



SÅ VILL UNGA BO

– EN RAPPORT OM UNGAS BOENDEPREFERENSER



FÖRORD

Hyresgästföreningen arbetar för att förmedla vikten av tillgång till bostäder för alla men också för att hjälpa politiken att förstå sambandet mellan ett hållbart samhälle och tillgång till bostäder i olika prislägen och upplåtelseformer.

Vi vill också ha en aktiv dialog med bostadsmarknadens aktörer för att identifiera behov och samband som påverkar marknadens utveckling. När vi är delaktiga kan vi föra fram hyresgästperspektivet tidigt och få det att bli en naturlig del i fastighetsutvecklingen. På så sätt får vi bostadsområden där hyresgäster trivs, känner sig trygga och skapar en framtid tillsammans.

Hyresgästföreningen samlar kunskapen hos en halv miljon medlemmar, och vi är experter på hyresrätten. Och den kunskap vi har vill vi dela med oss av. Därför läser du just nu den här rapporten.

Det var inom ramen för vårt arbete med studien ”1000 ungdomsbostäder” som vi också ville ta reda på hur unga faktiskt vill bo, och hur det kan påverka den nybyggnation som genomförs med en yngre målgrupp i tankarna. Målet för ”1000 ungdomsbostäder” har bland annat varit att se på hur man kan sänka kostnader i byggprocessen, men på ett sådant sätt att det också kommer slutkunden till gagn – hyresgästen.

Det vi har sett i arbetet med ”1000 ungdomsbostäder” är att svaret på hur man kan sänka byggkostnader består av samarbete, kommunikation och en gemensam målbild. I studien utgick vi från en målhyra för att se hur kostnaderna skulle kunna sänkas för att nå ett utsatt mål. Det är en process som kräver engagemang och tydliga prioriteringar bland de inblandade parterna. Men det är möjligt, och det är nödvändigt.

Antalet ofrivilligt hemmaboende unga vuxna är det högsta på 20 år. Att inte kunna flytta hemifrån eller tvingas in på en otrygg andra- eller tredjehands-

marknad försenar vuxenlivet, gör det svårare att bilda familj och får unga att tveka när de hade tänkt sig att flytta till studier eller arbete. Priset betalas inte bara av individer utan av hela samhället. Det kan vi förändra, genom att göra fler hyresrätter tillgängliga med rimliga hyror.

När du läser rapporten vill jag att du kommer ihåg en sak – bakom de enskilda siffrorna står människor, unga människor med drömmar och förhoppningar om framtiden. Ett tryggt boende är en bas för att dessa ska kunna förverkligas.

Vi kan inte ge alla unga exakt vad de vill ha, men vi kan i alla fall se till att de inte behöver kliva in i en framtid där vi normaliserat Sveriges bostadsbrist. Istället kan vi tillsammans arbeta för att ge dem en framtid med socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbara bostäder.

Kenneth Gustavsson,
regionordförande i Hyresgästföreningen södra Skåne

Denna rapport är producerad av Prolog på uppdrag av Hyresgästföreningen södra Skåne och är baserad på underlag från Enkätfabriken.

Rapportförfattare: Amela Hodzic & Jakob Molin
Omslagsfoto: Kinga Cichewicz



SAMMANFATTNING

Hyresgästföreningen region södra Skåne har genomfört en enkätundersökning kring unga vuxnas syn på sin bostad. Avsikten har varit att lyfta fram hur unga vill bo och vad de värdesätter i sina bostäder och i sitt närområde och på så sätt förse samhällsbyggandets aktörer med värdefull information.

Förutom att svara på frågor om lägenhetens önskade standard, läge samt deras egen inställning till delningsfunktioner fick de svarande välja olika tillval till en nybyggd lägenhet som reflekterades i en fiktiv hyra som kunde öka eller minska. De fick också frågor om vilka aspekter av ett närområde och kommunikationer som gör en lägenhet mer samt mindre attraktiv att flytta till.

Viktiga aspekter av resultatet är bland annat att tryggheten i ett bostadsområde och i en fastighet är en av de viktigaste faktorerna vid en flytt och att majoriteten av unga människor i undersökningen skulle kunna tänka sig att bo i ett geografiskt sämre lägre om det finns tillgång till frekvent trafikerad kollektivtrafik inom 5 minuter från bostaden.

Det finns ett starkt intresse för kollektivt boende hos en mindre grupp svarande samtidigt som det för andra är helt otänkbart att dela bostad. Intresset för att bo kollektivt ökar under förutsättning att det medför väsentligt lägre hyra.

När det gäller lägenhetens utformning och tillval som påverkar hyran går det att se en skillnad i det som kan kallas för drömlägenheten versus den realistiska lägenheten. Önskemål om tillval finns men när dessa sammanställs och på ett konkret sätt visar hur de påverkar hyran blir hyran för hög för ungefär en femtedel av de svarande, och gör den omöjlig att hyra sett till deras inkomst.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Bakgrund	5
Metod	6
Bostadens utformning	7
Kollektivt boende	9
Trygghet, läge och kommunikationer	10
Hyressättning	13
Bostadspolitiska förslag	15
Referenser	17



BAKGRUND

Hyresgästföreningen är en rikstäckande organisation med över en halv miljon medlemshushåll. Med både lokala och nationella bostadsfrågor i fokus har Hyresgästföreningen goda förutsättningar att kraftsamla med andra aktörer och hitta innovativa sätt att fortsätta verka för allas rätt till en bra bostad till en rimlig kostnad.

Denna rapport är en del av den ambitionen, och målsättningen är att visa hur unga vill bo i hyresrätt, när de får göra avväganden mellan önskemål och kostnader. Det handlar alltså om faktisk efterfrågan i balans med de ungas ekonomiska verklighet.

Hyresgästföreningen arbetar för att ett bra boende ska vara en rättighet. En social rättighet som i förlängningen ger en mer hållbar samhällsutveckling. I Regeringsformen konstitueras ”Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning...”. Tyvärr är rätten till bostad inte en självklarhet och för unga som ska ta klivet ut på bostadsmarknaden blir det ofta tufft.

