
Allvarlig ungdomsbostadsbrist i 61 kommuner



Ungdomsbostadsbristen biter sig fast

2021 var ett toppår när det gäller bostadsbyggande i Sverige. Tyvärr har kurvan för antalet byggstarter gått åt fel håll 2022. När bostadsbyggandet minskar är unga vuxna en av de grupper som drabbas hårdast. Det skulle behöva byggas ca 60 000 nya bostäder varje år, men under de senaste decennierna har detta bara inträffat något enstaka år.

När Riksbyggen startades för över 80 år sedan var det världskrig och brist på arbete och bostäder. Tanken bakom bildandet av Riksbyggen var att bygga bostäder för att skapa arbetstillfällen och samtidigt bidra till att minska bostadsbristen. Under långa perioder har det varit brist på bostäder i dagens Sverige. Det har helt enkelt byggts för lite.

Riksbyggen är ett kooperativt företag med en stark kassa och vi kommer i möjligaste mån arbeta för att upprätthålla en hög produktionstakt av nya bostäder – även i tuffare tider. Men det räcker inte. Vår nya rapport visar att ungdomsbostadsbristen biter sig fast. Hela 61 kommuner har idag allvarlig ungdomsbostadsbrist. Förutom en hög byggtakt vill Riksbyggen i praktisk handling bidra till att unga vuxna kan skaffa en trygg bostad. Till exempel har vi utvecklat Hyrköp av bostadsrätt och tagit fram ett förslag om ett startlån för unga vuxna, kallat Ungbolån, liknande CSN-lånet. I den här rapporten berättar vi mer om Riksbyggens arbete för att unga vuxna ska få ett tryggt och prisvärt boende.



Johanna Frelin, vd Riksbyggen



Märten Lilja, vice vd Riksbyggen och chef för affärsområde Bostad





Ungdomsbostadsbristen är ett allvarligt problem

Många unga vuxna har svårt att skaffa sig en egen bostad. Enligt Hyresgästföreningens undersökning "Unga vuxnas boende 2021" bor 24 procent av Sveriges unga i åldrarna 20 – 27 år hos sina föräldrar. Andelen unga med eget boende har ökat något jämfört med 2019 då 27 procent bodde hos sina föräldrar. Samtidigt är andelen ofrivilligt hemmaboende fortfarande historiskt hög: 84 procent av de unga som bor hos sina föräldrar – motsvarande nästan 200 000 personer – vill flytta hemifrån.

Unga vuxna saknar ofta sparkapital och har inte tillräckliga inkomster för att beviljas lån för att köpa en bostad. Många har heller inte tillräckligt lång kötid för ett hyreskontrakt. I stället tvingas unga söka sig till den dyrare och mer osäkra andrahandsmarknaden eller fortsatt vara beroende av sina föräldrar, antingen som medlåntagare eller genom att bo kvar hos dem.

Införda kreditrestriktioner har höjt trösklarna

Kombinationen av bostadsbrist med stor konkurrens om små och billiga bostäder, höga bostadspriser och räntor samt införda kreditregleringar gör det svårt för många unga vuxna att köpa en bostad. Ett flertal beslut har fattats som gör det svårare för hushåll, särskilt unga vuxna, att finansiera bostäder:

2010: Bolånetak motsvarande högst 85 procent av bostadens värde.

2016: Första amorteringskravet med en procents amortering vid belåningsgrad över 50 procent och två procents amortering vid belåningsgrad över 70 procent. Skärpning av bankernas kvar-att-leva-på-kalkyler (KALP) med högre stressränta och schabloner för skuldkvotstak.

2018: Andra amorteringskravet med ytterligare en procents amortering vid skuldkvoter över 450 procent av bruttoinkomsten.

Allvarlig ungdomsbostadsbrist i 61 av Sveriges kommuner

Ungdomsbostadsbristen är utbredd i större delen av landet. Den undersökning Riksbyggen låtit göra genom Evidens visar att det är allvarlig ungdomsbostadsbrist i 61 av Sveriges kommuner, det vill säga mer än var femte kommun. Riksbyggen har definierat allvarlig ungdomsbostadsbrist som att hälften eller fler av ensamboende 20 - 30 åringar inte har möjlighet att köpa en etta i den egna kommunen. Det är något färre än vid föregående undersökning 2019, då det var 67 kommuner. Men även om antalet kommuner med allvarlig ungdomsbostadsbrist har minskat något är problemet fortfarande påtagligt och i de flesta av dessa kommuner har situationen blivit sämre.

Allra störst är problemet för unga i Lund, Göteborg, Stockholm och Umeå, där över 90 procent av ensamboende unga vuxna utestängs från möjligheten att köpa en bostad. Här är ungdomsbostadsbristen extremt hög och har blivit värre jämfört med när Riksbyggen gjorde undersökningen förra gången. De tre kommunerna med sämst boendesituation för de unga är desamma som vid förra mätningen.

