



CHALMERS



Riktade insatser

Att sänka tröskeln in på bostadsmarknaden för unga vuxna

Examensarbete inom kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

ANNIKA CO
HEDVIG HARALDSDOTTER

**INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR
OCH SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK**

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg, Sverige 2021
www.chalmers.se

EXAMENSARBETE ACEX20

Riktade insatser
Att sänka tröskeln till bostadsmarknaden för unga vuxna

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

ANNIKA CO

HEDVIG HARALDSDOTTER

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för construction management

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2021

Riktade insatser

Att sänka tröskeln till bostadsmarknaden för unga vuxna

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

ANNIKA CO

HEDVIG HARALDSDOTTER

© ANNIKA CO & HEDVIG HARALDSDOTTER, 2021

Examensarbete ACEX20

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers tekniska högskola 2021

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för construction management

Chalmers tekniska högskola

412 96 Göteborg

Telefon: 031-772 10 00

Omslag:

Datarendring av den kooperativa hyresrättsföreningen Futura Clara (Riksbyggen, u.å.-b). Återgiven med tillstånd.

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Göteborg 2021

Riktade insatser

Att sänka tröskeln till bostadsmarknaden för unga vuxna

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

ANNIKA CO

HEDVIG HARALDSDOTTER

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för construction management

Chalmers tekniska högskola

SAMMANFATTNING

I Sverige råder en utbredd bostadsbrist som drabbar unga vuxna mycket hårt då de möts av höga trösklar både på hyres- och köpmarknaden. Olika aktörer på bostadsmarknaden har nu initierat byggande av bostäder som erbjuds genom olika typer av boendekoncept, för att hjälpa unga vuxna in på bostadsmarknaden. Detta kandidatarbete undersöker genom enkät och intervjuer, med både unga vuxna och branschaktiva, unga vuxnas boendepreferenser och inställning till dessa olika boendekoncept. Detta för att se om de boendekoncept som erbjuds är attraktiva för målgruppen och om dessa koncept kan minska unga vuxnas utsatthet på bostadsmarknaden. Undersökningarna visar att det unga vuxna prioriterar mest är framför allt läget på bostaden samt att det främst är deras respektive förutsättningar som påverkar intresset för de olika boendekoncepten. Vidare visar studien också att de unga vuxna som har goda förutsättningar på bostadsmarknaden får ofta hjälp, eller har möjlighet att få hjälp, av föräldrar.

De olika boendekoncepten som erbjuds visar sig vara attraktiva för målgruppen, men olika boendekoncept är intressanta för olika individer, beroende på vad de har för förutsättningar. Därför är det positivt att flertalet olika boendekoncept erbjuds. För att minska bostadsbristen och utgöra en större påverkan för målgruppen behöver dessa projekt skalas upp och många fler bostäder behöver erbjudas. Huruvida det är möjligt beror på andra byggherrars intresse att bygga bostäder med liknande koncept samt det faktiska utfallet av de byggda bostäderna.

Nyckelord: Bostadsmarknaden, Boendekoncept, Ungas boende, Kooperativ hyresrätt, Co-living, Hyrköp, Ungdomsetta, Samägande, Unga vuxna

Targeted housing concepts

To lower the threshold for young adults on the housing market

*Degree Project in the Bachelor's Programme
Business Development and Entrepreneurship*

ANNIKA CO

HEDVIG HARALDSDOTTER

Department of Architecture and Civil Engineering
Division of Construction Management
Chalmers University of Technology

ABSTRACT

Sweden is currently facing a problem with a widespread housing shortage. A group that is one of the most vulnerable on the housing market is young adults, because of the high thresholds in both the rental and the owned market. A couple of actors on the housing market has, because of this shortage of available housing to young adults, developed different housing concepts to help the group find housing. This thesis examines, through a survey and interviews with both young adults and industry actors, young adult's living preferences as well as their view on the housing concepts. Thus, to see whether these housing concepts offered is attractive forms of housing to the group as well as if these concepts can help reduce the housing shortage for young adults. The results show that most of all, young adults prioritize the location of their accommodation, and their interest of the housing concepts is mostly dependent on the individual's current financial and social situation. The study also shows that the young adults who have a better outlook on the housing market many times has been or can be helped by parents.

The different housing concept's that are offered are attractive do different individuals in the target group depending on their current situation. Therefore, offering several different types of housing concepts is positive. To reduce the housing shortage and reduce young adults' vulnerability. these concepts must be upscaled and many more housing opportunities have to be offered. Whether or not that is possible depends on other actors' interests in building housing concepts as well as the outcome of the actual built housing concepts.

Key words: Housing market, Youth housing, Housing concepts, Cooperative tenancy, Co-living, Co-ownership, Young adults

Innehåll

1. INLEDNING	1
1.2 Syfte	2
1.3 Frågeställning	2
1.4 Avgränsning	2
2. METOD	3
2.1 Enkät	3
2.2 Intervjuer	4
2.2.1 Intervjuer med unga vuxna	4
2.2.2 Intervjuer med branschaktiva	5
2.3 Metoddiskussion	6
2.4 Kvalitetssäkring	7
3. TEORI	8
3.1 Bostadsbrist för unga vuxna	10
3.1.1 Statistik	10
3.1.2 Orsaker till unga vuxnas utsatthet	11
3.1.3 Följder	12
3.2 Upplåtelseformer	13
3.2.1 Boendekoncept	14
3.3 Bygga för unga vuxna	16
3.3.1 Vad hindrar bostadsbyggandet	16
3.3.2 Nationella insatser för unga vuxna	17
3.3.3 Internationella insatser för unga vuxna	19
3.3.4 Projektet Kv. Projekt Futura	23
3.4 Unga vuxnas boendepreferenser	25
4. RESULTAT	26
4.1 Vilka boendekvalitéer och funktioner prioriterar unga vuxna?	26
4.2 Vad är unga vuxna beredda att göra avkall på för att få tag på en bostad?	27
4.3 Unga vuxnas framtidsutsikter på bostadsmarknaden	29
4.4 Inställning till riktade insatser	30
4.5 Vad bör göras för en mer jämlik bostadsmarknad?	32
5. DISKUSSION	34
5.1 Målgruppen 18–30 år	34
5.1.1 Boendepreferenser	34
5.1.2 Vad händer i åldern 18–30	34

5.2 Avgörande variabler	35
5.2.1 Strukturella hinder	35
5.2.2 Tillgång till information	36
5.2.3 Variabler som aktörer kan påverka	36
5.3 Vad kan skalas upp?	37
5.4 Vart kan åtgärder sättas in?	38
5.4.1 Byggherrar	38
5.4.2 Politiskt	38
5.4.3 Allmänheten och opinionsbildning	39
5.4.4 Prisbilden på bostäder	39
5.5 Källkritisk diskussion	40
6 SLUTSATSER	42
6.1 Frågeställning	42
6.2 Förslag till vidare forskning	43
7 REFERENSER	44

Förord

Detta examensarbete markerar slutet av våra studier på teknologie kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik vid Chalmers tekniska högskola. Arbetet omfattar 15 högskolepoäng och har bedrivits på halvfart under vårterminen 2021. Kandidatuppsatsen har skrivits med stöd från Riksbyggen och frågeställningen har utformats med deras projekt Futura, som ska erbjuda bostäder för unga vuxna, i åtanke.

Vi vill tacka alla enkät- och intervjurespondenter som kommit med ovärderlig input och vars åsikter är hela grunden till examensarbetet. Vi vill också tacka Peter Selberg, vår handledare på Riksbyggen som visat stort engagemang och intresse för social hållbarhet samt Mathias Gustafsson, vår handledare på Chalmers som hjälpt oss med forskningsmetodik samt utformning av frågeställning. Tack till Riksbyggen jubileumsfonden som tilldelat oss stipendiet ”Den goda staden” och tack till våra opponenter Sara Bresky och Alice Durgé.

Göteborg juni 2021

Annika Co & Hedvig Haraldsdotter

Definitioner

Alternativa upplåtelseformer

Juridiska upplåtelseformer av bostäder men som inte tillhör de tre vanligaste upplåtelseformerna, äganderätt, bostadsrätt eller hyresrätt. Till exempel kooperativ hyresrätt.

Boendekoncept

Konceptboenden som erbjuds av byggherrar med målet att möjliggöra boende för exempelvis unga vuxna. Upplåtes enligt någon av de traditionella upplåtelseformerna, bostadsrätt, hyresrätt eller äganderätt. Processen att anskaffa sig bostaden eller bostadens utformning kan skilja sig från traditionella upplåtelseprocesser. Till exempel ”Hyrköp.”

Co-living

Boendekoncept som är en form av kollektivboende där flera personer delar på gemensamhetsytor som till exempel kök och vardagsrum, kan utformas på olika sätt (Fastighetsnytt, 2019).

Hyrköp

Boendekoncept som innebär att den boende hyr sin bostad i andra hand med en option om att köpa bostadsrätten efter en viss tidsperiod (Riksbyggen, u.å-c).

Kooperativ hyresrätt

Juridisk upplåtelseform som är mellanting av hyresrätt och bostadsrätt. Boende erlägger en insats till föreningen samt är medlemmar och förvaltar den ekonomiska föreningen samtidigt som de är hyresgäster i huset. Regleras enligt lag (2009:93) om kooperativ hyresrätt.

Riktade insatser

Alla de insatser som görs för att specifikt underlätta för unga vuxna in på bostadsmarknaden, olika former av särlösningar, åtgärder eller bostäder som öronmärks för unga vuxna.

Samägande

I rapporten benämns samägande i boendekoncept där byggherren samäger bostaden tillsammans med den boende som sedan får möjlighet att köpa den samägda delen. Regleras enligt lag (1904:48 s. 1) om samäganderätt.

Socioekonomisk status

Tillgång till resurser samt möjlighet att anskaffa sig nya resurser. Utgörs av bland annat ekonomiska medel, socialt kapital, boendestandard, utbildning och ställning i arbetslivet (Göteborgs stad, 2017).

Unga vuxna

Individer mellan 18 och 30 år om inte annat anges i texten.

Ungdomsetta

Boendekoncept där den boende köper en bostadsrätt till ett fastpris men med lite högre månadskostnad. Den boende blir fullvärdig medlem i bostadsrättsföreningen men det finns särskilda regler i stadgarna gällande ungdomsettan (Riksbyggen, u.å-e).

1. Inledning

Sedan Brundtlandrapporten publicerades 1987 har begreppet hållbar utveckling sakta men säkert blivit ett vedertaget begrepp och många företag har till och med egna hållbarhetsavdelningar för att arbeta med hållbar utveckling. Hållbarhetsbegreppet vilar på tre ben; social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Ofta får ekologisk och ekonomisk hållbarhet sitta i förarsätet och har fått betydligt mycket mer fokus än social hållbarhet. Att mäta ekonomisk och ekologisk hållbarhet är lättare än att mäta social hållbarhet eftersom de kan mätas i dimensioner av minskad volym utsläpp, uppmätt ekonomisk vinst eller nivåer miljögifter i närliggande vattendrag. Social hållbarhet är svårare att definiera och mäta, Folkhälsomyndigheten (2018) definierar ett socialt hållbart samhälle som ”ett jämställt och jämlikt samhälle där människor lever ett gott liv med god hälsa utan orättfärdiga skillnader.” För att anses vara ett hållbart samhälle ska alla människors grundläggande behov vara tillgodosedda och de mänskliga rättigheterna säkerställda (Folkhälsomyndigheten, 2018). Artikel 25 i FN:s deklaration om mänskliga rättigheter stadgar att alla ska ha rätt till en levnadsstandard tillräcklig för sitt eget och sin familjs välbefinnande, med tillgång till bland annat, mat, kläder, sjukvård och bostad (Amnesty, 2018).

Sverige är idag drabbat av en utbredd bostadsbrist. Lågt utbud och hög efterfrågan har lett till stora prisökningar både gällande äganderätter och hyresrätter, där kötiderna för de senare är mycket långa. De som blir hårdast drabbade av bostadsbristen är grupper som på olika sätt står utanför bostadsmarknaden och har lägre socialt samt ekonomiskt kapital. En av dessa grupper är unga vuxna i åldrarna 18 till 30. De har inte lång kötid i bostadsköerna då de i många fall inte kan ställa sig i bostadskö förrän de är i sena tonåren och saknar ofta eget sparkapital eller trygg inkomst. Konsekvenserna för gruppen unga vuxna blir att fler bor kvar i sitt föräldrahem en längre tid, de kan vara tvungna att tacka nej till jobb eller utbildningsplatser samt senarelagd familjebildning. Att flytta ut från sitt föräldrahem är förknippat med föräldrar med större ekonomiskt och socialt kapital som i sin tur kan hjälpa sina barn med kontantinsats, lån eller kontakter som kan erbjuda första- eller andrahandskontrakt på en hyresrätt.

Det finns negativa samhällsekonomiska konsekvenser av bostadsbristen då kommunerna som är drabbade av bostadsbrist förlorar skatteintäkter från förlorad arbetskraft, senarelagd familjebildning försvårar försörjningskvoten för svenska pensionärer och bostadsbristen minskar landets BNP. Förutom de ekonomiska aspekterna kan bostadsbristen leda till ökade klyftor i samhället då barn med föräldrar som har det mer gott ställt också har det lättare att få en bostad till en rimligare boendekostnad samtidigt som barn med föräldrar med mindre ekonomiska möjligheter kan behöva skriva upp sig på dyra andrahandskontrakt på bostadsmarknaden.

Idag görs riktade insatser för att ge unga vuxna en väg in på bostadsmarknaden. Riksbyggen och HSB har lanserat olika boendekoncept och Riksbyggen producerar även kooperativa hyresrätter som erbjuds till unga vuxna. Vissa kommuner har infört bostadsgarantier för unga vuxna och många bostadsbolag bygger ungdomsbostäder, det planeras även för fler studentlägenheter i många städer. Samtidigt som många idag saknar bostad rapporteras också om studentlägenheter som står tomma i Karlstad (Khafagi, 2021), trots att det står personer i bostadskön. De bostäder som står tomma är främst korridorsrum och Karin Jonsell, chef för marknad och kund på KBAB, konstaterar i artikeln (Khafagi, 2021) att ”Studenter idag vill inte bo tillsammans med personer de inte känner. Därmed har vi en produkt som inte är helt attraktiv.” Detta visar att det inte räcker med att bygga bostäder utan att de bostäder som finns på marknaden också måste vara attraktiva för de som ska bo där.

1.2 Syfte

Syftet med denna studie är att undersöka social hållbarhet på bostadsmarknaden i allmänhet och unga vuxnas situation i synnerhet. Bostadsmarknaden i Sverige kommer att övergripigt redogöras för tillsammans med orsakerna bakom utsattheten för unga vuxna samt konsekvenserna av bostadsbristen. För att fler bostäder för unga vuxna ska byggas behöver marknadens förutsättningar förändras och bostäderna behöver byggas till lägre kostnader. För att sänka bostadskostnaderna måste avkall på funktioner och kvalitéer göras. Denna rapport skrivs av oberoende studenter vid Chalmers tekniska högskola, men med stöd från Riksbyggen för att ta reda på unga vuxnas boendepreferenser, information som i sin tur kan användas för att möjliggöra för fler riktade insatser mot unga vuxna på bostadsmarknaden. Detta genom att undersöka vad målgruppen kan tänka sig att göra avkall på i sitt boende respektive vad de inte kan tänka sig att kompromissa med. Ambitionen är att belysa och förtydliga bostadsproblematiken för unga vuxna samt att undersöka statistik och information på gruppens preferenser avseende bostadsfunktioner och egenskaper samt boendekoncept, som ett verktyg i en del av lösningen för en mer jämlik bostadsmarknad.

1.3 Frågeställning

- Hur kan riktade insatser bidra till att tillgängliggöra ekonomiskt hållbara och attraktiva bostäder för unga vuxna?
- Vad prioriterar unga vuxna för boendekvalitéer och funktioner?

1.4 Avgränsning

Arbetet avgränsas till riktade insatser i boendemarknaden för unga vuxna (18–30 år) och de effekter insatserna ger för målgruppen. Studentbostäder samt alternativa upplåtelseformer och insatser för andra målgrupper kommer inte att granskas. Inte heller specifika beräkningar på lönsamhet av incitament eller minskning av bostadsbrist kommer att redovisas. I tidigare undersökning har Riksbyggen undersökt vad målgruppen unga vuxna anser är viktigt med ett boende dock inte vad unga vuxna kan göra avkall på i ett boende. Denna undersökning ska komplettera det befintliga underlaget med ytterligare information och data.

2. Metod

Denna rapport genererar teori i motsats till att pröva teori vilket innebär ett induktivt förhållningssätt (Bryman & Bell, 2017). Undersökningen genomförs med flermetodsforskning där både kvantitativa och kvalitativa data insamlas. Kvantitativa data samlas in genom en enkät som skickas ut till respondenter i målgruppen unga vuxna, och kvalitativa data samlas in genom semistrukturerade intervjuer och fritextsvar i enkäten. De insamlade kvantitativa enkätsvaren ger tydliga resultat som inte lämnar rum för tolkning och ger analyserbar statistik. Nackdelen med kvantitativ metod är att det kan ge information som är svår att generalisera (Bryman & Bell, 2017). Intervjuerna kommer att ge kvalitativ information och mer fördjupade svar som komplettering till den statistik som insamlas i enkäten. Svårigheten med kvalitativ metod är att insamlad data lämnar utrymme för tolkning (Bryman & Bell, 2017).

Studien utgör en fallstudie där det specifika fallet som studeras är unga vuxnas boendepreferenser, vilka kommer att undersökas och kontrasteras mot de boendekoncept som erbjuds av byggherrar i Sverige. Fallstudier passar väl med flermetodsforskning för att nyansera resultatet då användning av enbart en undersökningsmetod kan lämna informationsgap.

Arbetet med undersökningen påbörjades med en kvalitativ textanalys där befintlig kunskap om unga vuxnas utsatthet och aktuella åtgärder utreds. Textanalysen och den befintliga vetenskapen kompletteras med kvalitativa intervjuer kring problematiken på bostadsmarknaden. Samtidigt som textanalysen genomfördes skickades en enkät ut till respondenter i åldrarna 18 till 30 år som fick svara på kvantitativa frågor om sina boendepreferenser. Enkäten kompletterades sedan av intervjuer med enkätrespondenter där öppna frågor om boendepreferenser ställdes. Svaren från de enkätkompletterande intervjuerna analyserades sedan kvalitativt.

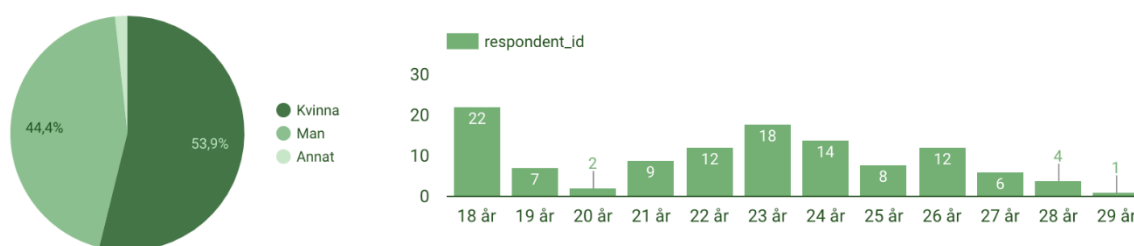
2.1 Enkät

Syftet med enkätstudie som metod är för att samla in kvantitativa data om målgruppen unga vuxna, 18 till 30 år. Enkäter används för att kartlägga ”vad, vem och var” i målgruppen. Detta genom att ställa samma fråga till ett antal personer (Saunders et al., 2009). Den data som samlas in genom enkäten är bland annat attityder och åsikter om unga vuxnas boendepreferenser. Enkäten är utformad kvantitativt där respondenten får rangordna boendekvalitéer och funktioner bland alternativ att välja mellan.

Den första delen av enkäten efterfrågade information om respondentens ålder, kön, sysselsättning boendeform, utbildning, föräldrars utbildningsnivå och boendeform. Detta för att få en bild av respondenternas sociodemografiska spridning. I andra delen ombads respondenterna att svara på frågor om vilka boendekvalitéer och funktioner som är viktigast och minst viktiga för respondenten. Den svarande fick välja ut fem kvalitéer och funktioner som är viktigast och fem kvalitéer och funktioner som är minst viktiga ur en lista med 28 alternativ. Kvalitéerna och funktioner rangordnades i två omgångar, först fick respondenten rangordna det individen ansåg viktigast av de utpekade kvalitéer och funktionerna från 1 till 5, där 1 var viktigast. Sedan fick respondenten rangordna kvalitéer och funktioner som är minst viktiga, där 1 är minst viktig, av de alternativ som den svarande angett. Se frågorna i enkäten i bilaga 1. Vid analys av rangordningsdata viktades svaren för att kunna jämföra vilka som var viktiga respektive mindre viktiga enligt respondenterna. Utifrån enkätdata plockades sex viktigaste respektive sex minst viktigaste boendepreferenserna. En fråga i enkäten lät respondenten svara fritt om det finns andra kvalitéer och funktioner som hen anser är viktiga, detta för att ta reda på om det finns något som är viktigt utöver de alternativen som ges. Frågorna om kvalitéer och funktioner ger information om vad målgruppen anser är

viktigt eller mindre viktigt i ett boende. Den tredje delen av enkäten samlar data om vilken kunskap målgruppen har kring olika boendekoncept. Vidare ställdes frågan huruvida respondenten var beredd att ställa upp på en intervju om sina boendepreferenser. De som svarade ”ja” fick lämna sin kontaktinformation.

Enkäten distribuerades genom flertalet plattformar; sociala medier (Facebook), jagvillhabostad.nu (nyhetsbrev) och egna kanaler. Det totala antalet enkätrespondenter var 117 personer varav 53,9 % utgjordes kvinnor, 44,4 % av män och 1,7 % annat, se figur 1. Genom att låta respondenterna svara på frågor om sociodemografiska faktorer kan olika kategoriseringar av målgruppen genomföras. Dels kan de som inte tillhör målgruppen sällas bort, samt analys av olika typer av undergrupper göras tillsammans med en undersökning om spridning av urvalet. I enkätsvaren var en respondent över 30 år, vilket är utanför målgruppen, och sällades bort.



Figur 1. Cirkeldiagram på könsfördelning och stapeldiagram på åldersfördelning från enkätdata. Illustrerat av författarna.

2.2 Intervjuer

För att få förståelse för unga vuxnas boendepreferenser användes intervjuer som en möjlighet att fördjupa redan insamlade kunskaper. Intervjuerna delas in i två kategorier, intervjuer med unga vuxna och intervjuer med branschaktiva. I intervjuerna med unga vuxna består respondenterna av enkätrespondenter och dessa intervjuer genomfördes för att ge en djupare förståelse för vad målgruppen har för boendepreferenser samt inställningar till boendekoncepten. Intervjuerna med branschaktiva inbegriper respondenter som har en direkt koppling till bostadsbyggande genom politisk påverkan eller som arbetar direkt med bostadsutveckling, detta för att fördjupa och nyansera bilden av bostadsmarknaden och vad som behövs göras för att förbättra unga vuxnas utgångspunkt.