Antalet unga hemmaboende har ökat kraftigt sedan 90-talet, och de som tar sig in på bostadsmarknaden ser hur en allt större del av deras inkomster går till boendet. Unga får också ofta acceptera att deras boende sker under mer osäkra former, med otrygghet som följd.

Hyresgästföreningen vill ha ett samhälle där unga människor ges möjlighet att leva i bra och hållbara bostäder till rimliga kostnader. Det betyder inte att alla deras bostadsdrömmar ska gå i uppfyllelse, men att de har möjligheten att starta sitt vuxenliv, flytta dit det finns relevanta studier och lediga jobb utan att tveka på grund av en hårt utsatt bostadsmarknad.

För den som vill fördjupa sig mer i det arbete Hyresgästföreningen tagit initiativ till för att skapa ett hållbart och inkluderande bostadsbyggande finns

studien ”1000 ungdomsbostäder – genom strukturerat förändringsarbete” tillgänglig. Den hittar du på <https://www.hyresgastforeningen.se/regioner/sodra-skane/rapporter/vara-rapporter/>.



METOD

Rapporten är framtagen i samarbete mellan Hyresgästföreningen och Prolog. Prolog har under 20 år arbetat med att utveckla samhällsbyggandet.

Rapporten grundar sig i informationsinsamling i form av en enkätundersökning, ”Hyresgästföreningen – Bostadsprojekt”, genomförd av Enkätfabriken på uppdrag av Hyresgästföreningen med 614 svarande i åldern 18–35 år.

Förutom att svara på frågor om lägenhetens önskade standard, läge samt deras egen inställning till delningsfunktioner fick de svarande välja olika tillval till en nybyggd lägenhet som reflekterades i en fiktiv hyra som kunde öka eller minska. De fick också frågor om vilka aspekter av ett närområde och kommunikationer som gör en lägenhet mer samt mindre attraktiv att flytta till.

Svaren samlades in via en webbpanel. Urvalet är gjort för att vara representativt för målgruppen. Bland de vanliga bakgrundsfrågorna har även frågor om nuvarande boende ställts, dessa motsvarar siffrorna i Hyresgästföreningens ”Unga vuxnas boende 2019” och är representativt för målgruppen.

Förhoppningen är att resultatet av undersökningen kan bidra till en ökad kunskapsbas hos samhällsbyggandets aktörer om vad unga prioriterar i sitt boende, och att på sikt bredda utbudet av nybyggda hyresrätter.



Hyresgästföreningen – Bostadsprojekt, Sammanställning av enkät om boendepreferenser hos unga vuxna (18–35 år) i södra Skåne.

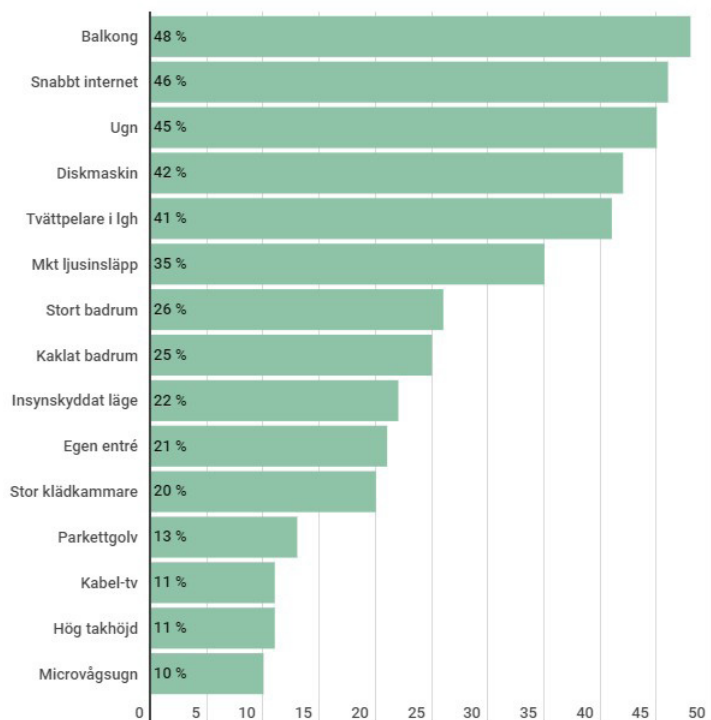


BOSTADENS UTFORMNING

I detta avsnitt är det bostadens utformning som är i fokus. Avsikten med frågorna har varit att identifiera vad målgruppen prioriterar, både sett till funktioner men också till planlösning och förvaring. I avsnittet om hyressättning diskuteras sedan den ekonomiska inverkan av tillvalen på hyran mer utförligt.

Utgå från att du får ett hyresavtal på en ny lägenhet ...

Vad skulle du helst vilja se i lägenheten eller vilken standard föredrar du (max 5 alternativ)?



INNEHÅLL OCH UTFORMNING

I den del av enkäten som rör boendets utformning och innehåll har de svarande fått välja vad de helst skulle vilja se i anslutning till sin nya lägenhet. Senare i enkäten får de också möjligheten att välja på nytt, för då visas samtidigt hur mycket valen inverkar på en framtida hyra.

När valet står fritt, utan att sättas i relation till kostnad, är det balkong, snabbt internet, ugn och diskmaskin och tvättpelare tillgängligt i lägenheten som är viktigast. Dessa alternativ är sedan är tätt följda av mycket ljusinsläpp.

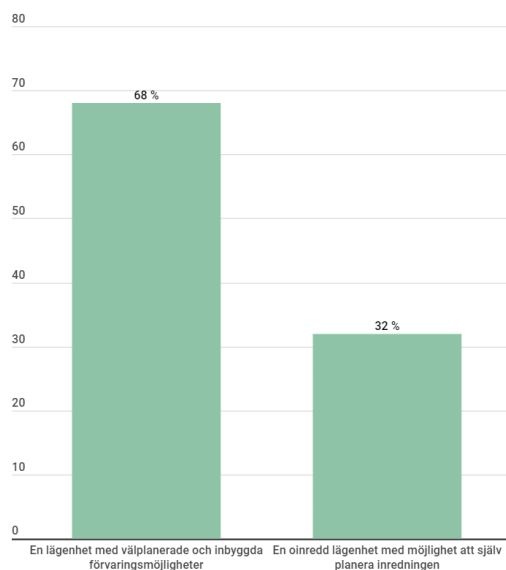
Vissa av valen verkar självklara; vem skulle vilja ha en lägenhet utan tillgång till ugn? Men det som är standard i dagsläget behöver inte alltid vara nödvändigt, och undersökningen lyfter både standardiserade och icke-standardiserade områden för att se vad unga vuxna föredrar. På så sätt är det möjligt att se om svaren utmanar de traditionella sätten att bygga.

