

Efterlyses: Fler hem för unga vuxna

EN RAPPORT OM BOSTADSBRISTEN BLAND UNGA



Efterlyses: Fler hem för unga vuxna

Sammanfattning	1
Undersökningsmetod	2
Inledning	3
Ökad brist på bostäder för unga	3
Mambokurvan går i taket	4
Unga med egen bostad snart i minoritet.....	5
Unga i hyresrätt minskar	7
Allt fler bor i små lägenheter	8
Allt fler föräldrar hjälper till med bostadskostnad	9
Allt fler vill flytta hemifrån.....	9
Hyresgästföreningens åtgärdsförslag	11
Källor.....	12

Sammanfattning

- 158 kommuner uppger bostadsbrist för unga vuxna. Det är en ökning med 36 procent på tio år.
- Allt fler unga vuxna tvingas vara mambos trots att de vill flytta hemifrån. Idag bor 23 procent av alla mellan 20 och 27 år hos föräldrar eller släktingar.
- 90 procent fler unga vuxna uppger idag jämfört med 1997 att de vill flytta hemifrån under det närmaste året.
- Unga vuxna som bor i egen bostad är snart en minoritet
- Idag bor var fjärde ung vuxen i osäkra upplåtelseformer. Andelen ökar.
- Antalet som bor i små lägenheter ökar.
- Hyresrätten är fortfarande populär men allt färre unga bor i hyresrätt. Antalet unga som bor i hyresrätt har minskat med 20 procent på tio år.
- Fler föräldrar och anhöriga hjälper till med att betala för ungas boendekostnader även när de flyttat till egen bostad.
- Kostnaden för dem som bor i andra hand ökar dramatiskt.
- Av dem som är mambos är det allt fler som inte tror sig kunna få tag på ett boende där de vill.
- 25 748 unga vuxna som är sambos eller gifta och har barn bor kvar hemma hos sina föräldrar.

Så säger de unga själv i de undersökningar som Hyresgästföreningen genomfört bland 20 och 27-åringar mellan 1997 och 2013.

Detta visar med all tydlighet att det finns ett ökat gap mellan tillgång och efterfrågan på bostäder för unga vuxna. Allt för lite har gjorts från

politiskt håll på både riks- och kommunnivå för att råda bot på detta gap.

Unga vuxnas bostadssituation EU-anpassas allt mer. Unga vuxna blir allt mer beroende av sina föräldrar och av släktingar såväl för att få bostad som för att få hjälp med att betala för sitt boende. 147 700 unga vuxna bor idag ofrivilligt hos sina föräldrar. Sammantaget är det 288 900 i den undersökta gruppen som vill ha egen bostad men som saknar det idag. För att fylla detta behov krävs 189 900 bostäder enligt beräkningar som Hyresgästföreningen gjort.

Det är hög tid för förändring, för i förlängningen handlar detta om hela Sveriges välmående. Ett samhälle med levande och rörlig arbetsmarknad och där människor är trygga och tror på sig själva. Där unga vågar, vill och kan bli vuxna på riktigt och därmed också bidra till samhället. Hyresgästföreningen menar att det behövs fler hem.

Undersökningsmetod

Undersökningsföretaget SKOP har på uppdrag av Hyresgästföreningen genomfört en undersökning om unga vuxnas boende varannat år sedan 1997. Den undersökta gruppen består av unga vuxna mellan 20 och 27. 2013 års undersökning gjordes per telefon med en postal uppföljning till ett delurval av de unga vuxna som inte svarade i telefon. Totalt sett bor det idag 1 039 508 personer mellan 20 och 27 år i Sverige, 4 409st av dessa svarade på undersökningen. Undersökningen bygger på ett slumpmässigt urval varpå resultatet visar på skattningar av verkliga förhållanden.

I denna rapport har vi valt att gräva i de historiska jämförelserna för att se hur unga vuxnas boende har utvecklats över tid. Detta blir en 16 år trendforskning.

Vi har valt att komplettera med fakta från Boverkets rapport ”Ungdomars boende – lägesrapport 2013” och från nyligen presenterade siffror kring hur priset för andrahandshyror utvecklats efter att regler ändrats på detta område. Det eftersom unga vuxna främst i storstadsregionerna blir allt mer hänvisade till otrygga boendeformer som boende i andra hand eller inneboende. Vi försöker ge en så bred bild som möjligt av utvecklingen när det gäller unga människors bostadssituation.

