

# Unga vuxnas boende

Hur påverkar situationen på bostadsmarknaden unga vuxnas möjligheter att skapa sin egen framtid?



- 8 600 unga vuxna i Malmö/Lund är ofrivilligt hemma-boende
- 4 av 10 unga vuxna som har eget boende lever under utsatta ekonomiska förhållanden
- Hyresrätten är den populäraste boendeformen bland unga vuxna och det vanligaste första egna boendet

## Innehåll

Bostadsbrist, utsatthet och möjligheter .....	3
Om rapporten .....	3
Undersökningsmetoden.....	4
Bostadssituationen för unga vuxna i Malmö/Lund .....	5
Unga vuxna som bor kvar hemma.....	6
Hemmaboende i Skåne läns kommuner .....	6
Hyresrätten mest populär som första boendeform .....	7
Hemmaboendets ekonomi – halvvägs till eget ansvar .....	8
Utmaningar för hemmaboende unga vuxna .....	8
Unga vuxna som har skaffat sig eget boende .....	9
Boendeformer för dem som skaffat sig eget boende .....	9
Boendekostnader för unga vuxna i eget boende.....	10
Utmaningar för unga vuxna med eget boende.....	10
Absolut ekonomisk fattigdom för unga vuxna med eget boende .....	11
Hur påverkar unga vuxnas utsatthet deras möjlig-heter? .....	13
Slutsatser och rekommendationer .....	15
Allas rätt till ett vuxenliv – ett bostadspolitiskt uppdrag! .....	16
Referenser .....	17



## Bostadsbrist, utsatthet och möjligheter

Bostadssituationen för unga vuxna i åldrarna 20-27 år präglas av bostadsbrist, knappa ekonomiska resurser och osäkra villkor. Hyresgästföreningen kan också visa att svårigheterna på bostadsmarknaden är ojämnt fördelade och att de unga vuxna som möter störst svårigheter på bostadsmarknaden också har minst möjligheter att förändra sin situation. Följden blir att många unga vuxna idag tvekar inför att bilda familj eller att flytta till jobb och utbildning. I förlängningen innebär det för samhällets del att unga vuxnas drivkraft och talang inte kommer till sin rätt där den bäst behövs.

Vi ser också att hyresrätten ofta fungerar som människors första boende. Trots dagens bristsituation, ger hyresrätten lägre trösklar att komma in på bostadsmarknaden, och kombinerar flexibilitet och trygghet på ett unikt sätt. Hyresrätten är därför en möjliggörare för många unga vuxna att flytta hemifrån.

## Om rapporten

Sedan 1997 har Hyresgästföreningen vartannat år genomfört en undersökning om unga vuxnas boende. Vi frågar människor i åldrarna 20-27 år om bland annat bostadsbrist, boendeformer, hemmaboende, boendekostnader och inkomster.

I 2017 års upplaga av rapporten rör en viktig del av vår analys materiell och ekonomisk utsatthet och hur dessa variabler påverkar unga vuxnas möjligheter på bostadsmarknaden och i livet i stort. Poängen med detta är att visa att ens ställning på bostadsmarknaden hänger ihop med livet i övrigt. Hur vi bor och vilka möjligheter vi har på bostadsmarknaden påverkar vilka möjligheter vi har till att bilda familj eller ta ett jobb eller utbildning där vi vill.

Vad som ska betraktas som utsatthet, och hur det ska mätas, är emellertid föremål för en pågående debatt. Vi utgår i den här rapporten från två huvudkategorier av utsatthetsindikatorer, eller så kallade fattigdomsbegrepp. För det första använder vi absoluta fattigdomsbegrepp för inkomster efter

boendekostnader. De här begreppen är absoluta i så måtto att de inte är relativa till inkomstfördelningen i stort, varför fler inte blir fattiga av att fler blir rika.

För det andra mäter vi olika indikationer för materiell och ekonomisk deprivation (deprivering  $\approx$  fråntagande), det vill säga mått på problem i form av osäker inkomst, svagt ekonomiskt skyddsnät eller osäkra boendeförhållanden. Det är problem som fråntar den drabbade tillgången till tryggt boende, rimliga livschanser eller normal konsumtion.

Vi redovisar resultaten uppdelat i två huvudgrupper; unga vuxna som 1) är hemmaboende och 2) har eget boende. Anledningen till att vi skiljer dessa grupper åt är att hemmaboendes och utflyttades ekonomi och livssituation skiljer sig åt, inte bara i termer av nivåer på intäkter och utgifter, utan också i termer av hur den personliga ekonomin och boendet fungerar. När man är hemmaboende har man till exempel – på gott och ont – inte fullt ut en vuxens ekonomi. Det är därför svårt att rakt av jämföra variabler mellan de båda grupperna.

Många av de indikatorer vi använder är främst utformade för att fånga utsatthet bland dem som har en självständig personlig ekonomi. Det betyder ändå inte att man som hemmaboende inte kan vara ekonomiskt och materiellt utsatt, särskilt när det gäller saker som möjligheten att bilda en egen familj, skaffa ett jobb eller leva det liv man själv vill.

Den kanske enskilt viktigaste indikatorn vi mäter i denna undersökning är också grunden till uppdelningen av unga vuxna i två grupper, nämligen det (ofrivilliga) hemmaboendet.

Efter ett par kortfattade kommentarer kring undersökningsmetoden, inleder vi rapporten med en sammanställning av uppgifter från Sveriges kommuner kring bostadssituationen och bostadsbristen för unga vuxna. Därefter koncentrerar vi oss på statistik för i tur och ordning hemmaboende och dem med eget boende. Efter det analyserar vi hur olika indikatorer på deprivering, nedan kallade utsatthetsindikatorer, hänger ihop med möjligheterna, viljan och ambitionen att påverka sin livs- och boendesituation. Slutligen sammanfattar vi de bostadspolitiska slutsatser man kan dra av rapportens resultat.

## Undersökningsmetoden

Rapporten bygger i huvudsak på data från en enkätundersökning. Den undersökta gruppen består av 4 211 unga vuxna mellan 20 och 27 år som svarat på frågor om hur de bor, deras boendekonomi, hur de vill bo och hur de ser på sina möjligheter på bostadsmarknaden. Enkätsvaren har samlats in av SKOP under mars-april 2017. Urvalet är uppdelat efter ålder, kön samt i fyra geografiska huvudområden: de tre storstadsregionerna samt övriga riket. Från Malmöregionen kommer 552 respondenter från Malmö kommun och 499 respondenter från Lund kommun. Vi kommer hänvisa till detta område som ”Malmö/Lund” i de fall vi inte särredovisar statistik för de båda kommunerna. Viss extern statistik täcker in samtliga kommuner i Skåne län, vilket framgår när denna statistik används. Vid framräkningar av antalet personer som motsvarar en viss befolkningsandel har vi baserat detta på SCBs befolkningsstatistik från november 2016.

Alla redovisade resultat har bearbetats, poststratifierats med avseende på urvalsgrupperna med en viktningsvariabel, för att korrigera för selektiva bortfall.

Enkätundersökningen har kompletterats med öppen statistik från Statistiska centralbyrån (SCB) och Boverket. Ytterligare enstaka siffror/uppgifter kommer från andra organisationer/myndigheter, vilka de är anges när de används. Alla statistiska modeller, beräkningar, tabeller, diagram och kartor har tagits fram av Hyresgästföreningen.



