
Den första bostaden

Rapport. Inblick i ungas situation på bostadsmarknaden.
2022-08-10



Innehåll

sid

1 Bakgrund	3	3.2 Boendekonomi	10
1.1 Bostadsbristen skapar nya lösningar	3	3.3 Bostadsbehov	11
1.2 Boendeformerna i kvarteret Futura	4	3.4 Hur bostadssituationen hindrar	14
2 Kvarteret Futura	6	3.5 Fördelning av bostäder	15
3 Insikter från enkätundersökning	7	3.6 Vad är viktigt i ett boende.....	16
3.1 Respondenterna	5	4 Slutsats	18



1. Bakgrund

I Stockholm och Göteborg bor flest unga vuxna i Sverige. Trots det saknar 80–90 % av ensamstående unga möjlighet att köpa en nybyggd enrumslägenhet i storstäderna. Detta är samma marknader där köerna för en hyresrätt är som allra längst. Det visar den undersökning som Evidens gjort på uppdrag av Riksbyggen.

Riksbyggen har länge arbetat för att hitta lösningar och sätt för att underlätta för unga vuxna att ta sig in på bostadsmarknaden. Kvarteret Futura i Lindholmshamnen i Göteborg är ett projekt med stort fokus på just detta.

– De hårda amorteringskraven och bankernas tuffa lånevillkor gör det svårt för många unga vuxna att skaffa en egen bostad idag. Det gäller framför allt i storstäderna där priserna är höga. Som samhällsnyttigt företag ser vi det som en del av vårt uppdrag att sänka tröskeln så att fler får möjlighet att ta steget in på bostadsmarknaden. Den ambitionen utgör en av grundstenarna i kvarteret Futura, säger Mårten Lilja, vice vd och chef för affärsområde Bostad på Riksbyggen.

1.1 Bostadsbristen skapar nya lösningar

Riksbyggen har tagit fram ett boendekoncept för unga vuxna med upplåtelseformen kooperativ hyresrätt. Kooperativ hyresrätt finns redan som upplåtelseform, men för att utforma bostäderna för unga vuxna, har dialog med olika aktörer varit en stor del av processen. En del av den kooperativa hyresrättsföreningen är ett gemensamhetsboende, kallat Co-living.

Målgruppen för projektet är personer mellan 18–30 år som inte kan bo i studentlägenheter, inte har råd att köpa en bostadsrätt eller inte har tillräckligt med ködagar för en hyresrätt. Det handlar om att erbjuda en ny typ av boende som är anpassad för unga vuxnas livsstil, intressen och ekonomi. För att nå fram dit har Riksbyggen genomfört en undersökande dialog med målgruppen i olika etapper under flera år. En fokusgrupp med unga vuxna med olika bakgrunder, intressen och förutsättningar har träffats i projektets olika faser för att bidra till utvecklingen av kvarter Futura. Deltagarna har bytts ut mellan åren, men alltid gett värdefulla inspel till processen.

Förutom den kooperativa hyresrättsföreningen består kvarteret av två bostadsrättsföreningar. I en av föreningarna erbjuder Riksbyggen nio lägenheter enligt konceptet Hyrköp och i den andra kommer tre så kallade ungdomsettor att byggas. Totalt innebär det fyra olika upplåtelseformer specifikt för unga vuxna, kompletterat med flera små vanliga bostadsrättslägenheter.

1.2 Boendeformerna i kvarteret Futura

1.2.1 Bostadsrätt

De två bostadsrättsföreningarna i kvarteret utgör tillsammans 157 lägenheter, många är yteffektiva bostäder med ett rum och kök. Bostadsrättsföreningarna förvaltas av Riksbyggen som även har en ledamot med i föreningarnas styrelse för att underlätta för de boende.

Målgrupp: En bred målgrupp men lägenhetssammansättningen med många mindre lägenheter gör projektet extra attraktivt för en yngre målgrupp.

1.2.2 Riksbyggen Hyrköp

Nio lägenheter i Brf Futura Lindholmsallén (1–2 rok) kommer att erbjudas med Riksbyggen Hyrköp. Det innebär att lägenheterna hyrs ut med en option om att köpa den inom fem år. Lägenheterna ägs av Riksbyggen fram till ev. försäljning och den boende hyr av Riksbyggen.

Målgrupp: Unga vuxna 18–35 år, med stabil inkomst men utan kapital att köpa en lägenhet direkt utan som på sikt vill få möjlighet att äga sin bostad.

1.2.3 Ungdomsettor

Tre lägenheter i Brf Futura Götaverksgatan upplåts med mycket låg insats och högre månadsavgift än övriga bostadsrätter. Den som vill sälja sin ungdomsetta kan bara göra det till en annan ung vuxen i samma åldersspann. Vid en försäljning får köpeskillingen maximalt uppgå till inköpspriset plus förändringen av konsumentprisindex under den tid som bostadsrättshavaren haft lägenheten.

Målgrupp: Unga vuxna 18–30 år med begränsad ekonomi som vill få möjlighet att bo i en nyproducerad lägenhet i gemenskapen av en bostadsrättsförening.

1.2.4 Kooperativ Hyresrätt

Den kooperativa hyresrätten består av 40 bostäder fördelat på 32 lägenheter och en kollektivlägenhet med åtta co-living-bostäder. Upplåtelseformen innebär att den kooperativa hyresrättsföreningen äger och styr sin fastighet. Förvaltningen sker i samarbete mellan de boende och Riksbyggen. Den som tecknar en kooperativ hyresrätt betalar en låg upplåtelseinsats och en form av självkostnadshyra. Upplåtelseinsatsen återbetalas vid utflyttning. När hyresgästen flyttar går lägenheten tillbaka till föreningen.

Målgrupp: Unga vuxna 18–30 år som har pengar till en insats men inte det som krävs för en bostadsrättslägenhet.

1.2.5 Riksbyggen Co-Living

De åtta Co-living bostäderna ligger i en egen byggnad på den gemensamma gården. Lägenheterna är fördelade på två våningar. Centralt på varje plan finns ett nav med gemensamma ytor som kök och vardagsrum för trivsel och social samvaro. Samtidigt finns möjlighet till ett ostört privatliv; varje bostad har eget sovrum och badrum. I byggnadens bottenplan finns kvarterets gemensamhetslokal – som nyttjas gemensamt av alla boende i Futura.