Inledning

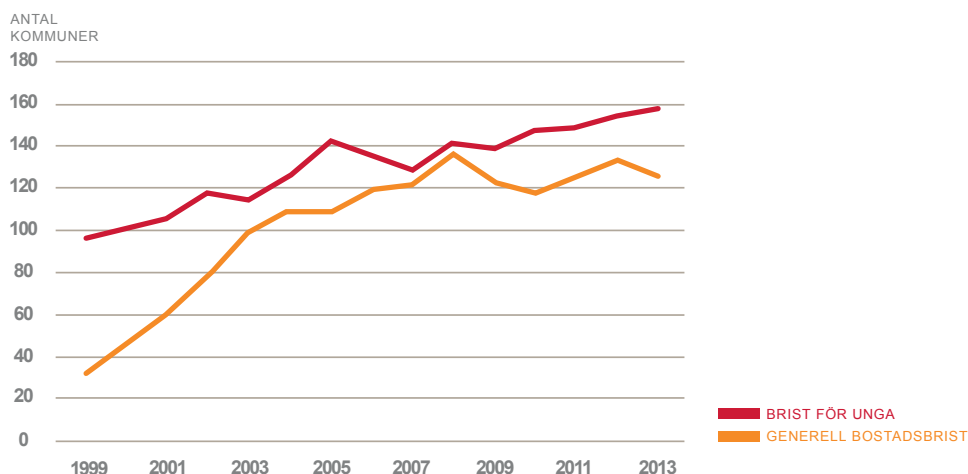
Det är stor bostadsbrist i Sverige idag. Sverige växer, och fler och fler flyttar till städerna. I mer än hälften av landets kommuner råder nu bostadsbrist enligt Boverket. När unga inte kan flytta hemifrån och företag har svårt att rekrytera på orter med bostadsbrist slår det både mot människors grundläggande behov av en bostad och mot den svenska tillväxten.

Ett alltför lågt bostadsbyggande under en nästan 20 år lång period är orsaken. Det låga bostadsbyggandet gäller inte minst hyresrätter, en viktig bostadsform för många människor och för samhället. En viktig bostadsform just för unga vuxna som inte hunnit bygga upp ett eget sparkapital för att kunna köpa sig en egen bostad.

Ökad brist på bostäder för unga

Antalet kommuner som uppger att man har brist på bostäder för unga har ökat kontinuerligt under perioden 1999–2013. Idag uppger 158 kommuner att de har brist på bostäder för unga. Det är den högsta siffran som någonsin redovisats.

När det gäller generell brist på bostäder kan man konstatera att utvecklingen sedan 2008 planat ut medan den fortsätter att öka för unga. (Boverket: Ungdomars boende – lägesrapport 2013)

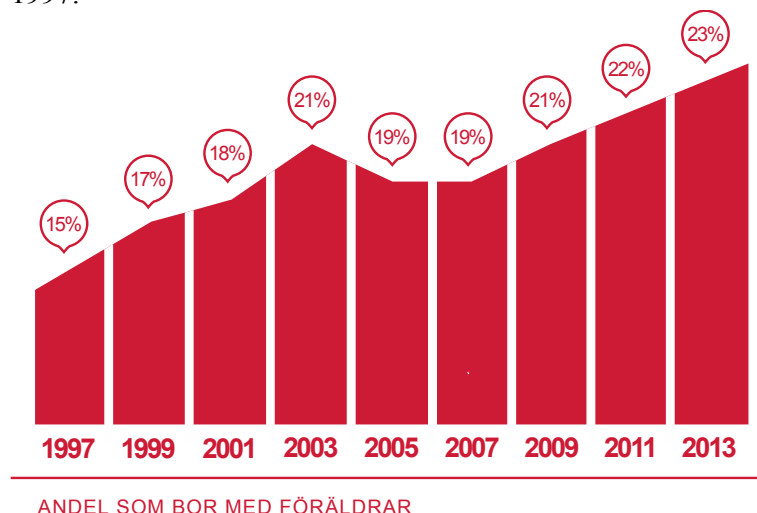


ANTAL KOMMUNER SOM UPPGER ATT DE HAR BRIST PÅ BOSTÄDER FÖR UNGDOMAR SAMT ANTALET KOMMUNER SOM HAR BOSTADSBRIST GENERELLT SETT 1999-2012