Längre ned på prioriteringslistan är bland annat helkaklade badrum och parkettgolv, något som i dagsläget är standard i nybyggnation och som också ökar hyran.

Ur den del av undersökningen som rör önskemål kring vad man helst ser i anslutning till lägenheten önskar 49 % att det finns en tvättstuga medan 46 % vill ha parkering för bil. Dessa alternativ är sedan tätt följda av hiss (43 %), medan det sedan förekommer ett hopp ner innan innergård/gård med grönytor (33 %) och cykelförråd (32 %)



Vad föredrar du av följande?



PLANLÖSNING

Förutom olika tillval när det gäller bostadens utformning fick de svarande också frågor om lägenhetens planlösning. 61 % föredrog en öppen planlösning mellan kök och vardagsrum, medan de övriga föredrog en traditionell planlösning med ett separat kök och vardagsrum.

När det gällde förvaring föredrog 68 % en lägenhet med välplanerad och inbyggd förvaring, mot 32 % som själva ville planera sin förvaring.

DELNINGSFUNKTIONER

Ett sätt att bygga bostäder till lägre kostnad och därigenom skapa förutsättningar för lägre hyresnivåer är att öka innehållet av så kallade delningsfunktioner i fastigheterna.

Genom att identifiera vilka delar av en bostad hyresgästerna kan tänka sig att dela med sina grannar kan man utforma bostäder där dessa delar inte ingår i varje lägenhet utan istället utgör gemensam yta eller egendom.

Tvättstuga den mest populära delningsfunktionen enligt de svarande. 55 % kan tänka sig att dela tvättstuga, även om de flesta fortfarande föredrar en tvättpelare i den egna lägenheten (se s. 9 för graf).

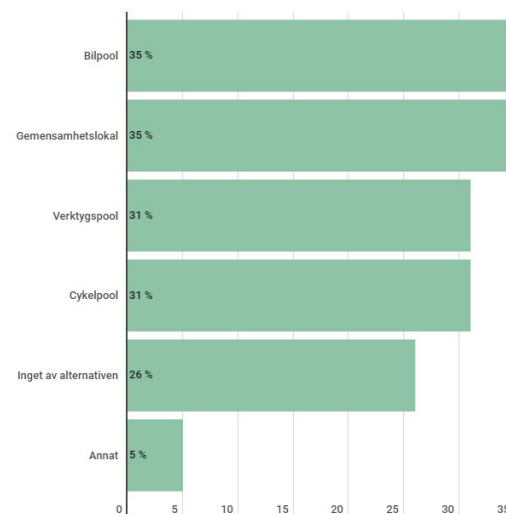
Tvättstuga är den delningsfunktion som flest personer kan tänka sig att ha i sitt hus, och inställningen till den skiljer sig inte nämnvärt över ålder och endast lite sett till inkomst (de med högst inkomst, >24 000 kronor är de som i minst utsträckning vill dela).

I övrigt är det hallen som flest personer kan tänka sig att dela med andra (32 % av de svarande) men endast 15 % svarar att de kan tänka sig att dela badrum med andra. Kök och vardagsrum ligger något högre, på 20 % respektive 22 %. Sammantaget utgör det dock en femtedel av de svarande, vilket visar att det troligen finns ett större intresse för delade funktioner i en bostad än vad som faktiskt byggs i dagsläget.

Att dela på funktioner som finns i anslutning till en bostad, så som bilpool, gemensamhetslokaler och verktygspooler är överlag mer intressant för de svarande. Svaren indikerar att intresset för delade funktioner är högre ju äldre

de svarande är, och delade funktioner kan därför visa sig vara mer intressant för äldre målgrupper än de som ingår i denna undersökning.

Vad av följande skulle du vilja fanns som en delningstjänst kopplat till din lägenhet?



KOLLEKTIVT BOENDE

Överlag vill relativt få dela sitt boende med andra, en majoritet av de svarande (54 %) svarade ”Nej, absolut inte” på frågan: Kan du tänka dig att bo i ett kollektiv? (Kollektiv är i undersökningen definierat som ett boende där man har möjlighet att välja vilka man bor med.) Samtidigt är det tydligt att det ändå finns en nisch för kollektivt boende. 8 % av de svarande svarar ”Ja, absolut” på samma fråga.

Att enbart dela kök gör kollektivboende mer attraktivt (11 % svarar då ”Ja, absolut”) medan delat badrum gör det mindre attraktivt (endast 6 % svarar då ”Ja, absolut”). Överlag sjunker intresset för kollektivboende med åldern, de yngsta svarande är de som i störst utsträckning kan tänka sig bo kollektivt.

Intressant att notera är dock att om hyresnivån skulle påverkas skulle också intresset förändras. Om skillnaden i hyra är tydlig går antalet intresserade för ett kollektivt boende upp med flera procent i varje kategori. I frågan finns dock ingen specificerad nivå i kronor, vilket gör att varje individuell svarande har en egen kan bild av vad ”tydlig skillnad” utgör.