2.2.1 Intervjuer med unga vuxna

Intervjuerna med unga vuxna var semistrukturerade och utgick från samma frågeschema för alla intervjuer, detta frågeschema redovisas i bilaga 2. För att förtydliga eller fördjupa respondentens svar har följdfrågor ställts där det funnits behov. Intervjuerna delades upp i tre delar där respondenten i den första delen fick svara på dennes nuvarande boendesituation samt vad hen uppskattar och saknar i sitt nuvarande boende. I den andra delen fick respondenterna svara på frågor om hur de skulle vilja bo, vad de vill ha för boendekvalitéer och vilka kvalitéer de kan tänka sig att göra avkall på, samt vad som hindrar dem från att skaffa sig det boende de önskar. Den sista delen i intervjun berörde de olika boendekoncepten som byggs där respondenten fick ge sin syn på de olika koncepten, samt vad respondenten önskar av bostadsmarknaden rent generellt. Tanken med frågorna och uppdelningen var att få ta del av respondenternas egna resonemang om boendekvalitéer och funktioner samt deras syn på bostadsmarknaden och eventuella hinder för dem. Intervjuerna kompletterar enkäten genom att dels validera det resultatet som funnits i enkäten, dels ge

respondenterna en möjlighet att ge mer utförliga och öppna svar rörande sina boendepreferenser, vilket nyanserar resultatet från enkäten. Intervjuerna möjliggör även för respondenterna att tänka fritt och svara på öppna frågor till skillnad från de stängda frågorna i enkäten. Frågorna om deras intresse för olika boendekoncept och tankar om bostadsmarknaden som helhet bidrar också med mer konkreta svar huruvida de bostäder och riktade insatser som görs verkligen möter efterfrågan hos målgruppen.

När respondenterna besvarade enkäten fick de också fylla i huruvida de kunde tänka sig att ställa upp på en intervju angående sina boendepreferenser. De som svarade ja kontaktades sedan med en inbjudan till intervju. Av totalt 15 som svarade att de kunde tänka sig att ställa upp på en intervju var det 6 som bokade intervjutid. Då de som bokat intervjutid främst var studenter och i yngre spektrumet av målgruppen kontaktades två svaranden specifikt. Dessa var lite äldre och hade båda anställning, de kontaktades för att skapa en större sociodemografisk spridning bland respondenterna. Detta för att få mer representativa intervjusvar och insamlade data. Även boendeort har beaktats för att försöka få en variation av vart respondenten bor då bostadsmarknaden ser mycket olika ut beroende på storlek på orten. Respondenterna är anonyma i studien och benämns enligt tabell 1.

INTERVJURESPONDENTER				
Benämning	Kön	Ålder	Sysselsättning	Nuvarande Boendeform
[11]	MAN	23 ÅR	STUDENT	STUDENTLÄGENHET, EN AV SVERIGES 3 STÖRSTA STÄDER
[12]	MAN	18 ÅR	STUDENT	BOR MED FÖRÄLDRAR, LITEN ORT CA 1500 INVÅNARE
[13]	MAN	20 ÅR	STUDENT	BOR MED FÖRÄLDRAR, ORT CA 25 000 INVÅNARE
[14]	MAN	29 ÅR	TILLSVIDARE-ANSTÄLLD	HYR BOSTADSRÄTT I ANDRAHAND, ORT CA 27 000 INVÅNARE
[15]	KVINNA	23 ÅR	PROVANSTÄLLD	PARTNERS BOSTADSRÄTT, EN AV SVERIGES 3 STÖRSTA STÄDER
[16]	KVINNA	27 ÅR	STUDENT	HYR BOSTADSRÄTT I ANDRAHAND, EN AV SVERIGES 3 STÖRSTA STÄDER
[17]	KVINNA	23 ÅR	STUDENT	EGEN BOSTADSRÄTT KRANSKOMMUN TILL EN AV SVERIGES 3 STÖRSTA STÄDER
[18]	KVINNA	26 ÅR	TILLSVIDARE-ANSTÄLLD	EGEN BOSTADSRÄTT EN AV SVERIGES 5E TILL 10E STÖRSTA STÄDER

Tabell. 1 Unga vuxna intervjurespondenter.

2.2.2 Intervjuer med branschaktiva

Utöver intervjuerna med unga vuxna har även branschaktiva intervjuats. Detta för att komplettera befintlig forskning och rapporter om bostadsmarknaden med röster om vad som bör göras och hur olika boendekoncept är utformade rent praktiskt. Intervjuerna har även dessa varit semistrukturerade men med

olika frågor beroende på vilken roll den specifika respondenten har. Intervjuerna med de politiska talespersonerna har utgått från samma frågeschema för att på ett överskådligt sätt se potentiella skillnader som skulle kunna grundas i politiska ståndpunkter. Till representanterna från Riksbyggen och HSB har frågor kring deras respektive arbetsområden ställts. Hur bostadsmarknaden bör förändras och vilka insatser som bör göras är en komplex fråga och dessa intervjuer har genomförts i syfte att få en bredare överblick på nuläget i branschen för att konkretisera och komplettera skriftliga fakta och data över bostadsbristen.

Respondenterna till intervjuerna är två representanter från Riksbyggen som på olika sätt är engagerade i projekt Kv. Futura och Riksbyggens arbete för social hållbarhet, samt två politiska talespersoner inriktade på samhällsbyggnadsbranschen, vidare har även en talesperson från HSB intervjuats. Vid urvalet av de politiska talespersonerna har hänsyn tagits till tidigare politiskt engagemang där Christina Heikel och Lennart Weiss båda tidigare varit politiskt aktiva inom Moderaterna respektive Socialdemokraterna. Fler politiskt engagerade kontaktades för att få tankar och åsikter från olika politiska delar av spektrumet, det har dock visat sig svårt att få till fler intervjuer då flertalet kontaktade personer inte har svarat trots upprepade försök till kontakt.

De som intervjuats i de intervjuerna med branschaktiva är:

- Pierre Strömbäck, Riksbyggen, Projektledare Kv. Futura
- Christina Westerlund, Riksbyggen, Projektledare Kv. Futura
- Christina Heikel, Fastighetsägarna, Näringslivspolitisk talesperson
- Lennart Weiss, Veidekke, Kommersiell direktör, driver bostadspolitik.se
- Jens Holmberg, HSB, PR- och kommunikationsansvarig

2.3 Metoddiskussion

Ett kritiskt förhållningssätt är grunden till all forskning och där är det viktigt att arbeta med ett objektivt förhållningssätt. Objektiviteten kan ifrågasättas i alla fall då studier genomförs med stöd av ett företag. I detta fall har studien genomförts med stöd av Riksbyggen och tilldelats ett stipendium från Riksbyggen Jubileumsfonden. Syftet med studien är att objektivt granska Riksbyggens, och andra aktörers, insatser på bostadsmarknaden för att i slutändan få en mer jämlik bostadsmarknad. Målet är att uppnå en mer jämlik bostadsmarknad och det är förhållningssättet som författarna hållit till Riksbyggens, och andras, koncept. Vidare fokuserar studien på vad målgruppen önskar och vilka riktade insatser mot unga vuxna som faktiskt kan erbjudas och som målgruppen faktiskt efterfrågar. Riksbyggens egna undersökningar har granskats för att hitta brister och blindpunkter där vi kan komplettera med information. Därför har studien, istället för att ställa frågan till unga vuxna vad de vill ha i en bostad, frågat dem vad de är beredda att göra avkall på och vad de absolut inte kan kompromissa med.

Samarbetet med Riksbyggen har möjliggjort tillgång till information och intervjuobjekt. Även andra företag som arbetar med riktade insatser samt politiker har kontaktats och intervjuats för att ge en helhetsbild av vilka riktade insatser som är möjliga och hur de fungerar.

Slutligen är studien också främst fokuserad på målgruppen unga vuxna och tanken är att sammanställa deras röster och åsikter på ett sätt som kan bidra till en fortsatt vidareutveckling av riktade insatser på bostadsmarknaden. Målet är att samla in information om vad de tycker är viktigast och sedan jämföra det med vad de olika marknadsaktörerna faktiskt erbjuder.

2.4 Kvalitetssäkring

De viktigaste kriterierna för forskning är reliabilitet, replikerbarhet och validitet (Bryman & Bell, 2017). Reliabilitet innebär att det finns en tillförlitlighet i frågan eller om svaren kan bli påverkade av slumpen eller tillfälligheter. I denna studie berör detta främst enkätfrågan där respondenten får svara på vad som är viktigast respektive minst viktigt i dennes bostad och får välja från en stor mängd alternativ. Svaren kan då skilja sig beroende på vilka alternativ som erbjuds. Att erbjuda alternativ valdes ändå då många unga vuxna inte är så informerade om bostadsmarknaden och kan ha svårt att komma på funktioner och kvalitéer. Syftet är också att få de unga vuxna att välja ut viktiga egenskaper framför andra, vilket blir lättare om alla respondenter jämför med samma alternativ. För att komplettera för att enkäten begränsade respondenternas val med alternativ, erbjöds en fritextfråga där respondenterna kunde ange egna funktioner och kvalitéer av vikt. Vidare gavs en möjlighet för de som intervjuades att själva tänka fritt runt frågorna kring vad de önskar i ett boende för att fånga upp de boendekvalitéer och funktioner som missats i enkäten.

Replikerbarhet är viktigt för att kunna kontrollera resultaten av en studie då det ska gå att upprepa undersökningen och få samma resultat. Enkätstudien och intervjuerna är möjliga att återupprepa, däremot kan resultaten skilja sig då statistiken är baserad på respondenternas egna åsikter och urvalsgruppen är relativt liten i förhållande till befolkningen.

Validitet innebär att undersökningen faktiskt mäter det den säger sig mäta. Genom att ställa frågorna om vad som värdesätts på flera olika sätt, både vad som är viktigt och oviktigt samt vad respondenterna uppskattar och vad de är beredda att göra avkall på valideras resultaten. Detta eftersom samma frågor ställs på olika sätt vid olika tillfällen. Extern validitet, det vill säga huruvida resultaten från studien kan generaliseras över hela målgruppen, är svårare att validera då urvalet för studien är relativt litet och begränsat. För att validera huruvida resultatet kan generaliseras måste resultatet jämföras med de preferenser som tidigare forskning har konstaterat att unga vuxna har.

3. Teori

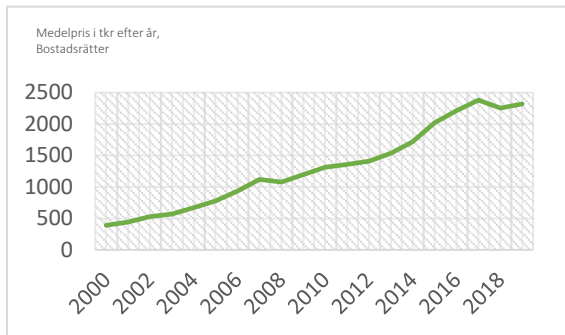
Bostäder är en del av den infrastruktur som krävs för fungerande städer samt är avgörande för en växande arbetsmarknad, ekonomisk tillväxt och livskvalitet (Boverket, 2018a). Bostäder är så viktigt att 11.1 av FNs globala mål fastslår att senast 2030 ska tillgång till ”fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder” vara tillgängligt för alla (UNDP, 2021). Den svenska bostadsmarknaden har genomgått stora förändringar det senaste århundradet med byggandet av Folkhemmet, miljonprogrammet som sedan övergått till en stark avreglering. Den svenska bostadsmarknaden kritiserar för att nu erbjuda bostäder enbart till medel- och höginkomsttagare som ges möjlighet att uttrycka stil och personlighet genom sin bostad samtidigt som låginkomsttagare har få val och blir tvungna att bo trångt och dyrt, i mindre attraktiva områden (Grundström & Molina, 2016; Lind, 2017).

I Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät (Boverket, 2020) uppger 212 av 290 kommuner att det i hela kommunen finns ett underskott av bostäder. 179 av de 212 kommunerna som lider av ett bostadsunderskott i dagsläget rapporterar att de fortsatt kommer lida av bostadsbrist om tre år. I rapporten ”Behov av nya bostäder 2018–2025” (Boverket, 2018a) analyserar Boverket behovet av antal nya bostäder. De kommer fram till att det existerar ett stort behov av nya bostäder på grund av för lågt byggande i förhållande till befolkningsökningen under många års tid. Populationen i Sverige ökade med 800 000 invånare mellan åren 2005 och 2015. Under samma period producerades mindre än 300 000 bostäder vilket gett en latent bostadsbrist (Lind, 2017). Med bakgrund i detta bedömer Boverket att 93 000 bostäder per år borde byggts mellan 2018 och 2020 för att komma i kapp med bostadsbristen för att sedan producera 51 000 bostäder årligen fram till 2025 för att hålla jämn takt med befolkningsökningen (Boverket, 2018a). Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkäter 2018, 2019 respektive 2020 (Boverket, 2018b, 2019a, 2020) uppgick planerad nybyggnation till 83 822 bostäder i hela Sverige 2018, 73 735 bostäder nationellt 2019 samt 74 596 bostäder 2020. Nationell statistik från SCB (SCB, 2021) visar att det påbörjades byggnation av 52 632 bostäder 2018, 48 581 bostäder 2019 och 51 550 bostäder 2020. Bostadsbyggandet uppnådde alltså inte till de nivåer som Boverkets analys rekommenderat för att minska bostadsbristen.

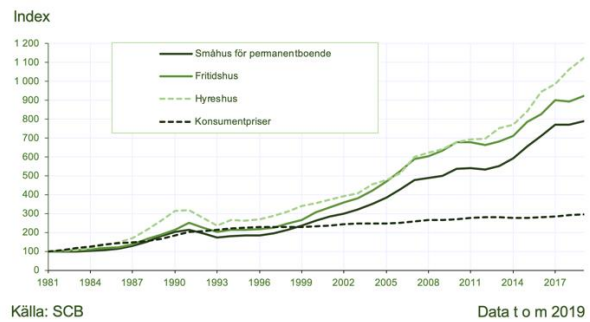
För att få bukt med bostadsbristen krävs att bostäder kan uppföras till de pris- och hyresnivåer som marknaden efterfrågar (Boverket, 2018a). Om det inte finns efterfrågan till marknadspriser kommer nybyggnation inte starta vilket försvårar insatser för att minska bostadsbristen. 2011 beslutades om en ny lag som kräver att de allmännyttiga bostadsbolagen ska agera marknadsmässigt (Lind, 2017) vilket också gör det svårare för kommunerna att erbjuda bostäder till låginkomsttagare och personer med en lägre socioekonomisk status. Detta innebär också att hyrorna för de nybyggda hyresbostäderna som uppförs av allmännyttiga bolag bestäms efter marknadspriser. Detta ger att inga bostäder direkt riktade mot låginkomsttagare byggs. Bruksvärdessystemet som reglerar hyrorna baserar hyran i stort på vilket år hyreshuset är byggt samt om några renoveringar gjorts (Lind, 2017). Detta ger höga hyror på nybyggda hyresrätter samtidigt som marknadspriserna för bostadsrätter och småhus stiger.

Bostadsbristen ger också ökade boendekostnader då priserna på bostadsmarknaden styrs av utbud och efterfrågan. Om prisutvecklingen enbart hade berott av inkomstförändringar och högre brukarpriser skulle prisutvecklingen skett i en betydligt långsammare takt, (Bergström et al., 2018), istället är de brant ökande priserna en effekt av dels höjda inkomster och brukarpriser men till största del låg tillgång och hög efterfrågan. Medelpriset på en bostadsrätt i Sverige har mellan 2000 och 2019 ökat med cirka 494% (SCB, 2019b) och under samma period har snittpriset för småhus för permanentboende ökat med cirka 201% (SCB, 2019a). Förändringen i priser för bostadsrätter redovisas i figur 2 där bostadsrättsprisernas förändring

jämförs mellan 2000 och 2019. Fastighetsprisindex utgår från fastighetspriserna från 1981 till 2019 och redovisas i figur 3. För att få en balanserad utveckling av bostadspriserna under åren 1995-2016 beräknar WSP (Bergström et al., 2018) att ytterligare 200 000 bostäder skulle behövt byggas under perioden.

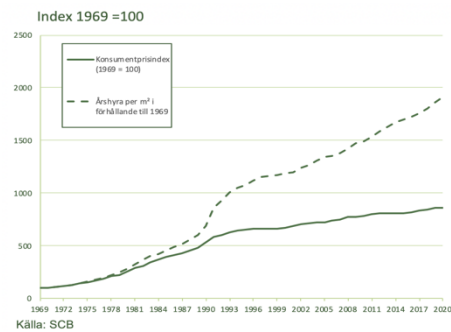


Figur 2. Prisökning bostadsrätter 2000-2019 (SCB, 2019b). Illustrerat av författarna.



Figur 3. Prisökning på fastigheter 1981-2019 (SCB, 2019a). Illustrerat av författarna.

Hyrorna för bostadslägenheter har precis som priserna för småhus och bostadsrätter ökat avsevärt mer än konsumentprisindex med en ökning på 57% mellan 2000-2019 (SCB, 2020b), prisökningen visas i figur 4. Under 2000-2019 har de allmänna prisnivåerna stigit med 28% (SCB, 2020b). Detta skapar ett utanförskap som växer då individer med sämre ekonomiska förutsättningar får svårare och svårare att ta sig in på bostadsmarknaden. Som nämnts tidigare behöver bostäder uppföras för ett pris som konsumenterna har råd att betala (Boverket, 2018a). De ökande marknadspriserna försvårar det för utsatta grupper med låg socioekonomisk status att ta sig in på både den hyrda och den ägda bostadsmarknaden.



Figur 4. Prisökning hyresrätter kr/kvm/år 1969-2020 (SCB, 2020b). Illustrerat av författarna.

Lånemarknaden har sedan 2010 sett flertalet kreditrestriktioner. Ett bolånetak infördes 2010 för att stärka konsumentskyddet på bolånemarknaden. Bolånetaket innebär att låntagare måste erlagga motsvarande 15% av bostadens värde i kontantinsats. År 2016 infördes ett amorteringskrav som innebär att låntagare som lånar mer än 50 % av värdet på bostaden måste amortera minst 1 % av sitt ursprungliga lån årligen och låntagare som lånat mer än 70 % måste amortera minst 2 % av lånet per år. 2018 kom ett ytterligare amorteringskrav som innebär att låntagare som tar ett bolån större än 4,5 gånger av sin bruttoinkomst måste amortera 1 procentenhet utöver amorteringskravet från 2016. Regleringar som kommit de senaste tio åren syftade till att dämpa bostadsägarnas låntagande och bostadsmarknadens priser. Konsekvenser som medföljde regleringarna var att det blev svårare för vissa hushåll att ta sig in på bostadsmarknaden, låntagare måste ha en större kontantinsats, det utgör en större månadskostnad att låna samt att de inte har fått dra nytta av de fördelaktiga prisuppgångarna innan 2010. Unga vuxna har svårare att betala en kontantinsats utan hjälp av föräldrar jämfört med äldre, eftersom äldre oftast har ackumulerat en större förmögenhet och

tagit sig in på bostadsmarknaden innan den höga prisuppgången. Stigande bostadspriser innebär att för de som har en hög belåning, och betalat kontantinsats, växer förmögenheten snabbare jämfört med en med mindre belåning med samma prisutveckling. Vid prisökning ökar skillnaderna i det egna kapitalet mellan hushåll som äger en bostad och hushåll som inte äger en bostad (Olsén Ingefäldt & Thell, 2019).

För att beviljas ett bolån av banken ska låntagaren ha ekonomiska medel att klara bankernas bolånekalkyler. Genom att bedöma låntagarens återbetalningsförmåga, samt med kvar att leva på-beräkning (KALP-beräkning) beräknar banken huruvida individen kan beviljas ett bolån. I beräkningen tas inkomst och utgifter i beaktning och banken beviljar normalt inte ett bostadslån om beräkningen resulterar i ett underskott. En ung vuxen har svårare att bli beviljad lån då de oftare har lägre och mer osäker inkomst. Var tionde ung vuxen som tog ett bolån 2018 hade en medlåntagare som inte bodde i bostaden (ibid.)

3.1 Bostadsbrist för unga vuxna

Unga vuxna är en av de grupperna som är hårdast drabbade av bostadsbristen och riskerar att hamna i ett bostadsmässigt utanförskap. I detta avsnitt presenteras statistik som visar hur utbredd problematiken för unga vuxna är, tillsammans med faktorerna som orsakar det och de följer detta skapar för samhället.

3.1.1 Statistik

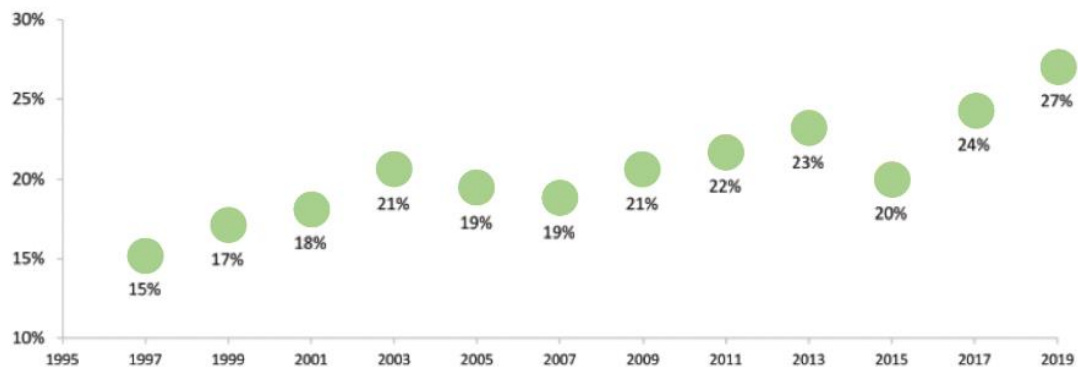
Hyresgästföreningen genomför vartannat år en undersökning om unga vuxnas boendesituation (2019b). De definierar individer mellan 20 och 27 som unga vuxna. Deras undersökning visar att 27% av unga vuxna bor hemma hos vårdnadshavare, detta motsvarar cirka 280 000 personer, vilket också är en ökning från undersökningen som gjordes 2017 då 24% svarade att de bodde hemma hos vårdnadshavare. 85% av de som svarat att de bor hos vårdnadshavare anger att de vill bo på annat sätt, detta ger att cirka 238 000 personer är ofrivilligt hemmaboende. 52% av de som svarat i undersökningen anger att de under det senaste året fått ekonomisk hjälp av familj eller vänner. 64 % av de svarande anger också att de helst hade velat bo i en bostadsrätt, villa eller radhus som de själva äger. 361 949 av de unga vuxna uppger att de oroar sig för att inte hitta något boende i framtiden. Bland de unga vuxna som har eget boende uppger 62% att de hyr en bostad i första, andra eller tredje hand och 38 % uppger att de bor i en egen bostadsrätt, eget hus eller radhus. Undersökningen visar att det är vanligast att bo hemma hos föräldrar vid åldern 20–22 år men att det är vanligast med eget boende vid åldern 25–27 år.