Målgrupp: Unga vuxna som trivs med att bo själv men vill ha ett modernt, funktionellt boende och söker ett socialt sammanhang.



2. Kvarteret Futura

Kvarteret består primärt av två bostadsrättsföreningar och en kooperativ hyresrättsförening samt kommersiella lokaler och en gemensam innergård med underbyggt garage. Inflyttningen i kvarteret är planerad till 2024.

1 Brf Futura Lindholmsallén

I kvarterets första etapp – Futura Lindholmsallén – bygger Riksbyggen 91 bostadsrätter i storlekar från 1–4 rum och kök. Nio av lägenheterna kommer att vara bostadsrätter med hyrköp.

2 Brf Futura Götaverksgatan

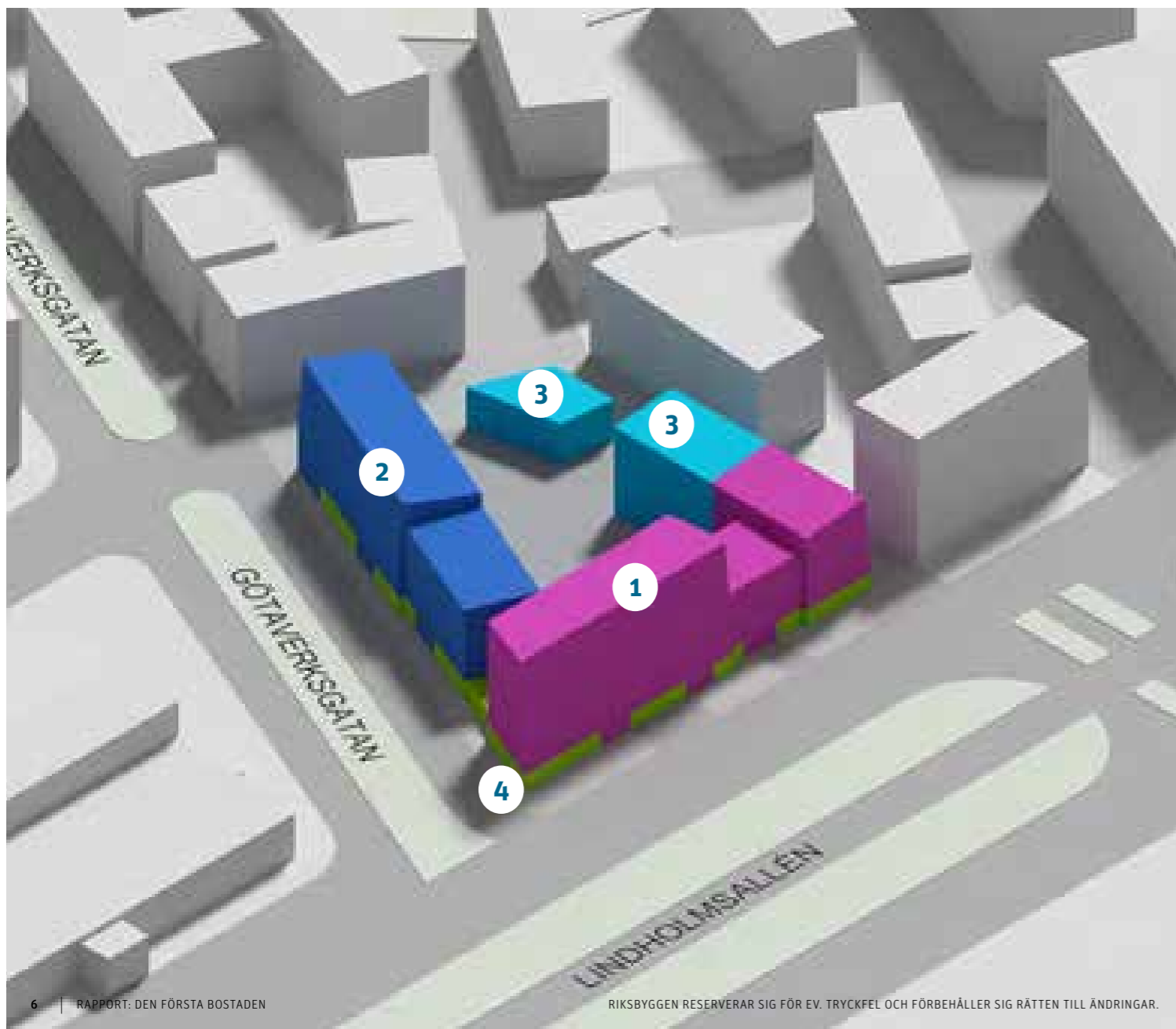
Den andra bostadsrättsföreningen består av ytterligare 66 bostadsrätter med 1–4 rum och kök. Tre av dem kommer att vara så kallade ungdomsettor med lägre pris.

3 Khf Futura Clara

Clara är kvarterets kooperativa hyresrättsförening med 40 bostäder. Åtta av bostäderna ingår i Futura Claras kollektivlägenhet som ligger i ett eget gårdshus.

4 Kommersiella lokaler

Längs med Lindholmsallén och Götaverksgatan kommer det i markplan att finnas kommersiella lokaler. Dessa bildar egna fastigheter och ingår inte i bostadsrättsföreningarna men erbjuder de boende närhet till handel och service.