## Bostadssituationen för unga vuxna i Malmö/Lund

Det råder idag bostadsbrist för unga i 32 av Skåne läns 33 kommuner enligt vad kommunerna själva rapporterat till Boverkets bostadsmarknadsenkät 2016. Det motsvarar en ökning med 8 kommuner som rapporterar bostadsbrist sedan 2014, se tabell 1. Endast en kommun i Skåne län (Höganäs kommun) rapporterar en bostadssituation i balans för unga 2016. Orsakerna bakom underskottet av bostäder rapporteras 2016 vara en generell brist på bostäder (25 kommuner) och mer specifikt en brist på små bostäder (20 kommuner). Matchningsproblematik relaterat till typen av tillgängliga bostäder och bostädernas läge är mindre vanligt enligt vad kommunerna uppger.

**TABELL 1, BOSTADSBRIST FÖR UNGA VUXNA RAPPORTERAD AV KOMMUNERNA I MALMÖ/LUND. (BOVERKET, 2014, 2015, 2016).**

	Antal kommuner		
	2014	2015	2016
Överskott av bostäder	0	0	0
Balans på bostadsmarknaden	9	5	1
Underskott av bostäder	24	28	32

Trots en ganska tydlig problembild är det få kommuner som möter de problem som de själva identifierat med egna åtgärder. Bara 11 kommuner rapporterar att de satsar på att öka utbudet av bostäder generellt (att jämföra med de 25 kommuner som rapporterar motsvarande brist), och bara 5 kommuner satsar på nyproduktion av små bostäder med lägre hyror (att jämföra med de 20 kommuner som rapporterat om motsvarande brist). 19 kommuner i Skåne uppger att de inte vidtar några åtgärder alls för att minska bostadsbristen för unga. Det är dock värt att notera att Malmö och i viss mån Lund båda avviker från mönstret av inaktivitet. I båda dessa kommuner pågår nyproduktion specifikt inriktat mot små bostäder med lägre hyror. Malmö satsar dessutom generellt på bostadsbyggande som väntas komma även unga till del (Boverket, 2016).

**TABELL 2, BOENDEFORMER FÖR SAMTLIGA UNGA VUXNA I MALMÖ/LUND**

Boendeform	Andel	Antal personer
Hysesrätt	23,5%	14 500
Bostadsrätt	20,2%	12 500
Eget hus	0,7%	400
Studentbostad	15,7%	9 700
Hemmaboende	19,7%	12 100
2a/3e hand	9,2%	5 700
Inneboende	9,8%	6 000
Annat	1,2%	700

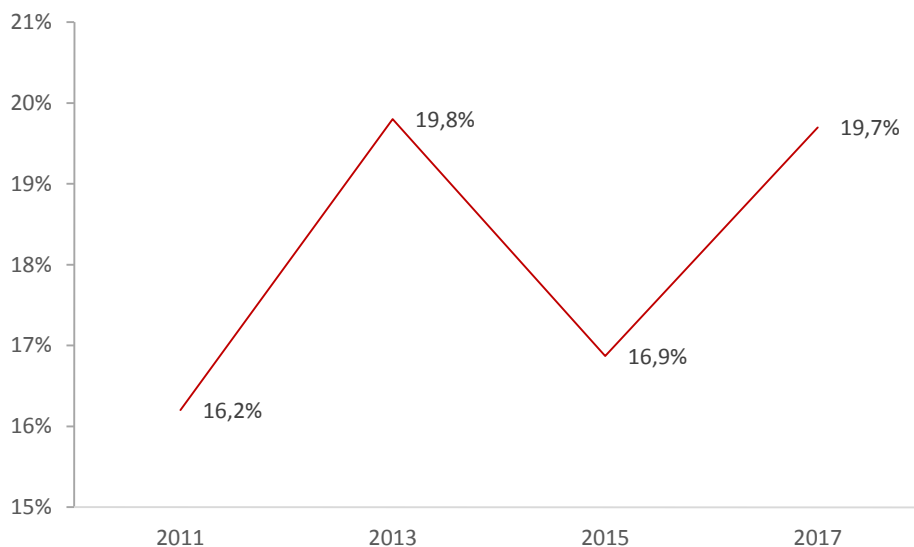
Totalt finns det 61 660 personer i åldrarna 20-27 i Malmö/Lund. Undersökningen av unga vuxnas situation på bostadsmarknaden i Malmö/Lund visar att 19,7 procent, eller 12 100 personer är hemmaboende. Det är som vi ska se en ökning jämfört med förra mätningen 2015.

Som vi tidigare konstaterat kommer vi bygga rapporten på två huvudgrupper; unga vuxna som bor kvar hemma och de som har eget boende. 44,4 procent eller 27 400 personer som har ett fast eget boende med besittningsskydd, vilket är en minskning sedan 2015. De som bor i ett boende utan besittningsskydd uppgår till 35,9 procent eller 22 100 personer vilket är en ökning sedan 2015, i denna siffra räknar vi in studentbostäder, 2a/3e hand, inneboende samt annat. Studentbostäder är dock ett etablerat kategori-boende för denna grupp och har därför en annan ställning än de andra. Tittar vi istället på

grupperna 2a/3e hand, inneboende, annat samt de som är ofrivilligt hemmaboende så är det 21 000 personer som alltså kan sägas sakna en egen fast bostad.

## Unga vuxna som bor kvar hemma

Den främsta effekten av den bostadsbrist som kommunerna rapporterar om är att det blir svårare och svårare för unga att flytta hemifrån. 2017 har andelen unga vuxna i åldrarna 20-27 som bor hemma i Malmö/Lund åter vänt uppåt till 19,7 procent. Det motsvarar uppskattningsvis 12 100 personer. Den minskning av andelen hemmaboende som syntes 2015 har alltså upphört och siffrorna har återigen börjar stiga, se figur 1. Av de cirka 12 100 unga vuxna som var hemmaboende i Malmö/Lund 2017 vill 70,8 procent flytta hemifrån, vilket motsvarar 8 600 ofrivilligt hemmaboende unga vuxna.



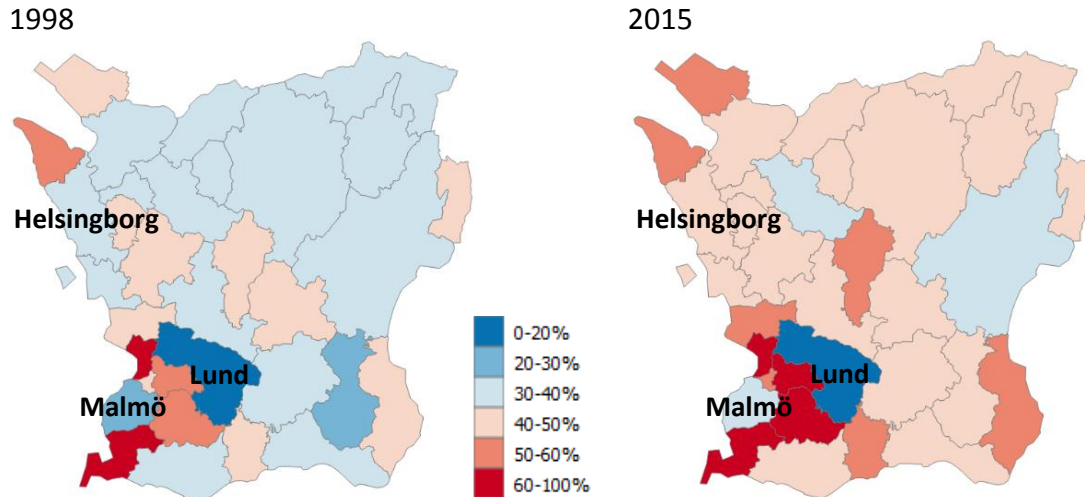
FIGUR 1, ANDEL HEMMABOENDE BLAND UNGA VUXNA I ÅLDRARNA 20-27 ÅR I MALMÖ/LUND.