Hyresgästföreningens undersökning (2019b) visar också att fler män än kvinnor bor hemma hos föräldrar då 61% av de hemmaboende utgörs av män. Det är också större sannolikhet att vara hemmaboende om individen inte bor tillsammans med sin partner då 88% av de som bor hemma inte bor med en partner. Bostadsbristen är som värst i de större städerna, detta visas i statistiken då 27% av unga vuxna i Göteborg, 29% av unga vuxna i Malmö och 34% av boende i Stockholm bor hemma hos sina föräldrar. Detta kan jämföras med resten av landet där 21% av unga vuxna bor hemma hos föräldrar. Bostadsunderskottets fördjupning över tid med ökade kostnader för boende leder till att fler unga vuxna får svårare att flytta hemifrån. Trenden med ökande hemmaboende vuxna barn syns tydligt i figur 5, med en nästan fördubbling av hemmaboende vuxna sedan 1997.

Unga vuxnas ställning på bostadsmarknaden har försämrats över tid (Olsén Ingefäldt & Thell, 2019). Färre hyresrätter finns att tillgå vilket leder till att det krävs längre tid i bostadskö för att få tag på en hyresrätt. Ökning av bostadsrättspriserna tillsammans med hårdare krav för bolån gör att det blir svårare för unga vuxna att köpa en bostad. Detta tillsammans ger en hög tröskel för unga vuxna. Kötiderna för att få ett förstahandskontrakt på en bostad varierar i olika städer. I Stockholms län var den genomsnittliga kötiden år

2020 9,3 år för att få ett förstahandskontrakt och för studentbostäder var den genomsnittliga kötiden 5,1 år (Bostadsförmedlingen i Stockholm, 2020). I Göteborg varierar den genomsnittliga kötiden från 5,4 år till 9,3 år (Boplats, 2020) och i Malmö varierar den genomsnittliga kötiden från 2,5 år för en 1:a till 4,1 år för en 5:a (Boplats Syd, 2020). Kötiderna varierar över städerna och är längre för mindre lägenheter i mindre attraktiva områden och med högre hyra.

Andel hemmaboende: Förändring över tid



Figur 5. Antal hemmaboende barn: förändring över tid (Hyresgästföreningen, 2019b). Illustrerat av författarna.

3.1.2 Orsaker till unga vuxnas utsatthet

Att unga vuxna är mer utsatta på bostadsmarknaden beror på individuella faktorer som brist på eget kapital och osäker inkomst men också på strukturella problem. Lågkonjunkturer drabbar unga vuxna hårdast då de oftare har svårare att ha råd med ett eget boende (Abramsson et al., 2004), även tillväxtperioder skapar problem för unga vuxna då städer erbjuder utbildning och arbetstillfällen som i sin tur leder till bostadsbrist. Unga vuxna har däremot som fördel att de kan vara mer flexibla. Vid jämförelse av Sverige och andra länder bor unga vuxna relativt bra, men ökade hyror och priser drabbar unga vuxna hårdare och det finns många unga vuxna som bor ofrivilligt kvar hos sina föräldrar (Abramsson et al., 2004).

Tillgång till olika former av resurser är avgörande för möjligheten att flytta hemifrån (Abramsson et al., 2004). Dessa resurser är dels egna ekonomiska resurser, dels föräldrars ekonomiska resurser men också utbildningsnivå, kunskap om bostadsmarknaden, sociala nätverk och föräldrarnas erfarenheter av bostadsmarknaden. Föräldrar som har ett eget större välstånd påverkar barnets bostadskarriär på det sättet att deras barn ofta får ett större eget socialt och ekonomiskt kapital (Clark & Mulder, 2000) vilket underlättar deras väg in på bostadsmarknaden.

En studie av Andersson (2021) visar på vikten av socialt kapital för att unga vuxna ska lämna sitt föräldrahem. Det sociala kapitalet visar sig viktigt när det kommer till att hyra bostäder i andrahand vilket är vanligt bland unga vuxna. I Anderssons undersökning visas på en positiv korrelation mellan högre inkomstnivå hos föräldrarna och att den unga vuxna äger sitt boende och en negativ korrelation gentemot förstahandskontrakt vilket kan tyda på att unga vuxna med föräldrar som är höginkomsttagare ofta oftare önskar, och får, tillgång till en bostadsrätt i kontrast mot hyresrätt.

För att kunna köpa en bostadsrätt måste en kontantinsats om 15 % erläggas och även om en ung vuxen lyckats spara ihop den summan krävs att personen har råd att betala 6-7 % i ränta (Lind, 2017) tillsammans med de nya amorteringskraven som införts där låntagaren kan behöva amortera upp till 3% av lånesumman per år (Olsén Ingefäldt & Thell, 2019). Detta skapar svårigheter för unga vuxna som oftare har lägre inkomst eller osäkra anställningsformer, att köpa sin bostad även om det finns relativt billiga bostadsrätter i vissa förorter (Lind, 2017). De ökade bostadspriserna och svårigheten att få bolån har också påverkat hyresmarknaden med bland annat långa kötider. Hyror har ökat och är idag cirka dubbelt så höga för nyproducerade hyresrätter än äldre hyresrätter samt att många äldre hyresrätter renoveras och får på det sättet också en högre hyra (Lind, 2017). De höga priserna och långa kötiderna ger också att ett förstahandskontrakt på en hyresrätt är en attraktiv tillgång som får bytas inom hyresbeståndet och ibland till och med säljs svart vilket gör att färre hyresrätter kommer ut på marknaden (Lind, 2017). Hyresvärdar ställer idag också krav på hyresgästens ekonomiska situation, vanliga krav är en inkomst 3-4 gånger högre än hyran, fast anställning och inga tidigare betalningsanmärkningar (Lind, 2017). Krav som ofta kan vara svåra att uppnå som ung och ny på arbetsmarknaden.

3.1.3 Följder

Den rådande bostadsbristen i Sverige och den extra utsattheten för unga vuxna leder till konsekvenser för samhället i stort. Att unga vuxna har svårt att få tag på en bostad påverkar deras möjlighet att utbilda sig eller skaffa ett arbete, detta då det är störst bostadsbrist i städer med många utbildnings- och arbetsplatser (Hyresgästföreningen, 2019b). Att bostadsbristen skapar hinder att flytta leder också till svårigheter att rekrytera individer med rätt kompetens vilket drabbar samhällsutvecklingen och stannar upp arbetsmarknaden. Bostadsbristen för unga vuxna har ekonomiska konsekvenser för samhällsutvecklingen, men det finns få studier som undersökt hur bostadsmarknaden påverkar samhällsekonomi. WSP (Bergström et al., 2018) har gjort en analys på bostadsmarknaden och dess konsekvenser på samhällsekonomin och drar slutsatsen att BNP hade kunnat vara 13 miljarder kronor högre, vilket motsvarar 0,3% av landets totala BNP, om antalet nya bostäder följt befolkningsökningen mellan åren 1993-2012. Bostadsbristens påverkan på BNP beror av en minskad rörlighet för arbetskraft som i sin tur negativt påverkar Sveriges ekonomi som helhet.

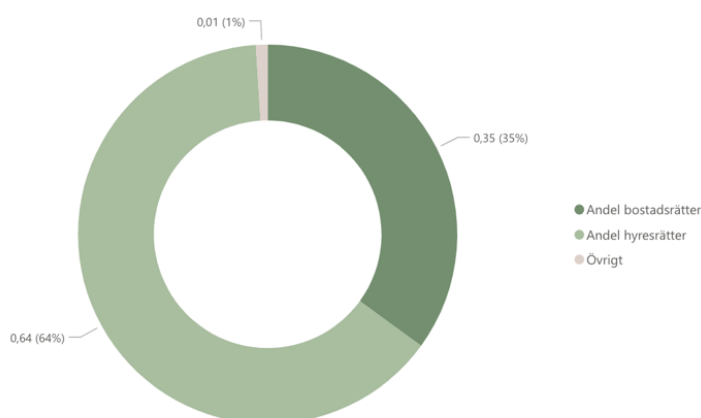
En analys gjord av WSP Strategi & Analys (2015) på uppdrag av HSB Göteborg och Västsvenska Handelskammaren visar att bostadsbristen i Stor-Göteborg leder till negativa regionalekonomiska effekter, minskar skatteintäkter och sänker produktionsnivåer i regionen. I analysen beräknas regionen förlora 40 000 arbetsmöjligheter, 200 miljarder i produktionsbortfall och 3,5 miljarder i minskade skatteintäkter, allt på grund av bostadsbristen. Detta tyder på att de regioner med störst bostadsbrist också sannolikt drabbas hårdast av bostadsbristen, samt att det bör ligga i kommuner och regioners intressen av fler bostäder ska produceras.

Svårigheten att ta sig in på bostadsmarknaden kan också leda till senarelagd familjebildning (Boverket, 2018a), då unga vuxna inte vill skaffa barn innan de är färdigutbildade och har ett tryggt boende. Senarelagd familjebildning i sin tur leder till en mer ojämlig arbetsmarknad då det leder till lägre inkomster samt sämre inkomstutveckling för kvinnor (Karimi, 2014). De som skaffar barn senare i livet skaffar också fler barn tätt i följd vilket i sin tur leder till negativa konsekvenser på mammans arbetsmarknadsutfall. Senarelagd familjebildning leder till lägre fertilitet och ofta färre födda barn per kvinna. Detta har i sin tur konsekvenser på det svenska pensionssystemet då en reproduktionsnivå runt 2,1 barn per kvinna krävs för att försörja den

ökande åldrande befolkningen (Lindh, 2008), den svenska reproduktionsnivån nådde 1,85 barn per kvinna år 2008 vilket inte är tillräckligt för att upprätthålla det nuvarande pensionssystemet.

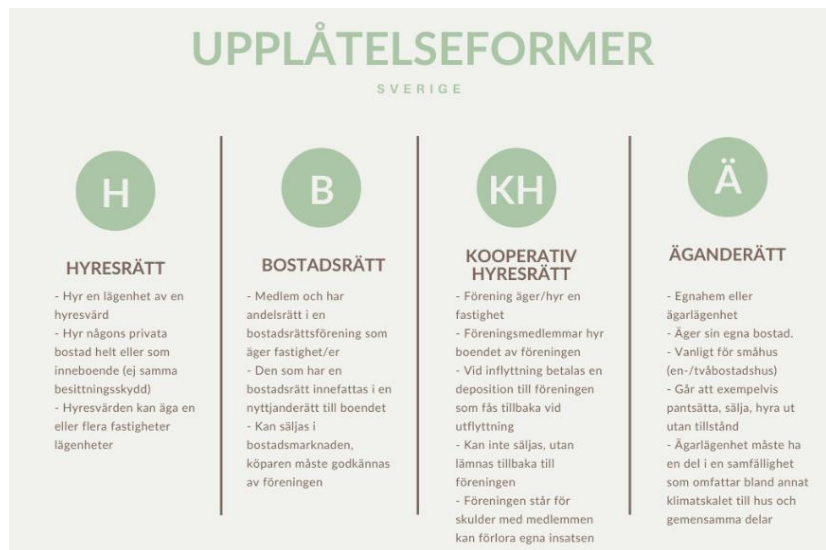
3.2 Upplåtelseformer

I Sverige finns upplåtelseformerna bostadsrätt, hyresrätt, äganderätt och kooperativ hyresrätt (Boverket, 2019b), figur 7 sammanfattar de olika upplåtelseformerna. Statistik från SCB 2020 visar att påbörjad nyproduktion av 40 728 lägenheter i flerbostadshus omfattar 62 % hyresrätter och 37 % bostadsrätter, ett mindre antal lägenheter är upplåtna med äganderätt och resterande lägenheter saknar uppgift, se figur 6 (SCB, 2020a). Kooperativ hyresrätt är den minst vanliga upplåtelseformen i Sverige, det finns 137 kooperativa hyresrättsföreningar registrerade hos Bolagsverket i slutet av 2020. De kooperativa hyresrätterna är mycket olika och det saknas överblick över hur förvaltningen bedrivs och vilken form av kooperativ hyresrättsförening som fungerar bäst (Riksbyggen, 2021).



Figur 6: Statistik på upplåtelseformer i Sverige, nyproduktion (SCB, 2020a). Illustrerat av författarna.

Kooperativ hyresrätt är den upplåtelseform som inte har någon stark etablering på bostadsmarknaden i Sverige, det är en alternativ upplåtelseform som är ovanlig på bostadsmarknaden. I en FI-analys av finansinspektionen 2019 analyserades hur förändringarna på bostadsmarknaden har påverkat gruppen unga vuxnas förutsättningar att köpa en bostad. Finansinspektionen lyfter att andelen hyresrätter har minskat och att det är mer vanligt att svenskar äger sin bostad än andra länder i världen och tar bolån. Det har varit dyrt att bygga bostäder i Sverige vilket har medfört att bostäder inte har byggts i samma takt som befolkningsökningen, detta har i sin tur medfört att konkurrensen om hyresrätter har ökat. Hyresrätter har varit den upplåtelseformen som tillåtit ett hushåll att mer enkelt och flexibelt skaffa bostad. (Olsén Ingefheldt & Thell, 2019)



Figur 7: Sammanfattning av de olika upplåtelseformerna i Sverige (Boverket, 2019b). Illustrerat av författarna.

3.2.1 Boendekoncept

Det finns aktörer på den svenska bostadsmarknaden som bygger bostäder med olika typer av boendekoncept. Dessa bostäder upplåts med någon av de traditionella juridiska upplåtelseformerna men med ett koncept som skiljer sig från hur traditionella bostäder är utformade och finansieras. Tanken med de nya boendekoncepten är att tillgängliggöra bostäder till unga vuxna som har svårt att förvärva en bostad på ett traditionellt sätt.

Hyrköp är en modell som går ut på att en person hyr ett boende med option att köpa boendet inom en viss period. På den svenska bostadsmarknaden finns ett fåtal hyrköpsmodeller, exempel på en modell av hyrköp är att hyra ett boende med option att köpa boendet som bostadsrätt inom fem år, hyran motsvarar den lokala nyproduktionshyran och överlåtelsepriset är högst den ursprungliga insatsen med en uppräknings varje år med KPI (konsumentprisindex) om hyrköparen inte köper boendet bor de kvar som hyresgäst (Riksbyggen, u.å.-c). Ytterligare exempel på hyrköp är att hyra boendet med option att köpa boendet med äganderätt inom fyra år. Köppriset i optionen är satt från början och justeras inte, en eventuell värdeökning kan tillgodoräknas för hyrköparen vid köp. Vid köp av boendet säljs det som äganderätt där lagfart och pantbrev betalas av köparen (Botrygg, u.å.). Hyrköpets fördelar är att konceptet ger hyresgästen en möjlighet att slippa ta ett lån, betala amortering eller ha ett stort kapital från början. Hyresvärden äger boendet och äger den största delen av den ekonomiska risken (Botrygg, u.å.). I dagsläget finns inga standardiserade avtal för hyrköp vilket innebär att det är upp till köparen och säljaren att komma överens om tider för en fastighetsaffär.

Ungdomsettor är ett koncept som skapades av Riksbyggen, konceptet riktar sig till målgruppen unga vuxna mellan 18 - 30 år. Ungdomsettor säljs som fullvärdiga bostadsrätter till ett fastpris, som är lägre än marknadsvärdet, men med en högre månadsavgift per kvadratmeter för att finansiera en ökad lånekostnad för föreningen. Vid en försäljning regleras köpeskillingen av föreningens stadgar, eventuella försäljningskostnader och uppräknig sker med förändring för KPI under den tid säljaren har ägt bostadsrätten. Det finns särskilda regler i stadgarna gällande medlemskap, årsavgift, underhållsansvar, andrahandsuthyrning och överlåtelse av ungdomsettorerna. (Riksbyggen, u.å.-e).

Co-living är ett koncept med delat boende. Begreppet används för uthyrning av bostad till flera personer, vilket kan handla om att dela en större lägenhet eller hus där alla har eget rum och tillgång till gemensamma utrymmen. En del co-livning delar på funktioner som el-, vatten- och avlopp, gym, bil- och cykelpool. Delningskonceptet möjliggör sociala bostadsmiljöer där människor betalar rimliga priser genom att dela och gemensamt bidra till sänkta kostnader. Co-living kan även vara tillfälligt boende där människor hyr in sig i ett rum, den typen av verksamhet omfattas av momspliktig hotellverksamhet, eller stadigvarande boende som omfattas av momsfri verksamhet. Vid momspliktig verksamhet får hyresvärden tillbaka momsen på inköp till verksamheten medan i en momsfri verksamhet blir momsen en kostnad för hyresvärden som kan dras av i verksamhetens inkomstdeklaration. (Souza, 2019)

Ett företag som jobbar med co-living är Colive AB som har utvecklat ett koncept som följer de svenska byggreglerna och lagstiftningen, företaget har fått bidrag av Boverket på 4,3 miljoner kronor som stöd för att genomföra innovativt och hållbart bostadsbygge (Leijonhufvud, 2019). Colives koncept är att den boende får ett eget rum i en gemensam lägenhet som är låsbart, ljudisolerat och har eget badrum. Kök och vardagsrum är gemensamma utrymmen som delas med 5–11 personer utöver dessa utrymmen finns en lounge där boenden delar bland annat bokiningsbara mötesrum, tvättstuga och co-working yta. I modellen finns ytterligare bekvämlighetstjänster som veckovis städning av gemensamma ytor och internet (Colive, u.å.).

Studien “An alternative for whom? The evolution and socio-economy of Danish cohousing” i Danmark belyser att den grupp som bor i en bostad som omfattas av ägar rätt är långt över det danska genomsnittet när det gäller socioekonomisk status samt utbildning. Gruppen som bor i kooperativ hyresrätt och hyresrätt ligger över genomsnittet men närmre mitten. Studien visar att de som har en lägre socioekonomisk status än det danska genomsnittet är den gruppen som är i störst behov av bostadsdelning (Jakobsen & Larsen, 2019).

HSB Dela är en modell, framtagen av HSB Riksförbund, som riktar sig till unga vuxna upp till 30 år som är med i HSB Bospar. Modellen är ett sätt att lösa finansiering till att kunna äga en egen bostad. Konceptet innebär att HSB medfinansierar unga vuxnas bostadsköp med 50 % som samägare, och bostadsköparen ingår ett tidsbegränsat avtal som löper över 10 år med HSB. Efter fem år kan köparen välja att köpa ut HSB till ett marknadsmässigt pris samt köparen kan närsomhelst välja att sälja bostaden och då säljs även HSBs andel, mäklararvode betalas av den unge vuxne (HSB, 2019). Endast vid avtalsbrott kan HSB påkalla försäljning av bostaden eller när de 10 åren har gått (HSB, u.å.). Samtliga boendekostnader såsom el, underhåll, försäkring, årsavgift i BRF, reparationer och ombyggnationer betalas av den boende. Ett pilotprojekt byggdes i Göteborg med 23 lägenheter på Lindholmshamnen, investeringen i projektet uppgick till ca 37 MSEK, som är 50 % av de sålda lägenheternas värde. En positiv effekt av HSB dela är bland annat att det skapar ett bra startkapital för framtiden och att fler unga vuxna ska flytta hemifrån (HSB, u.å.).

Jagvillhabostad.nu har tagit fram ett koncept vid namn SNABBA HUS som är flyttbara lägenhetsmoduler på tomter som väntar på ett fastställande av detaljplan eller av någon anledning inte nyttjas (Svenska Bostäder, u.å.). Lägenheterna byggs på ett tidsbegränsat bygglov som löper längst i 15 år. När de 15 åren löpt ut kan husmodulerna flyttas till en annan tomt. Konceptet skapades som svar på bostadsbristen bland unga vuxna mellan 18 och 30 år. Lägenheterna hyrs ut upp till fyra år med tre månaders uppsägningstid, utan besittningsskydd och rätt att byta eller överlåta lägenheten.

Tillsammans med Svenska Bostäder genomfördes tre projekt med SNABBA HUS-koncept, sammanlagt 661 lägenheter i Stockholmsområdet. Lägenheterna är ca. 33 kvm, öppen planlösning med kök, vardagsrum och sovalkov samt ett badrum med plats för tvättmaskin. Unga vuxna får förtur till lägenheterna i bostadskön hos Bostadsförmedlingen och den allmänna bostadskön påverkas inte när en ung vuxen bor i SNABBA HUS-lägenheter. (Svenska Bostäder, u.å.)

3.3 Bygga för unga vuxna

Idag görs insatser för att ge unga vuxna en väg in på bostadsmarknaden via olika former av boendekoncept och alternativa upplåtelseformer. Sammanlagt uppgår det till ett hundratal planerade eller byggda bostäder för unga vuxna med studentbostäder borträknat (Bergström et al., 2018). För att kunna erbjuda bostäder till de ca 280 000 hemmaboende unga vuxna som finns i Sverige idag krävs att fler bostäder erbjuds.

3.3.1 Vad hindrar bostadsbyggandet

Prisnivåerna på nyproducerade bostäder har ökat mycket de senaste åren och därför bör det vara lönsamt att bygga, och mer byggnation bör komma till stånd. Det finns dock vissa incitamentsproblem som gör att inte fler bostäder byggs. Grundtanken med marknadsekonomi är att utbud och efterfrågan kommer att nå en jämvikt då hög efterfrågan ger ökade priser och i sin tur ökad produktion. Fortsatt stigande priser och längre kötider på den svenska bostadsmarknaden tyder på att marknaden inte riktigt fungerar som den ska. Problemet ligger på utbudssidan då efterfrågan är fortsatt hög.

Det finns olika anledningar till att fler bostäder inte byggs (Lind, 2016), dessa hinder beror av olika aktörer på marknaden. Allmänheten är en av aktörerna på marknaden som kan skapa hinder för ökat bostadsbyggande. De vet att nytt byggande behöver komma till stånd men vill inte att det ska ske i deras bostadsområde. Detta fenomen kallas för "NIMBY" och står för "Not in my backyard." Detta beror på att planerad bebyggelse ska byggas på ett område de boende önskar vara obebyggd, eller att fler bostäder pressar ner bostadspriserna. Då hyror i hyreslägenheter är reglerade gynnas inte heller de som bor i hyresrätt av ökat byggande, då hyrorna inte blir lägre vid högre utbud som de skulle bli vid marknadshyra (Lind, 2016).

Kommunpolitiker är en annan aktör som kan skapa hinder för nytt bostadsbyggande då de i och med kommunens planmonopol också besitter mycket makt. Om ett nytt bostadsprojekt innebär nyinflyttning till kommunen ökar det kommunens skatteintäkter, om projektet däremot enbart innebär att personer som redan bor i kommunen kan flytta ökar inte kommunens skatteintäkter från inkomst (Lind, 2016). Kommunpolitikerna behöver även ta hänsyn till nästkommande val när de fattar beslut där byggprojekt kan påverka genom allmänhetens åsikter, medias bild eller partistrukturen i kommunen (Lind, 2016). Kommunpolitikerna kan alltså välja att inte besluta om ett nödvändigt byggprojekt för att de vill bli omvalda i nästa val.