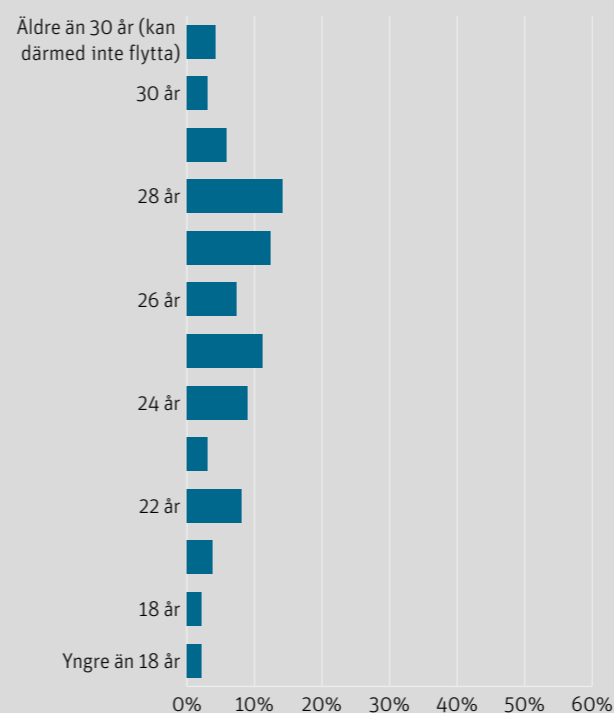
3. Insikter från enkätundersökning

3.1 Respondenterna

Insikterna från enkäten baseras på svar från 186 respondenter. Enkäten distribuerades dels via mailutskick, publicering på Futura Claras webbplats, dels kampanj i sociala medier både från Riksbyggen och Jagvillhabostad.nu.

3.1.1 Demografi

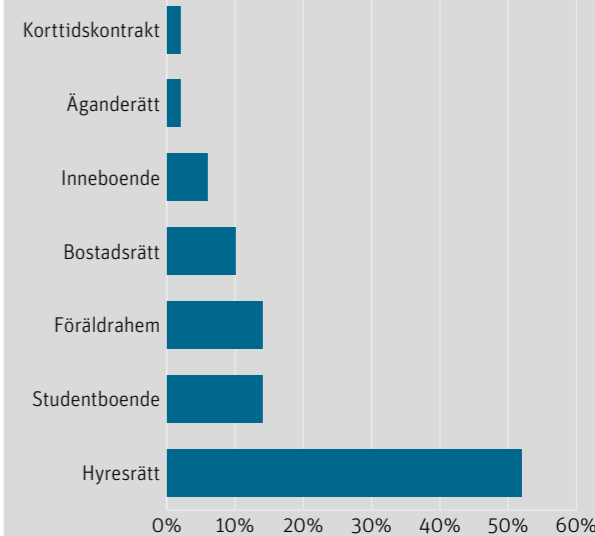
Ålder



Ser vi till könsfördelningen av de svarande är det flest kvinnor som har svarat. Kvinnorna är dessutom representerade i ett brett åldersspann.

Snittåldern bland respondenterna är 25 år. Fördelningen är dock sådan att de kvinnliga svarande representeras av en större bredd i ålder.

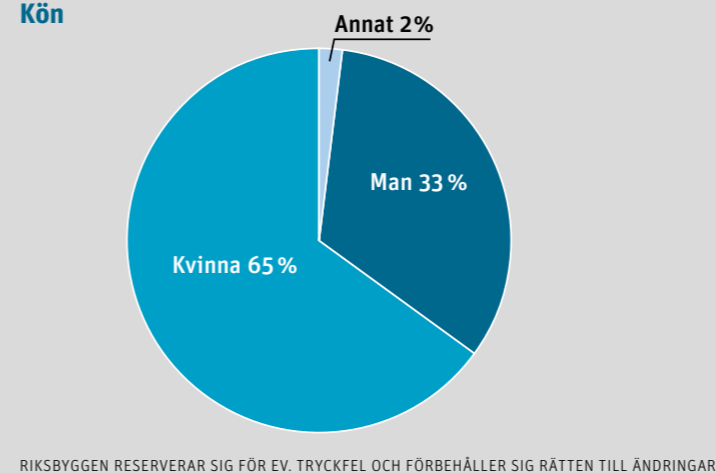
Hur bor du idag?



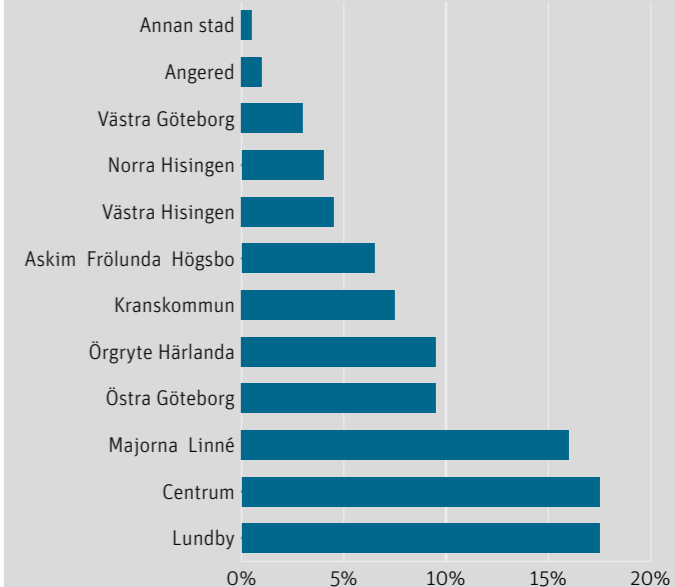
Mellan könen skiljer sig inte nuvarande boendeform nämnvärt. Dock finns en viss övervikt på studentboende och inneboende för de kvinnliga svarande. Det kan bero på att det är betydligt fler kvinnor än män som studerar på högskola och universitet.

De flesta som svarade är 25–28 år gamla. Antingen har vi haft svårt att nå de som är yngre alternativt så är bostadsfrågan ännu inte lika akut för åldersgruppen. Upp till 23 års ålder är det vanligt att de svarande fortfarande bor i sitt föräldrahem.

