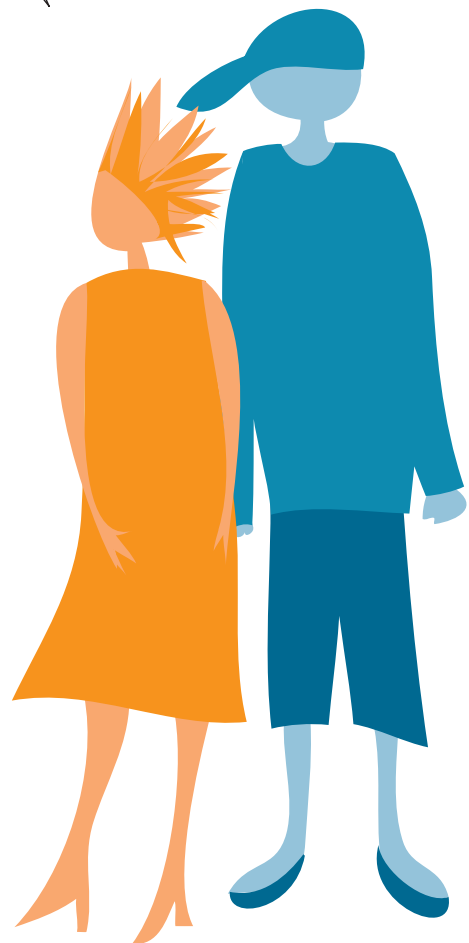


Länka in ungdomarna
i flyttkedjorna!



Om ungas syn på sitt framtida boende
En bostadsrapport från Fastighetsägarna
Februari 2008

Innehållsförteckning

Gärna familj och villa – men först en fin hyresrätt.....	3
För unga är hyresrätten det första valet.....	4
UNGDOMAR BOR GÄRNA I HYRESRÄTT.....	4
UNGDOMAR VILL PRIORITERA BOENDET.....	4
HYRESRÄTTEN GER FLEXIBILITET.....	5
BOSTADSMARKNADEN BÖR ERBJUDA VALMÖJLIGHETER.....	6
MeWe-generationen vill maximera möjligheterna.....	6
De unga har svårt att komma in på bostadsmarknaden.....	6
Hyresrätten är en förutsättning för tillväxt och en flexibel arbetsmarknad.....	7
Nya livsmönster ställer nya krav.....	7
FLER BARNFAMILJER VILL BO I INNERSTADEN.....	7
NYA FAMILJEKONSTELLATIONER.....	8
KARRIÄRBYTEN OCH FLEXIBLA ANSTÄLLNINGSFORMER.....	8
Ett bostadsutbud som ger även nästa generation valfrihet och trygghet.....	8
Notförteckning.....	10

Gärna familj och villa – men först en fin hyresrätt

För ungdomar råder det idag en akut bostadsbrist, framförallt på hyresrätter. Hyresrätten är de flesta ungdomars första val. Men med lågt byggande av nya hyresrätter och med den omfattande ombildningen till bostadsrätter, riskerar den akuta bristen på ungdomsboenden att förvärras. Att kräva massiva satsningar på byggande av små billiga hyresrätter, är inte ekonomiskt genomförbart med dagens höga byggkostnader. I stället måste vi bygga för alla, så att det skapas flyttkedjor som gör att många av de drygt en miljon en- och tvårummare som redan finns i våra hus friställs och kan tas över av ungdomar.

Flyttkedjor innebär att när en eller flera personer byter sitt boende kan någon/några flytta in i det boendet, varpå denne/dessa lämnar sitt boende för någon/några andra. Flyttkedjor ökar effektiviteten på bostadsmarknaden så att fler kan få ett situationsanpassat boende

Fastighetsägarna vill med rapporten ”Länka in ungdomarna i flyttkedjorna ” skapa en bild av hur det framtida bostadsutbudet bör se ut för att lösa ungdomarnas bostadsbehov. Vi har därför under hösten låtit Demoskop genomföra en landsomfattande undersökning bland unga, 18-25 år, om deras framtida behov och önskemål på bostadsmarknaden.

Ätta av tio unga vill så småningom bo med familjen i villa. Samtidigt är unga överlag mer positivt inställda till hyresrätten än sina föräldrar och de har en öppen attityd till vilka livssituationer de kommer att välja längre fram i livet. De menar att hyresrätten därför alltid kommer att vara en viktig valmöjlighet för dem. Dagens ungdomar vill egentligen inte flytta från den ort man bor på, men de är beredda att göra det för arbete och studier. Då spelar hyresrätten en särskilt viktig roll för dem som saknar kontantinsats för att köpa boende på den nya orten och för att minimera de ekonomiska riskerna som en flytt kan innebära.