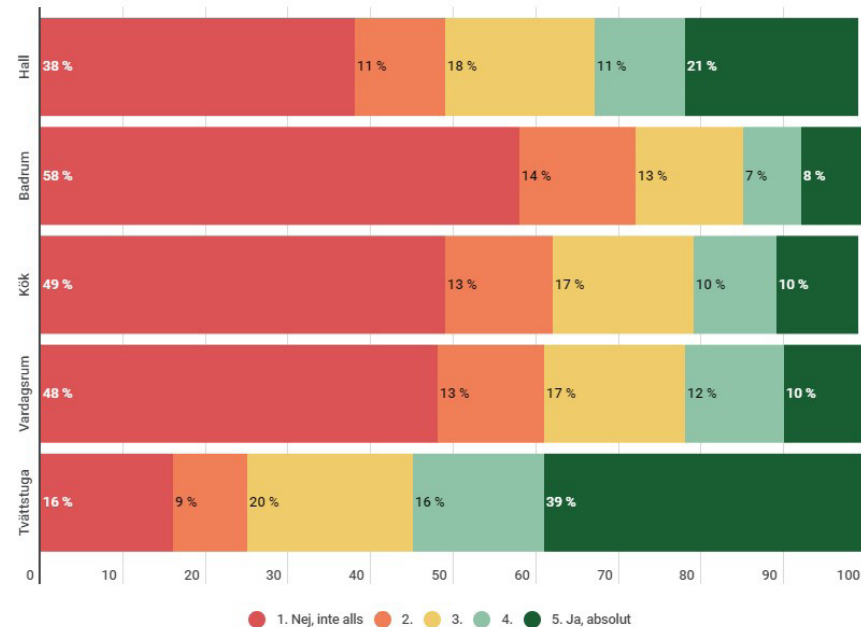
Vid frågor om vilka separata funktioner/rum man skulle kunna tänka sig att dela blir resultaten något mer positiva, vilket kan ha att göra med de associationer som de svarande har med själva ordet ”kollektivboende”.

Den klassiska kollektivformen där husen är utformade för gemensamt boende finns idag främst för yngre, ofta studenter. Enskilda allmännyttor har också satsningar på kollektivboenden, men då brukar det främst innebära att det finns tillgång till gemensamma ytor i tillägg till den egna bostaden. Den formen då man har gemensamma utrymmen utöver den egna, fullt utrustade bostaden, är också något som börjar byggas i allt större utsträckning för äldre målgrupper.

I tillägg till speciellt utformade bostäder finns de privata kollektivboendena då man delar på lägenheter och hus efter egen inbördes uppdelning.

På grund av bostadsbristen, ökade boendekostnader och även på grund av en ökad ensamhet hos unga (Boinstitutet, 2020) har intresset för att bo tillsammans också ökat både hos individer och privata aktörer. Att bo tillsammans marknadsförs dock inte som att bo kollektivt, utan med orden co-living och cohousing (Bergman, 2019). Trots namnet rör det sig om olika typer av kollektiva boenden där man ofta delar sällskapsutrymmen som vardagsrum och kök, men har ett eget sovrum med tillhörande badrum. Co-living lyfts fram som ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart alternativ.

Vad av följande skulle du kunna tänka dig att dela med andra och därmed inte ha tillgång till i egen lägenhet?



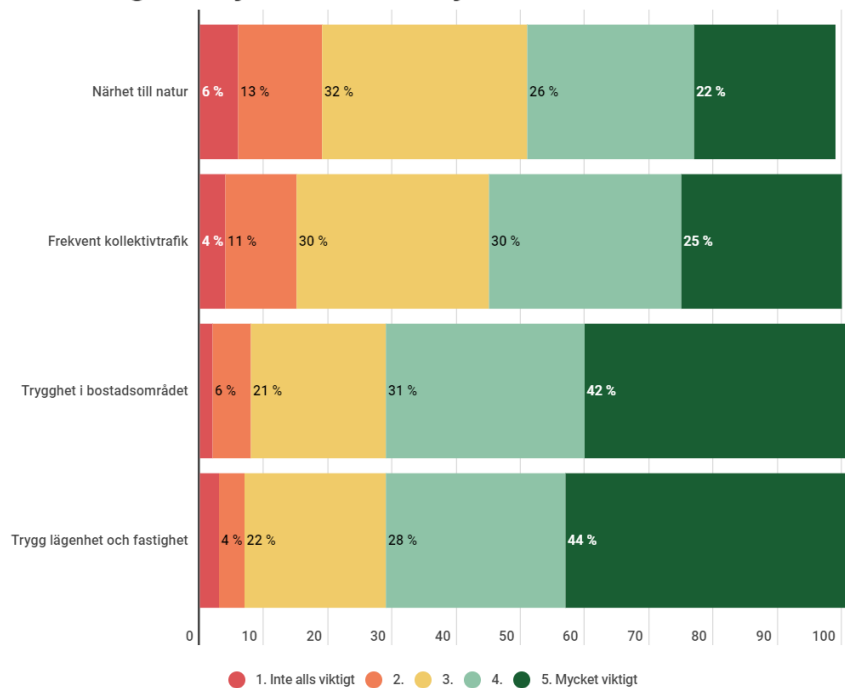


TRYGGHET, LÄGE OCH KOMMUNIKATIONER

Förutom bostaden och dess utformning finns det ytterligare faktorer som påverkar människors val av boende. Ekonomiska faktorer väger naturligtvis tungt, och dessa tas upp i avsnittet ”Rätt hyressättning”, men även trygghet, läge och kommunikationer spelar en stor roll vid en flytt.

Ett bra boende och boendemiljö är en grundpelare för en god hälsa, och de är också viktiga aspekter för att skapa social gemenskap och trygghet. Det handlar också om de mest grundläggande mänskliga behoven eftersom en säker bostad och trygg stadsmiljö bidrar till fri rörelse för alla.

Hur viktig är följande när du väljer boende?



TRYGGHET

Enkätundersökningen visar att säkerhet och trygghet i bostadsområdet samt en säker och trygg lägenhet och fastighet är två av de viktigaste sakerna när de unga i målgruppen 18–35 år väljer boende.

Viktigt att komma ihåg när man undersöker begreppet trygghet är att det betyder olika saker för olika personer. Boverkets definition av trygghet som används inom det brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetet i ett bostadsområde lyder som följer:

”Trygghet är känslan som utlöses när individen tolkar en fysisk miljöns utformning och användning genom att sinnesintryck kombineras med såväl egna erfarenheter, som med andra individers eller mediers beskrivningar av risken för att utsättas för brott eller hotfulla situationer.”