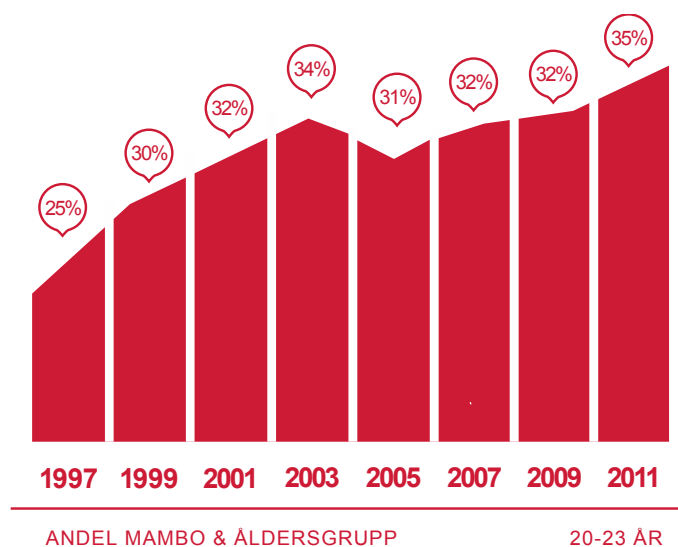
Ser man till Stockholms län så uppger 25 av 26 kommuner att det råder brist på bostäder för unga (Bostadsmarknadsenkäten 2013). Bostadsbristen är allvarligast i tillväxtregionerna och utgör idag ett hinder för såväl företag som för universitetens möjlighet att rekrytera studenter. I undersökningen "Påverkar bostadsbristen arbetsgivare rekryteringsmöjligheter?" från 2012 svarade var femte arbetsgivare av de största arbetsplatserna i storstadsregionerna att bostadsbristen gör det svårare att rekrytera lämplig personal.

Mambokurvan går i taket

2013 bor nästan en av fyra unga vuxna (23 procent) kvar hemma hos sina föräldrar. Den så kallade mambokurvan ökar dramatiskt. Det är den högst uppmätta andelen någonsin och kan jämföras med 15 procent 1997.



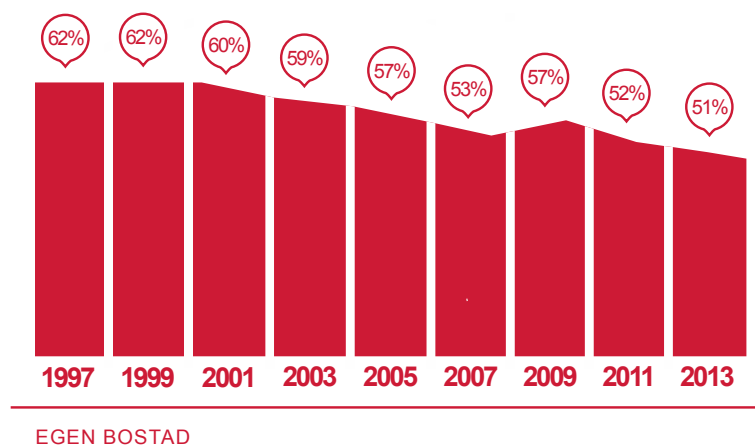
Att många unga bor kvar i föräldrahemmet har många delförklaringar som ökad ungdomsarbetslöshet, låga studiemedel men också ett litet utbud av studentbostäder och möjliga bostäder för unga. Ser man till den yngsta gruppen i undersökningen, de mellan 20 och 23 år, är det 35 procent som är mambos.



Idag är det 25 748 personer mellan 20 och 27 år som bor kvar hemma hos sina föräldrar trots att de själv har fått barn och är sambo eller gifta. Det innebär att 20 procent av alla unga vuxna som har barn tvingas bo kvar hemma i sitt föräldrahem.