Kön



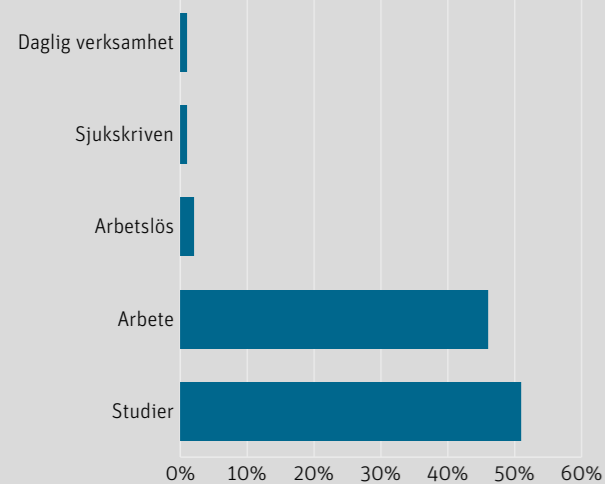
Var bor du idag?



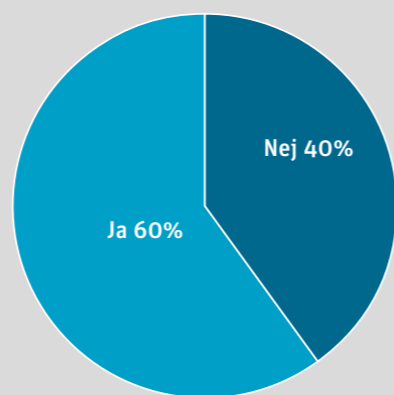
De flesta respondenter är bosatta i de centrala delarna av Göteborg. Många som anger att de bor kvar i sitt föräldrahem bor dock i en kranskommun eller annan stad. Det förekommer även att man bor hos en annan släkting än sina föräldrar liksom mor- och farföräldrar vilket innebär att bostadsfrågan verkligen är ett problem över generationer.

Den angivna huvudsakliga sysselsättningen domineras av studier eller arbete. 39% av de kvinnliga svarande anger att de arbetar medan 55% av de manliga svarande arbetar. Om man väljer att studera eller börja jobba påverkar det ens boendesituation. Möjligheten att bo i studentlägenhet eller att kunna spara pengar till en insats – det kan hända att kvinnor och män tar olika steg mot sin första egna bostad.

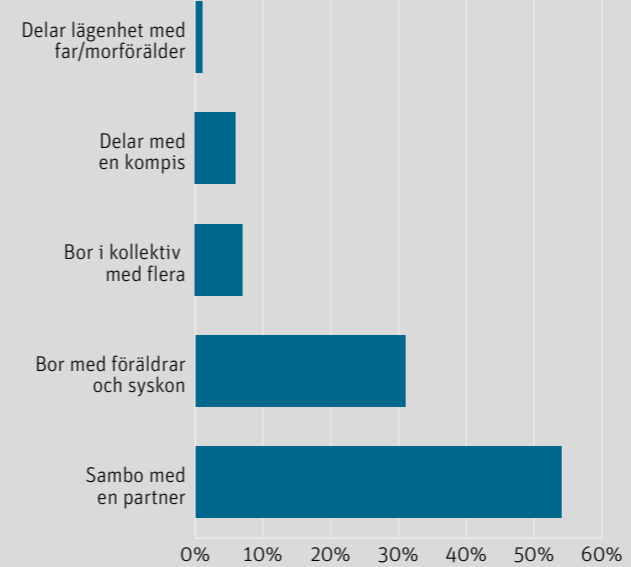
Sysselsättning



Delar du ditt boende idag?



Om ja, hur delar du ditt boende?

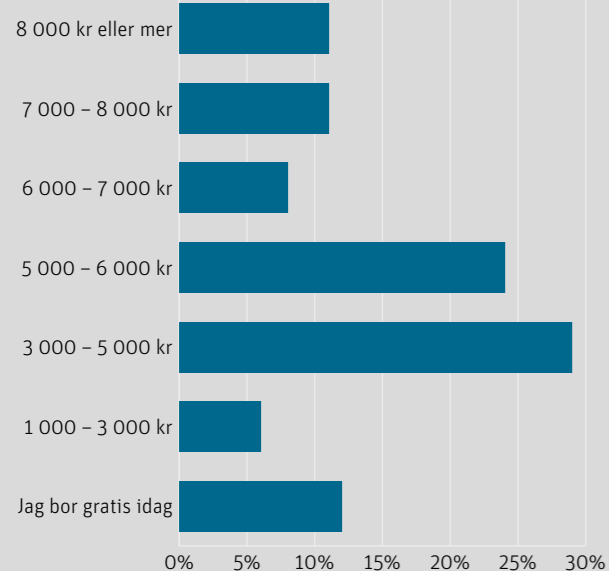


60% av de svarande anger att de idag delar boende med någon annan. Av dem så är det 53% som anger att de bor som sambo med en partner. Av de som anger att de bor i kollektiv är samtliga svarande kvinnor.



3.2 Boendekonomi

Vad betalar du för ditt boende idag?



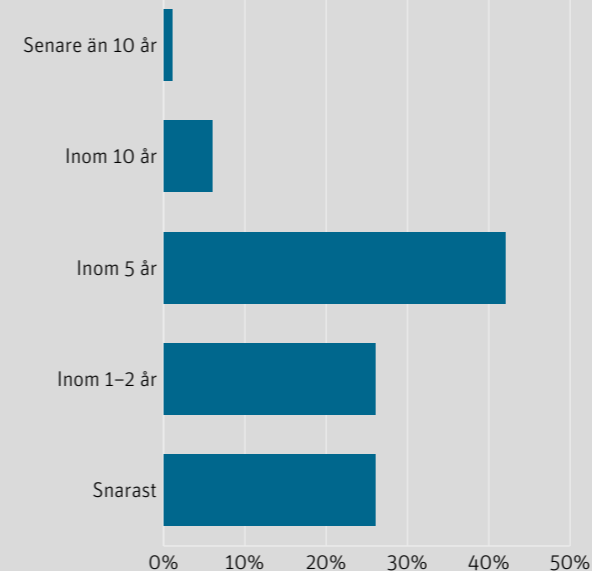
30% av de svarande betalar över 6 000 kr/månaden för sitt boende. 59% betalar upp till 6 000 kr och 11% anger att de idag bor gratis. Många anser dock att de bor för dyrt och en av de vanligare orsakerna till att vilja flytta är för att sänka sina boendekostnader.