Ungdomarnas inställning till livet och boendet visar på behovet av att skapa och upprätthålla en mångfald av boendeformer över hela landet. Dessutom är det viktigt att det finns tillgång till såväl stora som små hyreslägenheter och att de i ökad utsträckning kan utformas för att passa hyresgästernas individuella behov och önskemål.

I den här rapporten har vi kompletterat vår undersökning med fakta om situationen på bostads- och arbetsmarknaden för unga och om trender av betydelse för framtida attityder kring boendet. Utifrån dessa fakta och trender drar vi ett antal slutsatser om hur bostadspolitiken måste utformas för att möta ungdomarnas kommande behov.

Förhoppningen är att rapporten ska bidra till en framsynt bostadspolitik till gagn för unga vuxna.



Christer Jansson
vd Fastighetsägarna Stockholm



Lennart Alexandersson
vd Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen



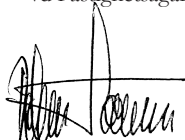
Krister Nilsson
vd Fastighetsägarna Mellansverige



Nils-Göran Larsson
vd Fastighetsägarna Syd



Olof Arwidsson
vd Fastighetsägarna Norr



Peter Sörman
vd Fastighetsägarna Öst



Per-Åke Eriksson
vd Fastighetsägarna Sverige

För unga är hyresrätten det första valet

Hösten 2007 lät Fastighetsägarna Demoskop genomföra en landsomfattande undersökning om svenskarnas syn på bostadsformer. Personer i åldern 18 till 25 år kategoriserades för sig för att möjliggöra en jämförelse mellan kategorierna äldre och yngre. De yngre tillfrågades särskilt om boendepreferenser för framtiden och om uppfattningar om framtida livssituationer. Sammantaget tillfrågades drygt 1800 personer i hela landet. Undersökningens resultat visar att dagens bostadspolitik måste reformeras.

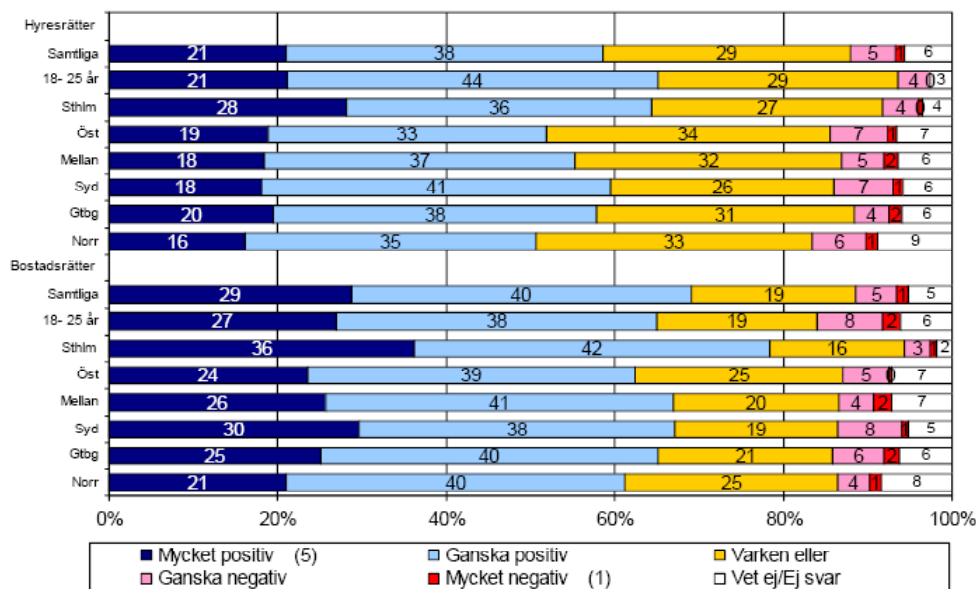
UNGDOMAR BOR GÄRNA I HYRESRÄTT

Överlag har unga en positiv syn på hyresrätten. De är mer positiva till hyresrätten än de äldre. Särskilt positiva är de yngre som redan bor i hyresrätt. Yngre bor också i högre utsträckning än andra i hyresrätter. En knapp majoritet i åldern 18-25 bor kvar hos sina föräldrar. I Stockholm bor en större andel av gruppen än i övriga landet i bostadsrätt. Trots det är stockholmarna de som är i särklass mest positivt inställda till hyresrätten.

På frågan om vad som är fördelar med hyresrätt framhålls särskilt att man inte behöver tänka på reparationer och underhåll, att man inte binder upp kapital och att det är lätt att flytta från bostaden.

Många unga ser också tillgången till hyresrätter som en viktig socialpolitisk fråga.

Har du generellt sett en positiv eller negativ inställning till...?



