

Kreativa lösningar för fler unga på bostadsmarknaden

Långa köer, dyra och för få bostäder. Låter det bekant? Unga vuxna är idag en av de grupperna som kämpar mest på bostadsmarknaden. Men trots svårigheterna ser vi en positiv trend, där allt fler unga lyckas ordna sin boendesituation. Dessutom jobbar flera aktörer både aktivt och kreativt för att sänka tröskeln för unga som vill bo.

Idag bor 200 000 unga vuxna kvar hemma hos föräldrar mot sin vilja, visar en undersökning gjord 2021 av Hyresgästföreningen¹. Antalet hemmaboende unga vuxna är historiskt högt, samtidigt ökar antalet unga med eget boende från tidigare år. Många upplever att man inte har råd, eller att det är för svårt att ta sig ut på den svenska bostadsmarknaden.

”SBAB har under årens lopp bidragit med flera analyser som utifrån olika perspektiv belyst ungas problem på bostadsmarknaden. Det är uppenbart att det behöver vändas på inte bara en utan flera stenar för att lösa problemen. I vår senaste större analys i rapporten Unga & Bolån förra året tittade vi bland annat på betydelsen av bankernas kalkylräntor och amorteringskraven”, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB². Att ha ett eget boende är en rättighet och många gånger en förutsättning för att kunna börja sitt vuxna liv.

En gång hyran istället för tre

”Trösklarna in på den svenska bostadsmarknaden är väldigt höga. Många gånger är kraven för att få en hyresrätt att man ska tjäna två eller tre gånger hyran. Har du en lägenhet som kostar 7000 i månaden måste du ha 21 000 kronor efter skatt och vilken student har det? Detsamma gäller om man ska köpa, då behöver man både kontantinsats och kunna visa att man har en

viss inkomst”, berättar Anna Heide, fastighetsbolaget Trianons affärsutvecklingschef. Hon fortsätter: ”Vi har insett att det är värt att sänka kraven för att fler ska ha någonstans att bo och kräver därför bara att man tjänar en gång hyran för att kunna bo i våra bostäder.”

”Unga i storstäderna är den största gruppen bostadslösa”

Alexander Wilson van Deurs, förbundsordförande för organisationen *jagvillhabostad.nu* arbetar med opinionsbildning och konsumentupplysning om bostadsmarknaden för unga. ”Vi har en väldigt utbredd bostadsbrist i Sverige som framför allt slår mot särskilda grupper och på vissa platser i landet. Unga i storstäderna är den största gruppen bostadslösa. Vi vill göra ett kunskapslyft för unga om bostadsmarknaden”.



Organisationen arbetar även med bostadskonceptet Snabba hus, ett samarbete med Svenska Bostäder som innebär att man bygger modula bostäder på tillfälliga bygglov, speciellt för unga. ”Detta är inte en långsiktig lösning, men ett sätt att göra någonting åt den problematik som finns för unga på bostadsmarknaden här och nu”, säger Alexander.

Många pekar ut andrahandsmarknaden som osäker. Alexander berättar vidare: ”Svaret på bostadsbristen är en andrahandsmarknad som är väldigt otrygg. I Stockholms län är 9 av 10 bostäder på andrahandsmarknaden uthyrda med ockerhyror.”³ I ett samtal med Dora Kovács, 32 år och inflyttad till Stockholm 2009, berättar hon om de 15 flyttarna hon gjorde innan hon till slut fick tag på ett förstahandskontrakt på Högbergsgatan. ”Det var jobbigt att hela tiden veta att man snart behövde leta efter något nytt, ibland har jag bott på ett ställe så kort som 3 månader innan jag blivit tvungen att flytta vidare. Ibland handlade det om att betala så mycket som 15 000 kronor för en etta i Stockholm. Det gör det svårt att fokusera på allt det andra man vill göra i livet.”

Utbud och efterfrågan – det största problemet?