På frågan om vad respondenterna gör för att spara extra pengar är det vanligt att man tar ut fullt CSN-lån och bidrag för att spara undan det till en bostad. Det innebär att man nyttjar statliga lån och bidrag för studier till att i stället spara till en bostad. Vissa investerar på börsen, vilket gör att deras sparkapital påverkas av konjunkturer och börsens upp och nedgångar. Många, 30%, extrajobbar för att kunna spara mer pengar. Det innebär att unga vuxna ska hinna med både studier och jobb. Vissa uttrycker det som att de "jobbar så mycket de orkar" och andra beskriver hur de jobbar övertid för att få ihop timmarna. Det kan påverka studieresultat, ens sociala liv och välmående.

En respondent beskriver situationen så här: "Försöker spara, men priserna är så dyra, så oavsett hur man sparar kommer det aldrig räcka. Kommer aldrig hinna spara den summan som krävs, när man har summan som krävs nu, är lägenheterna ännu dyrare och man behöver ännu mer. Man hinner aldrig spara i kapp."

3.3 Bostadsbehov

När tror du att du kommer att flytta nästa gång?



Unga vuxna flyttar ofta och 93% anger att de kommer att flytta inom fem år. Hela 52% anger att de behöver flytta inom 2 år.

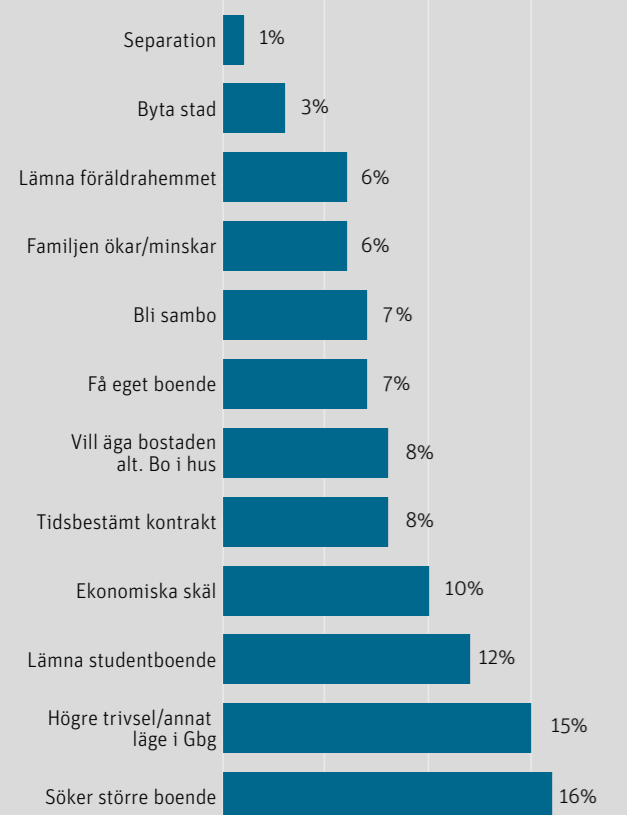
Många hoppar mellan korta tidsbestämda kontrakt, en svarande anger att hen har flyttat för åttonde gången på tre år. Det kan röra sig om andrahandskontrakt som löper ut, så kallade rivningskontrakt samt att studentboendet löper ut.

Den bakomliggande anledningen till nästa flytt kan även vara önskan om att flytta ihop med någon. Eller att behöva flytta isär, vilket kanske är än mer påfrestande. Vantrivsel är också något som driver på flyttbehov, man söker sig till andra delar av staden och/eller ett större boende. Önskan om en större bostad gäller framför allt för de som är sammanboende.

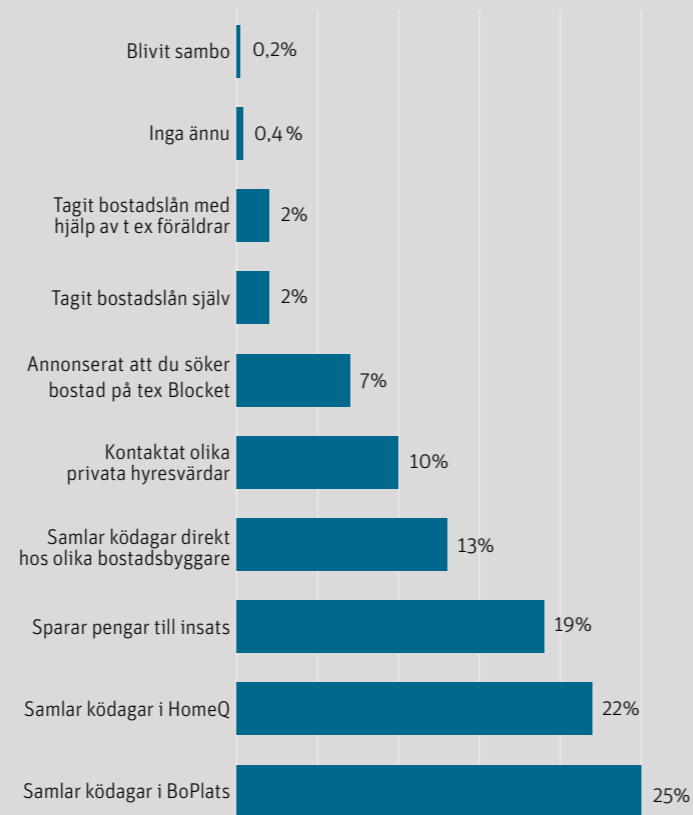
Ekonomiska faktorer nämns också där man söker sig mot ett billigare boende än det man har idag.

Trivsel är en viktig faktor, där alla bör kunna känna sig hemma i sin bostad och sitt kvarter för att må bra. Att bygga för unga vuxna i bra lägen, med hög kvalitet och omsorg om sociala samspel är minst lika viktigt som att pressa priser.

Vad tror du blir anledningen till din nästa flytt?



Vad har du gjort för att få en egen bostad?