## Hemmaboende i Skåne läns kommuner

Hemmaboendet ökar i riket som helhet och ökningen är som störst i storstädernas kranskommuner. Det framgår av SCBs statistik över hemmaboende unga vuxna (SCB, 2015), som Hyresgästföreningen här presenterar i kartformat (figur 2). I figur 2 kan man se hur hemmaboendet utvecklar sig i Skåne län från 1998 fram till 2015 som är SCBs senast sammanställda statistik <sup>1</sup>. Kartan finns i en interaktiv online-version på <http://hyresfakta.nu/hemmaboende/>.

<sup>1</sup> Hyresgästföreningens och SCBs uppskattningar av andelen hemmaboende unga vuxna skiljer sig åt, och SCB ligger i allmänhet högre (SCB, 2015). SCB använder sig av registerdata som har hög reliabilitet och hög täckning. Validiteten kan dock ifrågasättas: SCBs beräkningar bygger helt på hur stor andel av unga som är skrivna på samma adress som minst en förälder. Det är troligt att en del av dessa unga vuxna dock inte bor hemma. Ytterligare en anledning till att SCBs siffror är högre är att deras åldersspann endast omfattar unga vuxna i åldrarna 20-24 år (att jämföra med Hyresgästföreningens åldersspann på 20-27); hemmaboendet är mer utbrett i lägre åldrar varför SCBs framräknade andelar också blir högre. Hyresgästföreningens beräkningar bygger på enkätundersökningar som har lägre reliabilitet men i det här fallet högre validitet; uppgifterna har inte samma säkerhet eller täckning, men enkätverktygets direkta fråga om hemmaboende är mer relevant än folkbokföringsuppgifter och motsvarar därför bättre det verkliga hemmaboendet. Hyresgästföreningens uppgifter är också av nyare datum. I jämförbara fall ligger det verkliga värdet förmodligen någonstans mellan SCBs och Hyresgästföreningens uppskattningar.

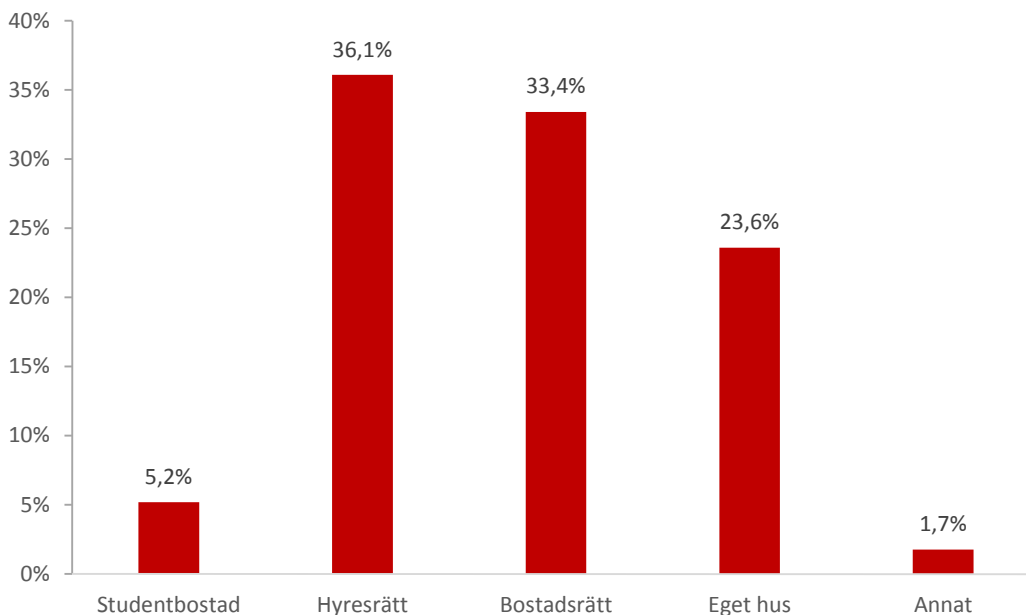
Hemmaboendet bland unga vuxna är som mest utbrett framförallt i kranskommuner med höga medelinkomster. I dessa kommuner, till exempel Vellinge utanför Malmö, har man som hemmaboende tillgång till Malmös utbud och möjligheter, samtidigt som man ofta har föräldrar med god ekonomi som bor i villor eller radhus där man kan utvidga barndomsrummet till ett halvt källarplan eller liknande. I storstadskommunerna innanför kranskommunerna – som Malmö – är familjerna typiskt sätt yngre och man har inte vuxna barn i samma utsträckning som i kranskommunerna. Möjligheterna att på ett bra sätt anpassa boendet efter ytterligare en vuxen är också mindre i en lägenhet än i en villa.



FIGUR 2, HEMMABOENDE 1998 OCH 2015 I SKÅNE LÄN.

## Hyresrätten mest populär som första boendeform

Bland dem som är ofrivilligt hemmaboende i Malmö/Lund är hyresrätten den mest populära boendeformen. Drygt 36 procent föredrar att flytta till en hyresrätt som första bostad utanför föräldrahemmet, se figur 3. Därefter följer bostadsrätten på drygt 33 procent och efter det är det ett större gap ned till hus/radhus som föredras av knappt 24 procent.



FIGUR 3, ÖNSKAD BOENDEFORM FÖR OFRIVILLIGT HEMMABOENDE, MALMÖ/LUND.

Man kan alltså konstatera att hyresrätten som boendeform behåller sin popularitet bland unga vuxna. Dess attraktivitet – i form av kombinationen av flexibilitet och trygghet och ett riskfritt boende som inte bygger på ekonomisk spekulation – slår alltså igenom trots att hyresrätten som upplåtelseform är skattemässigt förfördelad i förhållande till de ägda boendena (Elmgren, Björkvald, & Svanberg, 2017) och trots att kommunerna enligt vad de själva rapporterar inte förvaltar sitt hyresbestånd ordentligt genom nybyggnation av hyresrätter med rimlig hyra (Boverket, 2016).

## Hemmaboendets ekonomi – halvvägs till eget ansvar

När man bor kvar hemma har man i de flesta fall inte en självständig ekonomi. Nästan 60 procent av de hemmaboende i Malmö/Lund betalar inget alls i hyra, vilket gör att medianboendekostnaden alltså är lika med 0. Medelboendekostnaden är på 1 318 kronor. Tittar vi på bara dem som betalar för sitt boende är siffrorna också ganska låga: 3 000, respektive 2 924 kronor, se tabell 3.