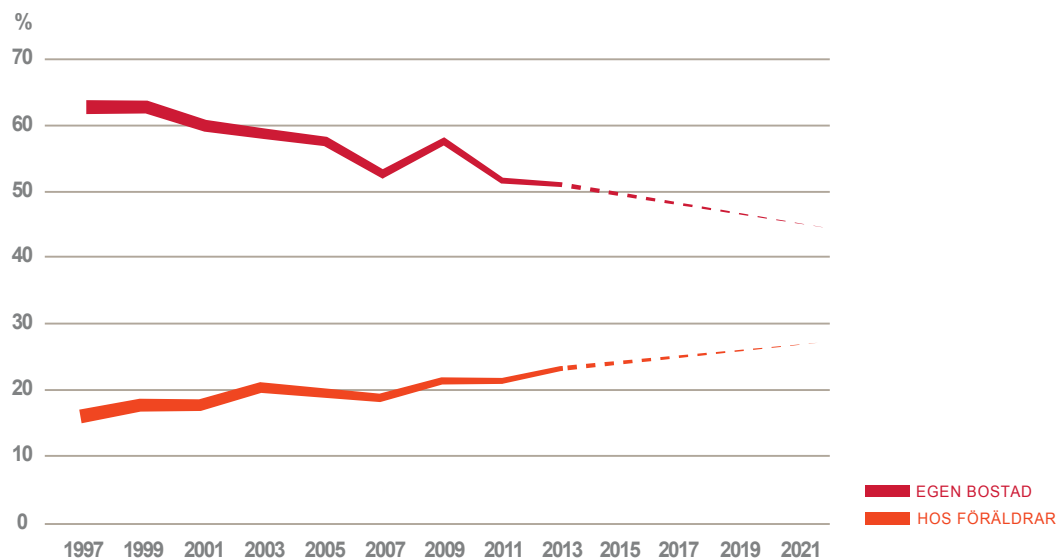
Unga med egen bostad snart i minoritet

Andelen unga vuxna som bor i egen bostad – det vill säga bostadsrätt, eget hus eller hyresrätt med förstahandskontrakt – uppgår 2013 till 51 procent. Det är den lägsta uppmätta andelen någonsin. 1997, då Hyresgästföreningen började undersöka unga vuxnas boende, var det 62 procent av de unga vuxna som hade en egen bostad. Andelen som har eget boende har alltså minskat med 20 procent på 16 år.



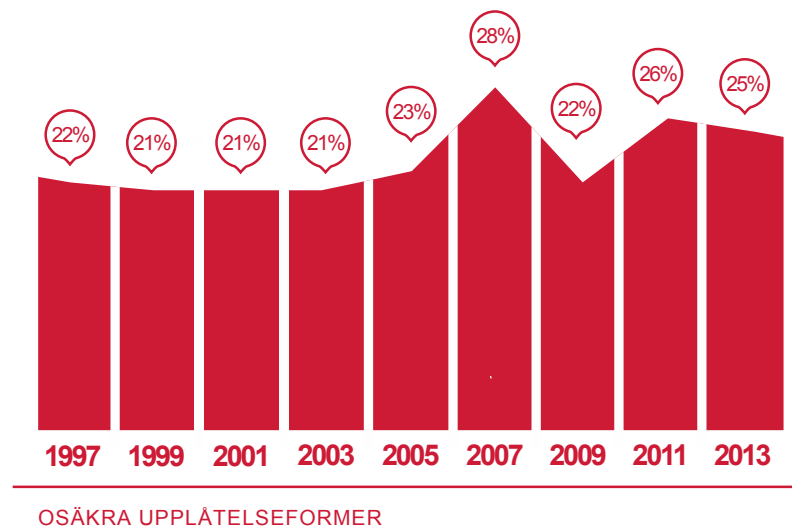
Om trenden håller i sig, vilket allt talar för med den låga nybyggnadstakt som finns i Sverige just nu, kommer valåret 2014 vara det första då en minoritet av landets 20 till 27-åringar bor i eget boende. I storstadsregionerna är vi redan där. I Göteborg passerades gränsen 2010, idag har 48 procent eget boende. I Malmö/Lund är 2013 första året då en minoritet har eget boende, 49 procent. I Stockholm passerades gränsen 2009. Idag är det bara 44 procent av alla unga vuxna i Stockholm som har ett eget boende.

Om trenden från de senaste 16 åren inte bryts, utan blir densamma, kommer antalet som bor hemma hos föräldrarna vara fler än de som bor i egen bostad år 2036. Ser man till jämförbara mått i andra europeiska länder kan man då tala om att vi har EU-anpassat vårt boende för unga vuxna.



ANDEL I EGET BOENDE OCH SOM BOR HEMMA HOS FÖRÄLDRAR

I takt med att allt färre unga vuxna bor i eget boende har andelen som bor hos sina föräldrar respektive andelen som bor i osäkra upplåtelseformer ökat. Med osäkra upplåtelseformer menas korta typer av kontrakt som andrahandsboende, inneboende och studentboende.