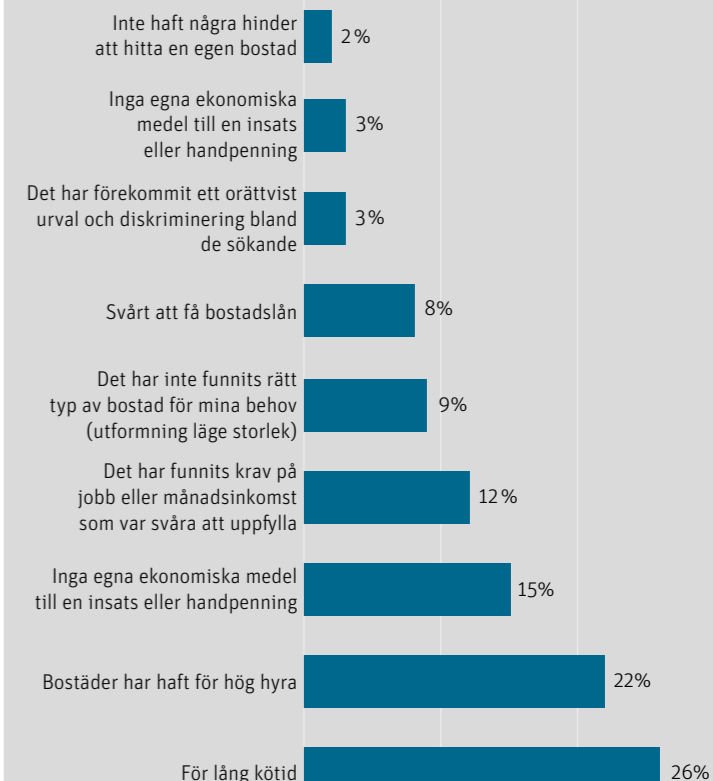
Ser vi till vad de svarande gör för att få en bostad anger en stor andel att de står i en rad olika bostadsköer för hyresrätter, och det sparas även till insats för köp av bostad.

Endast 2% har fått hjälp av sina föräldrar för att ta ett bostadslån, vilket innebär att mamma-pappa-banken inte är en vanlig lösning trots att den ofta förekommer i debatter. Totalt av de svarande bor ca 10% i bostadsrätt, en majoritet av dessa är sammanboende och generellt lite äldre som förbereder sig för nästa fas i livet.

De flesta anger flera svarsalternativ och det visar att man behöver jobba på olika fronter för att lyckas få tag på en bostad. Det tar tid och energi vilket märks på fritextsvaren.

I fokusgruppen diskuterades Bosparande hos olika bostadsbolag. Även de som själva bosparar tyckte att det var ett dåligt system. Pengarna är låsta på ett konto och går inte att nyttja om man verkligen behöver dem till något annat utan att man förlorar köpoäng. Dessutom finns det många olika bostadsbolag, och man kan inte avvara tillräckligt med sparpengar varje månad för att bospara i flera.

När du sökt en egen bostad, vilket har varit ditt största hinder att få bostad?



Att bygga för unga vuxna innebär att försöka hantera de hinder som de möter på bostadsmarknaden idag.

De största utmaningarna för att få en ny bostad är dels den långa kötiden till hyresrätter, dels att de ekonomiska förutsättningarna är för tuffa i form av hög hyra eller högt pris på bostadsrätter. Det handlar också om att bygga bostäder man mår bra i, som känns som ens egna och där livet kan utspela sig på egna villkor.



Bostaden är en grundplåt för livet i övrigt och kan man inte leva det liv man vill på grund av sin boendesituation medför det en stor påverkan på livet i övrigt.

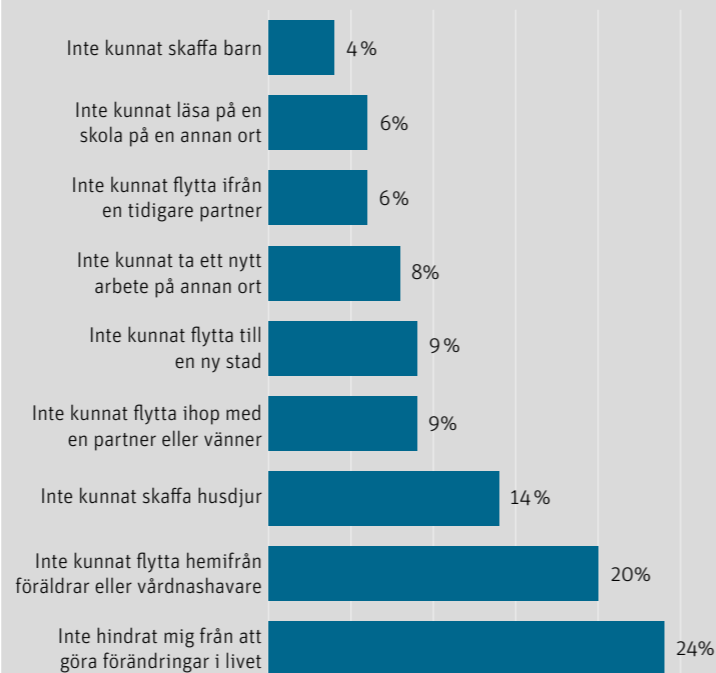
3.4 Hur bostadssituationen hindrar

Bostadssituationen för många är också ett hinder för hur man kan leva sitt liv. Hela 76 % anger att deras bostadssituation på något vis har hindrat dem från att kunna göra förändringar i livet.

Vanligast är att man inte kunnat flytta hemifrån utan man är ofrivilligt hemmaboende i föräldrahemmet. Det gör att vuxenlivet inte kan ta fart fullt ut med allt vad det innebär. Många av de svarande som fortfarande bor i sitt föräldrahem bor också i utkanterna av staden samt i kranskommuner vilket ger längre pendlingstider och svårare förutsättningar att ha det sociala liv man önskar.