Planprocessen är mycket komplex och kan också utgöra ett hinder för ökad byggnation. Det kan, i olika offentliga instanser, finnas incitamentsproblem som gör att processen drar ut på tiden (Lind, 2016). Till

exempel kan, i de fall som byggherren betalar planavgift, det finnas ekonomiska fördelar att dra ut på processtiden då det också motsvarar fler timmar som taxeras. Många kommuner anlitar också konsulter i planprocessen, dels för själva planarbetet, dels för specifika utredningar. Dessa konsulter kan ha ett ekonomiskt intresse i en mer långdragen planprocess eller i att rekommendera fler gjorda utredningar (Bergström et al., 2018). Då kommunen har planmonopol och ofta är stora markägare blir det också svårt för aktörer på marknaden att kritisera deras arbete av rädsla att bli ”bestraffade” av kommunen genom längre planprocesser eller lägre chanser att få en markanvisning (Lind, 2016).

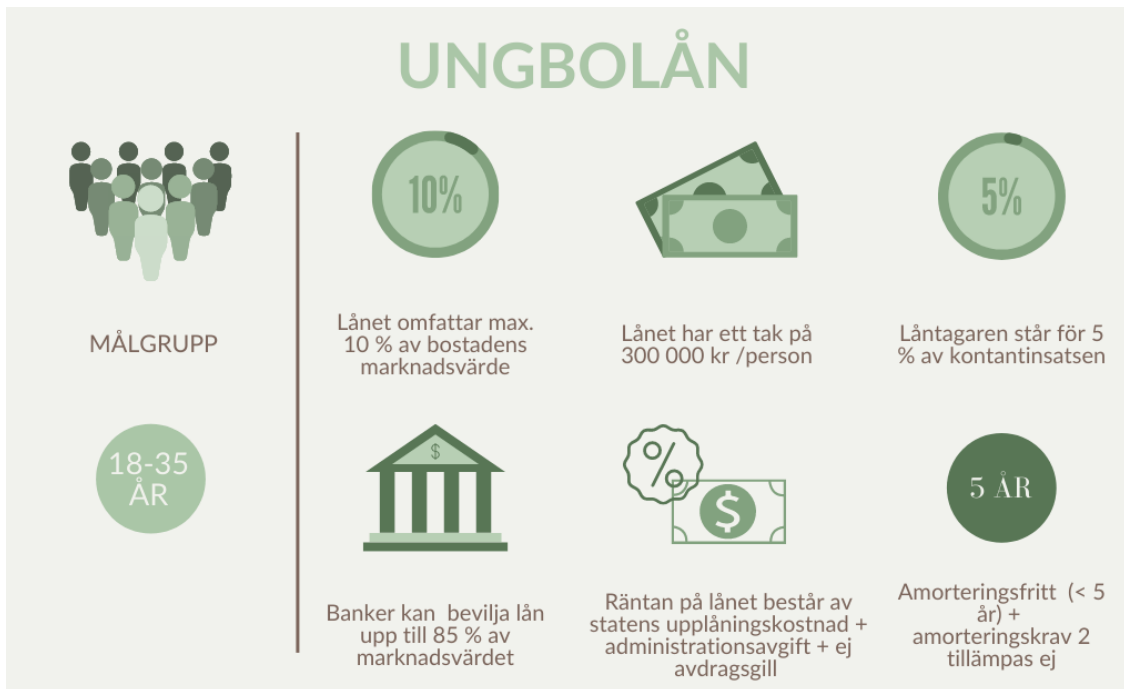
Byggherrarna gynnas också av ett fortsatt lågt utbud på bostadsmarknaden, då det leder till fortsatt höga priser och hög efterfrågan. Om bostadsproduktionen ökar så får byggherrarna också större konkurrens av sina egenproducerade bostäder vilket i sin tur leder till lägre priser (Lind, 2016). Vidare gagnas byggherrarna även av att inga andra aktörer får byggrätter då fler byggrätter också ökar utbudet och sänker priserna. Detta skapar en incitamentsproblematik där många aktörer gynnas av de höga priserna på marknaden och kan generera en högre avkastning på sina projekt i stället för att sälja stora volymer.

De nyproducerade bostäder som faktiskt byggs riktas också mot en mer välställd målgrupp som har råd att betala de höga priserna och som utgör medel och övre medelklass i Sverige (Grundström & Molina, 2016). Idag finns inte incitament som gör att byggherrarna bygger för de mer socioekonomiskt utsatta grupperna utan bostadsrätter som produceras idag säljs med en hög, lyxig, standard samtidigt som nyproducerade hyresrätter hyrs ut till en hög hyra enligt bruksvärdessystemet. Detta innebär att nyproducerade bostäder idag attraherar 27% av Sveriges befolkning medan resterande får dela på det befintliga utbudet av bostäder, som idag inte räcker till (Grundström & Molina, 2016).

Rekommenderade åtgärder för att få ett ökat byggande i landet är främst att skapa incitament och sätta tryck och press på politisk nivå (Lind, 2016) eftersom det är kommunerna som bestämmer vad som byggs. En högre målsättning för bostadsbyggande, förändrat arbete med detaljplaner samt större samverkan mellan kommun och näringsliv krävs (WSP, 2015). Det flera delar av samhällsbyggnadsbranschen som behöver förändra sitt arbete om bostadsbristen ska minska.

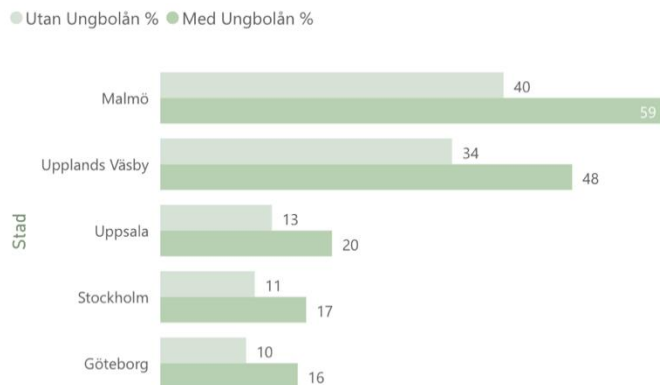
3.3.2 Nationella insatser för unga vuxna

Riksbyggen har gett förslag till riksdagen att införa ett statligt ”Ungbolån” för unga vuxna. Lånet ska utformas likt ett CSN-lån som ger målgruppen, unga vuxna i åldern 18–35 år, en möjlighet att investera i ett första boende. (Riksbyggen, u.å.-d) Figur 8 visualiserar bland annat krav och målgrupp för ett Ungbolån.



Figur 8. Visualisering av Ungbolån (Riksbyggen, u.å.-d). Illustrerat av författarna.

Riksbyggen redovisar statistik på andel ungdomar som skulle kunna köpa en bostad med ett Ungbolån i kontrast till utan ett sådant lån. Statistiken täcker 67 kommuner där bostadsbrist för ungdomar råder, figur 9 redovisar Sveriges fem största städer.



Figur 9: Statistik på andelen ungdomar som kan köpa en bostad med ett Ungbolån respektive utan. (Riksbyggen, u.å.-d) Illustrerat av författarna.

Hyresgästföreningen har i sin tur föreslagit åtgärder för att bättra bostadsmöjligheterna för unga vuxna. Ett av förslagen är bostadsgaranti som ska skapa möjligheter för unga vuxna, upp till 25 år, att flytta hemifrån genom att låta dem få förtur i bostadskö till lägenheter med hyresrätter. Införandet av bostadsgaranti ska ske inom kommunerna. Exempel på kommuner som infört riktade kösystem för unga vuxna är Sundbyberg och Helsingborg. I Sundbybergs kommun har alla mellan 16 - 25 år garanterats ett förstahandskontrakt när de fyllt 25 år om de ställt sig i bostadskö vid 16-års åldern och har en inkomst. (Hyresgästföreningen, 2019a) Fastighetsbolaget Förvaltaren i Sundbyberg erbjuder ungdomsboende för de som är mellan 18 - 25 år och folkbokförda i Sundbyberg, vid lägenhetsuthyrning av ett ungdomsboende behåller personen sina köpoäng och kan i framtiden söka boende med poängen till skillnad från ett vanligt uthyrningskontrakt där köpoängen i normalfallet nollställs (Förvaltaren, u.å.). I Helsingborg har liknande insatser gjorts, genom det allmännyttiga Helsingborgshem, för unga vuxna där unga kan ställa sig i bostadskö från 16 år och bolaget reserverat 20 % av hyreslägenheter för personer upp till 25 år (Fastighetstidningen, 2014).

3.3.3 Internationella insatser för unga vuxna

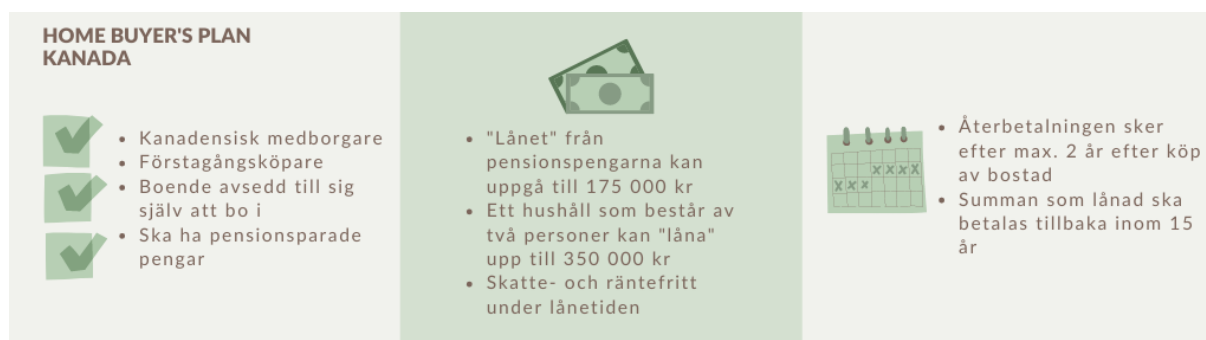
Den svenska bostadspolitiken för unga vuxna har främst varit inriktad på hyresrätter. I andra länder präglar bostadspolitiska åtgärder den ägda marknaden vilket särskiljer sig från den svenska bostadspolitiken. I utredningen "Bostadsbarriärer och bostadspolitiska instrument" av WSP (2018) kartläggs internationella bostadspolitiska instrument och belyser kapitallättande åtgärder som kan implementeras på den svenska bostadsmarknaden för unga vuxna. WSP lyfter att det görs insatser i Sverige, men att i de fallen är det i för liten skala eller pilot-projekt, som inte ger en större effekt eller förändring. Utredningen (Bergström et al., 2018) lyfter svenska exempel som statliga investeringsbidrag vilka kan ansökas om för att bygga billigare hyresrätter, däremot är inte bidraget inriktade mot målgruppen unga vuxna. Vid bostadsgaranti där en andel av lägenheterna på bostadsmarknaden öronmärks för unga vuxna uppnår antalet öronmärkta bostäder inte behovet som existerar bland målgruppen. Det finns också fler behovande som behöver små och billiga lägenheter vilket gör att det uppstår konkurrens om de billiga hyresrätterna.

I de internationella sammanhangen framhåller WSP bland annat länder som Tyskland, Danmark, Österrike, Sydkorea och Nederländerna som ger offentligt stöd i större utsträckning. Den tyska regeringen arbetar med förslag och reformer för att effektivisera planprocessen, det finns exempelvis möjlighet för bostadsutvecklare att påverka planprocessen. Detta leder till förenklad och förkortad process som både är välfungerande och effektiv, och som möter efterfrågan på bostadsbyggandet. I Tyskland finns det regler och krav att privata bostadsutvecklare ska öronmärka en andel bostäder som ska vara subventionerade. I Danmark består 20 % av bostadsbeståndet av subventionerade bostäder där priset styrs efter självkostnadsprincip, kommunerna kan kräva att 25 % av de allmännyttiga lägenheterna ska gå till låginkomsttagare och socialt utsatta grupper. Nyproduktion av allmänna bostäder subventioneras och förmedlas av kommunerna. $\frac{3}{4}$ av bostäderna i Nederländerna tillhör den sociala bostadssektorn som får stöd av offentliga medel. 80 - 90 % av Österrikes befolkning kan söka en subventionerad bostad. Cirka 80 % av nyproduktioner subventioneras av offentliga medel.

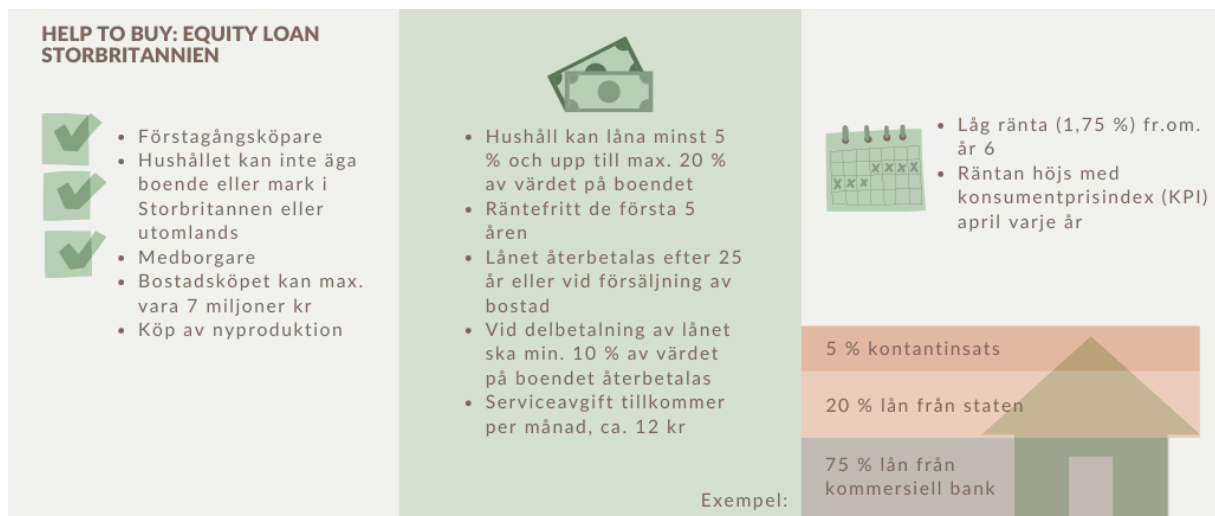
För att skapa incitament för privata bostadsutvecklare, har Sydkorea ett program "2030 Youth Housing" som innebär att bostäder som byggs på privat mark, nära kollektivtrafik såsom tunnelbanestationer där exploateringsgraden är utökad, tillåts att byggas högre byggnader (Bergström et al., 2018). Programmet ger stöd genom fördelaktiga lån samt lättade fastighetsskatter till aktörer som bygger fler hyresbostäder med låga hyror. Sydkorea har även initierat en hyresmodell, "Chonsej", där hyror sker med inlåning. "Chonsej" utgör 32 % av marknaden i Sydkorea, hyreskontraktet innebär att hyresgästen betalar en större summa i

förskottsbetalning (40–70 % av värdet på bostaden) till hyresvärden som möjliggör att hushållet inte betalar hyra under boendetiden. I denna modell blir avkastningen för hyresgästen den lägre månadskostnaden. Vidare har Sydkorea jobbat med att implementera ett bostadsprogram som riktar sig mot pension vid försäljning av bostad. Den äldre befolkningen säljer sin bostad till staten, summan som staten köper för betalas ut månadsvis till de äldre och de får tillgång till billiga och mindre hyreslägenheter som ägs av staten. Lägenheterna som staten köper upp renoveras för att hyras ut till unga och socialt utsatta grupper. (Bergström et al., 2018)

I kartläggningen konstateras det dessutom att de internationella instrumenten och åtgärderna inriktas mer mot den ägda marknaden än hyresmarknaden (Bergström et al., 2018). Länder såsom Norge, Storbritannien, Tyskland, Österrike, Finland, Frankrike samt Australien arbetar aktivt med att möjliggöra förmånligt sparande. I Norge finns "BoligSpar for Ungdom", (BSU), som är ett bosparande för unga som motiverar och stimulerar unga vuxna att bygga upp ett kapital för en kontantinsats. Bosparandet subventioneras med statliga medel och unga vuxna kan spara 28 000 svenska kronor varje år, under 34 år (Bergström et al., 2018). De kan spara upp till maximalt 300 000 NOK som motsvarar drygt 300 000 svenska kronor. Ytterligare incitament som appliceras är skattesubventioner som kopplas till sparandet, med förutsättningen att ett BSU-konto upprättas innan köp av bostad. Det finns möjlighet till att 20 % av sparandet dras av på skattedeklarationen som sedan kan användas till bostadsköp eller att betala en existerande bostad. Storbritanniens "Help to Buy" och Australiens "First Home Super Saver" är förmånliga sparanden med upplägg som liknar Norges BSU. I Tyskland, Österrike, Finland och Frankrike finns det möjlighet till subventionerad ränta vid bostadsköp med förutsättning att ett sparande har skett i subventionerat bosparande. (Bergström et al., 2018)



Figur 10. Home Buyer's Plan: (Government of Canada, u.å.) Illustrerat av författarna.



Figur 11. Help To Buy: Equity Loan: (HM Government, 2021) Illustrerat av författarna.

I Norge, Argentina, Frankrike och Spanien finns möjligheten att få direkta bidrag till köp av bostad. Det finns olika typer av bostadsbidrag, Norges bostadsbidrag är ett behovsprövat bidrag som ska gå till kontantinsatsen vid ett bostadsköp. Ytterligare krav till kommer, om hushållet flyttar inom 10 år ska en del av bidraget återbetalas (Bergström et al., 2018). De instrumenten som WSP föreslår som intressanta i Sverige är förmånligt sparande, hyrköp och löneväxlande pensionssparande.

BOSTADSPOLITISKA INSTRUMENT			
Typ av instrument	Instrument	Land	Förklaring
Stimulering av processer	STIMULERA PLANPROCESS	TYSKLAND	AKTIVT ARBETE MED EFFEKTIVISERING AV PLANPROCESSEN. BOSTADSUTVECKLARE KAN PÅVERKA PLANPROCESSENS TID
Offentligt stöd - Bostadsbygge	SUBVENTION - NYPRODUKTION	DANMARK NEDERLÄNDERNA ÖSTERRIKE	STATLIG SUBVENTION AV NYPRODUKTION
Byggnadsstrategi	YOUTH HOUSING 2030	SYDKOREA	MOTIVERA BOSTADSUTVECKLARE ATT BYGGA FÖR UNGA
Förmånligt sparande	BOLIG SPAR FOR UNGDOM	NORGE	BOSPARANDE FÖR UNGA, STATLIG SUBVENTIONERAT.
	FIRST HOME SUPER SAVER	AUSTRALIEN	BOSPARANDE FÖR UNGA, STATLIG SUBVENTIONERAT.
	HELP TO BUY	STORBRITANNIEN	BOSPARANDE FÖR UNGA, STATLIG SUBVENTIONERAT
	-	TYSKLAND ÖSTERRIKE FINLAND FRANKRIKE	SUBVENTIONERAD RÄNTA VID BOSTADSKÖP
Förmånliga lån	HOME BUYER'S PLAN	KANADA	MÖJLIGHET ATT LÅNA RÄNTE- OCH SKATTEFRITT FRÅN PENSIONSPENGAR
	HELP TO BUY: EQUITY LOAN	STORBRITANNIEN	MELLANLÅN FRÅN STATEN
	SVN	NEDERLÄNDERNA	FÖRMÅNLIGT LÅN FRÅN STIFTELSE, RÄNTE- OCH AMORTERINGSFRITT DE FÖRSTA 3 ÅREN
	PROCREAR	ARGENTINA	STATLIG SUBVENTION FRÅN PENSIONSFRONDEN
Direkta bidrag	-	NORGE ARGENTINA AUSTRALIEN SPANIEN	OLIKA TYPER AV BOSTADSBIDRAG
Åtgärder hyresmarknaden	CHONSEI	SYDKOREA	HYRESVÅRDEN BETALAR EN STÖRRE SUMMA I FÖRSKOTTSBETALNING TILL HYRESVÅRDEN. HUSHÅLLET INTE BETALAR HYRA UNDER BOENDETIDEN
	-	SYDKOREA	PENSION VIA BOSTADSFÖRSÄLJNING. STATEN KÖPER UPP DE ÄLDRES BOSTÄDER OCH HYR UT TILL UNGA VUXNA

Tabell 2. Sammanfattning av bostadspolitiska instrument som WSP belyser (Bergström et al., 2018).