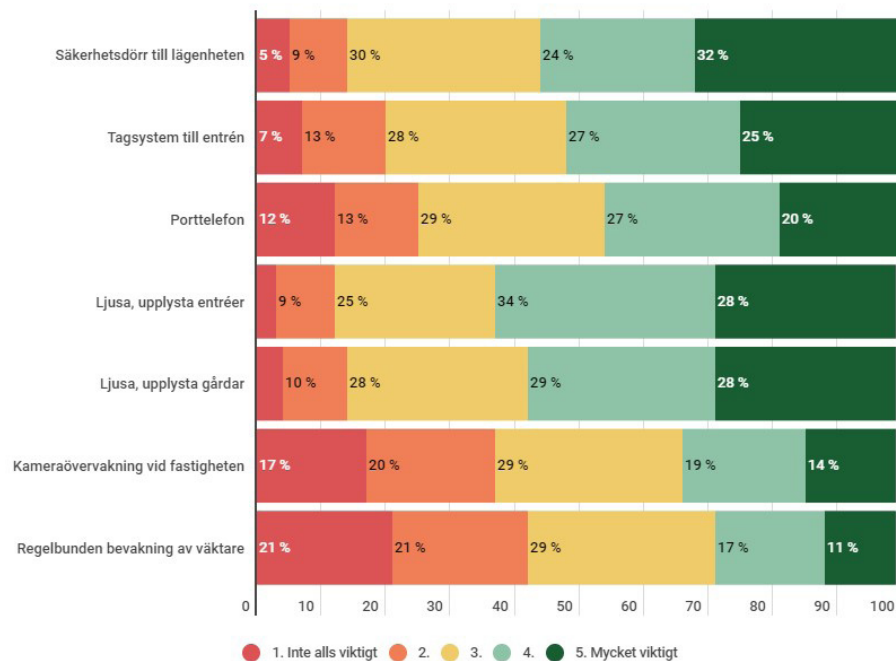
Den definitionen ger en fördjupad förståelse för att trygghet inte bara är den faktiska tryggheten, det vill säga sannolikheten att du som boende utsätts för brott eller hotfulla situationer, utan också de upplevelser av platsen som de boende har. De upplevelserna kan vara egna erfarenheter eller information från andrahandskällor såsom medier.

Själva undersökningen har visat att god belysning vid både entréer och gårdar är det viktigaste för att de flesta ska känna sig trygga. Boverkets forskningsrapport ”Trygg stadsmiljö” (Ceccato et al. 2019) visar att god belysning minskar antalet brott och även påverkar den upplevda tryggheten.

För de svarande var det sedan en säkerhetsdörr och ett tagssystem till fastighetens entré som skapade trygghet. Kameraövervakning och regelbunden bevakning av väktare var de minst viktiga sätten att skapa trygghet.

I planeringen av ny bebyggelse och upprustning av nuvarande bör därför belysningsfrågan få en strategisk roll och finnas med i ett tidigt skede. Strategisk samhällsplanering med människan i centrum väger in sociala aspekter i besluten och det vi kan se i undersökningen är att trygghet, vare sig den är verklig eller upplevd, är mycket viktig när unga vuxna väljer boende.

Vad är viktigt för att du ska känna dig trygg i din lägenhet och fastighet?



NÄRHET TILL NATUR

Undersökningen visar att ungefär hälften av de svarande i åldern 18–35 år anser att närheten till natur är viktig när de väljer bostad. Ju äldre de svarande är, desto viktigare är det för dem.



För att kunna bygga mer i områden som gör att det ändå är möjligt för de boende att ta sig till arbete och studier lyfts ofta förtätning som en viktig aspekt. Men förtätning bör helst inte ske på bekostnad av gröna ytor då dessa är viktiga för alla boendes hälsa och trivsel. I tillägg är

bostadsgårdar, grönområden, parker och omgivande landskap avgörande för att kunna klimatanpassa våra städer då de reglerar vattenflöden, stabiliserar mark och sänker temperaturer vid värmeböljor.

I tillägg visar Boverkets rapport ”Rätt tätt – en idéskrift om förtätning av städer och orter” att förtätningsprojekt i centrala lägen ofta resulterar i höga markpriser vilket sedan avspeglar sig i höga bostadspriser och lägenhetshyror, vilket kan leda till gentrifiering och social ojämlikhet.

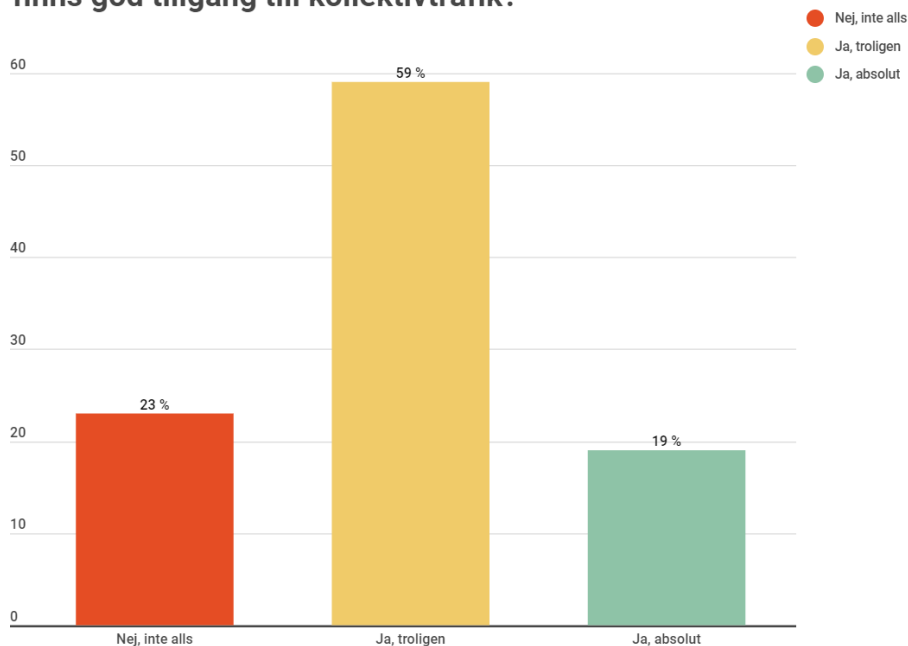
Det är en utmaning men baserat både på möjliga ekonomiska konsekvenser för de framtida boende samt hur viktiga grönområden är för människors hälsa är det en utmaning som bör antas. Som det följande avsnittet om kollektivtrafik visar är kommunikationerna också en viktig aspekt att satsa på, speciellt om byggnation ska ske en bit från städernas centrum.