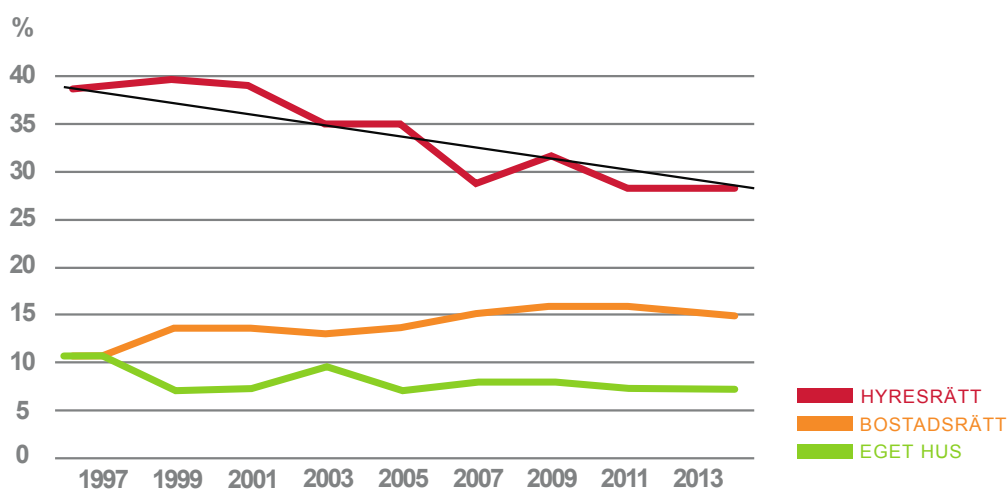


En av fyra unga vuxna bor idag i osäkra upplåtelseformer, vilket är en ökning med tre procentenheter sedan 1997. Tendensen sedan 1997 är alltså en lätt ökning.

Regeringens politik har gått ut på att stimulera just osäkra upplåtelseformer genom att förenkla för den som vill ta inneboende eller öka möjligheten att ta ut högre hyror för andrahandsuthyrning. Detta har gjorts genom flera lagändringar under 2012 och i januari 2013. Av detta syns inte ännu något i statistiken.

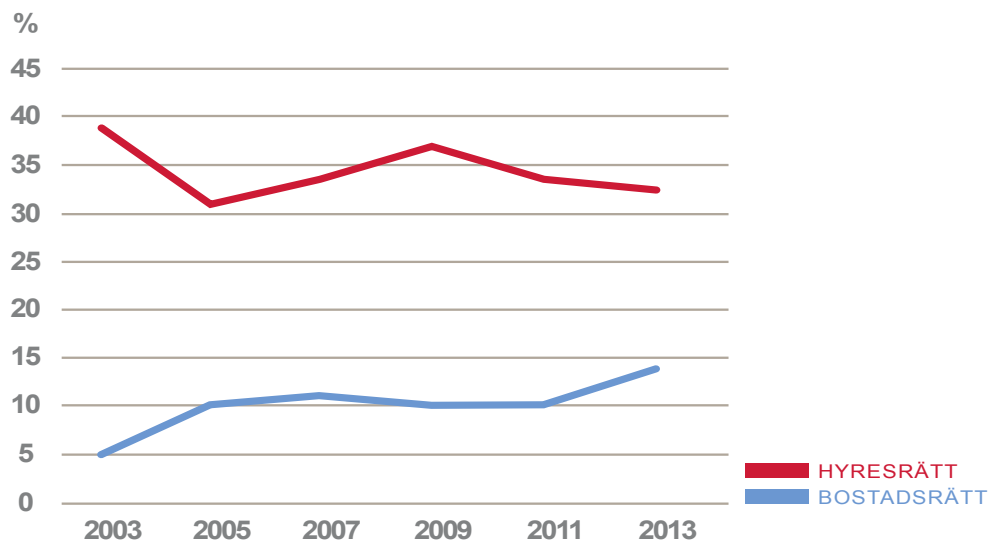
Unga i hyresrätt minskar

Studerar man vilken typ av boendeformer som unga vuxna med eget boende bor i kan man konstatera att det antalet som bor i hyresrätt sjunker konstant. Från 2000, då 40 procent av de med egen bostad bodde i hyresrätt, till idag då enbart 28 procent gör det. En orsak kan vara de allt högre krav som hyresvärdar riktar mot dem som ska kunna teckna ett hyreskontrakt. Man ska ha fast arbete, till vilket inte timvikariat eller studiemedel räknas.



NUVARANDE BOENDEFORM FÖR 20-27 ÅR

Eftersom siffrorna för andra boendeformer som bostadsrätter, eget hus och osäkra upplåtelseformer inte ökar i samma omfattning som boende i hyresrätt minskar, så kan man konstatera att när hyresrätter inte finns i tillräcklig grad så är det mambo-boendet som återstår för unga vuxna.