3.3.4 Kvarter Futura

Lindholmshamnen, se bild 1, genomgår en stadsförvandling där förtätning och levande stadsmiljö ska komplettera den befintliga byggda miljön. På Lindholmshamnen driver Riksbyggen det innovativa bostadsprojektet Kv. Futura med byggstart 2021. Projektet är ett utvecklingsprojekt som bedrivs tillsammans med forskningsprojektet "Positive Footprint Housing" (Strömbäck, 2021). I projektet Kv. Futura fokuseras det på hållbar bostads- och stadsutveckling för unga vuxna. Genom att blanda olika typer av upplåtelseformer och koncept ska projektet möjliggöra att fler unga vuxna kan få tillgång till ett eget boende. (Riksbyggen, 2020)

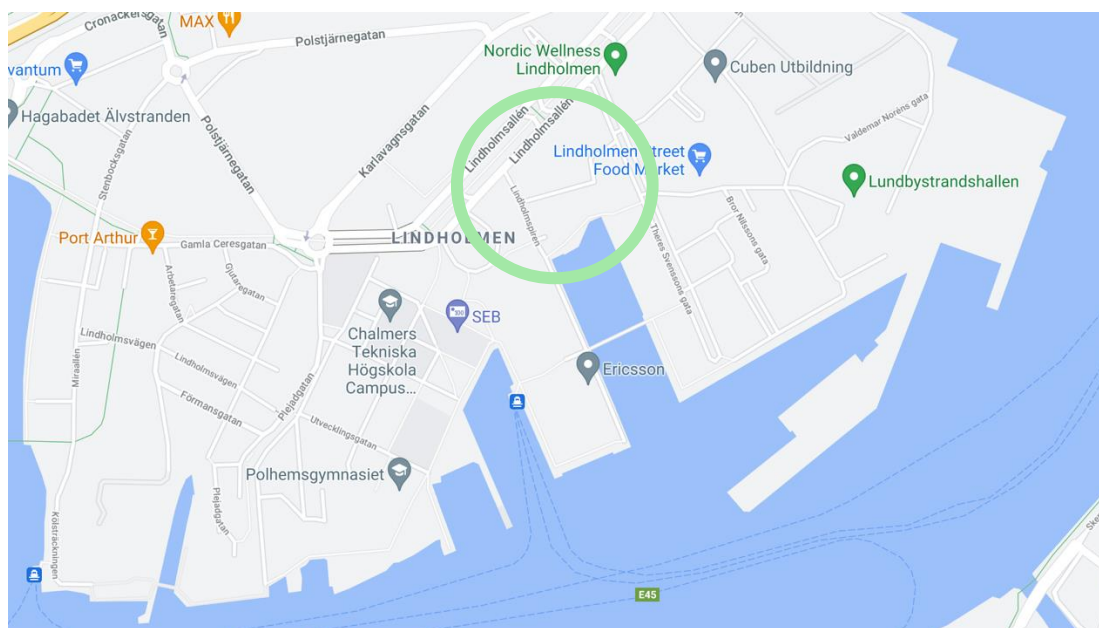


Bild 1. Lindholmshamnen, grön cirkel visar var Kv. Futura ska ligga (Google, 2021)

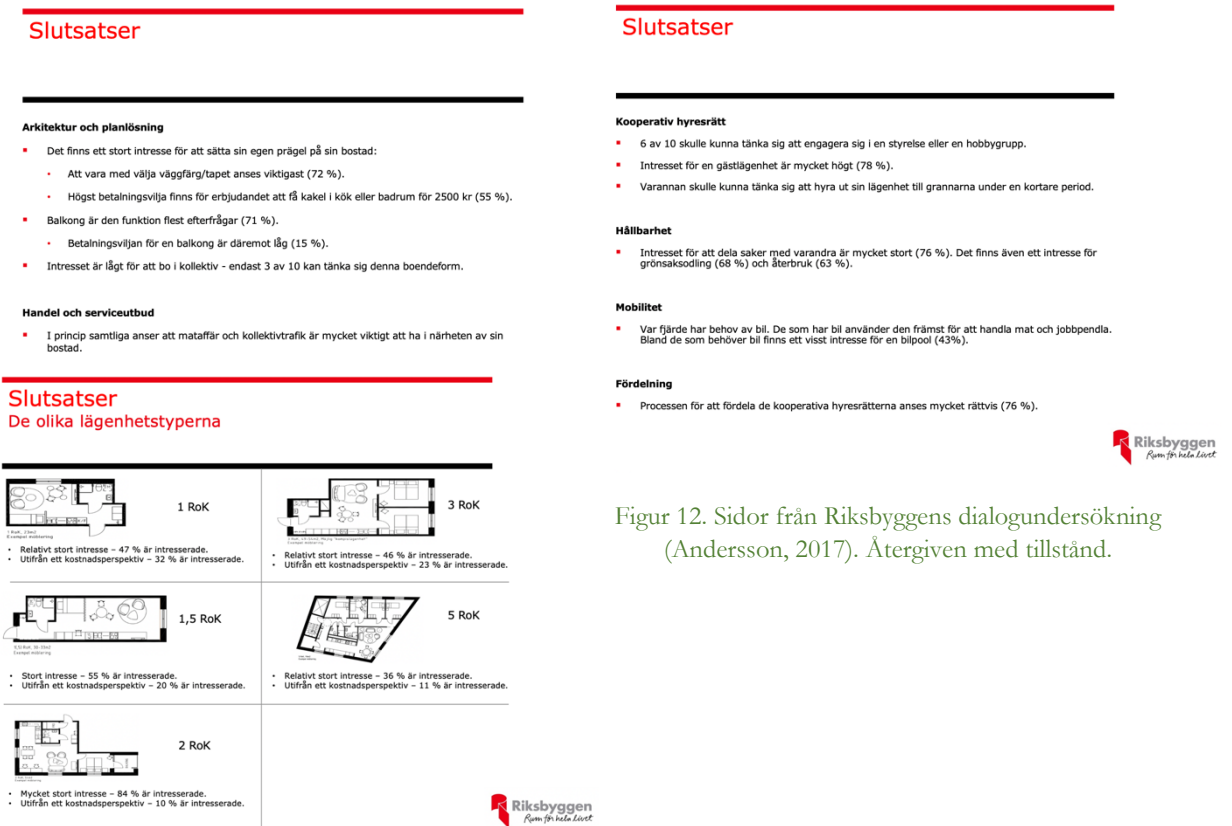
Kvarter Futura består av totalt 197 lägenheter som fördelas på tre bostadsföreningar. Två bostadsföreningar är bostadsrättsföreningar vilka kommer erbjuda traditionella bostadsrätter samt Hyrköp och Ungdomsettor. Den tredje föreningen är en kooperativ hyresrättsförening med 32 mindre lägenheter varav en lägenhet är co-living med möjlighet för 8 boende (Riksbyggen, u.å.-b; Stordåhd, 2021). Varje förening har tillgång till en övernattningslägenhet per förening. Kvarteret delar innergård, aktivitetslokal, cykelverkstad, garage med 63 platser, sopsug, miljörum, lastcykelrum. 605 kvm LOA avser kommersiella lokaler i bottenplan, som utgörs av två 3D-fastigheter. (Riksbyggen, u.å.-a)

Den kooperativa hyresrättsföreningen, som heter Khf Futura Clara, kommer att vara en form av ägarmodell där den som tecknar en kooperativ hyresrätt betalar en upplåtelseinsats och självkostandshyra, upplåtelseinsatsen betalas tillbaka till hushållet vid utflytt (Strömbäck, 2021). De kooperativa hyresrättslägenheterna kan inte säljas, utan vid avflyttning går lägenheten tillbaka till föreningen som förvaltas i samarbete med Riksbyggen. Co-living lägenheten är avsedd för åtta boende befinner sig i en egen byggnad. De som bor i co-living delar kök och vardagsrum, samt har eget rum och badrum, till sitt förfogande. Ena bostadsrättsföreningen heter Brf Futura Lindholmsallén med 91 lägenheter med 1 - 4 rum och kök, varav nio erbjuds genom Hyrköp. Den andra föreningen heter Brf Futura Götaverksgatan med 66

lägenheter med 1–4 rum och kök, varav tre lägenheter erbjuds som Ungdomsettor. De större lägenheterna i bostadsrättsföreningarna är tänkta till en äldre målgrupp för att blanda åldrarna i kvarteret och skapa ett dynamiskt bostadsområde (Stordåhd, 2021).

I startskottet av projektet Kv. Futura gjorde Riksbyggen en utvärdering i form av en dialog-undersökning med målgruppen unga vuxna 18- 30 år. Tanken med dialogarbetet var att driva projektet framåt och påverka anpassa projektet till målgruppen gällande ekonomi, utformning och funktioner. 36 000 personer frågades om att delta, 500 svarade på intresseanmälan, 118 erbjöds att delta och våren 2017 skapades en fokusgrupp bestående av 36 deltagare. I fas 1 fick fokusgruppen resonera fritt kring önskemål och krav i kvarter Futura och kooperativa hyresrätter, utifrån undersökningen konstaterades att det finns strukturella hinder för unga vuxna som gör att det är svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Hindrerna sällas ner till ekonomi, fördelningssystem, information och bidragssystem. Kooperativ hyresrätt är intressant bland unga vuxna däremot styr de ekonomiska möjligheterna hur aktuellt det är i praktiken. Synpunkter på tilldelningsprinciper lyftes, att lägenheter inte ska hanteras med kösystem utan istället intresseanmälan där diverse kriterier kan bedöma lämplighet, för att slutligen fördelas genom lottnings. Ytterligare tankar som lyftes är att föreningsliv och den kooperativa gemenskapen är intressant men att det krävs samarbete och långsiktigt engagemang av Riksbyggen, små lägenheter ska vara yteffektiva, bra planlösning och ha tillgång till gemensamma ytor för att det ska vara aktuellt. En blandning av planlösningar och storlekar uppskattas. Respondenterna ansåg att ett projekt som genomsyras av olika hållbarhetsaspekter är intressant. (Andersson & Gromark, 2020)

Fas 2 i dialogarbetet bestod av en kvantitativ webbundersökning där en utvärdering gjordes om vad målgruppen anser är viktigt i ett boende, se figur 12 (Andersson, 2017).



Figur 12. Sidor från Riksbyggens dialogundersökning (Andersson, 2017). Återgiven med tillstånd.

3.4 Unga vuxnas boendepreferenser

Det finns befintlig forskning om boendepreferenser, dessa har oftare fokus på bostadens läge och områdets kvalitéer, forskningen är också sällan inriktad på gruppen unga vuxna. De studier som finns om unga vuxnas boendepreferenser, både från Nya Zeeland och Sverige, visar att närhet till transport är mycket viktigt för unga vuxna i deras val av bostad (Kim, 2020; Opit et al., 2020). Unga vuxna värdesätter närhet till butiker, service och andra urbana stadskvalitéer. I sin masteruppsats undersökte Kim (2020) vilka boendepreferenser unga vuxna i Sverige har, studien visade att målgruppen ansåg att lågt pris, närhet till kollektivtrafik, balkong, upplevd trygghet samt närhet till butiker och service är de viktigaste egenskaperna. Balkong rankades betydligt mycket högre än diskmaskin, separat kök och separat förrådsutrymme. Kim undersökte även hur unga vuxnas boendepreferenser skiljer sig från äldre generationer där närhet till kollektivtrafik, butiker och service, jobb eller skola, stadskärna samt diskmaskin i bostaden värderas högre av unga vuxna än av äldre generationer. Äldre generationer värderar i sin tur renlighet, grönytor och separat kök högre än unga vuxna (Kim, 2020).

Studier visar även att det finns ett samband mellan sociodemografiska faktorer samt nuvarande boende och en individs preferenser (Li et al., 2020; Opit et al., 2020). Personer som har det bättre ställt socialt och ekonomiskt har fler preferenser än personer med lägre socioekonomisk status (Li et al., 2020). De som har vant sig vid att bo trängre eller i områden med högre exploateringsgrad men med gångavstånd till urbana funktioner är också mer positiva till att fortsätta bo så (Opit et al., 2020). Många unga vuxna kan också vilja bo i ett dyrare och område med högre densitet för att själva förknippas med det symbolvärdet som området besitter.

I Korea har flertalet studier gjorts om unga vuxnas betalningsvilja och inställning till att dela sitt boende med andra. Studierna visar att unga singelhushåll och unga som bor i låginkomstområden är mer positiva till delat boende. De som har ett eget boende eller partner är mindre positiva till delat boende (Woo et al., 2019). Fler som har sämre ekonomiska förutsättningar är mer positiva till delat boende då det också innebär lägre hyra (Kim et al., 2020) men de som enbart vill bo i delat boende för att få en lägre hyra har också i större utsträckning negativa upplevelser av att bo med andra. Det är viktigt med en balans mellan privat och socialt liv i delat boende (Kim et al., 2020) och många önskar att ägaren av det delade boendet ska sätta upp regler och riktlinjer för att livet i det gemensamma boendet ska bli konfliktfritt (Woo et al., 2019).

4. Resultat

I detta kapitel presenteras resultaten från enkäten och intervjuerna. De unga vuxna som intervjuats är anonyma och presenteras därför med beteckning och inte namn, för att läsa mer den specifika personens sysselsättning eller nuvarande boende, se kapitel 2.2.1. Resultatet har delats in i olika underrubriker för att skapa struktur i insamlade data.

4.1 Vilka boendekvalitéer och funktioner prioriterar unga vuxna?

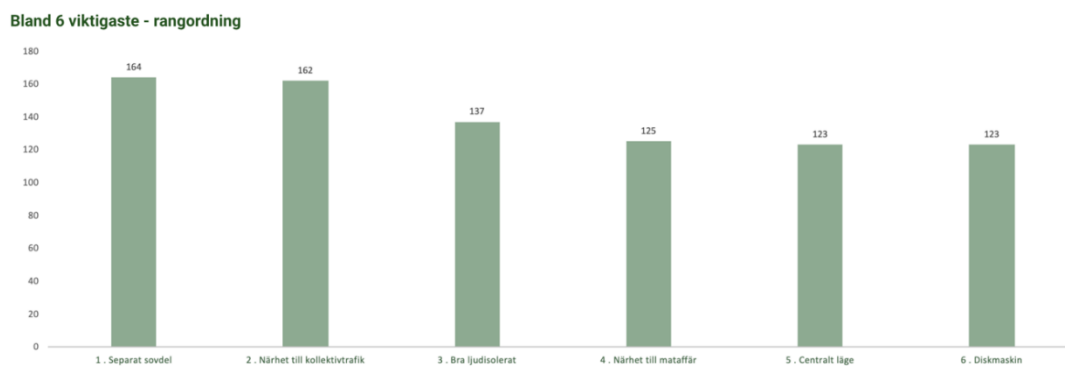
I enkäten fick respondenterna välja de fem viktigaste boendekvalitéer och funktioner som de ansåg som viktigast utifrån 28 givna svarsalternativ. Resultaten visar att de sex mest valda alternativen är separat sovdel, närhet till kollektivtrafik, diskmaskin, bra ljudisolerat mot grannar, centralt läge och närhet till mataffär, se figur 13.

Bland 6 viktigaste

1 . Separat sovdel	2 . Närhet till kollektivtrafik	3 . Diskmaskin	4 . Bra ljudisolerat mot grannar	5 . Centralt läge	6 . Närhet till mataffär
56	52	53	50	44	43

Figur 13. Figuren visar de sex mest valda alternativen och antal respondenter som valde respektive alternativ. Illustrerat av författarna.

Vidare fick respondenterna inbördes rangordna de fem alternativen som respondenterna ansåg vara de fem viktigaste. De fem funktionerna som valdes fick rangordnas mellan 1 och 5 där 1 var den viktigaste funktionen. Efter viktning och jämförelse går det att konstatera att separat sovdel var viktigast och högst rankad, se figur 14. Många valde diskmaskin när de fick välja fem viktigaste attributen men vid rankning var funktionen inte den tredje viktigaste utan delad plats på femte viktigaste med centralt läge, se figur 13 och 14.



Figur 14. Diagrammet visar de sex boendepreferenser och funktioner som respondenterna tyckte var viktigast efter viktad rangordning. Illustrerat av författarna.

Respondenterna hade möjlighet att svara fritt om det finns andra, utöver de attributen respondenterna har fått välja mellan och värderat, kvalitéer och funktioner som de tycker är viktiga i en bostad, se figur 15. De kvalitéer och funktioner som utmärker sig bland respondenterna är ljusinsläpp, förvaringsutrymmen, närhet till grönområden, stort köksutrymme och bra ventilation.



Figur 15. De större orden är upprepade funktioner eller kvalitéer som respondenterna tycker är viktiga. Illustrerat av författarna.

Data från intervjuerna bekräftade enkätsvaren. När respondenterna tillfrågades vilka boendekvalitéer och funktioner de uppskattar mest svarade alla respondenter att läget var bland de viktigaste egenskaperna i deras bostad. Respondenterna ansåg att det var viktigt att det var ett bra område med närhet till kollektivtrafik, butiker, service och gärna smidigt att transportera sig till skola eller arbete. Sex av respondenterna angav också diskmaskin som en viktig funktion i bostaden och alla nämnde att de helst bor i en bostad med separat sovdel. Vidare värderade de olika respondenterna olika egenskaper baserat på tidigare erfarenheter. 11 anser det väldigt viktigt med ett cykelförråd då han tycker om att cykla och har fått flertalet cyklar stulna utanför sitt nuvarande boende, då de inte har ett. 15 saknar förvaringsutrymme i sitt nuvarande boende och hon angav att det var en av de viktigaste kvalitéerna för henne. De respondenter som nu arbetar eller studerar hemifrån önskade också extra utrymme för ett hemmakontor, antingen ett eget rum eller en avskild del av bostaden [I1], [I4] & [I5].

Frågan vad unga vuxna har för boendepreferenser ställdes även till branschaktiva. Christina Westerlund, projektledare på Riksbyggen, sa att det antagligen är väldigt olika då alla har olika preferenser. Lennart Weiss, kommersiell direktör på Veidekke, svarade först ”tak över huvudet”, sedan delade han upp målgruppen i två subgrupper. Weiss anser att studenter som är mellan 18 och 25 sannolikt vill bo så centralt som möjligt och med tillgång till kollektivtrafik. Vidare resonerade han att de var beredda att offra yta mot livsstil. Han antog också att de som var äldre och i familjebildande ålder prioriterade yta och funktion i större utsträckning. Jens Holmberg, PR- och kommunikationsansvarig på HSB, förde liknande resonemang och svarade att unga vuxna först och främst vill ha någonstans att bo, de kan vara beredda att bo på mindre yta och möjligtvis dela mer med andra genom till exempel co-living. Vidare ansåg han att de vill få tag på ett första boende och ta sig in på marknaden, oavsett om det är en hyresrätt eller äganderätt.

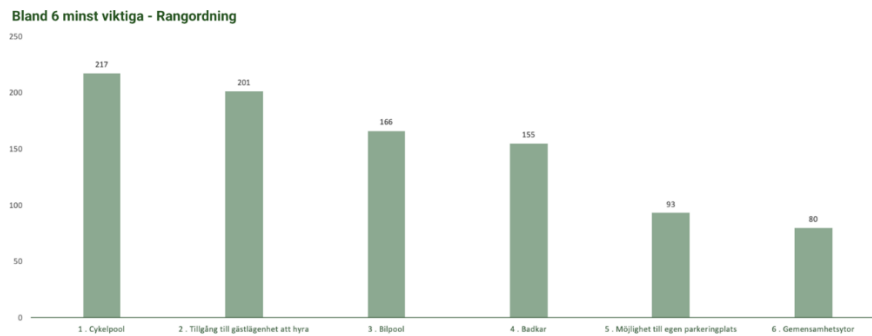
4.2 Vad är unga vuxna beredda att göra avkall på för att få tag på en bostad?

Vid val av de fem minst viktiga boendekvalitéerna och funktionerna valde flest respondenter tillgång till gästlägenhet att hyra, därefter cykelpool, badkar, bilpool, gemensamhetsytor och möjlighet till egen parkeringsplats, se figur 16.

Bland 6 minst viktiga					
1 . Tillgång till gästlägenhet att hyra	2 . Cykelpool	3 . Badkar	4 . Bilpool	5 . Gemensamhetsytor	6 . Möjlighet till egen parkeringsplats
68	59	56	50	32	31

Figur 16. Figuren visar de sex mest valda alternativen och antal respondenter som valde respektive alternativ. Illustrerat av författarna.

Viktning av rangordningen visar att cykelpool är minst viktig, näst minst viktig är tillgång till gästlägenhet att hyra och därefter bilpool, se figur 17. Trots att fler valde att tillgång till gästlägenhet att hyra var minst viktigt, blev cykelpool det minst viktigaste efter viktning.



Figur 17. Diagrammet visar de sex boendepreferenser och funktioner som respondenterna tyckte var minst viktigast efter viktning. Illustrerat av författarna.

Vid intervjuerna fick respondenterna frågan vilka boendefunktioner och kvalitéer som de kunde göra avkall på. Alla respondenter var beredda att göra avkall på de flesta boendekvalitéer och funktioner som inte var standard för att få tag på en bostad. Majoriteten av respondenterna nämnde att balkong, diskmaskin och tvättmaskin var bland de mest uppskattade boendefunktionerna men det var också de första egenskaperna som de var beredda att göra avkall på. I1 uppgav att om bostaden var smart planerad behövs inte ett separat sovrum, så länge som det gick att skilja sovdelen med gardinskena eller som ett loft. Han uppger dock att det i så fall skulle vara en tillfällig bostad. I4 är beredd att göra avkall på allt som inte är standard för att få tag på en bostad.

”Det är jättesvårt att få tag på en ny lägenhet, hinder är ju att man får i princip nöja sig med det man får. Man får inte vara kräsen när man ska hitta en ny lägenhet.”

- I4

De flesta respondenterna tyckte att bostadens läge var viktigast, och var inte beredda att göra avkall på läget, som antingen skulle vara centralt eller nära kollektivtrafik. Ytskikt, modernitet, skick, extra förråd, storlek och utsikt är några av de egenskaper som respondenterna ansåg att de kunde klara sig utan. I5 och I8 ansåg också att säkerheten samt tryggheten i bostaden och området var faktorer de inte kunde göra avkall på. De som i dagsläget bodde större och i bostäder med fler boendefunktioner än de som enbart är standard ställde högre krav på sitt boende och var beredda att göra avkall på färre egenskaper. I5 ansåg att hon hade goda förutsättningar på bostadsmarknaden men reflekterade även om att de förutsättningarna inte skulle vara lika goda utan partner.

”Skulle jag bli singel helt plötsligt och stå där utan bostad och försöka ta sig in på marknaden bara genom köpoäng så gör man ju avkall på det mesta bara för att hitta en plats att bo och då blir det ju liksom fräschhet, högt i tak, balkong, sådana faktorer är ju trivsselfaktorer på ett annat sätt, det jag kanske inte hade velat göra avkall på är ju just tryggheten då och kollektivt, att man lätt kan ta sig till jobbet när det blir aktuellt.”

- I5

De resultat som uppkommit i undersökningen tyder på att boendefunktioner kan delas in i olika kategorier. De som är helt nödvändiga, de som är önskvärda och de som är endast en bonus. De nödvändiga funktionerna är sådana som måste finnas för att lägenheten ska vara attraktiv över huvud taget, önskvärda är funktioner och egenskaper som höjer bostadens värde och som det finns en viss betalningsvilja för. De funktioner och kvalitéer som är en bonus är sådana som uppskattas om de finns men som inte höjer det värde som unga vuxna sätter i bostaden. Exempel på hur dessa kvalitéer fördelas på spektrumet enligt enkät- och intervjuresultatet presenteras i tabell 3.

FUNKTIONER OCH KVALITÉER		
Nödvändigt	Önskvärt	Bonus
NÄRHET TILL TRANSPORT	BALKONG	CYKELPOOL
TRYGGHET	SEPARAT SOVDEL	BILPOOL
NÄRHET TILL BUTIKER OCH SERVICE	DISKMASKIN	BADKAR
	TVÄTTMASKIN	GÄSTLÄGENHET

Tabell 3. Prioritering av boendekvalitéer.

4.3 Unga vuxnas framtidsutsikter på bostadsmarknaden

Samtliga unga vuxna som intervjuades upplevde någon form av hinder att ta sig in på bostadsmarknaden. De upplevda hindren kan delas upp i fyra olika barriärer, två på hyresmarknaden och två på köpmarknaden. Det första hindret på hyresmarknaden är kötiden [I4] & [I7], det krävs långa kötider att få tag på en hyresrätt då efterfrågan är högre än antalet lägenheter på marknaden. Den andra upplevda barriären på hyresmarknaden är hyreskraven som ska uppfyllas, även om en ung vuxen får tag på en hyresrätt så är hyran för nyproduktion hög och det är svårt att uppnå hyreskraven som ställs av hyresvärden [I1] & [I5].

"Nu har jag fått tag på en nyproduktion ändå och det funkar bara för att min partner har en heltidstjänst. Så även om vi klarar av hyran så är det hyreskraven och så liknande som jag själv inte hade uppnått eller om min partner hade pluggat."

-11

På den ägda marknaden upplevs också barriärer, det första hindret är att spara tillräckligt med kapital för en kontantinsats [I4] & [I5], för de som har sparat pengar och har tillräckligt stort kapital stöter de sedan på den andra barriären, att beviljas lån. För att beviljas ett lån krävs en tillsvidareanställning och en hög månadsinkomst för att visa att individen klarar av amortering på 2–3% och en ränta på 6–7% vilket är svårt som ung vuxen att klara av, speciellt ensam [I6]. De unga vuxna som anser sig ha goda förutsättningar på bostadsmarknaden har i stor utsträckning föräldrar som kan hjälpa till med kontantinsats och med bolån eller föräldrar som äger en lägenhet som de kan hyra [I2], [I3], [I6] & [I7]. De som inte har föräldrar med möjlighet att hjälpa till med kapital upplever högre trösklar in på bostadsmarknaden då de har svårare att ta lån i framtiden och spara ihop till en kontantinsats [I4] & [I5].