**TABELL 3, BOENDEKOSTNAD FÖR HEMMABOENDE I MALMÖ/LUND.**

Andel som betalar hemma	42,3 procent
Medianboendekostnad för alla hemmaboende	0
Medelboendekostnad för alla hemmaboende	1 318
Medianboendekostnad för dem som betalar hemma	3 000
Medelboendekostnad för dem som betalar hemma	2 924
Medianinkomst efter boendekostnad	3 000
Medelinkomst efter boendekostnad	6 341

De låga kostnaderna motsvaras också av låga inkomster, som framgår av tabell 3. Hemmaboende har i genomsnitt 6 341 kronor att röra sig med efter boendekostnader. De flesta unga vuxna i Malmö/Lund har dock mindre än så att röra sig med: medianinkomsten efter boendekostnader ligger på endast 3 000 kronor. Skillnaden mellan dessa två belopp är ett tecken på att några få unga vuxna bland gruppen hemmaboende i Malmö/Lund har höga inkomster efter boendekostnader, som drar upp medelvärdet.

Det samlade intrycket av hemmaboende vuxnas ekonomi är att de flesta lever under ganska små omständigheter men också att den personliga ekonomin har ett mindre omfång totalt sett, det vill säga att både inkomster och kostnader är låga. Det är också det som är ett av problemen med att unga vuxna inte kan flytta hemifrån: de har därmed inte möjlighet att ta ansvar för sin egen ekonomi fullt ut och har därför också svårare att forma och ta ansvar för sitt eget liv.

## Utmaningar för hemmaboende unga vuxna

Som vi sett är det ofrivilliga hemmaboendet i sig den viktigaste utsatthetsindikatorn för unga vuxna. Nedan redovisar vi ytterligare mått som kan ge ytterligare indikation på graden av utsatthet för hemmaboende unga vuxna. Ju fler utsatthetsindikatorer som stämmer in på en individ, desto svårare blir det för den individen att kompensera sin utsatthet i vissa avseenden med tillgångar eller resurser och möjligheter i andra avseenden.

Med osäker anställningsform som vi anger nedan i tabell 4, menar vi tidsbegränsade anställningar samt anställning utan anställningskontrakt. Siffran för osäkra anställningsformer är konservativt räknad, bland annat eftersom vi inte inkluderar dem som har eget företag i gruppen.

I kategorin arbetslös räknar vi även in dem som deltar i arbetsmarknadsåtgärd.



TABELL 4, UTSATTHETSINDIKATORER FÖR HEMMABOENDE UNGA VUXNA I MALMÖ/LUND.

	Andel av hemmaboende	Antal personer
Har ej tillgång till eget rum	11,1 procent	1300
Arbetslös	14,1 procent	1700
Osäker anställningsform	21,4 procent	2600
Vet ej inkomst nästkommande månad	40,3 procent	4900
Kan ej få ekonomisk hjälp från familj med bostadsköp	40,3 procent	4900
Kan ej få hjälp med borgenär från familj vid bostadsköp	33,0 procent	4000

Hemmaboende ligger relativt högt på de applicerbara indikatorerna för utsatthet (jämför med dem som har eget boende, tabell 6 nedan), utom för indikatorn ”ej tillgång till eget rum”. Det är ett uttryck för att även om hemmaboendet i sig är enkelt, riskfritt och kanske bekvämt, så är det för många i praktiken ett boende utan vidare utsikter till förändring. Man har i allmänhet ett rum där man kan dra sig undan, man betalar inte mycket för sitt boende som vi visat ovan, men å andra sidan har man på grund av osäkra inkomster och anhöriga som inte har möjlighet att hjälpa till (troligen för att de själva har begränsade resurser), svårt att ta sig vidare i livet. Arbetslösheten är också mycket högre bland hemmaboende, än bland dem som har flyttat till eget boende (jämför med tabell 6).

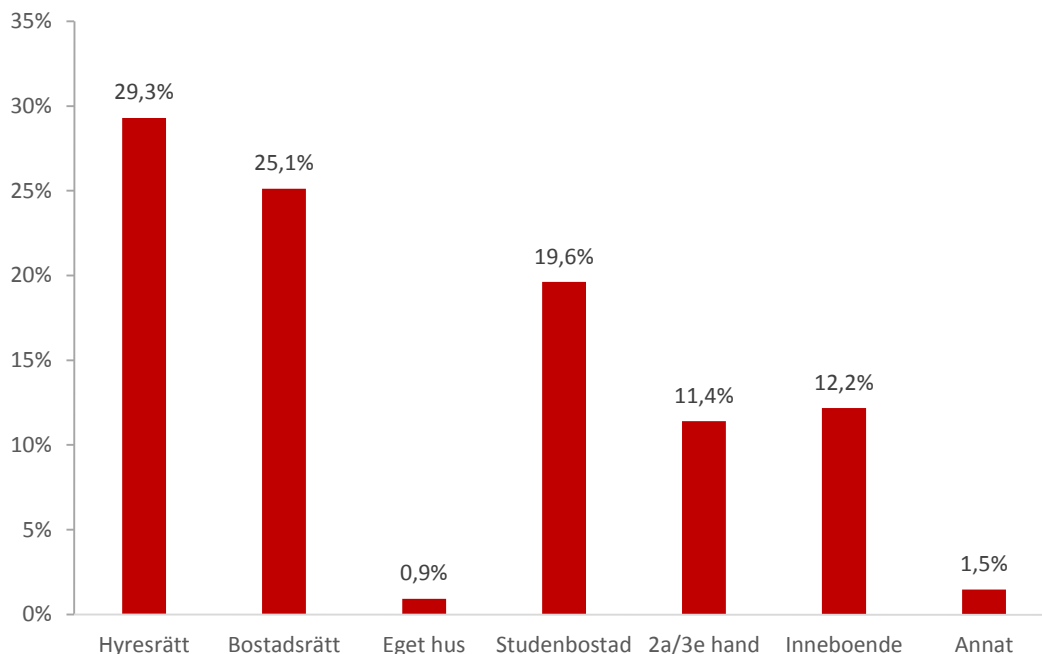
## Unga vuxna som har skaffat sig eget boende

När man flyttar hemifrån och på allvar tar steget ut i vuxenvärlden får man en helt annan kontroll över både sitt liv och sin ekonomi. Med det följer också med automatik en ökad ekonomisk utsatthet, särskilt i unga år, innan man kanske har stabila inkomster och innan man kan hitta ett tryggt boende. När det gäller just olika typer av utsatthetsindikatorer så är det därför möjligt att, för gruppen unga vuxna med eget boende, utöka antalet indikatorer, samt också lägga till ekonomiska fattigdomsbegrepp. Inledningsvis kommer vi att redovisa bakgrundsfakta kring boendeformer och boendekostnader, för att sedan komma in på dessa indikatorer.

## Boendeformer för dem som skaffat sig eget boende

Hyresrätten är den vanligaste boendeformen bland unga vuxna som skaffat sig eget boende. Även om man slår ihop de ägda boendeformerna (bostadsrätt och eget hus) förblir hyresrätten den vanligaste boendeformen<sup>2</sup>. 29,3 procent av unga vuxna som har skaffat sig ett eget boende bor i hyresrätt med förstahandskontrakt, jämfört med de 26,0 procent som bor i ägda boendeformer. Hyresrätten är alltså det främsta verktyget med vars hjälp unga vuxna flyttar hemifrån, se figur 4.