Problemet finns över hela Sverige – från Ystad till Luleå, med en starkare koncentration runt Stockholm och Göteborg. Problemet berör också kommuner av olika storlek. Bland de kommuner som definieras som att ha allvarlig ungdomsbostadsbrist finns exempelvis Varberg, Strängnäs och Skellefteå. Listan till höger visar de 25 kommuner där den allvarliga ungdomsbostadsbristen är högst i Sverige. Procentsiffran avser andel 20 - 30 åringar som inte har möjlighet att köpa en etta i kommunen.

Om vi jämför 2019 med 2022 ser vi att utvecklingen har försämrats såtillvida att ungdomsbostadsbristen har ökat i de flesta kommuner. De största försämringarna i procentenheter hittar vi i Åre (28), Lerum (16) och Vaxholm (14). Det finns dock ett fåtal undantag, kommuner där möjligheterna för unga har förbättrats, till exempel Nynäshamn, Salem, Sigtuna, Södertälje och Upplands-Väsby. Det rör sig dock inte om några större skillnader, utan enstaka procentenheter. Störst positiv skillnad är det i Södertälje (6 procentenheter).

Fem kommuner är nya på listan, det vill säga de hade inte allvarlig ungdomsbostadsbrist vid Riksbyggens föregående mätning, men har det nu. Det är Båstad, Helsingborg, Skellefteå, Strängnäs och Ystad. Samtidigt har elva kommuner nu kommit under 50 procentsspärren.

De 25 kommuner med högst ungdomsbostadsbrist

Plats	Kommun	Andel
1	Lund	95 %
2	Göteborg	93 %
3	Stockholm	92 %
4	Umeå	91 %
5	Kungsbacka	89 %
6	Uppsala	88 %
7	Solna	88 %
8	Danderyd	87 %
9	Lidingö	87 %
10	Åre	87 %
11	Sundbyberg	86 %
12	Nacka	86 %
13	Linköping	85 %
14	Tyresö	85 %
15	Vaxholm	85 %
16	Mölnadal	84 %
17	Halmstad	84 %
18	Alingsås	84 %
19	Täby	83 %
20	Värmdö	82 %
21	Gotland	81 %
22	Jönköping	81 %
23	Varberg	78 %
24	Kungälv	78 %
25	Lomma	76 %



Tillsammans kan vi underlätta för unga att köpa bostad

Det finns en stor efterfrågan hos unga vuxna att äga sin bostad. I Hyresgästföreningens undersökning "Unga vuxnas boende 2021" anger en klar majoritet (totalt 66 procent) att de vill ha en egen bostadsrätt eller eget hus eller radhus. Knappt var femte (18 procent) vill helst

hyra i första hand och 5 procent helst vill hyra en studentbostad. Fem procent vill helst bo hemma hos sina föräldrar. Övriga vill vara inneboende, hyra i andra eller tredje hand eller annat alternativ.



– Ungdomsbostadsbristen ett utbrett problem. För Riksbyggen som vill skapa attraktiva och hållbara boenden för alla är det självklart att underlätta för unga att skaffa en egen bostad, säger Johanna Bjurskog, bostadspolitisk expert på Riksbyggen.

– Ett så här stort samhällsproblem kräver också politiska lösningar. Därför behöver regeringen snarast införa ett startlån för unga vuxna.

Riksbyggens Hyrköp

Riksbyggen erbjuder i vissa bostadsprojekt Hyrköp av bostadsrätt för personer som är under 35 år. Hyrköp innebär att den person som inte har något förstahandskontrakt eller äger en bostad får hyra en lägenhet med möjlighet att köpa den inom några år. Under dessa år finns möjlighet att spara ihop till den kontantinsats som krävs. Överlåtelsepriset från Riksbyggen till den boende motsvarar som högst ursprunglig insats med en årlig uppräknings motsvarande konsumentprisindex. Det skapar en förutsägbarhet om priset. Under hyrestiden äger Riksbyggen lägenheten och hyran motsvarar nyproduktionshyra på aktuell ort.

Riksbyggen har hittills Hyrköp i Brf Brandstationen i Järfälla, Brf Branddammen i Bandhagen och Brf Körbärlunden i Helsingborg och på gång i bland annat Brf Korseberg Fjärd i Vänersborg, Brf Panorama-utsikten i Helsingborg, Brf Sydney i Göteborg samt Brf Kaprifolen i Kungälv.