"Jag har ju lite bättre förutsättningar eftersom jag har fått hjälp av föräldrar tidigare och vet att jag kan få mer hjälp därifrån om det krävs för att få en kontantinsats eller inte får tillräckligt stort lån."

-16

Detta resultat är i stor utsträckning i linje med tidigare forskning, i det att unga vuxna som har föräldrar med större socialt och ekonomiskt kapital också har lättare att hitta en bostad. De hinder som upplevs av respondenterna i intervjuerna bekräftas även av Christina Heikel, näringslivspolitisk talesperson på Fastighetsägarna, och Lennart Weiss. Heikel beskriver bostadspolitiken som mer finanspolitisk än

bostadspolitisk, vilken har gynnat tidigare generationer, vilka också kunnat göra bostadskarriärer, samtidigt som yngre generationer får svårare att ta sig in. Hon konstaterar att det är svårt för unga vuxna att ta sig in på den ägda marknaden på grund av amorteringskraven och KALP-kalkylerna som hon också anser är orealistiska. Vidare anser Heikel att hyressystemet på hyresmarknaden är uppbyggt för att hålla nere kostnaderna för alla, vilket i sin tur leder till att de som har lång kötid kan få tag på de billigare hyresrätterna, även om de har möjlighet att betala mer, samtidigt som de som är mer resurssvaga får svårare att få tag på billigare bostäder. Weiss ser också dessa barriärer, och anser att unga vuxna är mer utsatta på grund av att de saknar lång kötid och stort eget kapital, detta leder i sin tur till svårigheter att få tag på ett förstahandskontrakt på en hyresrätt, samtidigt som unga vuxna har svårt både att spara ihop en kontantinsats och få bolån. Weiss noterar att dagens bostadsmarknad med höga krav från myndigheter, sätter dessa barriärer mot gruppen och tvingar dem till dyrare och mer osäkra boendelösningar. Vidare poängterar han att i andra länder kan kraven också vara höga från myndigheter men att de i stället har undantagsregler för unga vuxna.

Pierre Strömbäck, projektledare på Riksbyggen, resonerar också att det är svårt att bygga för målgruppen då små lägenheter ger dyrare byggkostnader än färre stora. Detta beror på att varje lägenhet behöver kök och badrum, vilka är kostnadsdrivande lägenhetsdelar. Han anser att det största hindret att bygga kooperativ hyresrätt med ägarmodell för unga vuxna är finansieringen. Att unga vuxna dessutom vill bo centralt i staden, där kommunen måste sälja marken till marknadsmässiga priset, innebär också höga markpriser där unga vuxna vill bo.

4.4 Inställning till riktade insatser

I enkäten ställdes frågor om huruvida respondenterna hade hört talas om olika boendekoncept tidigare, om respondenten svarade att de visste vad boendekonceptet innebar ställdes en kontrollfråga där respondenten skulle kryssa i vilka alternativ som var rätt utifrån fyra olika alternativ, detta för att undersöka hur informerade de var.

117 deltagande	Ja	Helt rätt svar
Kooperativt HR	28	3
Hyrköp	15	2
Ungdomsettor	35	1
Co-living	64	39

Tabell 4. Antal respondenter som svarade att de hört talas om ett boendekoncept och antal respondenter som fick helt rätt svar på kontrollfrågorna.

Resultatet från kunskapsfrågorna av olika boendekoncept redovisas i tabell 4. Av 117 svar angav 28 respondenter att de hade hört talas om boendekonceptet kooperativ hyresrätt, 15 att de kände till konceptet Hyrköp, 35 angav att de kände till Ungdomsettor och 64 respondenter hade hört talas om Co-living. När respondenterna svarade på kontrollfrågorna var det endast tre respondenter som hade korrekt svar gällande kooperativ hyresrätt, två som hade korrekt svar gällande Hyrköp, enbart en respondent som valde korrekt alternativ för ungdomsettor och 39 personer svarade korrekt angående Co-living. Procentuellt så hade 2,6% kunskap om kooperativ hyresrätt, 1,7% om Hyrköp, 0,9% om ungdomsettor och 33% hade kunskap om co-living. Detta tyder på att många unga vuxna saknar information om de riktade insatser som görs idag.

Vid intervjuerna ställdes frågor om de var intresserade av ungbolån, hyrköp, co-living och kooperativ hyresrätt som boendekoncept. Beroende på respondenternas olika förutsättningar och tidigare erfarenhet var inställningen olika för de olika boendekoncepten. Flera av de intervjuade är intresserade av ungbolån men anser också att det är beroende av förutsättningarna för lånet [I1], [I3], [I5], [I6] & [I7]. I1 beskriver att

han är intresserad av ungbolån beroende av förutsättningarna på lånet då han gärna vill ta sig in på bostadsmarknaden. I1 är också mycket intresserad av HSB Dela som ett alternativ att ta sig in på bostadsmarknaden. I3 och I5 anser att ungbolån är intressant men jämför det mot alternativet att få eller låna pengar av föräldrar, och känner därför inte lika stort behov av den typen av lån. Alla respondenter är positiva till startlån för unga vuxna för att hjälpa dem att ta sig in på bostadsmarknaden och med förmånliga lånevillkor anser alla att det är ett bra initiativ.

Intervjurespondenternas åsikter kring Hyrköp var delade. Flera var intresserade av konceptet men huruvida det skulle vara relevant i praktiken skulle bero på hyresnivån [I1] & [I6]. Intresset berodde också på i vilken livssituation respondenten befinner sig i. I4 som är 29 år med anställning och ett större intresse för att stadga sig var mer intresserad av Hyrköp samtidigt som I6 ansåg 5 år som en lång tid och tror att det är svårt att veta vad hon vill göra och vart hon vill bo de närmsta fem åren.

"Det kluriga är att man är i en fas där man inte riktigt vet vart man hamnar och det är skönt att behålla flexibiliteten som ung."

- I6

Co-living var för vissa av respondenterna helt otänkbart [I3] & [I4], andra hade möjligtvis kunnat tänka sig boendekonceptet co-living om de inte haft några andra alternativ [I1], [I5] & [I7], två av respondenterna var positiva till konceptet co-living [I2] & [I6]. De flesta respondenterna ansåg att det svåra med kollektivboende är att dela boende med andra. I5 ansåg att det möjligtvis hade varit intressant om det var möjligt att välja vilka de andra boende är och beskriver det som "ett samboskap med fler", där hushållssysslor ska fördelas på de boende och att de alla har olika standard på till exempel städning. I6 anser att riktlinjer och regler bör sättas upp av de som förvaltar boendet för att undvika konflikter men anser att det är en rolig idé som öppnar upp för flexibilitet och gemenskap. I2 är odelat positivt till att dela boende med andra och anser att det är härligt att bo tillsammans med andra.

"Ja, jag tycker att det är väldigt härligt att leva med andra människor. Om man är som jag och tycker att det är jobbigt att vara ensam kan det vara jättebra. Kan vara bra för unga som precis flyttar hemifrån och är van att bo med andra människor."

- I2

Intresset för kooperativ hyresrätt var också blandat från respondenterna. I1 ansåg att konceptet låter som en deposition vid hyra i andra hand men med fördel att det är ett säkrare sätt att hyra, han hade hellre lagt insatsen på ett sparkonto och sparat för att köpa en bostad. I2 och I6 upplevde konceptet lite osäkert då de inte visste exakt vilka risker de gick in med rörande insatsen. I6 som befinner sig i ett läge där hon har en kontantinsats, men inte möjlighet att få ett bolån, tyckte dock det var ett bra koncept eftersom hon kunde koma runt sitt problem. I6 ansåg dock att det hade varit mer intressant om pengarna kunde öka i värde med till exempel konsumentprisindex. I7 ansåg att upplåtelseformen var intressant men att det berodde på vad månadskostnaden hamnar på. I4 och I5 hade hellre sparat ihop en insats till en ägd bostad.

Christina Westerlund berättade att målet med projekt Kv. Futura är att skapa möjligheter för unga vuxna att ta sig in på bostadsmarknaden i Göteborg då det är väldigt svårt. Vidare anser hon att branschen borde skapa förutsättningar för unga vuxna, speciellt i storstäderna där bostadsbristen är som störst. Pierre Strömbäck beskriver projekt Kv. Futura som ett pilotprojekt med målet att hjälpa unga vuxna över tröskeln in på bostadsmarknaden, Jens Holmberg beskriver HSB Dela på samma sätt, som ett pilotprojekt. De båda

ser de respektive projekten som praktiska prov för olika koncept och projekt för att se huruvida de fungerar ekonomiskt och om det finns en efterfrågan. Christina Heikel är mycket positiv till projekten, hon anser att även om problemet främst kräver politiska åtgärder så är det väldigt bra att privata sektorn kommer med lösningar för unga.

"Jag tycker de här initiativen som Riksbyggen även HSB tar är ju väldigt positiva. och det är ju fantastiskt när den privata sektorn också kommer med lösningar på problem för unga och andra som har det svårt att komma in"
- Christina Heikel

Lennart Weiss anser att privata aktörer i grund och botten inte kan förväntas ta ansvar för problematiken men att de lösningar som skapats av Riksbyggen, HSB och andra aktörer är intressanta. Däremot argumenterar han för att idéerna måste skalas upp för att faktiskt göra någon skillnad, och konstaterar att varken HSB eller Riksbyggen har den finansiella styrkan att skala upp det. Weiss tar upp OBOS som ett exempel på en aktör som har ett koncept likt HSB Dela, i Norge, samt har den finansiella styrkan att skala upp projektet. Christina Westerlund är tydlig med att Riksbyggen inte själva kan lösa hela problemet men att "ingen kan göra allt, men alla kan göra något." Weiss anser också att kommunerna kan ta mer ansvar för denna fråga och ställa krav på byggherrarna i markanvisningar. De skulle till exempel kunna bestämma att ett visst antal av bostäderna som byggs ska vara avsatta för unga vuxna.

4.5 Vad bör göras för en mer jämlik bostadsmarknad?

De unga vuxna respondenterna som intervjuades fick frågan vad de tror behövs göras för att förbättra unga vuxnas ställning på bostadsmarknaden. I1 svarade att han tror att bostadsbubblan måste spricka och att Sverige behöver bygga ikapp bostadsbristen. I3 svarade att räntebidraget borde avskaffas för att det inte ska vara så billigt att låna pengar då prisnivåerna är för höga för att unga vuxna ska kunna köpa ett boende. Han anser även att det behövs byggas mer och då främst mindre lägenheter. I4 anser att det bör byggas fler hyresrätter då många unga vuxna kanske inte är redo att stadga sig och köpa en bostad innan de har studerat klart. I5 tycker att möjligheten till förmånligare lån för unga vuxna bör ses över samt att bostadsbristen bör byggas bort. Hon anser också att hyresnivåerna på nyproducerade hyresrätter är för höga. I6 är av samma åsikt och konstaterar att höga hyror gör det ännu svårare att köpa en bostad senare. I7 anser att priserna på bostadsrätter måste sjunka samt att byggherrar bör använda kreativa lösningar för att erbjuda boende till unga vuxna. I8 svarade att hon absolut inte tror att marknadshyror är rätt väg att gå samtidigt som hon anser att insatser bör göras för de långa bostadsköerna.

Då grundproblematiken på bostadsmarknaden är bostadsbristen anser Christina Heikel att åtgärder behöver både vara riktade, men även generella. Om enbart riktade insatser görs är det "på ett sätt att alltid lappa läget" utan att komma åt grundproblematiken. Heikel anser att det borde bli mindre komplicerat att bygga då nybyggnation är styrt av väldigt mycket regelverk och höga kostnader, som både driver upp priserna och fördröjer byggnation. Vidare konstaterar hon att en ny typ av hyresreglering, som ger en mer rörlig marknad och lägre hyror till de som faktiskt behöver det, bör införas. Heikel anses även att fler bostäder behöver byggas mer och att produktionskostnaderna bör sänkas, men att de beror på höga markpriser och ett starkt regelverk.

Lennart Weiss anser också att fler insatser bör göras parallellt. Bostadsmarknaden hade tidigare väldigt generösa och generella subventioner som i sin tur var väldigt dyra, han anser att dessa är orealistiskt att återinföra men att det är fullt realistiskt att införa särlösningar för unga. Weiss kommer med flera konkreta

förslag för insatser som bör införas, han anser att unga vuxna bör få fem amorteringsfria år när de köper en bostad. Då har de ekonomi över till alla andra kostnader som tillkommer till vuxenlivet samt att löneutvecklingen mellan 25 och 35 är mycket bra. Han resonerar att efter de fem amorteringsfria åren har de bättre ekonomi och har betalt av alla baskraven som de har som familjebildare. Weiss anser att det borde bli lättare att köpa en egen bostad då det är väldigt dyrt att bo i en nyproducerad hyresrätt. Då försvåras unga vuxnas möjligheter att spara ihop till en kontantinsats. Weiss anser också att staten bör underlätta för ungdomar att bygga upp kapital, något som görs i andra länder med subventionerat bospärande. Han anser att unga vuxna måste stöttas i den ”mest känsliga livsfasen” så att de kommer in på bostadsmarknaden vilket i sin tur gör det lättare att etablera sig på arbetsmarknaden och ”få ordning på sitt liv.” Vidare poängterar Weiss att huvudansvaret för en mer jämlik bostadsmarknad ligger på politikerna som bör införa en reformagenda för bostadssociala lösningar. De bör införa startlån, subventionerat bospärande, införa amorteringsfrihet de första fem åren. På hyresmarknaden anser han att en större del av de billigare hyresrätterna bör gå till unga vuxna, så kallade ”kompiskontrakt” bör godkännas där flera kan stå på ett hyreskontrakt tillsammans samt att avkall på Boverkets Byggregler vid byggnation av bostäder med en uthyrningsdel.

Christina Westerlund anser att politiska insatser bör göras för att förbättra positionen för unga vuxna genom exempelvis ungbolån. Jens Holmberg anser att amortering och kreditrestriktioner bör tas bort eftersom de skapar hinder för unga vuxna. Heikel anser att det finns en viss konsensus inom politiken gällande kreditrestriktionerna och intervjurespondenterna har lika åsikter om att nuvarande kreditrestriktioner är mycket negativa för unga vuxna. Weiss är också mycket positiv till att en utredning om startlån för unga vuxna har påbörjats. Han är dock pessimistisk till några resultat inom de närmsta åren eftersom den politiska byråkratin går relativt långsamt, speciellt i nära anslutning till val. Vidare tror han att politikerna tycker att det är svårt att gå emot Finansinspektionen och Riksbanken genom att införa amorteringsfrihet under en period. Rörande hyressystemet är Heikel tydlig med att de politiska partierna står väldigt långt ifrån varandra och att det behöver göras förändringar där. Både Heikel och Weiss är kritiska till politikernas farhållning samt anser att de inte vågar fatta de beslut som faktiskt behövs.

5. Diskussion

I kapitel 5 kommer resultatet som presenterades i kapitel 4 tillsammans med teorin som presenterades i kapitel 3 att diskuteras. Den information som samlats in kommer att granskas för att se hur framtida bostäder kan attrahera målgruppen, samt huruvida de boendekoncept som presenterats efterfrågas av unga vuxna. Förutom fokus på specifika boendekoncept kommer också eventuella andra insatser på bostadsmarknaden diskuteras.

5.1 Målgruppen 18–30 år

Riksbyggen angav att målgruppen för projekt Kv. Futura är unga vuxna i åldern 18 till 30 år som arbetar, de var noga med att förtydliga att bostäderna inte byggdes för studenter. Både studerande och arbetande 18 till 30-åringar bjöds in att svara på enkäten, detta då eventuella boendepreferenser med stor sannolikhet inte skiljer sig i så stor utsträckning, däremot har de unga vuxna som arbetar större ekonomisk möjlighet att betala för de boendepreferenser de önskar.

5.1.1 Boendepreferenser

Enkätresultatet visade att separat sovdela, närhet till transport, butiker och service samt bra ljudisolering mot grannar är de viktigaste funktionerna för unga vuxna i åldern 18–30. Detta stämmer väl överens med andra studier om unga vuxnas boendepreferenser (Kim, 2020; Opit et al., 2020), däremot skiljde sig önskan om ljudisolering med det resultatet från tidigare studier (Kim, 2020; Opit et al., 2020). Sannolikt beror önskan om närhet till olika funktioner på det faktum att unga vuxna i mindre utsträckning har tillgång till bil. Enkelhet att transportera sig med kollektiva medel samt gångavstånd till butiker och service blir då att föredra för att kunna ta sig till studier eller arbetsplats samt handla mat och andra nödvändigheter.

De minst viktiga funktionerna är tillgång till gästlägenhet, cykelpool, bilpool, parkeringsplatser, badkar och gemensamhetsytor. Intervjuresultatet visar också på att unga vuxna uppskattade balkong, tvättmaskin och diskmaskin i stor utsträckning samt att det fanns en viss betalningsvilja för dessa egenskaper. Däremot är alla dessa funktioner och egenskaper inte nödvändiga och därför var de också beredda att göra avkall på dessa. Alla boendefunktioner och egenskaper uppskattas, att ha ett badkar uppskattas mer än att inte ha ett badkar och att ha en övernattningslägenhet uppskattas mer än att inte ha en övernattningslägenhet.

Vilka preferenser som önskas av en specifik individ beror också på tidigare erfarenheter av boende. De som är mer etablerade på bostadsmarknaden ställer högre krav på ett nytt boende och har fler önskemål. Detsamma gäller de som har bättre ekonomiska förutsättningar. Unga vuxna med lägre månadsinkomster som söker ett första boende har inte heller möjligheten att ställa högre krav. I stor utsträckning gäller det att bara vara nöjd med de som erbjuds, det finns inte någon möjlighet att ställa så höga krav på sitt boende då konkurrensen är så pass hög om bostäderna.

5.1.2 Vad händer i åldern 18–30

Målgruppen unga vuxna i åldern 18 till 30 år är en bred målgrupp. Inom gruppen ryms allt från artonåringar som bor hemma och fortfarande går i gymnasiet, till trettioåringar med tillsvidareanställning och barn. Vart en viss individ befinner sig inom detta spektrum kommer också i stor utsträckning påverka vilket boende som önskas. De som är unga och ska flytta till sitt första boende vet kanske inte vart de vill bo och vad de vill arbeta med i framtiden, de önskar ett flexibelt boende som ryms inom deras ekonomiska kalkyl och underlättar för en mer social livsstil. De som har kommit längre på sin livsväg och hittat en partner, en framtida karriärväg och kanske har en examen har andra önskemål om sitt boende. De vill köpa en bostad

och gärna med tillräckligt mycket utrymme för ett hemmakontor, plats att möjligtvis utöka familjen samt lägger mer vikt vid utrymme och funktion över läge.

Då målgruppen är så heterogen är det svårt att bygga för hela målgruppen. Därför kan det vara rimligt att dela upp gruppen i subgrupper, för att kunna producera den typ av bostäder som är attraktiv för de olika grupperna. Visserligen möter alla unga vuxna hinder att ta sig in på bostadsmarknaden men det är också olika hinder in på hyres- och köpmarknaden. Genom att dela upp gruppen i undergrupper skulle dessa riktade insatser kunna fokuseras på en av dessa undergrupper och producera ett ännu mer efterfrågat resultat. Denna kandidatuppsats är avgränsat från studentbostäder och studenter kan anses vara en subgrupp i målgruppen unga vuxna. Andra subgrupper kan vara unga som ska börja arbeta och söker sitt första egna boende, nyexaminerade från universitet och högskola med högre månadsinkomst och löneutveckling samt de som är etablerade på arbetsmarknaden och börjar närma sig familjebildning.

Det positiva med de riktade insatser som görs idag är att de olika boendekoncepten skiljer sig från varandra och kan locka olika individer inom hela målgruppen. Hyrköp kan vara relevant för de som har anställning men inte en kontantinsats och är redo att stadga sig. Kooperativ hyresrätt är av intresse för de som har kapital till upplåtelseinsats men inte har möjlighet att få lån, samt vill bo i en hyresrätt. Ungdomsettor passar för de som vill ta sig in på den köpta marknaden och har en del eget kapital men kanske inte möjligheten att låna. Co-living är attraktivt för individer som vill dela boende med andra och uppskattar både låg hyra samt även har ett intresse av att dela boende med andra. HSB Dela och OBOS samägandekoncept är uppskattat av de som vill köpa sitt boende men har begränsningar i lånemöjligheter och kapital. Det finns en fördel i att olika koncept lanseras av olika aktörer då de kan attrahera olika individer i olika delar av målgruppen.

Det finns också stora fördelar att tillgängliggöra boende för fler då tillgång till tryggt och ekonomiskt hållbart boende också möjliggör för familjebildning och ökar skatteintäkterna i kommunen. I sin tur leder detta till bättre ekonomi i kommunen, mer jämställd arbetsmarknad och möjlighet att lättare uppnå försörjningsgraden för pensionssystemet.

5.2 Avgörande variabler

Tidigare studier har belyst unga vuxnas svårighet att ta sig in på bostadsmarknaden runt om i världen, det är ett långvarigt problem som påverkar framtiden och som har positiva effekter om det löses. Anledningen till att just unga vuxna har problem att ta sig in på bostadsmarknaden beror på vissa strukturella problem.

5.2.1 Strukturella hinder

I Sverige finns det flertalet strukturella hinder som gör det svårt för unga vuxna att skaffa sig ett första boende. Det finns hinder både på hyresmarknaden med långa kötider och hyreskrav, och på köpmarknaden med krav på eget kapital och höga krav för beviljande av bolån. Tidigare studier belyser hinder på hyresmarknaden och den ägda marknaden, enkät- och intervjuresultaten bekräftar att dessa hinder finns och upplevs av kategorin unga vuxna.

Intervjuresultaten visar att många unga vill äga sin bostad. På den ägda marknaden är bolånetaket, som ska vara ett konsumentskydd, ett avgörande problem för unga. För att köpa en bostad krävs också en kontantinsats om 15 % av bostadsvärdet, som ung vuxen är det svårt att spara ihop till kontantinsatsen. Unga vuxna har inte haft tid att spara ihop en kontantinsats och har svårt att uppfylla bolånekraven, vilket försvårar situationen. Detta till skillnad från en vuxen som har haft längre tid att spara pengar samt ofta tagit

del av prisuppgångarna på bostadsmarknaden. De unga vuxna som inte har kapacitet att köpa en bostad tvingas ofta till dyrare boendelösningar vilket gör det svårare att bygga kapital. En ung vuxen som får hjälp med lån och kontantinsats av föräldrars inkomst och kapital kan påbörja sin bostadskarriär tidigt. Med hjälp av föräldrar får en ung vuxen ett fotfäste på marknaden, tillgång till billigare boendekostnader och investerade pengar växer. Att de som har föräldrar med ekonomisk kapacitet kan få åtkomst till billigare bostäder, och möjlighet att göra ekonomisk vinst på bostadsmarknaden, upprätthåller och fördjupar klyftorna de bostadssociala klyftorna. Intervjuresultaten bekräftar det att unga vuxna som har sina föräldrars hjälp ser inte lika stora hinder att skaffa sig en bostad.