<sup>2</sup> Det är erkänt omständligt att mäta upplåtelse- och boendeformer (SCB, 2004). Dels är det för dem som svarar svårt att skilja på boendeform (lägenhet/hus, etcetera) och upplåtelseform (hyra/äga, etcetera), därför att dessa klasser överlappar varandra och ofta starkt förknippas med varandra. Dels bidrar blandformer ytterligare till förvirringen därför att man exempelvis kan hyra någon annans ägda boende. De här redovisade kategorierna är ömsesidigt uteslutande och vi har utgått från huvudtyperna: hyresrätt, bostadsrätt, eget hus (egna hem), och studentbostad. I dessa kategorier ingår *inte* dem som hyr in sig i dessa boendeformer i andra hand. De som exempelvis är inneboende kan alltså bo i många olika typer av boenden (hus eller lägenhet, etcetera), men listas här som endast inneboende. I gruppen ”Annat” ingår framförallt det man med en skönskrivning kan kalla för kreativa lösningar: boende i campingstugor och husvagnar till exempel.



FIGUR 4, BOENDEFORMER FÖR UNGA VUXNA SOM SKAFFAT SIG EGET BOENDE I MALMÖ/LUND.

## Boendekostnader för unga vuxna i eget boende

Boendekostnaderna varierar mellan olika boendeformer. Av störst intresse är medianboendekostnaderna (eftersom de inte påverkas av extrema värden). I tabell 5 framgår det att de som bor i hyresrätt har den högsta medianboendekostnaden.

TABELL 5, BOENDEKOSTNAD FÖR OLIKA UPPLÅTELSEFORMER, MALMÖ/LUND.

	Medianboendekostnad	Medelboendekostnad
Hyresrätt	5 700	6 073
Bostadsrätt	4 500	5 004
Eget hus	5 600	N/A*
Studentbostad	4 150	4 386
2a/3e-hand	4 500	4 790
Inneboende	3 400	3 710
Annat	3 150	N/A*
Samtliga boendeformer	4 600	4 996

\* För litet underlag för att säkerställa statistiskt.

Stora skillnader mellan median- och medelvärden för boendekostnader är en indikation på att boendekostnaderna är ojämnt fördelade, så att vissa har mycket höga kostnader vilket drar iväg medelvärdet uppåt. I Malmö/Lund gäller det framförallt dem som bor i hyresrätt.

## Utmaningar för unga vuxna med eget boende

När man flyttar hemifrån ökar i allmänhet de resurser man kan förfoga över, men också de kostnader och risker man måste bära. Det är i grunden väldigt positivt och hör vuxenlivet till. Vad utsatthetsindikatorerna visar är dock vad som händer när man däremot fräntas det ”vanliga” vuxenlivets möjligheter.

De flesta stöter någon gång under sitt liv på svårigheter eller hamnar under en nivå som är kritiskt låg (eller hög) utan att det på lite längre sikt behöver försämra ens livschanser i stort. Vad vi ska visa

senare i rapporten är emellertid att svårigheter har en tendens att klumpa ihop sig. Om en person saknar en möjlighet är det också troligare att man också saknar andra typer av möjligheter. Här redovisar vi inledningsvis genomsnittliga nivåer på indikatorer för hela gruppen unga vuxna med eget boende i Malmö/Lund.

Vi har i undersökningen tagit hänsyn till de svarandes olika anställningsformer. Med osäker anställningsform avser vi tidsbegränsade anställningar, anställning utan anställningskontrakt, samt deltagande i arbetsmarknadsåtgärder. Siffran för osäkra anställningsformer är konservativt räknad, bland annat eftersom vi inte i gruppen inkluderar dem som har eget företag.

Med osäkra boendeformer avser vi inneboende och boende med 2a- eller 3e-handskontrakt (eller högre). Vi inkluderar *inte* studentbostäder i kategorin osäkra boendeformer, trots att studentbostäder är ett tidsbegränsat boende utan den vanliga besittningsrätt och bytesrätt som gäller för hyresrätter. Anledningen är de speciella förutsättningarna och formerna som gäller för denna upplåtelseform. När man bor i studentbostad gör man det under en period i livet när man har knappa ekonomiska resurser, men samtidigt som man genom sin utbildning bygger upp ett betydande intellektuellt kapital, och därmed investerar i sin egen framtid och jobb möjlighet. Studentbostaden som boendeform erbjuder studenter möjligheten till (förhållandevis) låga kostnader och trygga former. Studentbostäder ingår däremot i kategorin tidsbegränsat boende.

**TABELL 6, UTSATTHETSINDIKATORER FÖR UNGA VUXNA MED EGET BOENDE, MALMÖ/LUND.**

	Andel av unga vuxna med eget boende	Antal personer
Har ej tillgång till eget rum	24,6 procent	12 200
Arbetslös	7,2 procent	3 600
Osäker anställningsform	27,8 procent	13 800
Vet ej inkomst nästkommande månad	20,5 procent	10 200
Kan ej få ekonomisk hjälp med bostadsköp	45,6 procent	22 600
Kan ej få hjälp med borgenär vid bostadsköp	22,3 procent	11 000
Kan ej få hjälp med boendekostnad	18,7 procent	9 300
Bor i osäkra boendeformer	25,1 procent	12 400
Bor i tidsbegränsat boende	21,5 procent	10 600
Har ej skrivet kontrakt för boendet	13,9 procent*	5 000

\* Andelen av dem som i någon form hyr sitt boende.

Unga vuxna som har skaffat sig eget boende har mycket lägre arbetslöshet än hemmaboende (jämför tabell 4). Ökade möjligheter, i kombination med nödvändigheten av att klara sig själv gör att nivån på utsatthetsmåten är lägre för de som har eget boende. I gengäld är helt andra risker aktuella, till exempel osäkra anställningsformer, tidsbegränsat boende, osäkerhet om hur mycket man kommer tjäna nästa månad.