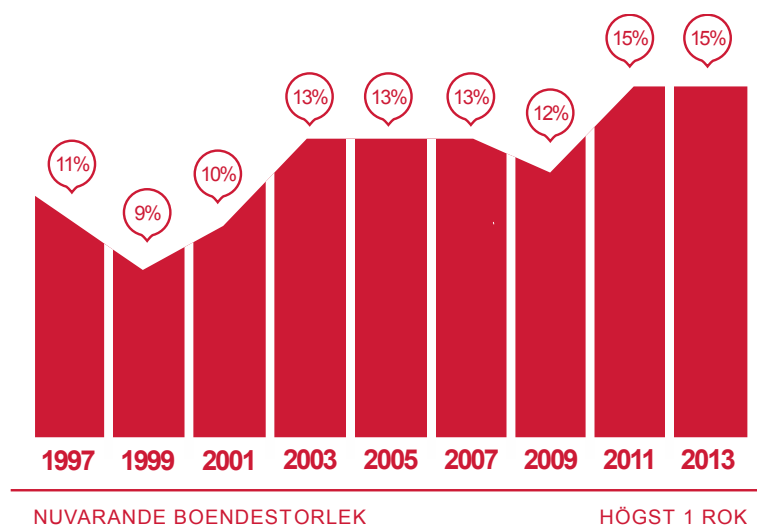
BÄST PASSANDE BOENDEFORM

Denna bild stärks också av fakta om vilken typ av boende som de unga efterfrågar. Hyresrätten har inte minskat i attraktion hos de unga vuxna.

På frågan till mambo-boende om vilket som är den bäst passande boendeformen, är hyresrätten fortsatt populär även om bostadsrätten ökat mer i attraktionskraft över tid.

Allt fler bor i små lägenheter

När det gäller utvecklingen av bostadsstorlek så bor allt fler i mindre lägenheter. Samtidigt är andelen som bor i 2 rum och kök stabil över tid.

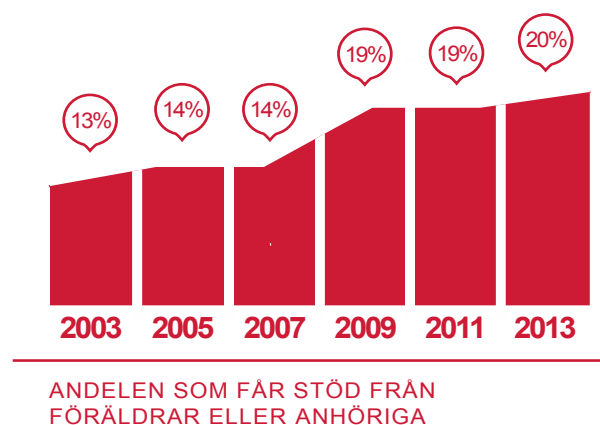


NUVARANDE BOENDESTORLEK

HÖGST 1 ROK

Allt fler föräldrar hjälper till med bostadskostnad

När det gäller vad unga vuxna betalar för sitt boende så finns inga dramatiska förändringar i undersökningarna mellan 1997 och 2013. Andelen av dem som bor i eget boende som uppger att de utan problem klarar av den boendekostnad de har idag har varit förhållandevis konstant under de 16 undersökta åren. 2013 uppger 79 procent att de klarar sin boendekostnad. Det är den högsta siffran i undersökningsserien. Tidigare år har det legat runt 77 procent.



De unga vuxna som får stöd från föräldrar eller anhöriga för sina boendekostnader i eget boende ökar under mätperioden. Ökningen har gått från 13 procent 2003, då frågan ställdes första gången, till dagens 20 procent. Om detta visar att unga har svårt att själv klara sina boendekostnader, att studiemedlen är för låga eller att dagens föräldrageneration curlar sina barn är svårt att veta. Det visar i alla fall att många av dem som har eget boende är beroende av ekonomiskt stöd för att klara sitt boende.