På den svenska hyresmarknaden är kötiderna för lägenheter väldigt långa. Unga vuxna har sällan tillräckligt många ködagar för att få tillgång till en bostad jämfört med vuxna som de tvingas konkurrera med. De hyreskontrakt unga vuxna får tag på är ofta nyproducerade hyresrätter med betydligt mycket högre hyra än de äldre hyresrätterna. De som inte får tag på en nyproducerad hyresrätt tvingas vända sig till dyra andra- och tredjehandskontrakt, köp av hyreskontrakt, ockerhyror eller tvingas att bo hemma hos sina föräldrar.

5.2.2 Tillgång till information

Tidigare studier visar att tillgång till flera olika resurser är avgörande för huruvida en individ får tillgång till en bostad. En av dessa resurser är kunskap om bostadsmarknaden. Därför fick enkätrespondenterna frågor som undersökte deras kunskap om olika boendekoncepten. Informationsnivån om bostadsmarknaden och riktade insatser bland unga vuxna visar sig vara låg, utifrån intervjuresultaten var det endast 2 % som hade kunskap om kooperativ hyresrätt, 1,7 % om Hyrköp, 0,9 % om ungdomsettor och 33 % om co-living. Låga kunskapsnivåer om vad som erbjuds på bostadsmarknaden utöver hyres- och bostadsrätt påverkar unga vuxna genom att de inte vet vad det finns för boendelalternativ. Många gånger handlar det om att koncepten av riktade insatser som finns på marknaden inte har en stark etablering och att det förblir okänt. Kunskapsnivån om bostadsmarknaden hos unga berör till större del bostadsrätter och hyresrätter, om fler unga har kunskap och information om olika riktade insatser kan de sätta press på marknaden och visa intresse, och att en efterfrågan finns. Om en efterfrågan finns möjliggör det att aktörer som bygger och utvecklar bostäder kan bygga fler bostäder med riktade insatser och koncept. Om informationsnivån om bostadsmarknaden och bostadskoncept för unga är allmänt högre, kommer den informationen också nå den målgrupp som är i behov av lösningarna.

5.2.3 Variabler som aktörer kan påverka

Det finns en enighet bland målgrupp och aktörer om att det finns hinder för unga vuxna att ta sig in på boendemarknaden. Däremot skiljer sig åsikterna om vilka instrument eller verktyg som kan lösa problemet. Lennart Weiss påtalade att problematiken för de boendelösningar och koncept som finns på den svenska bostadsmarknaden är att de utgör för få bostäder och måste skalas upp för att ge effekt.

Återkommande instrument som föreslås i olika studier och intervjuer är bland annat förmånligt bosparande och förmånliga lån på den ägda bostadsmarknaden, samt förtur för unga i kösystem till hyreslägenheter. Länder som Norge, Australien och Storbritannien har system för bosparande för unga som är statligt subventionerade. Bosparande ger unga vuxna möjlighet att bygga upp ett kapital till framtida bostadsinvesteringar, vilket är ett av de hindren som anses vara svåra att uppnå. Förmånliga lån används också flitigt i andra länder såsom Kanada, Storbritannien och Nederländerna, där staten och banker ger möjlighet till att låna ränte- och skattefritt. Dessa lån är ett verktyg som skulle kunna hjälpa unga vuxna ha råd att köpa en bostad. Motsvarigheten till förmånligt lån i Sverige är Ungbolån som utreds av riksdagen, de unga vuxna som ställde upp på intervju ställer sig positiva till förslaget. HSB-dela är ett annat koncept som

delvis löser hinder som kontantinsats och amorteringskrav, eftersom HSB går in som delägare i en bostad och tar hälften av riskerna. Lennart Weiss anser att fler aktörer hade kunnat producera bostäder med liknande koncept som HSB-dela.

För den hyrda marknaden finns det insatser som att låta unga vuxna få förtur i kösystem till hyreslägenheter. De som får förtur ska nå vissa krav som ålder och att individen inte har tillgång till en annan bostad. För att initiera förtur för unga i bostadsköerna måste det finnas ett intresse hos hyresvärdar att vilja vara med och lösa samhällsproblem, som unga vuxnas svårighet att ta sig in på bostadsmarknaden. Det finns en efterfrågan men behovet möts inte av det system som existerar. En del kommuner i Sverige har börjat med förtur för unga i kösystemen men det behövs att fler kommuner gör samma sak, främst i närhet till större städer där bostadsbristen är som störst.

Ansvaret för problematiken ligger främst hos den bostadspolitikerna, och det kan inte förväntas av privata aktörer att lösa problemen. De privata aktörer som driver pilotprojekt av boendekoncept för unga vuxna gör en insats och visar initiativtagande, men det måste skalas upp. ”Ingen kan göra allt, men alla kan göra något” som Christina Westerlund uttryckte sig. De olika instrumenten för förmånliga lån och sparande som andra länder använder sig av är statliga reformer, vilket betyder att det måste finnas ett aktivt intresse från politikerna, samt att unga sätter press på politiken. Ytterligare kan kommuner välja att ta mer ansvar genom att ställa olika krav på byggherrar i markanvisningar, detta lyfter Lennart Weiss och som exempel nämner han att man kan bestämma att ett visst antal bostäder ska vara avsatta för unga.

5.3 Vad kan skalas upp?

Riktade insatser är bra ur rättviseperspektiv men för att göra skillnad för målgruppen i stort behövs de skalas upp. Främst behövs det byggas fler bostäder, det vore fördelaktigt om de som byggs var riktade mot unga vuxna. Däremot, som Christina Heikel nämner i sin intervju, att riktade insatser är ett sätt att ”lappa läget.” Insatserna är väldigt bra men det bör införas mer generella lösningar för att lösa bostadsbristen. I dagsläget görs projekt med riktade insatser i en väldigt liten skala, dels för att pröva om koncepten fungerar och för att se om det fyller ett behov på bostadsmarknaden. Behovet och efterfrågan finns bland unga, men smärtgränsen landar på den ekonomiska bärigheten, som också beror på ekonomin i projekten. Det är svårt för de riktade insatserna att uppnå en större effekt och lösa bostadsbristen för unga, vilket gör att frågan landar på ett bostadspolitiskt plan.

Politikerna kan införa förmånligt bosparande eller subventionerat bosparande samt förmånliga lån och amorteringsfrihet kan införas för unga för att få en jämlik bostadsmarknad, denna lösning går att se till andra länder och hur de har gått till väga, samt dess resultat. Det borde finnas ett intresse bland politiken att stötta unga vuxna i att etablera kapital tidigt. Politiken kan underlätta för byggherrar att producera billigare byggnader, och ställa krav på att det ska byggas för unga. Huvudansvaret ligger inte hos de privata aktörerna men politiken kritiserar för att inte våga fatta beslut för att underlätta bygge och lösa de strukturella problemen. De privata aktörerna bör se att det finns ett intresse för att utveckla och bygga för samhället och vilka behov som finns. Koncept som HSB-dela och Riksbyggens projekt Kv. Futura är ger förslag på boendekoncept som andra kan anamma. Det innovativa tankesättet kan anammas i av fler byggherrar och i större utsträckning.

På hyresmarknaden kan fler hyresvärdar implementera förtur för unga vuxna, med ett sådant koncept går det att sätta krav på tillexempel maximal inkomst, ålder och krav på att den som hyr inte får äga ett boende eller liknande. Även en viss del av de billigare hyresrätterna bör öronmärkas för gruppen unga vuxna.

5.4 Vart kan åtgärder sättas in?

Att förändringar behöver komma till på bostadsmarknaden är tydligt, men vad är det som faktiskt behövs för att sänka tröskeln för unga vuxna in på bostadsmarknaden? Det behöver tillkomma förändring inom flera delar av marknaden för att tillgängliggöra fler bostäder och sänka tröskeln för att få en bostad. Fler incitament för att bygga mer behöver tillkomma och särlösningar behöver skapas för de grupper av människor som har svårt att komma in på bostadsmarknaden idag.

5.4.1 Byggherrar

Lennart Weiss och Christina Heikel var mycket tydliga i sina ståndpunkter att bostadsbristen och unga vuxnas utsatthet främst är ett problem som bör lösas på politisk nivå. Privata aktörer på marknaden drivs av ägarkrav och vinstintresse och kan inte förväntas ta något ansvar för att hjälpa unga vuxna in på bostadsmarknaden i någon större utsträckning. De riktade insatser som görs är goda och kan hjälpa de som får tag på en av dessa bostäder att komma in på bostadsmarknaden. Då det rör sig om en relativt liten mängd bostäder i förhållande till antal unga vuxna måste insatserna skalas upp i stor utsträckning för att göra någon riktig skillnad. Både HSB och Riksbyggen beskriver de projekt de driver för unga vuxna som pilotprojekt för att se om det är eftertraktat och ekonomiskt hållbart med de boendelösningar som erbjuds, för att se om dessa koncept kan utvecklas i större skala. Om varje byggherre skulle producera ett antal bostäder i varje projekt, såg 5 - 10% av bostäderna, för unga vuxna, skulle resterande byggrätter kunna bidra till att finansiera dessa boendekoncept. Det skulle ekonomiskt kunna möjliggöra för fler byggda lägenheter av dessa olika koncept, utan krav på att de specifika bostäderna i sig skulle generera en stor vinst så länge projektet som helhet resulterar i ett positivt resultat. Det skulle ta tid men om 5 - 10% av alla byggda bostäder skulle produceras för den grupp som är mest utsatt på bostadsmarknaden skulle detta resultera i ca 2 550 - 5 100 bostäder för unga vuxna per år, om byggnation av nya bostäder fortsätter med ca 51 000 bostäder om året. Att olika boendekoncept kan erbjudas är inte bara bra för målgruppen som har olika önskemål och behov, men även för byggherrarna som skulle kunna välja att erbjuda dessa bostäder för unga vuxna enligt det koncept som passar bäst utifrån det specifika projektets förutsättningar.

Ska byggherrarna producera bostäder för unga vuxna specifikt måste många aktörer bidra för att det ska göra någon större skillnad för unga vuxna i det långa loppet. Att förvänta sig att alla byggherrar ska ta denna typ av socialt ansvar går inte att göra när många bolag drivs av vinstmaximering. Här har kommunerna en chans att ställa krav på byggherrar att en viss del av bostäderna som byggs ska byggas för unga vuxna för att byggherren ska få en markanvisning. På detta sätt skulle kommunerna också underlätta för unga vuxna att bo kvar i, eller flytta till kommunen vilket ger dem högre skatteintäkter. Som Christina Westerlund sa i sin intervju, ”ingen kan göra allt men alla kan göra något.”

5.4.2 Politiskt

Huvudansvaret för att tillgängliggöra bostäder för alla ligger på politisk nivå. Bostadspolitiken ska grundas i principen att alla ska ha tillgång till ett välfungerande boende. Idag kritiserar Christina Heikel bostadspolitiken för att vara mer finanspolitisk än bostadspolitisk. Amorteringskravet används som ett verktyg för att sänka svenskarnas belåningsgrad men blir samtidigt ännu en tröskel för de som står utanför bostadsmarknaden att köpa en bostad. Kalkylräntorna som används när bankerna räknar på huruvida du får möjlighet att ta ett bolån är 6–8% samtidigt som Riksbanken har hållit, och antas komma hålla, styrräntan låg i många år till. För att unga vuxna ska ha en chans att ta sig in på den köpta marknaden utan hjälp från föräldrar krävs väldigt tidigt påbörjat sparande och en hög inkomst, de som redan tagit sig in på bostadsmarknaden och tog lån innan kraven infördes har istället mycket låga månadskostnader och kan

generera mer eget kapital. Det krävs att politiska särlösningar sätts in för att fler unga vuxna ska kunna köpa sig en bostad och inte vara beroende av föräldrar som medlåntagare eller till en kontantinsats.

Hysesregleringar och tilldelningsprinciper behöver också ses över. Bruksvärdessystemet ger att det är mycket lönsamt för en hyresvärd att renovera upp äldre lägenheter och markant höja hyrorna vilket tar bort många av de billiga hyresrätterna från marknaden. De nyproducerade hyresrätterna har väldigt höga hyror och det är möjligtvis dessa bostäder som unga vuxna får tag på, vilket i sin tur försvårar för dem att bygga upp mer eget kapital. Den politiska debatten om marknadshyror idag är hätsk och infekterad men hyresregleringsystemet måste förändras om målet är att de som har störst behov av de billigare hyresrätterna ska få tag på de bostäderna och inte bli tvingade till dyra andrahandskontrakt eller nyproduktion. Likaså måste kösystemet ses över då unga inte har långa kötider men större behov av billigare bostäder än andra grupper. Fler av de billigare bostäderna bör öronmärkas och hyras ut till de individer med begränsad ekonomi som inte har råd med andra bostäder. Detta hade kunnat ske genom tidsbegränsade kontrakt där bostaden hyrs ut till en ung vuxen med behov av billigare boende för att sedan tillgängliggöra bostaden för en annan ung vuxen när hyrestiden gått ut.

Nackdelen med politiska förändringar är att de tar lång tid att implementera då processen för nya förslag är långdragen. Weiss och Heikel kritiserar båda farthållningen och anser att det ofta behöver bli riktigt illa innan politikerna tar tag i ett problem. Ovanpå detta drivs politiker och partier av en vilja att bli omvalda och den allmänna opinionen vilket gör att processen blir än mer långdragen.

5.4.3 Allmänheten och opinionsbildning

Allmänhetens opinion påverkar också byggandet, med NIMBY som en grundläggande tanke. Allmänheten kan då försvåra för byggandet genom att överklaga detaljplaner och bygglov samt att kommunpolitiker är beroende av den allmänna opinionen för att bli valda. Det krävs insatser för att allmänheten ska få en mer positiv syn på nybyggnation samt förstå vikten av tillgång till bostäder. Weiss anser också att befolkningen i allmänhet men unga vuxna i synnerhet bör försöka påverka politiken i större utsträckning än idag. Sätter invånarna press på politikerna är det också lättare att komma till stånd med förändring.

Även företag och organisationer kan sätta press på politikerna och bland dem finns idag bland annat HSB, Riksbyggen, bostadspolitik.se och jagvillhabostad.nu som bedriver ett arbete för att underlätta för unga vuxna att ta sig in på bostadsmarknaden. Många byggherrar gynnas av de höga priserna och det låga utbudet på marknaden.

5.4.4 Prisbilden på bostäder

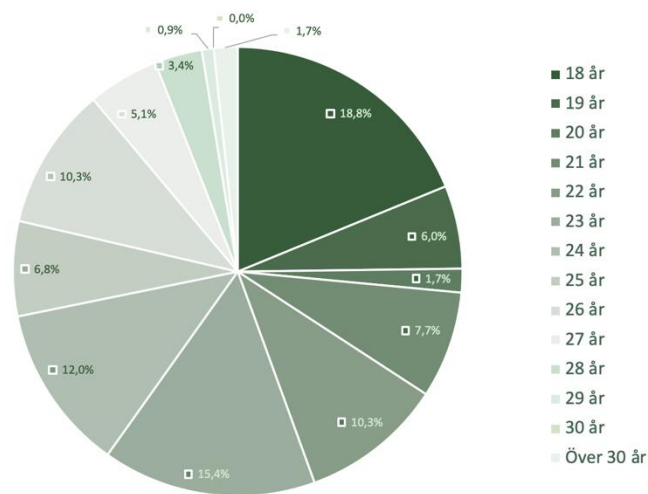
Priserna på bostäder har ökat betydligt mycket mer än konsumentprisindex i många år, vilket har gett väldigt höga priser på bostadsrätter, småhus och hyresrätter. De snabbt stigande priserna har också gjort att många gjort stora vinster på bostadsaffärer och gjort bostadskariärer. Bland flertalet av intervjurespondenterna fanns åsikter om att "bostadsbubblan behöver spricka" och att priserna behöver sjunka. När så många bostadsägare har gjort stora vinster på sina bostäder innebär det också att många kan göra stora förluster om priserna på bostäder sjunker. Ett prisras hade kunnat leda till stora ekonomiska konsekvenser för Sverige. Samtidigt så kommer inte bostäder kunna efterfrågas till vilka priser som helst då inkomster och tillgångar inte utvecklas i samma takt som bostadspriserna. Amorteringskrav och bolånetaket har skapats delvis för att bromsa prisutvecklingen på bostadsmarknaden men på grund av den stora bostadsbristen har många fortfarande råd med boende till de prisnivåer som gäller idag. Att skapa särlösningar för unga vuxna med subventionerat bosparande och amorteringsfrihet kommer kunna jämna ut förutsättningarna på den

köpa marknaden då målgruppen får en chans att få tag på en bostad. För att bromsa prisutvecklingen och jämna ut förutsättningarna för alla på bostadsmarknaden måste dock bostadsbristen minska så att det inte längre finns ett bostadsunderskott.

Att byggherrar, bostadsägare och hyresvärdar inte vill att det ska byggas mer beror på att de också gynnas av en fortsatt prisutveckling. Byggherrar gynnas av att fortsätta göra stora vinster på varje bostad de säljer, hyresvärdar gynnas av fastighetens värdeutveckling och kan få större hyresintäkter genom att renovera upp billigare lägenheter. Privatpersoner ser ofta bostaden inte bara som något som ska nyttjas utan även som en investering. Att så många aktörer gynnas av de fortsatt höga priserna och att landet lider av en bostadsbrist leder till att detta problem blir svårt att lösa.

5.5 Källkritisk diskussion

Fördelen med en fallstudie är att den lämpar sig väl för både kvantitativ och kvalitativ undersökning, men för att uppnå det bästa och mest konsekventa resultatet krävs upprepade mätningar och datainsamling i större utsträckning, under en längre period. Studien avgränsades på grund av begränsningar i tid, vilket gjorde att upprepning av undersökningen eller en längre tidshorisont inte var möjligt. En annan brist i undersökningen var att i enkäten där respondenterna fick ange sin ålder, saknades valmögjligheten åldern ”30 år” men ”över 30 år” fanns som val vilket betyder att det fanns en risk att de personerna som valde ”över 30 år” kan ha varit i målgruppen men sällades bort i analys av data eftersom den bestämda målgruppen var 18 – 30 år. En annan konsekvens i denna studie är att de respondenter som var 30 föll utanför målgruppen



Figur 18. Åldersfördelning enkätresultat (procent). Illustrerat av författarna.

sällades bort innan analys av data. Att personer innanför målgruppen sällades bort medför en färre mängd data trots att den borde anses som giltig i studien. Vidare analyserades inte respondentdata gällande sociodemografiska egenskaper som den ursprungliga tanken var när enkäten utformades, detta beror på att urvalsstorleken var mindre än väntat. Åldersspridningen är något snedfördelad då respondenterna utgörs till stor del 18-åringar, motsvarade 18,8 % av respondenterna (se figur 18), för att få mer representativt resultat hade åldersfördelningen behövt vara jämnare.

Referenserna som används i arbetet är ytterst relevanta, dock finns en ensidighet av referensurvalet då Boverkets och SCB:s står för en stor del av fakta, statistik och rapporter inom området som studeras. Vissa referenser kan vara ett par år gamla och det har skett förändringar i samhället som kan särskilja sig från den empiriska data. Vidare finns det inte mycket publicerade fakta och forskning om riktade insatser för unga vuxna på den svenska marknaden vilket gör att val av källor har varit begränsat. Den begränsade forskningen kring riktade insatser i Sverige gör att det kan påverka arbetets validitet, för att komplettera detta har andra

rapporter och artiklar inom internationell forskning om bostadsmodeller samt instrument varsamt granskats. I arbetet finns ett antal referenser publicerade av företag om olika bostadskoncept, modeller samt utvärderingsrapporter. Källor som har ett företagsintresse kan ge en subjektiv synvinkel vilket tagits i beaktning. Det finns olika definitioner som rör målgruppen unga vuxna och social hållbarhet i olika källor som inte överensstämmer med definitionen i arbetet, exempel målgruppen unga vuxna är mellan åldrarna 18 - 30 år. Definitioner är en faktor som har tagits i beaktning och används i arbetet med en försiktighet.

6 Slutsatser

I följande kapitel redovisas slutsatsen utifrån rapportens frågeställning med avseende på resultatet från studien. Vidare presenteras förslag på vidare forskning.

6.1 Frågeställning

Att unga vuxna är en mycket utsatt grupp på bostadsmarknaden idag är tydligt. En bostadsmarknad med snabbt stigande priser, skärpta lånekrav och minskning i hyresbeståndet har gjort tröskeln in på marknaden mycket hög. Riksbyggen och HSB är två byggherrar som valt att producera bostäder och erbjuda boendekoncept specifikt för unga vuxna. Antalet bostäder som byggs med dessa boendekoncept är inte en imponerande hög siffra, totalt rör det sig om 75 bostäder som erbjuds till unga vuxna. Det är endast en bråkdel av antalet ofrivilligt hemmaboende unga vuxna. Däremot kan initiativen vara de pilotprojekt som de respektive företagen beskriver dem som. De kan vara en möjlighet att i verkligheten testa vilka boendekoncept som är attraktiva och ekonomiskt hållbara, för att kunna uppföra fler bostäder som byggs med innovativa lösningar. Att bygga dessa bostäder kan också vara en opinionsbildande handling, om ett företag visar handlingskraft kanske fler följer efter.

Då läget på bostadsmarknaden ger höga trösklar på grund av den rådande bostadsbristen finns det dock en problematik med dessa sär lösningar. Vid fortsatt bostadsbrist kommer det inte finnas tillgång till bostäder för alla, och ”löses” problemet för unga vuxna kommer detta enbart förskjuta problemet till andra utsatta grupper. Den långsiktiga lösningen måste därför vara att mer byggande kommer till stånd. Då många aktörer gynnas av bostadsbristen och bostadsutvecklingen har blivit en mycket lukrativ bransch finns det krafter som kommer att vilja motverka mer bostadsbyggande. Därför krävs det politiska insatser som skapar incitament till att fler bostäder byggs.