LÄGE OCH KOMMUNIKATIONER

När det gäller det geografiska läget är det närhet till arbete eller skola som är allra viktigast för de svarande. 62 % anger att det är viktigt eller mycket viktigt. Sedan är det närheten till centrum i större stad som är näst mest intressant (50 %) tätt följt av närheten till vänner (49 %). Mindre viktigt är närhet till shopping (34 %), nöjesliv (25 %) och bibliotek (20 %).

Undersökningen visar också att majoriteten av de svarande skulle kunna tänka sig att bo i ett geografiskt sämre läge om det finns tillgång till frekvent trafikerad kollektivtrafik inom 5 minuter från bostaden.

Kan du tänka dig att bo i ett geografiskt sämre läge om det finns god tillgång till kollektivtrafik?



En väl utbyggd kollektivtrafik kan därför anses som en nyckelaspekt om unga ska välja att bosätta sig på ett längre avstånd från centrum. Intressant att notera är också att Naturskyddsföreningens rapport "Bättre kollektivtrafik" (Elvingsson, 2005) visar att benägenheten att börja högre utbildning är starkt beroende av möjligheterna till dagspendling till högskola/universitet. Detta gäller särskilt för unga utan högre utbildningstradition i hemmet.



Tillgång till en fungerande kollektivtrafik är viktig för ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbart samhälle. Det är en service för medborgarna, men också ett sätt att bygga mer hållbara samhällen. Med många alternativ för hur man kan ta sig till arbete, studier, vänner och centrala delar av staden blir boendets centrala läge inte längre lika viktigt.

HYRESSÄTTNING

Trots en ökad nybyggnation de senaste åren är bostadsbristen fortfarande hög, speciellt i de grupper som inte har råd att efterfråga hyreslägenheter med nyproduktionshyra.

För att täcka bostadsbehovet måste det produceras hyresrätter till hyresnivåer som matchar alla delar av marknaden, inte bara de som har råd att betala allra mest. Ett riktmärke som Hyresgästföreningen strävar efter är att hyran inte ska utgöra mer än 25 % av en hyresgästs inkomster efter skatt. En allmän tumregel, nationellt och internationellt, är cirka 30 %. Dock visar granskningar att när unga får försthandskontrakt på nybyggda lägenheter (med ett eller två rum och kök) får de lägga runt 50 % av sin inkomst efter skatt på hyran (Lindh, 2017; Halva inkomsten till hyran [Hyresgästföreningen], 2018)

När frågan om vad som är en skälig hyresnivå för nyproducerade lägenheter ställdes i undersökningen angav de svarande följande medeltal:

Lägenhetstyp	Månadshyra
1,5 rum 35m ²	3952 kronor
2 rum 45m ²	5244 kronor

Om hyran för en nyproducerad lägenhet på två rum och kök motsvarade den nivån som de svarande uppgav som skälig skulle det innebära att en heltidsarbetande person med minimilön, enligt de kollektivavtal som medger minimilön, skulle betala mindre än 30 % av sin disponibla hyra. Dock skulle den genomsnittliga månadshyran för en nyproducerad lägenhet av den storleken 2019 varit lite över 7000 kronor (SCB, 2020).

Då 26 % av de svarande uppgav att de har mindre än 8000 i inkomst efter skatt, och ytterligare en fjärdedel ligger i spannet 8000–16 000 kronor i in-

komst per månad är troligen majoriteten av nyproduktion omöjlig att efterfråga för cirka hälften av alla unga mellan 18–35 år.

Bland bakgrundsfrågorna i enkäten ingick även frågor om nuvarande boendestorlek samt nuvarande boendekostnad. I genomsnitt var boendestorleken bland de svarande 60 kvm och månadskostnaden för boendet 4660 kronor. Ju yngre de svarande var desto mindre boendeyta hade de. Boendekostnader följde också ålder (billigare ju yngre respondenten är) tills det bryter av vid kategorin ”Äldre än 31”, då boendekostnaderna istället börjar sjunka igen.

TILLVAL OCH HYRESSÄTTNING

I undersökningen fanns två tillfällen att göra olika tillval till en fiktiv lägenhet. Det ena var helt frikopplat från potentiell förändring i hyra och de svaren går att läsa mer om i avsnittet ”Bostadens utformning”.

Vid det andra tillfället fick de svarande möjlighet att välja till respektive från olika element som påverkar bostadens standard och hyresnivå. Utgångspunkten var en 1,5 rums lägenhet med kök på 35 kvadratmeter med en hyra på 5538 kronor/månad. Den hyran valdes för att matcha målhyran som är satt inom förstudien ”1000 ungdomsbostäder”, det vill säga den hyra som lägenheterna som produceras inom projektet ska landa på.

De mest populära tillvalen och som flest personer var villiga att lägga extra hyrespengar på var diskmaskin (42 %) samt tvättpelare (41 %). Tredje mest intressant var ett extra rum, det dyraste tillvalet. 35 % ville gärna ha det.

Överlag var intresset för frånval, det vill säga möjligheten att välja bort funktioner eller få lägre standard på vissa lösningar, inte så stort. Mest intressant var att avstå parkeringsplats för att få en lägre hyra, det var 25 % som skulle ha gjort.

Det näst mest intressanta frånvålet var ett kök med färre luckor och mindre arbetsytor, men endast 9 % av de svarande var intresserade av det.

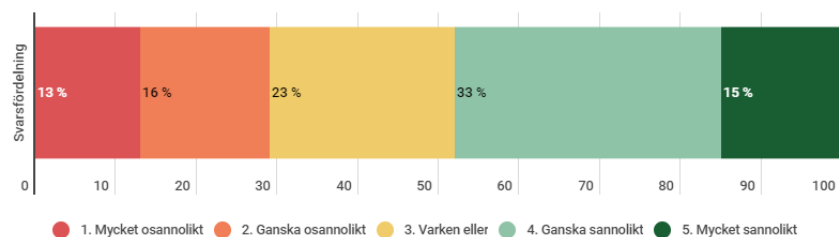
När det gäller till- och frånval var inte ålder en avgörande faktor sett till vad de svarande föredrog, men det fanns en viss korrelation med inkomst. Ju högre inkomst desto större andel var intresserade av tillvalen. I medeltal medförde valen att hyran steg till 6 373 kronor/månad.