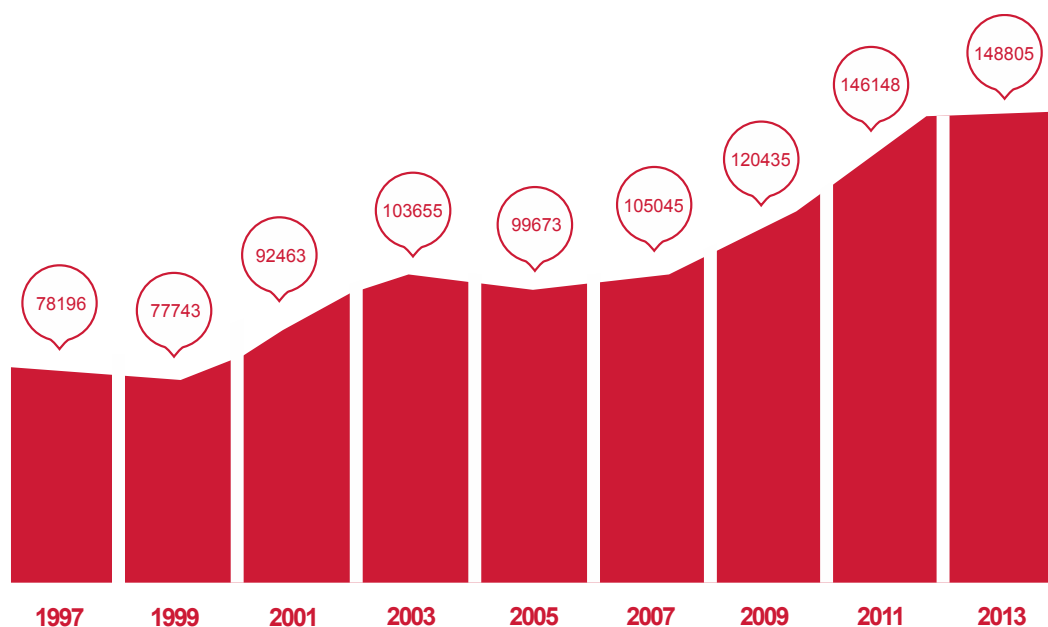
När det gäller kostnaden för boende i osäkra upplåtelseformer så syns inte detta i Hyresgästföreningens undersökningar. Andra uppgifter visar dock på en skenande kostnad för boende i andra hand. I alla fall på tillväxtorterna där denna marknad främst finns. Prisgenomslaget i osäkra upplåtelseformer som lagändringarna kring andrahandsuthyrning för med sig har studerats i ett kortare perspektiv. En undersökning som SvD genomfört tillsammans med webbplatsen Blocket visar att andrahandshyrorna ökat dramatiskt mellan det tredje kvartalet 2012 och 2013. Andrahandshyran för en tvårummare har i ökat i Stockholm med 12 procent, i Göteborg med 9,5 procent och i Skåne med 12 procent.

Allt fler vill flytta hemifrån

Hyresgästföreningens undersökning bland unga vuxna visar på en stark vilja från unga vuxna som är mambos att inte vara det. 83 procent säger idag att de absolut vill flytta hemifrån under det närmaste året. 85 pro-

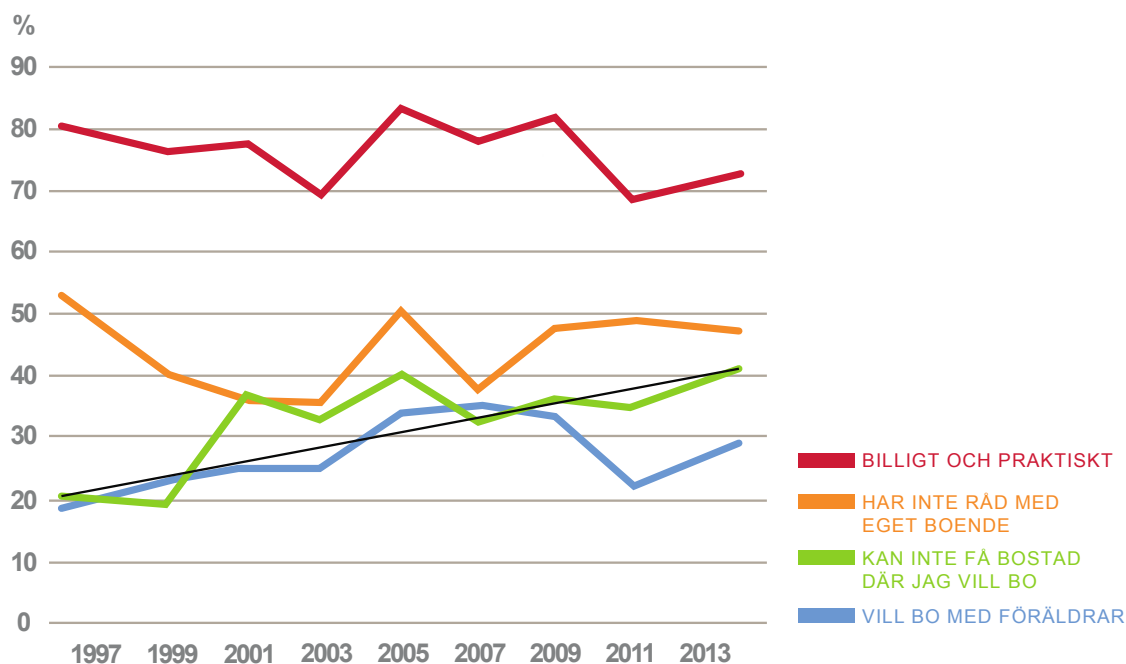
cent säger att de skulle vilja ha en egen bostad NU om de hade råd. Dessa siffror är relativt konstanta över tid. Däremot finns en svag tendens till att fler av de som är mambos idag uppger att de inte skulle ha råd med en egen bostad. 53 procent uppger att de skulle ha råd med eget boende.