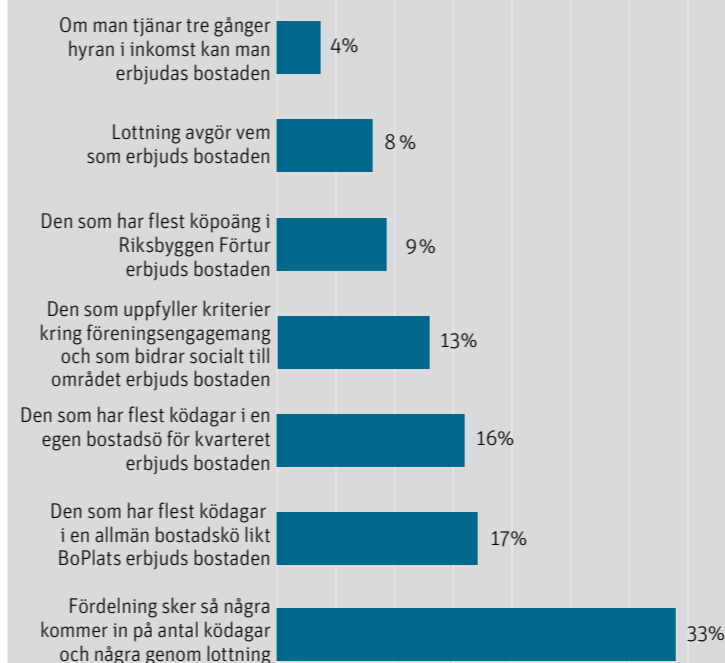
Bostadssituationen har också hindrat svarande från att tacka ja till såväl studier som arbete på grund av att de inte kunnat få en bostad på orten i fråga. Flera anger också att det hindrar dem från att bilda familj. Det driver på fenomenet att vi skaffar barn allt senare i livet. Det finns även exempel på svarande som anger att de inte kunnat flytta isär från en före detta partner. Man är alltså ofrivilligt sammanboende.

Har din bostadssituation hindrat dig från att ta nya steg i livet?



3.5 Fördelning av bostäder

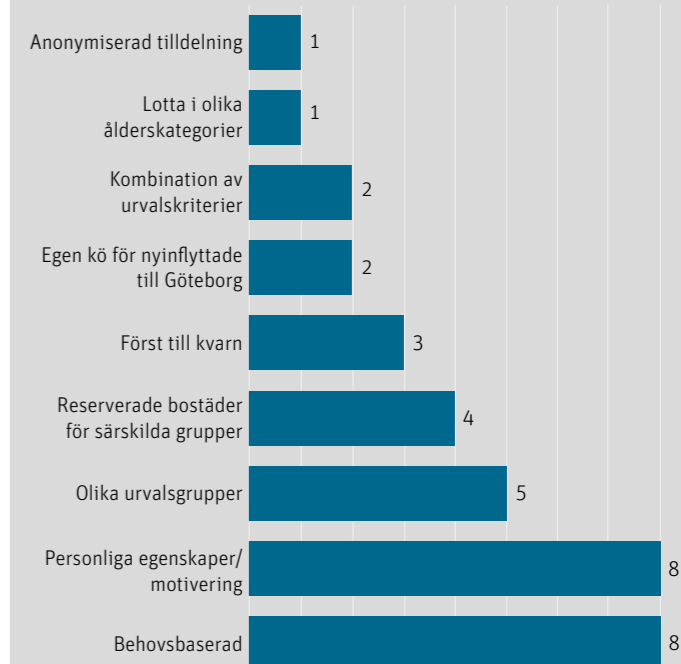
Vad tycker du är mest rättvist sätt att fördela bostäder mellan intressenter?



Många svarande anger att de föredrar att fördelningen sker utifrån flera olika parametrar. De allmänna bostadsköerna är inte populära, främst eftersom man behöver vara 17 år för att ställa sig i kö och därmed inte har en chans att samla ihop tillräckligt med dagar. Det kostar även att stå i flera köer, och beroende på var man får jobb eller studieplats kan det innebära att man får betala för köplats i många olika kommuner.

En respondent menade att "För oss som är i 20-årsåldern är det otroligt svårt att få lägenhet då kötiden ligger på minst sex år för att få en lägenhet som ens liknar det man har tänkt sig."

Rättvis fördelning – Egna förslag



Många unga känner sig missgynnade av de traditionella tilldelningssystemen med kötid och budgivning och önskar andra sätt, exempelvis behovsbedömning och individuell motivering till varför man bör få lägenheten. Förslag som inkom var exempelvis:

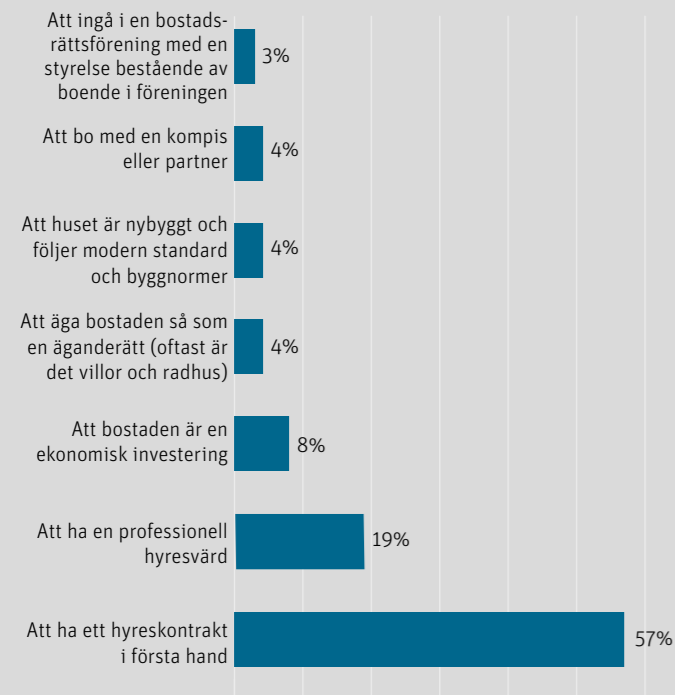
"En skriftlig ansökan där man berättar om sig själv och vad man kan bidra med och sedan intervjuer. Precis som när man söker arbete."

"Mest rättvist hade varit att gå på hur stort behov personen har, men det är svårt att bedöma."

"Man gör som med ansökan till högskola att det finns olika antagningsgrupper. Alltså en del kommer från lottning, en del från köpoäng, och en del från tre gånger hyran i inkomst."