DRÖMLÄGENHETEN VERSUS DEN REALISTISKA LÄGENHETEN

När de svarande hade gjort sin till- och frånval fick de frågan om de skulle hyra lägenheten med den sammanlagda hyran (med förutsättningen att lägenheten fanns i ett område de kunde tänka sig att bosätta sig i).

48 % svarade att det var ganska eller mycket sannolikt att de skulle välja lägenheten, 23 % var osäkra och 29 % svarade att det var mycket eller ganska osannolikt att de skulle tacka ja.

Hur sannolikt är det att du skulle tacka ja till att hyra denna lägenhet i verkligheten?



Av de som svarade att de inte skulle hyra lägenheten var det ungefär hälften som angav skälet som en för hög hyra. De övriga svarande föll bort på att de inte vill bo i hyresrätt samt att lägenheten inte passade deras livssituation.

De som angav att hyran var för hög befann sig i stor utsträckning bland de som hade mindre än 16 000 kronor i inkomst per månad efter skatt.

Många av de svarande gör alltså gärna tillval till en nyproducerad lägenhet, men varken kan, eller vill, hyra den sedan på grund av den resulterande hyran. Det finns alltså en motsättning mot det som kan kallas för ”drömlägenheten” samt ”den realistiska lägenheten”.

Problemet är idag att de lägenheter som nyproduceras redan har många, om inte alla, av de tillval som de svarande kunde göra, med påföljande hyresläge. Drömlägenheten är alltså den verklighet som unga ställs inför, men även om de skulle vilja ha den är det inte ekonomiskt gångbart.

48 % av de svarande var ändå intresserade av att ta den utformade lägenheten, vilket är intressant då samtliga valt till och valt bort på ett sätt som inte är möjligt på dagens hyresmarknad. Det kan indikera att det finns ett bredare intresse för fler typer av boende, med olika typer av standard, än vad som överlag produceras idag.

Det bör dock tas med i beaktandet att det är skillnad att svara ja i en enkätundersökning till en fiktiv lägenhet jämfört med att faktiskt skriva på ett bindande kontrakt om hyra av en bostad då det handlar om verkliga kostnader.

BOSTADSPOLITISKA FÖRSLAG

VÄRNA OM HYRESRÄTTEN

I Sverige finns cirka 1,5 miljoner hyreslägenheter och ungefär 3 miljoner hyresgäster. Nästan en tredjedel av Sveriges befolkning bor alltså i hyresrätt, och i åldrarna 20–39 är det den vanligaste upplåtelseformen.

Hyresrätten är en uppskattad boendeform och har en viktig roll på bostadsmarknaden. I vissa situationer är hyresrätten extra viktig; för människor som vill flytta på sig, pröva arbete på annan ort eller börja studera. För unga som ska etablera sig i vuxenlivet, och för de som inte vill hantera det förvaltarskap som är förknippat med ägandet av bostadsrätt eller hus.

I vissa fall är det också det enda möjliga alternativet, för de som inte har ekonomiska möjligheter att efterfråga ägt boende. Oavsett behoven eller önskemålen bakom efterfrågan så försvagas hyresrättens ställning när ett förstahandskontrakt upplevs som mycket svårt att få eller när hyresnivåerna är för höga för den egna inkomsten.

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät rapporterar 74 % av Sveriges kommuner ett underskott på bostäder 2020. Bostadsbristen påverkar inte bara individer direkt på ett ytterst påtagligt sätt utan försämrar också arbetsmarknadens flexibilitet negativt eftersom unga människor inte ges möjlighet till bostad nära arbete eller studier. Bara i Skåne uppger 34 procent av unga vuxna att läget på bostadsmarknaden får dem att tveka inför att flytta till en annan ort, för studier eller för arbete (Unga vuxnas boende [Hyresgästföreningen], 2019). Trösklarna för unga och studerande att komma in på bostadsmarknaden måste sänkas och särskilt i tillväxtområden och på universitetsorter.

Det förs ofta diskussioner på politisk nivå om att bostadsbristen är akut och att man måste göra något för att lösa situationen. Regeringen lyfter frågan i olika sammanhang, men vi ser fortfarande inte att bostadsfrågan får den bety-

delse som den förtjänar. Bostadsfrågan står inte högst på agendan och det vill vi ändra på. Tillgång till bra bostäder till rimliga priser är en välfärdsfråga och ska behandlas som en sådan.

Det behövs kraftfulla insatser för att öka bostadsbyggandet och det behövs en konstruktiv dialog med de som är i behov av bostäder i olika former, så att tillgången kan matcha behov och att hyresrätten kan fortsätta att bidra till ett hållbart samhälle.

EN BOSTADSPOLITIK FÖR ETT HÅLLBART OCH KOSTNADEFFEKTIVT BOSTADSBYGGANDE

En lång period av god sysselsättning, låga räntor och stigande reallöner har gjort att många hushåll kunnat förverkliga sina bostadsdrömmar med hyrda eller ägda bostäder. Det finns dock grupper som inte omfattas av den utvecklingen.

Den bostadsbrist som finns i stora delar av Skåne slår hårt mot de som ska göra sitt inträde på bostadsmarknaden, eller som får förändrade behov. Exempelvis unga, arbetslösa och äldre.

Enligt Boverkets prognos för 2020 skulle bostadsbyggandet i Sverige fortsätta att minska. Den prognosen genomfördes dessutom innan en global pandemi gjorde marknaden ännu försiktigare. Överlag har bostadsmarknaden klarat sig bättre än befarat men den uppdaterade prognosen i september 2020 visar att prognosen för 2021 tyder på en fortsatt nedgång.

I Stormalmö har antalet påbörjade bostäder minskat markant under 2019, och prognosen visar en fortsatt minskning under 2020. I hela landet är Boverkets prognos att det under 2020 påbörjas 50 000 bostäder, vilket är färre än de 64 000 bostäder som Boverket bedömer behöver byggas årligen.



Hyresrätter har haft en relativt stark utveckling. En av förklaringarna kan vara att efter ett tillfälligt stopp av investeringsstödet infördes det igen och från juli 2019 till juni 2020 har cirka 16 000 lägenheter beviljats investeringsstöd.