Ser man till reella tal visar det dock en mer dramatisk bild som har att göra med ungdomskullarnas storlek. Idag vill 148 805 unga vuxna som bor hos sina föräldrar absolut flytta hemifrån under det närmaste året. Det är en ökning med 90 procent sedan 1997 då 78 196 uppgav att de absolut ville flytta hemifrån.



VILL ABSOLUT FLYTTA HEMIFRÅN DET NÄRMASTE ÅRET

Det är också i dessa siffror som den reella utmaningen för Sveriges kommuner och regering ligger. Att stora barnkullar behöver eget boende. 147 700 unga vuxna bor idag ofrivilligt hos sina föräldrar. Sammantaget är det 288 900 i den undersökta gruppen som vill ha egen bostad men som saknar det idag. För att fylla dessa behov krävs 189 900 nya bostäder enligt beräkningar som Hyresgästföreningen gjort.



VARFÖR DE BOR HEMMA HOS FÖRÄLDRARNA

På frågan till unga vuxna som är mambos om varför det fortsätter att bo med föräldrar så är billigt och praktiskt den vanligaste förklaringen följt av att man inte har råd med ett eget boende. Dessa förklaringar ligger stabilt över tid medan förklaringen att ”Kan inte få bostad där jag vill bo” är den som ökar mest under mätperioden. Från 20 procent 1997 till 40 procent 2013. Alltså är det idag dubbelt så många som inte tror sig kunna få en bostad där de vill idag.

Hyresgästföreningens åtgärdsförslag

Hyresgästföreningen har tagit fram ett förslag till en ny bostadspolitik. I denna återfinns flera åtgärdsförslag för att undanröja bostadsbristen i Sverige, varav några finns presenterade nedan. Utöver dessa kan det även finnas andra åtgärder att vidta, med den gemensamma nämnaren att göra det möjligt att bygga.

Alla har rätt till en god bostad till en rimlig kostnad. Det är ett grundläggande villkor för ett bra liv och vår vision om ett tryggt boende där samhälle och människor utvecklas. Därför har Hyresgästföreningen tagit fram ett program med förslag till en ny bostadspolitik.

Bruksvärdessystemet och de kollektiva förhandlingarna

Systemet med bruksvärde och kollektiva hyresförhandlingar är väsentligt för att alla ska ha rätt till en god bostad till rimlig kostnad.

Likvärdiga skatteregler för alla boendeformer

Dagens skattesystem gynnar det ägda boendet framför hyresrätten. Bättre skatteförutsättningar för hyresrätten skulle leda till att fler bostäder med rimliga hyror byggs.

En hållbar utveckling av boendet är ett gemensamt ansvar

Hyresgästföreningen föreslår rotavdrag även till hyresrätter, en miljöpremie för hållbar upprustning och skattefria underhållsfonder för hyresvärdar. Det skapar förutsättningar för en bra boendemiljö och en hållbar utveckling.

Hyresgästinflytande över boendet

Hyresgästerna måste få större möjlighet till inflytande över sitt boende, framför allt vid ombyggnad och upprustning. Det behövs en lagändring för att öka hyresgästernas möjligheter att påverka sitt eget boende. En aktiv bostadspolitik bidrar till samhällsutvecklingen.

Det krävs en förändring i bostadspolitik

En statlig investeringsstimulans till nyproduktion av hyresrätter, slopad fastighetskatt för hyresrätter och stöd till bostadsföretag på vikande marknader skulle avsevärt förbättra situationen för både dagens och morgondagens hyresgäster. Kommunerna kan bidra till samhällsutvecklingen genom en aktiv markpolitik och genom att använda sitt allmännyttiga bostadsföretag.

Källor

Hyresgästföreningen: Hur bor unga vuxna? Hur vill de bo? (1997 till 2013)

Hyresgästföreningen: Påverkar bostadsbristen arbetsgivare rekryteringsmöjligheter? (2012)

Länsstyrelsen Stockholms län: Bostadsmarknadsenkäten (2013)

Boverket: Ungdomars boende – lägesrapport (2013)

SvD, Blocket: Andrahandshyrornas utveckling oktober (2013)