3.6 Vad är viktigt i ett boende

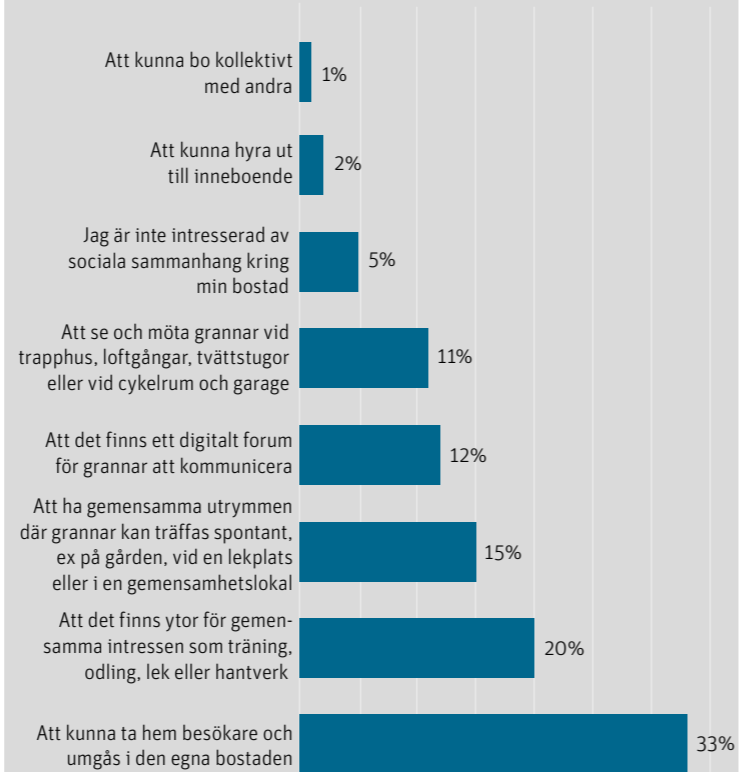
Vilket är viktigast för att du ska känna dig trygg med din bostad?



I Riksbyggens fokusgrupp med unga vuxna vittnar flera om otryggheten av att bo i andra hand med en privatperson som hyresvärd. Att inte ha kontroll över nycklar, få oönskade besök eller känslan att inte ha egenrätt över sin bostad nämndes som stressande. En professionell hyresvärd eller styrelse som hjälper till vid behov ansågs viktigt i enkäten.

En trygghetsfaktor som nämns i enkäten är att inte behöva lägga för mycket pengar på bostaden så att man inte kan spara pengar till annat- att ha ett sparkapital är en stor trygghet.

Vilka sociala sammanhang är viktiga för dig i ditt bostadskvarter



Många unga vuxna bor litet eller hos föräldrar, kanske är det därför man värderar att kunna ta hem besökare och vänner så högt? Det är en fråga som diskuterats i Riksbyggens fokusgrupp sedan flera år tillbaka – hur en planlösning blir social trots att den är kompakt. Ingen vill ha gäster i sängen eller sakna matplats. Det egna sociala livet är en stor del i välmående och trivsel.

En annan del av trivsel och trygghet är att ha god kontakt med sina grannar. Många efterfrågar gemensamma ytor att umgås med grannar, eller bara ytor där man stöter på varandra spontant. Ett enkelt sätt att kommunicera med grannar är digitala plattformar där man kan arrangera köp/sälj eller gemensamma aktiviteter.

En annan del av trivsel och trygghet är att ha god kontakt med sina grannar. Många efterfrågar gemensamma ytor att umgås med grannar, eller bara ytor där man stöter på varandra spontant.



4. Slutsats

Unga vuxna upplever att de sitter fast i ett nät av strukturella hinder för att skaffa en bostad. För att köpa en bostad krävs god ekonomi och ett lånelöfte från banken, då behöver man ha ett jobb eller stort sparkapital. Många unga får korttidsjobb eller vikariat och riskerar att sakna ekonomisk stabilitet på egen hand. Om man i stället studerar räcker inte studiemedlen till boendekostnad och man kan inte ta lån på bidrag. Har man dock sparat ett eget kapital får man inte bostadsbidrag till hyran. Det gör att man blir ekonomiskt beroende av sina föräldrar, vilket sätter familjen i en prekär situation. För att spara ihop tillräckligt med kötid för en hyreslägenhet i Göteborg krävs många års köande, men eftersom man får anmäla sig först vid 17 års ålder hinner ungdomar inte spara ihop tillräckligt med dagar. För att få ett boende tvingas man hitta egna lösningar som kan vara riskfyllda. Ett tredjehandskontrakt, att vara inneboende utan kontrakt, oseriösa annonser på Blocket eller att köpa ett hyreskontrakt kan sätta unga vuxna i riskfyllda boendesituationer.

För att kunna leva bilfritt och med låga utgifter för transport vill man bo centralt, nära skola och arbete. Att bo centralt innebär dock höga boendekostnader och man kan behöva dela bostad med någon. Att det finns få små lägenheter med lägre avgift är ett problem för unga vuxna. Gruppen vittnar om att man hellre studerar längre och kan bo kvar i sitt studentboende, än att söka jobb och få en inkomst – som skulle kunna läggas på ett boende.

Precis som alla människor vill unga vuxna trivas i sitt hem, känna sig trygga i sitt bostadsområde, kunna umgås med vänner, kanske skaffa ett husdjur eller till och med barn? Att kunna agera på möjligheter om studier eller ett nytt jobb utan att hindras av bostadsbristen.

Därför är bostäder för unga vuxna en hjärtefråga för Riksbyggen. I kvarteret Futura testar vi nya boendeformer där vi utmanar oss själva och marknaden i hopp om att ge trivsamma och tillgängliga bostäder för en grupp som verkligen behöver det!



FÖR MER INFORMATION KONTAKTA:

Martin Lundblad

martin.lundblad@riksbyggen.se

www.riksbyggen.se

Riksbyggen utvecklar, förvaltar och förbättrar rummen du bor och arbetar i, med fokus på en hållbar framtid.