## Absolut ekonomisk fattigdom för unga vuxna med eget boende

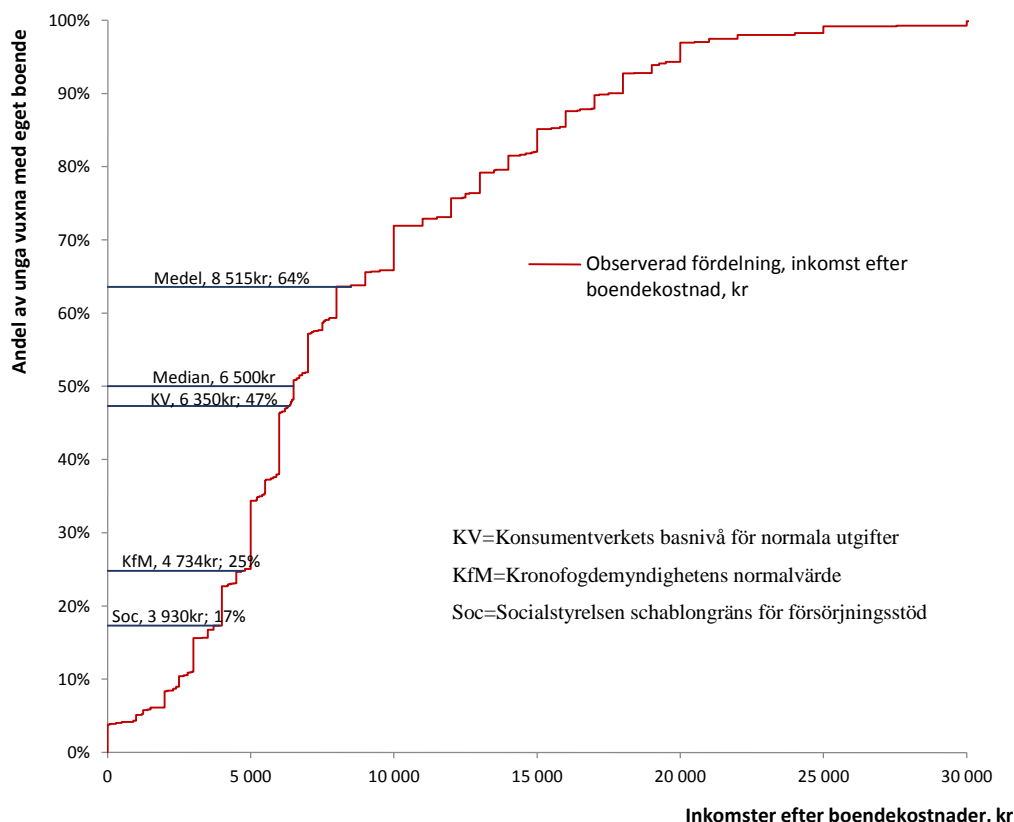
Vi använder som tidigare påpekats absoluta mått för att uppskatta ekonomisk fattigdom för unga vuxna som har flyttat hemifrån. Var gränsen för absolut fattigdom ligger varierar emellertid med vem man frågar. Vi redovisar därför tre gränser:

- *Socialstyrelsens schablongräns för försörjningsstöd*, som ligger på 3 930 kronor (Socialstyrelsen, 2017).
- *Kronofogdemyndighetens normalvärde*, som är det belopp man normalt får behålla om man betalar av på skulder till Kronofogdemyndigheten. Det ligger för närvarande på 4 734 kronor (Kronofogdemyndigheten, 2017).

- *Konsumentverkets kostnadsberäkningar för basnivån för normala utgifter för vuxna* som ligger på 6 350 kronor (Konsumentverket, 2017). Detta belopp är inget fattigdomsbegrepp *per se*, men ger en god indikation på hur mycket man minst bör ha kvar varje månad efter boendekostnader för att ha råd med normala utgifter såsom mat, skor och kläder och försäkringar, etcetera. Det är inga excesser inräknade i Konsumentverkets basnivå, tvärtom. I det belopp vi får fram när vi använder Konsumentverkets beräkningsguide ingår till exempel endast 690 kronor i månaden till fritidsaktiviteter.<sup>3</sup> 6 350 ska alltså betraktas som ett mycket konservativt mått för normala utgifter.

Figur 5 nedan visar fördelningen av inkomster efter boendekostnader för unga vuxna i Malmö/Lund som har flyttat hemifrån, i förhållande till de olika fattigdomsbegreppen. Resultatet visar att hälften av de unga vuxna har mindre än 6 500 kronor kvar efter att boendekostnaderna är betalda. Hela 47 procent i den undersökta gruppen har inkomster under Konsumentverkets basnivå för normala utgifter. 25 procent ligger under Kronofogdemyndighetens normalbelopp och 17 procent har en så utsatt ekonomisk situation att de har inkomster under Socialstyrelsens schablonbelopp för försörjningsstöd.

Omräknat i antal personer betyder det att 23 300 unga vuxna i åldrarna 20-27 i Malmö/Lund har mindre att klara sig med varje månad än vad normalt ska räcka till grundläggande utgifter. 12 400 lever under de belopp man får klara sig på som kraftigt skuldsatt och 8 400 unga vuxna lever på en nivå som normalt sett kvalificerar för försörjningsstöd.



**FIGUR 5, INKOMSTFÖRDELNING EFTER BOENDEKOSTNADER FÖR UNGA VUXNA SOM SKAFFAT SIG EGET BOENDE I MALMÖ/LUND.**

Den röda kurvan visar alltså fördelningen av unga vuxna beroende på deras inkomst efter att boendekostnaderna är betalda. Anledningen till att vi räknar på inkomst efter boendekostnader är att det

<sup>3</sup> Vi har utgått från kostnader för ensamhushåll i storstäder för en person som lagar all mat själv, även luncher på vardagar.

är så fattigdomsbegreppen vi använder är konstruerade. Här ser vi alltså att 47 procent av de unga vuxna i Malmö/Lund har en inkomst som är lägre än Konsumentverkets basnivå för normala utgifter. 25 procent av de unga vuxna har mindre kvar än den nivå som Kronofogdemyndigheten låter en person behålla om man betalar av skulder till myndigheten, och 17 procent av de unga vuxna i Malmö/Lund ligger under Socialstyrelsen schablongräns för försörjningsstöd.

## Hur påverkar unga vuxnas utsatthet deras möjligheter?

För att undersöka hur unga vuxnas utsatthet samspelar med deras möjligheter att påverka sin situation innehåller enkätverket frågor som, utöver de direkta utsatthetsindikatorerna, också berör om man:

- föredrar bra framför billigt boende (eller tvärtom),
- föredrar att hyra framför att äga sitt boende (eller tvärtom),
- är nöjd med sitt boende,
- upplever att det finns bostäder där man vill bo,
- upplever att man har svårt att ha råd med sitt boende,
- vill flytta och,
- tvekar inför att bilda familj eller flytta till jobb och utbildning på grund av situationen på bostadsmarknaden.

Med hjälp av latent klassmodellering (Vermunt, 2010) har de som svarat på enkäten grupperats i förhållande till dessa variabler och i förhållande till utsatthetsindikatorerna. Modellen ger stöd för en indelning av unga vuxna i tre grupper:

TABELL 7, MODELLERADE GRUPPER AV UNGA VUXNA

	Grupp 1	Grupp 2	Grupp 3
Grupp	Flyttbenägna, utsatta	Flyttbenägna, ej utsatta	Ej flyttbenägna, ej utsatta
Andel av unga vuxna Malmö/Lund, procent	41,3 procent	32,3 procent	26,4 procent
Medelinkomst efter boendekostnader, kr	6 330 kr	13 645 kr	10 161 kr

För var och en av grupperna visar modellen sannolikheten för att en indikator ska *föreligga* för en person som ingår i gruppen, eller den sannolika *nivån* av en indikator för en person som ingår i gruppen.<sup>4</sup> I figur 6 visas dessa sannolikheter *relativt* mot genomsnittssannolikheterna.<sup>5</sup> Figuren nedan ska tolkas så att en medlem i till exempel Grupp 1 har drygt 18 procent lägre sannolikhet att ha en trygg anställningsform (indikatorn längst till vänster i figur 6), än genomsnittet. Jämfört med Grupp 2 är