Hyrköp erbjuds i första hand medlemmar i Riksbyggen Förtur, därefter andra intressenter. Max tio procent av lägenheterna i en bostadsrättsförening erbjuds med Hyrköp. Läs mer om Hyrköp på riksbyggen.se/hyrkop

Kvarteret Futura, Lindholmshamnen i Göteborg

Riksbyggen gör en storsatsning på bostäder för unga i Lindholmshamnen i Göteborg, kvarteret Futura. Kvarteret kommer innehålla:

- Brf Futura Lindholmsallén: 91 bostadsrättslägenheter med allt från yteffektiva 1:or till rymliga 4:or. Nio av lägenheterna är Hyrköps-lägenheter.
- Khf Futura Clara: 40 mindre kooperativa hyresrätter för personer som är 18-30 år. Kooperativ hyresrätt har en låg upplåtelseinsats och självkostnadshyra. Upplåtelseinsatsen återbetalas vid flytt och lägenheten går då tillbaka till föreningen. Åtta av lägenheterna ligger i en egen byggnad och är kollektivlägenheter (co-living), där varje lägenhet har eget sovrum och badrum medan kök och vardagsrum är gemensamma.
- Brf Futura Götaverksgatan: 66 bostadsrättslägenheter, varav tre är Ungdomsettor och upplåts med låg insats och högre månadsavgift än övriga. Den som vill sälja sin ungdomsetta kan bara göra det till en annan ung vuxen i samma ålder till samma pris som hen köpt lägenheten för.





Det behövs ett startlån för unga vuxna

Idag finns inga särskilda lånealternativ för unga i Sverige för att köpa bostad. Trots att många aktörer under lång tid har efterfrågat det. Under 2022 har ett statligt utredningsförslag om startlån för förstagångköpare presenterats och remitterats. Det ligger nu på regeringens bord och bör i någon form realiseras omgående.

Riksbyggen föreslog redan 2019 hur staten kan utforma ett startlån för unga vuxna, ett Ungbolån på motsvarande sätt som det statliga CSN-lånet. Grunden i Riksbyggens förslag till Ungbolån är:

- Lånet riktar sig till unga vuxna i åldern 18 – 35 år.
- Lånet omfattar max tio procent av marknadsvärdet på bostadsrätten med ett maximalt belopp på 300 000 kronor per person. Två personer som bor tillsammans kan därmed få totalt 600 000 kr i lån.
- Den enskilde bidrar med eget kapital om minst fem procent.
- Banker och bolåneinstitut kan även fortsättningsvis bevilja lån upp till 85 procent av marknadsvärdet.
- Räntan på lånet utgörs av statens upplåningskostnad plus avgiften för administration (i likhet med studiestödet). Räntan är inte avdragsgill.
- Lånet är amorteringsfritt i maximalt fem år.
- Utökad amorteringskrav tillämpas inte.

Ett Ungbolån skulle göra skillnad

Vad blir då effekterna av ett startlån för unga vuxna? Grafen till höger visar skillnaden i andel personer som kan köpa en etta utan respektive med ett startlån utformat enligt Riksbyggens förslag Ungbolån, i några kommuner.

Med ett Ungbolån ökar andel unga som kan köpa en etta i samtliga 61 kommuner med allvarlig ungdomsbostadsbrist.

Allra störst betydelse skulle det ha i kranskommunerna i storstadsregionerna, framförallt i Stockholmsregionen. De två kommuner där skillnaden utan respektive med Ungbolån är störst är Upplands-Bro och Sundbyberg. I Upplands-Bro kan idag 33 procent av de unga vuxna köpa en etta och med ett startlån skulle 68 procent ges den möjligheten – en skillnad på 35 procentenheter. Samma skillnad ser vi även i Sundbyberg – fast här kan bara 14 procent själva köpa sitt boende idag, medan 49 procent skulle ges den möjligheten med ett Ungbolån. I ett fyrtiotal av kommunerna skulle skillnaden vara 25 procentenheter eller mer om ett Ungbolån införs.

Andel unga vuxna som kan köpa en etta – utan och med Ungbolån

Kommun	utan startlån	med Riksbyggens Ungbolån
Gotland	19%	46%
Göteborg	7%	28%
Jönköping	19%	49%
Karlstad	33%	51%
Luleå	33%	51%
Lund	5%	16%
Malmö	35%	60%
Stockholm	8%	27%
Sundbyberg	14%	49%
Umeå	9%	29%
Upplands-Bro	33%	68%
Uppsala	12%	31%
Varberg	22%	53%
Åre	13%	40%
Örebro	25%	49%

Idag råder allvarlig ungdomsbostadsbrist i 61 av Sveriges kommuner. Det är mer än var femte kommun. Där har hälften eller fler av ensamboende 20–30-åringar inte möjlighet att köpa en etta i den egna kommunen. Ungdomsbostadsbristen är ett utbrett problem, men tillsammans kan vi vända utvecklingen och underlätta för unga att skaffa en egen bostad. Riksbyggen som långsiktig samhällsutvecklare bidrar exempelvis genom att erbjuda Hyrköp av bostadsrätt i vissa projekt. Men det krävs också politiska lösningar. Ett startlån för unga vuxna behöver införas av regeringen, till exempel i form av Riksbyggens Ungbolån.

Mer information

Johanna Bjurskog, bostadspolitisk expert: johanna.bjurskog@riksbyggen.se
Håkan Andersson, presschef: hakan.andersson@riksbyggen.se

På Riksbyggens opinionssida hittar du mer information om hur ungdomsbostadsbristen ser ut i respektive kommun: www.riksbyggen.se/startlan

61
kommuner

61 kommuner har allvarlig ungdomsbostadsbrist