På frågan om vad det största problemet är för unga på den svenska bostadsmarknaden svarar Karin Mizgalski på fastighetsbolaget Wallenstam: ”Det grundläggande



hindret är att det finns större efterfrågan än utbud av bostäder, speciellt i storstadsregionerna. Därför arbetar vi mycket med att bygga nya bostäder i Stockholm, Uppsala och Göteborg, där många idag behöver någonstans att bo. Det långsiktiga arbetet handlar om att bygga fler bostäder som unga har råd att bo i.”

Bygg fler och mindre

”Man har tidigare byggt mycket stora bostäder i stället för mindre yteffektiva lägenheter. Det är såklart billigare att bo i en etta på 25 kvm än en etta på 50 kvm, vilket i sin tur kan sänka trösklarna för unga att kunna skaffa sig sin första bostad, vare sig det är en hyresrätt eller bostadsrätt”, förklarar Tommy Johansson, vd på Svenska Nyttobostäder som både äger och förvaltar fastigheter. ”Vi försöker odla en gemenskap runt de yteffektiva lägenheter vi förvaltar, där det kan finnas gym, co-working-utor eller ett kafé i fastigheten som kan fungera som en förlängning av vardagsrummet. Det är ett smart sätt att lösa en högre levnadsstandard för den enskilde, men till en lägre hyra.”

Eget rum – dela på kök och vardagsrum

På liknande sätt utvecklar Wallenstam idag tillsammans med Colive en ny typ av gemensamhetsboende, som är ett alternativ för unga som vill flytta hemifrån.

Den viktigaste gruppen att få in på bostadsmarknaden är de unga.

Colive är ett initiativ där man får eget rum, dusch och toalett men delar på gemensamhetsutrymmen som kök och vardagsrum i ett bostadshus”, berättar Karin. ”Det är ett litet boende, men med tillgång till mycket gemensamma ytor – det är ett nytt sätt att skaffa sig sin första egna bostad. Vissa människor vill heller inte bo själva och i en stad som Stockholm med mycket singelhushåll är det ibland ett bättre alternativ för en ung person som vill flytta hemifrån att flytta in med andra”.

HSB tänker lite som en förälder

Enligt Hyresgästföreningen vill de allra flesta unga äga sin bostad, men på grund av höjda bostadspriser och höga kontantinsatser är detta svårt att få till själv utan föräldrars hjälp. Detta vill bostadsaktören HSB lösa. ”Den viktigaste gruppen att få in på bostadsmarknaden är de unga”, säger utvecklingschef Jonas Andreasson som har ansvaret för konceptet HSB-Dela. HSB-Dela innebär att HSB går in och delar kostnaden för en bostadsrätt med den unga, vilket kan

hjälpa de som inte hade haft råd att köpa bostaden annars. Efter 10 år, eller tidigare om man vill, kan man köpa ut HSB eller välja att sälja lägenheten. ”Det är inte helt ovanligt att föräldrar går in och stödjer sina barn och köper lägenheten tillsammans med dem, här är tanken att HSB kan gå in lite som en förälder, och bli delägare i ens första boende”, förklarar Jonas.

Ett hållbart samhälle är ett samhälle där alla har någonstans att bo. Idag måste vi arbeta tillsammans för att hitta innovativa lösningar på den svenska bostadsmarknaden för att hjälpa unga människor att hitta sin första bostad så att de ska kunna börja sitt vuxna liv. Tommy från Nyttobostäder avslutar: ”Alla måste slå sina kloka huvuden ihop och tänka hur man ska kunna komma till rätta med problemen vi har på bostadsmarknaden.”

¹ https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/unga-vuxna/unga-vuxna-2021/unga_vuxna_hela_sverige_2021.pdf

² https://www.sbab.se/1/om_sbab/press/arkiv_publicering/hallbar_bostadsmarknad_-_insiktsrapporter/2021-05-11_unga_och_bolan_-_insiktsrapport_nr_4_2021.html

³ Boverkets rapport från 2018: <https://www.mitti.se/nyheter/9-av-10-som-bor-i-andra-hand-betalar-ockerhyra/lmrlv15087801/>

SBAB!
Gillar!
Bra och hållbara initiativ för bättre boende