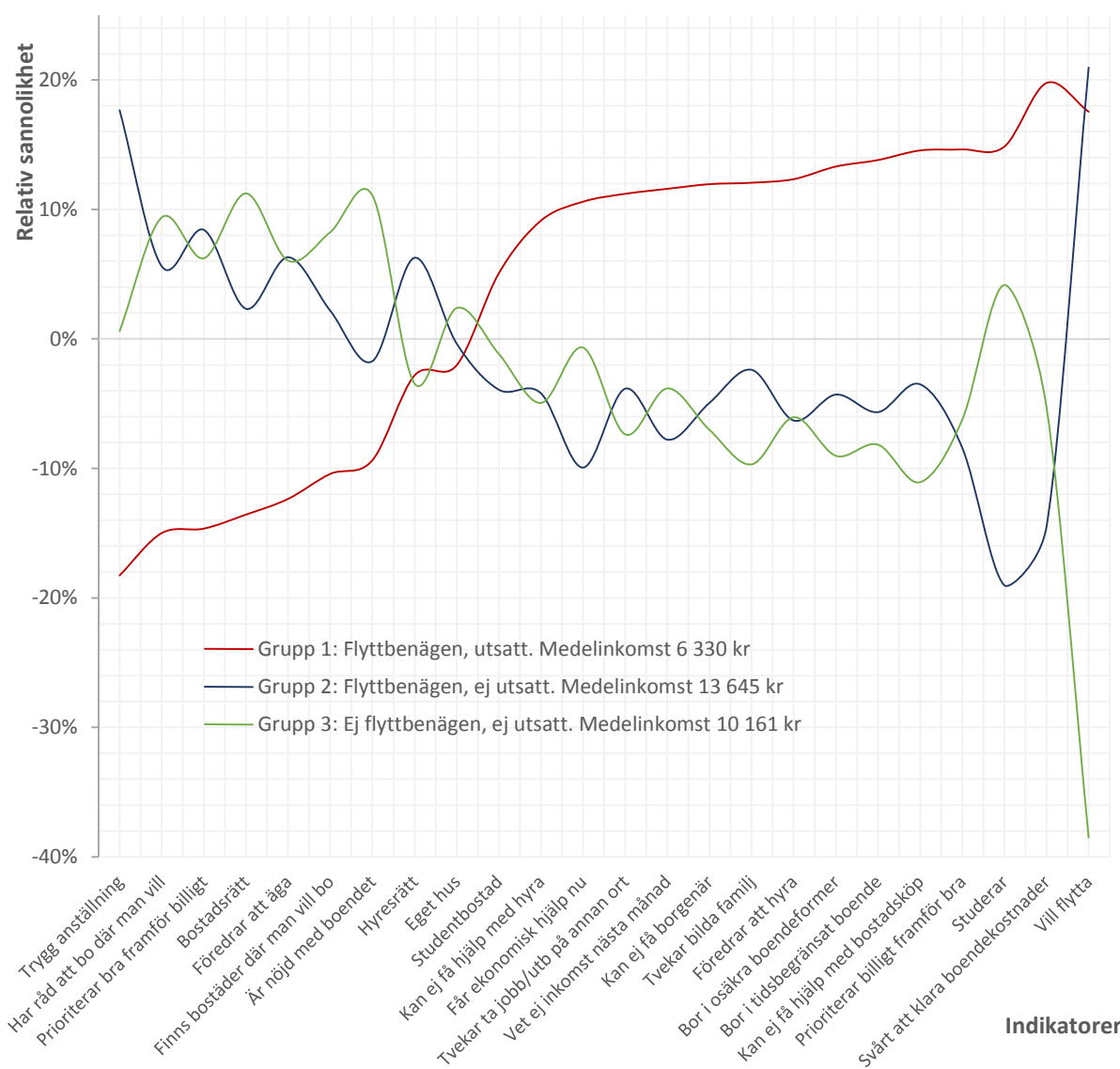
4 Modellen producerar marginella posteriori-sannolikheter för att olika indikatorer ska föreligga för medlemmar i de olika grupperna för variabler på nominalskalenivå. I figuren visas den relativa sannolikheten att en indikator på nominalskalenivå ska föreligga för en person i en specifik grupp, jämfört med en genomsnittsperson för alla tre grupperna. För variabler på ordinal- och kvantitativ skala produceras modellerade regressionsmedelvärden. I dessa fall visar figuren den sannolika procentuella nivåskillnaden för den aktuella indikatorn för en person i en viss grupp i förhållande till medelnivån för en genomsnittsperson för alla tre grupperna.

5 I figur 9 visas de indikatorer som ger signal i modellen. Vissa indikatorer har tagits bort från figuren för att underlätta framställningen, det rör då binära variabler där alternativen har speglade positiva och negativa relativa sannolikheter. Ett exempel är "Kan ej få borgenär" (inkluderad i figuren) som speglas av "Kan få borgenär" (som utelämnats).



skillnaden omkring 36 procent (eftersom Grupp 2 ligger 18 procent över genomsnittet för indikatorn trygg anställning).

Sammantaget visar modellen att det går att gruppera unga vuxna baserat på de undersökta indikatorerna och övriga variabler för preferenser och upplevelser av svårigheter på bostadsmarknaden. Modellen visar också att det också går att gruppera variablerna i sig: medlemmar i grupp 1 är inte nödvändigtvis utsatta enligt alla kriterier, men de *löper högre risk för samtliga utsatthetsindikatorer* och de har med *högre sannolikhet lägre inkomst* efter boendekostnader. Utsatthet enligt ett kriterium ökar alltså sannolikheten för utsatthet enligt övriga kriterier.



**FIGUR 6, SANNOLIKHETER FÖR OLIKA UTSATTHETSINDIKATORER OCH UPPLEVDA MÖJLIGHETER FÖR MEDLEMMAR I OLIKA GRUPPER.**

Linjerna i figuren visar alltså *sannolikheten* för de olika indikatorerna. Den röda linjen här representerar den utsatta gruppen, Grupp 1. I Malmö/Lund är det 41,3 procent av unga vuxna, eller runt 25 400 personer, som ingår i den utsatta gruppen. Personerna i denna grupp har med högre sannolikhet än övriga en osäker boendeform och osäker anställningsform, en medelinkomst efter boendekostnader under Konsumentverkets basnivå för normal konsumtion, bor med högre sannolikhet i tidsbegränsat

boende och har svårt att klara sina boendekostnader. Personer i grupp 1 har med andra ord alla skäl att försöka påverka sin situation till det bättre. Det märks bland annat genom att personer i denna grupp har 9 procent lägre sannolik nivå av nöjdhet med sitt boende än genomsnittet och det är 19 procent troligare än genomsnittet att de vill flytta. Det är emellertid också denna grupp som har svårast att få hjälp om de behöver för att ändra sin situation, till exempel med handpenning till bostadsköp (15 procent högre sannolikhet än genomsnittet att inte få ekonomisk hjälp vid husköp) eller genom att en anhörig ställer upp som borgenär (12 procent högre sannolikhet än genomsnittet att inte få hjälp med borgenär).

Även om de rättar mun efter matsäck (de prioriterar till exempel med större sannolikhet billigt framför bra boende) är det därför denna grupp som i lägst utsträckning upplever att de har råd att bo där de vill. Följden blir att det också är denna grupp, som är i störst behov av att förändra sin situation, som har minst möjlighet att göra det. I förlängningen leder det till en högre tveksamhet inför att agera på möjligheter i form av jobb eller utbildning på en annan ort. Nivån av tveksamhet inför att flytta till jobb/utbildning för denna grupp är drygt 11 procent högre än genomsnittet. Tveksamheten spiller även över i den mer privata sfären: det är mer troligt att medlemmar i den utsatta gruppen tvekar i högre utsträckning inför att bilda familj. För denna indikator ligger den utsatta gruppen på en 12 procent högre nivå än genomsnittet.