Studien visade att unga vuxnas boendepreferenser varierar till viss del men att det som prioriterades högst av alla unga vuxna var ganska lika. Majoriteten av respondenterna var enhälliga i att läget var det absolut viktigaste med önskemål om avskild sovdal och diskmaskin. Målgruppen vill ha ett boende som möjliggör den livsstil de lever, men som är ekonomiskt hållbart för dem. Intresset för de olika boendekoncepten grundades därför hos många av respondenterna i deras respektive förutsättningar, med undantag för Co-living som beror på preferenser i större utsträckning. Vilka förutsättningar och utsikter de har på bostadsmarknaden beror på sparkapital och inkomst men även mycket på föräldrars sociala och ekonomiska kapital. Då trösklarna in på boendemarknaden beror på tilldelningsprinciper, hyreskrav, bolånekrav och kapitalkrav har de olika individerna också problem med olika trösklar. De som har sparat kapital men saknar en fast inkomst kan ändå inte köpa en bostad och de som inte har sparkapital men fast inkomst möter samma problem genom en annan tröskel. Intresset för Co-living berodde mindre på de förutsättningar som individen hade och mer på huruvida de verkligen skulle trivas med att dela boende med andra. Den tröskeln som de alla möter är dock tilldelningsprincipen där kötid premierar ålder eftersom det också medför möjlighet att ha längre kötid. Eftersom förutsättningarna på många sätt är den avgörande faktorn, och dessa ser olika ut hos alla individer, är det positivt att flera olika boendekoncept erbjuds. Detta medför att boendemöjligheter som passar olika individer möts.

Det som kan sägas om unga vuxnas boendepreferenser är att gruppen i stort sällan är kräsen. Det som är avgörande är bostadens läge. För de som har lite större ekonomiskt utrymme värderas diskmaskin, avskild sovdal i form av eget sovrum, alkov eller loft högt. Vidare önskas balkong samt fullstort kök. Alla boendefunktioner och kvalitéer som tillkommer till bostaden uppskattas i viss utsträckning men intresset

för cykelpool, bilpool, gemensamhetsytor och övernattningslägenhet är förhållandevis lågt. Målgruppen prioriterar först och främst sådana kvalitéer som tillhör själva bostaden och möjliggör ett bekvämare liv.

Svenska myndigheter definierar ett socialt hållbart samhälle som ett jämställt och jämlikt samhälle utan orättfärdiga skillnader. Att föräldrars ekonomiska och sociala kapital är avgörande för många unga vuxna avseende tillgång till en trygg bostad kan inte anses som jämlikt. Att de som har föräldrar med högre socioekonomisk status också får tillgång till tryggare och billigare boende medan de som inte har föräldrar med möjlighet att hjälpa till tvingas till dyrare och mer otrygga boendelösningar ökar klyftorna i samhället och kan inte på något sätt anses vara ett rättvist system.

Slutligen kan sägas att riktade insatser för unga vuxna kan möjliggöra för att fler unga vuxna kan flytta hemifrån, om projekten skalas upp. Däremot behövs en långsiktig lösning för att trygga bostäder åt hela befolkningen eftersom det är där i grundproblemet finns. Att fortsätta bygga olika typer av boendekoncept som attraherar olika individer i målgruppen är också positivt eftersom en större del av målgruppen kan hitta det boende som passar dem och fungerar utifrån deras nuvarande förutsättningar.

6.2 Förslag till vidare forskning

För en mer rättvis bostadsmarknad med tillgängliga bostäder för alla krävs både insatser från politiska instanser men även mer kunskap. För att lösa den nuvarande problematiken på ett så bra sätt som möjligt är vidare forskning av stor vikt. De olika politiska särlösningarna som föreslås i denna rapport, och de politiska särlösningarna som finns utomlands bör undersökas, för att identifiera vilka särlösningar som ger bäst resultat och bör implementeras i Sverige. Även frågan om hyresreglering bör undersökas vidare då det finns klara brister med det nuvarande brukssystemet. Dock kan direkta marknadshyror bli problematiskt på grund av den stora utbudsbristen.

Gällande målgruppen unga vuxna finns det anledning att dela in gruppen i fler subgrupper och undersöka hur dessa kan hjälpas på bästa sätt till ett stabilt boende. Det är av stor vikt att generera kunskap om hur bostäder till de som fortfarande bor med sina föräldrar ska erbjudas på bästa sätt, likaså bostäder till de som är i familjebildande ålder. Nuvarande tilldelningsprinciper bör också ses över då kösystemet inte alltid är behöver vara det mest rättvisa systemet. Unga vuxna förlorar på kösystemet tillsammans med andra utsatta grupper som inte har lång kötid, till exempel invandrare.

Då boendekoncepten behöver skalas upp för att göra någon större skillnad på bostadsmarknaden måste också vidare forskning göras på de olika boendekoncepten, deras potential och bärighet. De bostäder som uppförts behöver utvärderas för att koncepten ska utvecklas. Även den ekonomiska hållbarheten i projekten måste utvärderas då inga privata aktörer kommer att bygga bostäder där projektet inte har en positiv ekonomisk kalkyl, samt hur olika avtal och boendekoncept ska implementeras i Sverige i förhållande till svenska byggregler och lagstiftning.

7 Referenser

- Abramsson, M., Fransson, U., & Borgegård, L.-E. (2004). The first years as independent actors in the housing market: Young households in a Swedish municipality. *Journal of Housing and the Built Environment*, 19, 145–168.
- Amnesty. (2018). *FN:s förklaring om de mänskliga rättigheterna*. Retrieved 2021-04-12 from <https://www.amnesty.se/vara-rattighetsfragor/vad-ar-manskliga-rattigheter/fns-deklaration-om-de-manskliga-rattigheterna/>
- Andersson, A. B. (2021, 2021/05/01/). Social capital and leaving the nest: Channels and housing tenures. *Social Networks*, 65, 8-18. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.socnet.2020.10.002>
- Andersson, B., & Gromark, S. (2020). The multipurpose use of social sustainability- A Swedish case; BRF viva 2019. In *Architecture for Residential Care and Ageing Communities: Spaces for Dwelling and Healthcare* (pp. 23-38). Taylor and Francis. <https://doi.org/10.4324/9780429342370-3>
- Andersson, S. (2017). *Kooperativa hyresrätter i Lindholmen - Enkätsultat*.
- Bergström, F., Paulsson, O., Harrami, H., Lövgren, L., Raj, R., Englén, T., & Pleiborn, M. (2018, 2018-10-24). *Bostadsbarriärer och bostadspolitiska instrument - unga vuxna i storstadsregioner* <https://www.wsp.com/-/media/Insights/Sweden/Documents/2019/Bostadsbarriarer-och-bostadspolitiska-instrument.pdf>
- Boplats Syd. (2020). *Boplats Syd i siffror 2020*. B. Syd. https://www.boplatssyd.se/sites/all/files/pagefiles/boplats_syd_statistik_2020.pdf
- Boplats. (2020). *Boplats i siffror*. Boplats. Retrieved 2021-03-09 from <https://nya.boplats.se/om/statistik>
- Bostadsförmedlingen i Stockholm (2020). *Summering av året 2020*. Bostadsförmedlingen i Stockholm. Retrieved 2021-03-09 from <https://bostad.stockholm.se/statistik/summering-av-aret-2020/>
- Botrygg. (u.å.). *Botryggs hyrköpsmodell*. Botrygg AB. <https://www.botrygg.se/om-botrygg/hyrkop/>
- Boverket. (2018a). *Behov av nya bostäder 2018-2025* (2018:24). Boverket.

- Boverket. (2018b). *Bostadsmarknadsenkäten 2018*. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>
- Boverket. (2019a). *Bostadsmarknadsenkäten 2019*. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>
- Boverket. (2019b). *Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige*. Boverket. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsbestandet/upplattelseformer/>
- Boverket. (2020). *Bostadsmarknadsenkäten 2020*. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>
- Bryman, A., & Bell, E. (2017). *Företagsekonomiska forskningsmetoder* (B. Nilsson, Trans.; Vol. 3). Liber.
- Clark, W. A. V., & Mulder, C. H. (2000, 2000-02-05). Leaving home and entering the housing market. *Environment and planning*, 32, 1657-1671. <https://doi.org/10.1068/a3315>
- Colive. (u.å.). *LEV PÅ MASSOR AV KVADRAT, MEN HA NÅGRA BARA FÖR DIG SJÄLV*. Colive AB. <https://colive.se/how-it-works.html>
- Fastighetstidningen. (2014). Enklare för unga att få bostad i Helsingborg. *Fastighetstidningen*. <https://fastighetstidningen.se/enklare-for-unga-att-fa-bostad-i-helsingborg/>
- Folkhälsomyndigheten. (2018). *Vad är social hållbarhet för oss?* Retrieved 2021-04-12 from <https://www.folkhalsomyndigheten.se/motesplats-social-hallbarhet/social-hallbarhet/>
- Förvaltaren. (u.å.). *Ungdomsboende*. Förvaltaren. <https://www.forvaltaren.se/CM/Templates/Article/general.aspx?cmguid=22b459f2-738c-4088-baf2-024f992a2784>
- HM Government. (2021). *How does it work? Help To Buy*. <https://www.helptobuy.gov.uk/equity-loan/equity-loans/>
- Google. (2021). *Lindholmshamnen*. Google maps, <https://www.google.com/maps/@57.7083179,11.9343866,15.52z>

- Government of Canada. (u.å.). *How to participate in the Home Buyers' Plan (HBP)*. Government of Canada. <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/topics/rrsp-related-plans/what-home-buyers-plan/participate-home-buyers-plan.html>
- Grundström, K., & Molina, I. (2016). From Folkhem to lifestyle housing in Sweden: segregation and urban form, 1930s–2010s [Article]. *International Journal of Housing Policy*, 16(3), 316-336. <https://doi.org/10.1080/14616718.2015.1122695>
- Göteborgs stad. (2017). Jämlikhetsrapporten 2017 - skillnader i livsvillkor i Göteborg. <https://goteborg.se/wps/wcm/connect/d6e5a288-d8a2-4798-a0de-17219bf40436/jamlikhetsrapporten2017.pdf?MOD=AJPERES>
- HSB. (2019). *HSB vill hjälpa unga vuxna att äga sin bostad*. HSB. <https://www.hsb.se/nyheter/hsb-lanserar-ny-modell-for-unga-vuxna-att-aga-sin-bostad/>
- HSB. (u.å.). *Frågor och svar om HSB Dela*. HSB. <https://www.hsb.se/dela/faq/>
- Hyresgästföreningen. (2019a). *Unga vuxnas boende (2019)*. <https://www.hyresgastforeningen.se/faktabanken/rapporter/unga-vuxnas-boende-2019/>
- Hyresgästföreningen. (2019b). *Unga vuxnas boende i Sverige 2019*. <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/unga-vuxna/unga-vuxna-2019/unga-vuxnas-boende-2019---sverige.pdf>
- Jakobsen, P., & Larsen, H. G. (2019). An alternative for whom? The evolution and socio-economy of Danish cohousing [Article]. *Urban Research and Practice*, 12(4), 414-430. <https://doi.org/10.1080/17535069.2018.1465582>
- Karimi, A. (2014). *Sen familjebildning, täta födelseintervall och kvinnors inkomster (2014:16)*. IFAU. <https://www.ifau.se/globalassets/pdf/se/2014/r-2014-16-sen-familjebildning-tata-fodelseintervall-och-kvinnors-inkomster.pdf>
- Khafagi, D. (2021). Här står 65 studenbostäder i Karlstad tomma - trots bostadskö. *SVT Nyheter*. Retrieved 2021-04-12, from <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/varmland/kbab-s-korridorrum-star-tomma>
- Kim, J., Woo, A., & Cho, G.-H. (2020, 2020/07/01/). Is shared housing a viable economic and social housing option for young adults?: Willingness to pay for shared housing in Seoul. *Cities*, 102, 102732. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102732>

- Kim, M. (2020). *Exploring housing preference of young adults - With focus on largest cities in Sweden* [Degree Paper, KTH - Royal Institute of Technology]. Stockholm. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1450281/FULLTEXT01.pdf>
- Leijonhufvud, J. (2019). Miljardsatsar på tusentals "delningslägenheter". *Dagens industri*. <https://digital.di.se/artikel/miljardsatsar-pa-tusentals-delningsslagenheter>
- Li, J., Auchincloss, A. H., Rodriguez, D. A., Moore, K. A., Diez Roux, A. V., & Sánchez, B. N. (2020). Determinants of Residential Preferences Related to Built and Social Environments and Concordance between Neighborhood Characteristics and Preferences [Article]. *Journal of Urban Health*, 97(1), 62-77. <https://doi.org/10.1007/s11524-019-00397-7>
- Lind, H. (2016). Varför byggs det inte mer? En översikt av tänkbara incitamentsproblem. *Ekonomisk Debatt*, 44(4), 13. <http://www.nationalekonomi.se/sites/default/files/2016/05/44-4-hl.pdf>
- Lind, H. (2017, 2017-06-14). The Swedish housing market from a low income perspective. *Critical housing analysis*, 4(1), 150-160. <https://doi.org/10.13060/23362839.2017.4.1.334>
- Lindh, T. (2008). *Sverige i en åldrande värld - framtidsperspektiv på den demografiska utvecklingen* (Underlagsrapport nr 13 till Globaliseringsrådet, Issue. Edita. <https://www.regeringen.se/49b72e/contentassets/acf503b0273549829cbb79ce7431759f/sverige-i-en-aldrande-varld---framtidsperspektiv-pa-den-demografiska-utvecklingen>
- Olsén Ingefeldt, N., & Thell, V. (2019). *Unga vuxnas ställning på bostadsmarknaden (19-24604)*. (FI-analys, Issue. Finansinspektionen. <https://www.fi.se/contentassets/3379ea606e8c4fe1ad9192b2b855681a/fi-analys-19-unga-bostadsmarknaden3.pdf>
- Opit, S., Witten, K., & Kearns, R. (2020). Housing pathways, aspirations and preferences of young adults within increasing urban density [Article]. *Housing Studies*, 35(1), 123-142. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1584662>
- Riksbyggen. (2020). *Mål och formprogram FFU, Lindholmshamnen* [Projektrevision huvudhandling].
- Riksbyggen. (2021). Referensgruppsmöte i PFH - Tema: Sociala strukturer i en byggd miljö.
- Riksbyggen. (u.å.-a). *Futura*. <https://www.riksbyggen.se/ny-bostad/aktuella-projekt/vastra-gotaland/lindholmshamnen/>

- Riksbyggen. (u.å.-b). *Futura Clara*. Riksbyggen. <https://www.riksbyggen.se/ny-bostad/aktuella-projekt/vastra-gotaland/futura-clara/>
- Riksbyggen. (u.å.-c). *Hyrköp – hjälper unga till bostad*. Riksbyggen. <https://www.riksbyggen.se/bostad/hyrkop/>
- Riksbyggen. (u.å.-d). *Ungbolån - startlån för unga vuxna*. Riksbyggen. <https://www.riksbyggen.se/om-riksbyggen/press-och-opinion/opinion/ungbolan/>
- Riksbyggen. (u.å.-e). *Ungdomsettor i Brf Viva*. Riksbyggen. <https://www.riksbyggen.se/globalassets/1-riksbyggen/hallbarhet/ungdomsettor-brf-viva.pdf>
- Saunders, M., Lewis, P., & Thornhill, A. (2009). *Research methods for business students* (Vol. 5). Pearson Education M.U.A.
- SCB. (2019a). *Fastighetsprisindex* <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetspriser-och-lagfarter/fastighetspriser-och-lagfarter/pong/tabell-och-diagram/fastighetsprisindex-ar-1981100/>
- SCB. (2019b). *Medelpris på bostadsrätter i tkr efter region och år* https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0501__BO0501C/FastprisBRFRegionAr/chart/chartViewLine/
- SCB. (2020a). *Andel påbörjade lägenheter i flerbostadshus efter upplåtelseform, preliminära siffror (Ej uppräknade)*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/nybyggnad-av-bostader/pong/tabell-och-diagram/andel-paborjade-lagenheter-i-flerbostadshus-efter-upplatelseform-preliminara-siffror/>
- SCB. (2020b). *Hyror och den allmänna prisutvecklingen 1970-2020*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostads-och-hyresuppgifter/hyror-i-bostadslagenheter/pong/tabell-och-diagram/hyror-och-den-allmanna-prisutvecklingen-19702020/>
- SCB. (2021, 2021-02-18). *Nybyggnad av bostäder*. Statistiska Centralbyrån. Retrieved 2021-03-04 from <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/nybyggnad-av-bostader/>

- Souza, E. (2019, 2019-04-25). What is Co-Living? ArchDaily. <https://www.archdaily.com/915335/what-is-co-living>
- Stordåhd, R. (2021). Göteborg: Riksbyggen sjösätter projekt i kvarteret Futura. *Nya projekt*. <https://www.nyaprojekt.se/2021/03/24/goteborg-riksbyggen-sjosatter-projekt-i-kvarteret-futura/>
- Svenska Bostäder. (u.å.). *Snabba hus*. Svenska Bostäder. <https://www.svenskabostader.se/vi-bygger-nara/snabba-hus/>
- UNDP. (2021). *De globala målen - 11 Hållbara städer och samhällen*. Retrieved 2021-03-04 from <https://www.globalamalen.se/om-globala-malen/mal-11-hallbara-stader-och-samhallen/>
- Woo, A., Cho, G.-H., & Kim, J. (2019, 2019/02/01/). Would you share your home? The multifaceted determinants of preference for shared housing among young adults. *Applied Geography*, 103, 12-21. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2018.12.012>
- World Commission on Environment and Development. (1987). Our common future. Oxford: Oxford University Press.
- WSP. (2015). *Bostadsbristens pris: En konsekvensanalys för Stor-Göteborg (2014:1)*. <https://www.vastsvenskahandelskammaren.se/globalassets/formular/stadsutveckling/rapporter/bostadsbristens-pris.pdf>

Bilaga 1 - Enkätfrågor

Ålder?

Könsidentitet?

Huvudsaklig sysselsättning

Nuvarande boendeform

Föräldrars boendeform

Föräldrars utbildningsnivå

Egen utbildningsnivå

Vilka kvalitéer och funktioner är viktigast i en bostad? (Rangordna de fem viktigaste)

- Större boyta
- Induktionshäll
- Kaklat kök
- Kaklat badrum
- Balkong
- Kombinerad kyl/frys (i kontrast mot kyl med frysack)
- Microvågsugn
- Egen tvättmaskin/torktumlare
- Diskmaskin
- Badkar
- Möjlighet att själv välja väggfärg/tapet
- Förrådsutrymme
- Bo ensam
- Bra ljudisolerat mot grannar
- Centralt läge
- Valmöjligheter gällande ytskikt, köksluckor etc.
- Närhet till kollektivtrafik
- Fokus på ekologisk hållbarhet i föreningen
- Gemensamhetsytor
- Bilpool
- Möjlighet till egen parkeringsplats
- Cykelpool
- Närhet till mataffär
- Tillgång till gästlägenhet att hyra
- Uteplats
- Separat sovdel
- Parkettgolv
- Flexibel planlösning

Vilka kvalitéer och funktioner är MINST viktigast i en bostad? (Rangordna de fem minst viktiga)

- Större boyta
- Induktionshäll
- Kaklat kök
- Kaklat badrum
- Balkong
- Kombinerad kyl/frys (i kontrast mot kyl med frysack)
- Microvågsugn
- Egen tvättmaskin/torktumlare
- Diskmaskin
- Badkar
- Möjlighet att själv välja väggfärg/tapet
- Förrådsutrymme
- Bo ensam
- Bra ljudisolerat mot grannar
- Centralt läge
- Valmöjligheter gällande ytskikt, köksluckor etc.
- Närhet till kollektivtrafik
- Fokus på ekologisk hållbarhet i föreningen
- Gemensamhetsytor
- Bilpool
- Möjlighet till egen parkeringsplats
- Cykelpool
- Närhet till mataffär
- Tillgång till gästlägenhet att hyra
- Uteplats
- Separat sovdel
- Parkettgolv
- Flexibel planlösning

Finns det andra kvalitéer och funktioner som du tycker är viktiga i en bostad?

Har du hört talas om upplåtelseformen kooperativ hyresrätt?

Om ja, välj alla korrekta alternativ:

När man bor i kooperativ hyresrätt köper man sin egen bostad och sedan förvaltas den som en vanlig hyresrätt.

För att bo i en kooperativ hyresrätt går man in med en insats i föreningen som man sedan får tillbaka när man flyttar ut igen.

Kooperativ hyresrätt är bara ett annat namn för hyresrätt.

En kooperativ hyresrätt är en ekonomisk förening som förvaltas av de boende.

Har du hört talas om konceptet hyrköp?

Om ja, välj alla korrekta alternativ:

En bostad med hyrköp är en bostadsrätt man först hyr i andra hand.

Hyrköp är en hyresrätt som kan köpas och ombildas till bostadsrätt.

Du får hyra lägenheten med en option att köpa ut den inom 5 år.

Du måste flytta ut efter 5 år om du inte köper bostaden.

Har du hört talas om konceptet ungdomsettor?

Om ja, välj alla korrekta alternativ:

Ungdomsettor är en typ av hyresrätt som endast får hyras av unga vuxna.

Ägaren av en ungdomsetta blir en fullvärdig medlem i bostadsrättsföreningen.

Insatsen för en ungdomsetta är 95 000 kr men har en högre månadsavgift än en vanlig bostadsrätt.

Du får sälja vidare din ungdomsetta till vem som helst, det behöver inte vara en ung vuxen.

Har du hört talas om konceptet co-living?

Om ja, välj alla korrekta alternativ:

Co-living är en form av kollektivboende.

Co-living ger en möjlighet till lägre boendekostnader.

Co-living är det engelska ordet för kooperativ hyresrätt.

Co-living innebär att du delar alla ytor med andra boende, inklusive sovrum.

Är du villig att ställa upp på en intervju angående dina boendepreferenser?

Bilaga 2 – Intervjufrågor till unga vuxna

Hur bor du idag? Upplåtelseform, storlek, plats, skick, kostnad etc.

Vad uppskattar du mest med ditt nuvarande boende?

Saknar du något i ditt nuvarande boende?

Om ja, vad? Detta kan vara allt ifrån funktioner som kan läggas till t.ex diskmaskin eller fasta egenskaper som bostadens läge.

Hur skulle du vilja bo?

Upplever du något hinder att få tag på den bostaden som du vill ha?

Vilka hinder är dessa?

Vilka bostadsfunktioner och kvalitéer är viktigast för dig när du väljer bostad? Balkong, närhet till butik, skick, badkar, etc.

Vilka bostadsfunktioner och kvalitéer kan du tänka dig att ge avkall på?

Hade du varit intresserad av ungbolån? Det vill säga en speciell typ av bolån för unga vuxna för att hjälpa dig in på bostadsmarknaden. (förklaring)

Hade du varit intresserad av Hyrköp? Dvs att du hyr din bostad i andra hand för att sedan få möjlighet att köpa ut den.

Hade du varit intresserad av co-living? I princip ett kollektiv.

Hade du varit intresserad av kooperativ hyresrätt? Insats och sedan hyresrätt. Får tillbaka insatsen när man flyttar ut.

Vad tror du om dina möjligheter på bostadsmarknaden inom de närmsta 3 åren när det kommer till att skaffa det boende du vill ha? Vad tror du om dina förutsättningar?

Vad tror du skulle krävas för att förbättra ställningen på bostadsmarknaden för unga vuxna?

Behöver politikerna göra mer?

Behöver företagen som bygger bostäder göra mer?

Vad skulle de kunna göra?

INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKUR
OCH SAMHÄLLSBYGGNAD
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg, Sverige 2021
www.chalmers.se



CHALMERS