boligområder.
- Figur 5.2.3. viser således sammenhængen mellem flytteregegnskabet og områdets udvikling i uddannelse og beskæftigelse. Hver prik viser et område i ét år. Områder, der ligger i øverste højre kvadrant, er områder, der har haft et positivt flytteregegnskab (en *nettotilflytning* af personer i uddannelse eller beskæftigelse) og ligeledes en positiv udvikling i områdets andel, der er i uddannelse og beskæftigelse. Områder, der ligger i nederste venstre kvadrant, har omvendt haft et negativt flytteregegnskab (en *nettoaflytning* af personer i uddannelse og beskæftigelse) og deraf en negativ udvikling i andelen af områdets beboere i uddannelse og beskæftigelse. De orange prikker er områder med fleksibel udlejning, de grønne er områder uden.

Figur 5.2.3: Flytteregegnskab og årlig udvikling



- Figuren viser, at områder med fleksibel udlejning i overvejende grad placerer sig i den forventede, ønskværdige kvadrant – dvs. øverst til højre. Dvs. den gennemsnitlige tilflytter til områder med fleksibel udlejning er med til at trække områdets samlede arbejdsmarkedstilknnytning op.
- I sidste del af perioden (2017–2019) udvikler ca. to tredjedele af områderne sig positivt på uddannelse og beskæftigelse. Flytteregegnskabet ser ud til at kunne være halvdelen af forklaringen. Den anden halvdel må forklare med andre faktorer, der påvirker arbejdsmarkedstilknnytning positivt, som fx konjunkturer og indsatser.





## Flyttereignskabet

Flyttereignskabet gør op, om der samlet flytter flere personer (18–64 år) i beskæftigelse og uddannelse ind i et område, end der flytter ud. I de tilfælde, hvor flyttereignskabet er positivt, er der sket en *nettotilflytning* af personer i beskæftigelse og uddannelse. Et negativt flyttereignskab angiver en *nettofråflytning* af personer i beskæftigelse og uddannelse.

## Udlejningsredskaber

Der findes forskellige udlejningsredskaber, hvoraf de vigtigste er: *Fleksibel* og *kombineret* udlejning. Fleksibel udlejning – som her – indebærer, at kommune og boligforeninger formulerer en række fortrin (fx beskæftigelse og uddannelse), og at personer med disse fortrin, kommer foran i køen, når der bliver en ledig bolig. Personer, der kommer ind på de fleksible fortrinskriterier, vil derfor være i enten uddannelse eller beskæftigelse. I Aarhus er der lavet en udlejningsstrategi sammen med boligforeningerne, hvor det er aftalt, at personer i job og uddannelse kan få fortrin i nogle – men ikke alle – boligområder.

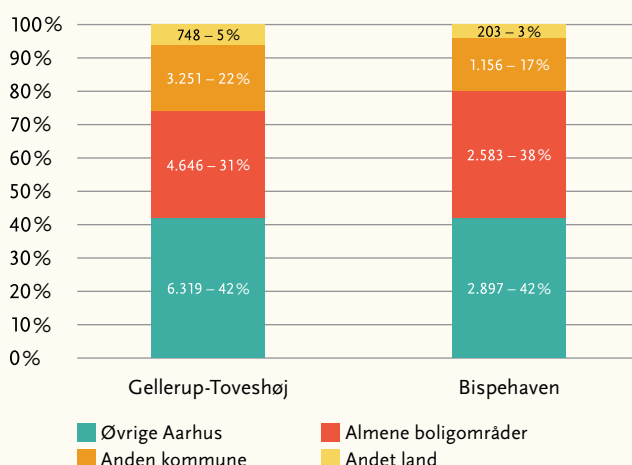
Hvis der indføres kombineret udlejning i et område, indebærer det, at personer, der over en længere periode har modtaget en række overførselsindkomster, fx kontanthjælp, ikke kan flytte ind i det pågældende område. Boligministeriet afgør på baggrund af arbejdsmarkedstilknytning, hvilke områder, der kan indføre kombineret udlejning. Herefter er det byrådet, der beslutter, om redskabet skal tages i brug.



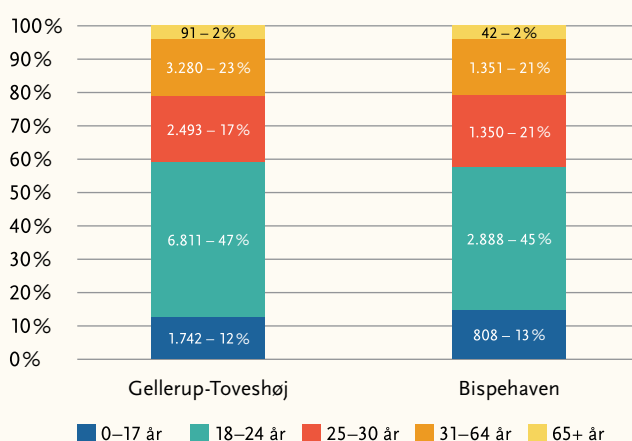
### Til- og fraflytning til omdannelsesområder og tilflyttere til risikoområder

- I anden del af analysen undersøges til- og fraflyttere til omdannelsesområder og forebyggelsesområder, dvs. Gellerup-Toveshøj og Bispehaven samt gruppen af de fire risikoområder (Viby C, Skovgårdsparken, Langkærparken og Vejlbyst Vest).
- Undersøgelsen viser, at den primære til- og fraflytning til Gellerup-Toveshøj, Bispehaven samt de fire risikoområder er til og fra det private (ikke-almene) boligmarked i Aarhus samt andre kommuner. Dvs. flytninger udover den almene sektor.
- Derudover viser analysen, at det særligt er de unge i studiealderen, som flytter til og fra Gellerup-Toveshøj og Bispehaven. En mulig forklaring herpå er, at der er en stor gruppe, som flytter til Aarhus pga. uddannelse, og at disse flytter fra områderne igen efter et par år eller efter endt uddannelse.
- Zoomer man ind på risikoområderne og kigger udelukkende på tilflytterne hertil fra den almene sektor, så ses der en indikation af, at størstedelen af tilflytterne kommer fra andre udsatte almene boligområder (illustreret ved figur 6.2.8.), og dernæst fra geografisk nærliggende almene boligområder (ikke gengivet grafisk). Det betyder, at der også ses geografiske flyttemønstre ift., hvor tilflytterne til risikoområderne kommer fra – dette ser dog ikke ud til at udgøre helt så stor en andel af tilflytterne, som dem der kommer fra et udsat område.

**Figur 6.1.11: Tilflyttere til Gellerup-Toveshøj og Bispehaven, antal**



**Figur 6.1.5: Tilflyttere til Gellerup-Toveshøj og Bispehaven, fordelt på alder**



**Figur 6.2.8: Tilflyttere til Viby C**