Det omvända kan sägas om Grupp 2 och 3: medlemmar i dessa grupper har lättare att få hjälp med till exempel husköp och de upplever också att de har råd att bo där de vill bo och är samtidigt med större sannolikhet nöjda med sitt boende. Medelinkomsterna för dessa grupper är betydligt högre, upp till drygt dubbelt så hög som för den utsatta gruppen (Grupp 1: 6 330 kr; Grupp 2: 13 645 kr). De har inte på samma sätt behov av att ändra på sin boendesituation, men de har å andra sidan stora möjligheter att göra just det.

Slutsatsen är att det råder ett bakvänt förhållande mellan svårigheter och möjligheter på bostadsmarknaden för unga vuxna: de som möter störst svårigheter har också minst möjligheter att påverka sin situation, och omvänt, dem med minst behov av att ändra sin situation har också lättast att göra det.

## Slutsatser och rekommendationer

Det råder bostadsbrist för unga vuxna i nästan samtliga Skåne läns kommuner. Många unga vuxna tvingas på grund av detta till ofrivilligt hemmaboende. Siffrorna ökar i dagsläget från redan höga nivåer. Av totalt 61 660 unga vuxna i Malmö/Lund är 12 100 personer, eller 19,7 procent, hemmaboende. Av dessa vill 8 600, eller 70,8 procent, flytta hemifrån. De är alltså ofrivilligt hemmaboende unga vuxna.

Hemmaboende är i sig en viktig indikator på utsatthet: den som bor hemma får sämre möjligheter att agera i samhället på samma sätt som andra vuxna. Det rör sig bland annat om att det blir svårare att bilda familj och ta ett jobb där man vill. Att flytta hemifrån ger också större möjlighet till ett eget privatliv och att prova vingarna.

Så länge man bor i föräldrahemmet räknas man inte fullt ut som en vuxen. Det märks också när man tittar på andra utsatthetsindikatorer. Hemmaboende unga vuxna är i högre grad än dem som har eget boende arbetslösa och lever i ett slags tillstånd av uppskjuten vuxenhet, där man inte betalar hyra hemma och inte heller har en egen inkomst att förfoga över.

Även bland de unga vuxna som flyttat hemifrån är utsattheten betydande, även om utsattheten tar sig andra former. Här framträder det osäkra boendet och osäkra anställningsformer som det mest kritiska: många, bor i tidsbegränsade boenden och vet heller inte vilken inkomst de kommer ha nästa månad.

Utsattheten bland unga vuxna är dock inte jämnt fördelad. Det går att se sambanden: För personer som tillhör den utsatta gruppen – drygt 40 procent av unga vuxna i Malmö/Lund – ökar sannolikheten för samtliga utsatthetsindikatorer. Personer i denna grupp har alltså stor anledning att försöka påverka sin situation, som att flytta till annan ort för jobb eller studier. Det är emellertid också dessa personer

som har minst möjligheter att ta till vara på sådana chanser. Dessa personer kan nämligen i mycket lägre utsträckning få ekonomiskt stöd av anhöriga och har oftare själva en ekonomiskt utsatt situation. I genomsnitt har personer i den utsatta gruppen en inkomst som ligger under Konsumentverkets basnivå för normala kostnader. Effekten blir alltså att de som har störst anledning att försöka påverka sin situation också har minst möjlighet att göra det. De tvekar därför inför att ta vara på jobb- eller studiemöjligheter och för att bilda familj. För samhällets del innebär det att många unga vuxnas drivkrafter och talang inte kommer till sin rätt där den bäst behövs.

## Allas rätt till ett vuxenliv – ett bostadspolitiskt uppdrag!

Alla har rätt till ett bra hem. Det handlar om trygghet, men också om självständighet och frihet. Med egna hem, där vi kan bestämma själva och utvecklas, får vi en större tro på oss själva. Dessutom blir det enklare att flytta dit jobben och utbildningarna finns.

Bostadspolitiken kan inte lösa alla samhällets utmaningar. En rimlig bostadspolitisk ambition är dock att rådande ojämlikheter inte ytterligare ska förstärkas av hur bostadsmarknaden är strukturerad. Precis så fungerar emellertid bostadsmarknaden idag: de som möter störst svårigheter och som är som mest utsatta, har också svårast att ändra på sin situation.

Utmaningarna och lösningarna på bostadsmarknaden är i stort sett redan identifierade: det grundläggande problemet är ett generellt underskott på bostäder till rimliga kostnader. Lösningen måste därför vara en generell satsning på att öka bostadsbeståndet. En sådan satsning bör inkludera en satsning på ett varierat utbud av bostäder till rimliga kostnader, i olika upplåtelseformer och av varierad storlek. För att klara detta krävs en medveten satsning också på hyresrätten. Hyresrätten är och förblir det viktigaste verktyget för unga att ta sig hemifrån och påbörja sitt verkliga vuxenliv. Vi vet också att det bland unga finns ett överväldigande stöd för uppfattningen att det är samhällets ansvar att garantera tillgången till bostäder för alla (Ungdomsbarometern, 2017).

Bostadspolitiken, från beslutfattares perspektiv på statlig och kommunal nivå, rymmer därför inte bara utmaningar och problem utan också stor politisk potential. Det finns ett tydligt bostadspolitiskt uppdrag som har ett stort folkligt stöd: Sverige behöver fler hyreslägenheter som breda grupper av unga vuxna har råd att hyra.

## Referenser

- Boverket. (2014). Boverkets bostadsmarknadsenkät. Boverket. Retrieved from <http://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/>
- Boverket. (2015). Boverkets bostadsmarknadsenkät. Boverket. Retrieved from <http://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/>
- Boverket. (2016). Boverkets bostadsmarknadsenkät. Boverket. Retrieved from <http://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/>
- Elmgren, E., Björkvald, M., & Svanberg, P. (2017). Nyproduktion och renoveringar av hyresrätter - en för lönsam affär? Hyresgästföreningen.
- Konsumentverket. (2017). Koll på pengarna. Konsumentverket.
- Kronofogdemyndigheten. (2017). Förbehållsbelopp/Normalbelopp. Retrieved from <https://www.kronofogden.se/Hurmycketfardubehalla.html>
- SCB. (2004). Frågebank över bakgrundsfrågor i postenkätundersökningar. Statistiska centralbyrån, SCB.
- SCB. (2015). Boendevariabler efter kommun. År 1998 - 2015. Statistiska centralbyrån, SCB. Retrieved from <http://www.statistikdatabasen.scb.se>
- Socialstyrelsen. (2017). Ekonomiskt bistånd. Retrieved from [http://www.socialstyrelsen.se/hittarattmyndighet/ekonomiskt\\_bistand/provberakning](http://www.socialstyrelsen.se/hittarattmyndighet/ekonomiskt_bistand/provberakning)
- Vermunt, J. K. (2010). Latent class modeling with covariates: Two improved three-step approaches. *Political Analysis*, (18), 450–469.