Dock är det så att de med störst behov av en lägenhet inte har råd att efterfråga den nyproduktion som finns i dagsläget. Hyran är helt enkelt för hög. Enligt den befintliga forskningen leder inte heller nyproduktion till flyttkedjor som frigör billigare lägenheter för socioekonomiskt svagare grupper (Rasmusson, Grander & Salonen, 2018). Därför är det viktigt att även nyproduktion blir ett ekonomiskt hållbart alternativ för unga.

Ser man till det underlag som tagits fram i enkätundersökning så är det många i målgruppen 18–35 år som inte har de ekonomiska medlena att hyra nyproducerade lägenheter i dagsläget och om de gör det så måste de lägga en mycket stor del av sin inkomst på hyran. Då ska det noteras att diskussionen endast gällt yngre, ensamstående individer i mindre lägenheter med en stadig inkomst. Alltså inget om de grupper som ofta har det svårt på hyresmarknaden; personer med tillfälliga anställningar, ensamstående föräldrar, barnfamiljer utan fasta inkomster, nyanlända samt pensionärer med låg pension.

Inte heller har inkomstkraven som många hyresvärdar ställer tagits med i beaktningen. Finns det ett inkomstkrav på tre gånger hyran spelar det ingen roll att du är villig att lägga en stor del av din inkomst på hyran, du kan inte ens söka lägenheten.

Av resultatet i enkäten kan vi se att det kan vara möjligt att se över en del tillval som är standard vid nyproduktion, och också se över den del av marknaden som kan vara intresserad av mer delade utrymmen. Andra sätt att få ner hyran kan till exempel vara ökad kostnadseffektivitet i byggandet, med bredare samarbeten mellan de olika parterna i byggbranschen. Detta deltar Hyresgästföreningen i genom bland annat arbetet med ”1000 ungdomsbostä-

der”. Redan i förstudien finns flera lovande områden där effektiviteten kan öka bara genom förändrade arbetssätt. Det handlar också om att stärka den statliga finansieringen för byggandet av hyresrätter, att förenkla planprocesser och se över kommunernas markpolitik.

Regeringen har gjort vissa satsningar för att öka bostadsbyggande som till exempel införandet av investeringsstöd och stöd för energieffektivisering och upprustning. Men det räcker inte. För att få igång ett hållbart och långsiktigt byggande behövs breda och blocköverskridande lösningar. Att ordna en bostad till rimlig kostnad ska inte vara individens ansvar och marknaden kommer inte själv att lösa bostadskrisen.

BOSTADEN SOM EN SOCIAL RÄTTIGHET

Det är viktigt att kunna bygga för alla människors behov. Nästan 200 000 hyresrätter har omvandlats till bostadsrätter sedan 2000. Samtidigt har en del kommuner har sålt ut sina allmännyttiga bostadsföretag helt, trots att det utgör ett av de viktigaste verktygen för att kunna uppfylla kommunens bostadsförsörjningsansvar.

Drivkrafterna för privata fastighetsbolag att erbjuda bostäder till rimliga hyresnivåer saknas. Därmed minskar även drivkrafterna att arbeta aktivt för att hålla nere byggkostnaderna. I stället ser vi en utveckling där det nästan uteslutande byggs i mer attraktiva områden med hyror som unga människor har svårt att klara.

I en del länder finns socialt kategoriboende, så kallat social housing, för boende med låga inkomster. Resultatet blir ofta segregering och stigmatisering då de sociala och geografiska klyftorna mellan människor ökar. Hyresgästföreningen vill istället verka för en generell bostadspolitik, där bostaden ses som en del av välfärden.

De allmännyttiga bostadsföretagen utgör en viktig del av det arbetet men

rollen som de har kan i ännu större utsträckning stärkas och utvecklas. Det handlar om tydliga ägardirektiv som har fokus på att bryta segregation, skapa goda bostäder och bidra till social sammanhållning. Ett samhälle med minskade klyftor och ökad social sammanhållning är grunden för ett samhälle som håller ihop.

11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN



REFERENSER

Bergman, H. (2019). *Kan kollektiva boenden lösa bostadskrisen och den sociala isoleringen?* [Examensarbete, KTH]. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1333916/FULLTEXT02>

Boinstitutet (2020). *Ensam hemma – En studie om ensamhet i boendet bland unga*. <https://via.tt.se/data/attachments/00327/26645afe-a71d-466d-9297-408dfd8d7b6f.pdf>

Boverket (14 maj 2020). *Bostadsmarknadsenkäten 2020*. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/>

Boverket (2 september 2020). *Uppdaterad byggprognos – september 2020*. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/>

Hur vi bor/Hyresgästföreningen (9 juni 2020). *Ombildningar till bostadsrätt*. <https://hurvibor.se/bostader/ombildningar/>

Hyresgästföreningen (2018). *Halva inkomsten till hyran – En granskning av västsvenska hyresgästers boendekostnad*. <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/2018/halva-inkomsten-till-hyran2.pdf>

Hyresgästföreningen (2019). *Unga vuxnas boende i Malmö/Lundregionen 2019*. <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/unga-vuxna/unga-vuxna-2019/unga-vuxnas-boende-2019---malmolund.pdf>

Lindh, G. (16 februari 2017). *Minst halva inkomsten krävs*. Hem & Hyra. <https://www.hemhyra.se/nyheter/minst-halva-inkomsten-kravs/>

Lindkvist, T. & Sundberg, M./Statistiska centralbyrån. (2 oktober 2020). *Högre hyror i nyproducerade hyreslägenheter 2019*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostads-och-hyresuppgifter/avgifter-hyror-for-nybyggda-lagenheter/pong/statistiknyhet/avgifter-hyror-for-nybyggda-lagenheter-2019/>

Rasmusson, M., Grander, M., & Salonen, T. (2018). *Flyttkedjor – En litteraturöversikt över befintlig forskning om bostadsflyttkedjor*. Tillväxt och regionplaneförvaltningen. https://muep.mau.se/bitstream/handle/2043/27027/flyttkedjor_forskning_om_bostadsflytt_webb.pdf?sequence=2&isAllowed=y