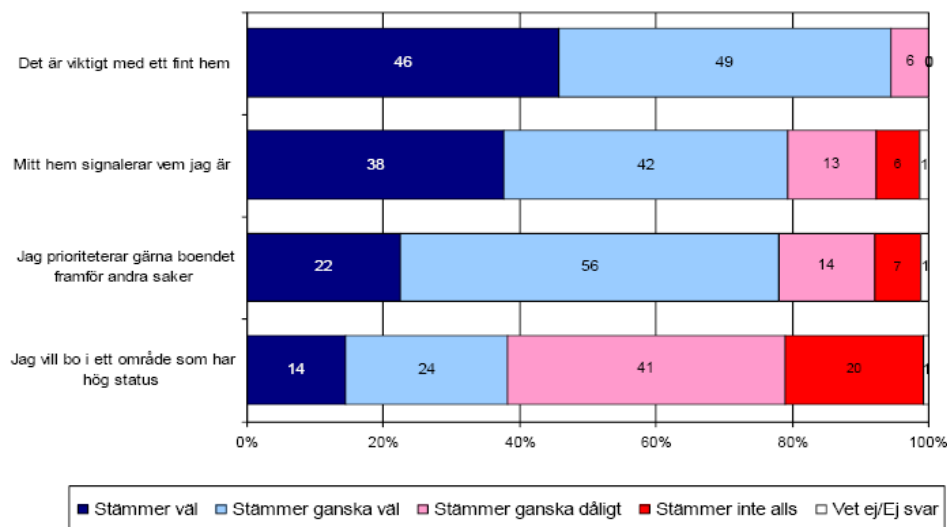
UNGDOMAR VILL PRIORITERA BOENDET

De allra flesta unga säger att de vill prioritera boendet framför andra saker, som resor och annan lyxkonsumtion. Nästan samtliga tycker att det är viktigt med ett fint hem. Däremot uppger knappt fyra av tio att boendeområdets status är viktigt.

När det gäller drömmen om livet vid 40 så handlar det för en absolut majoritet om att bo med familj i villa. Åtta av tio tror att de kommer att bo i eller utanför en större eller medelstor stad. Ekonomiska skäl framhålls som största potentiella hindret för drömboende vid 40 år. Lyckligtvis tror dock de allra flesta ungdomar att de i vuxen ålder kommer att ha genomsnittlig lön eller högre. En stor del tror att de kommer ha en lön som är högre eller mycket högre än genomsnittet. Många påpekar att drömboendet är beroende av hur familjesituationen ser ut.

Många unga vill att boendet ska omfatta mer än själva bostadsytan. Närmare hälften av de tillfrågade vill till exempel kunna hyra festlokal och övernattningsrum. Även tillgång till hyrbil framhålls som en positiv del av boendet, liksom möjligheten att kunna få hjälp med fönsterputsning och städning.

Jag kommer att läsa upp ett antal påståenden och för vart och ett av dem vill jag att du anger hur väl det stämmer för dig.



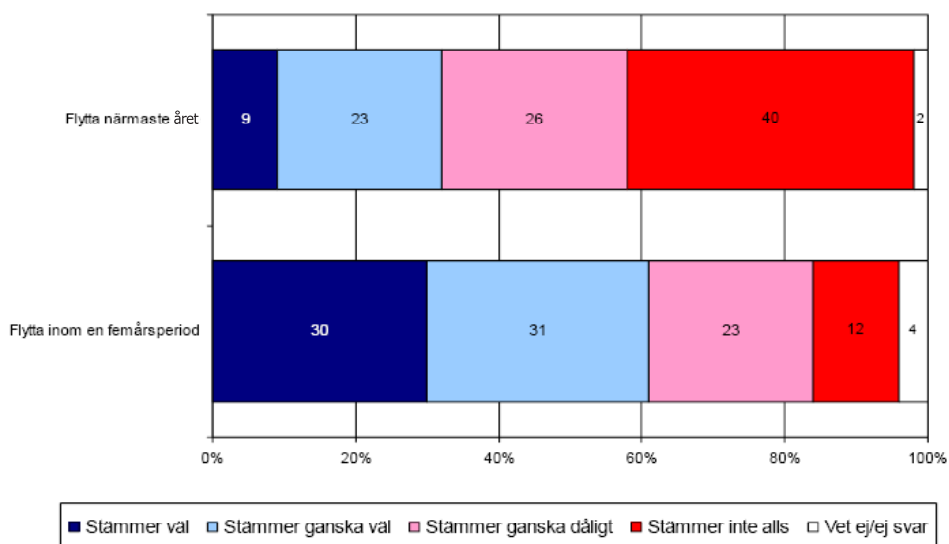
HYRESRÄTTEN GER FLEXIBILITET

I undersökningen framkommer en bild av hyresrätten som en lösning vid olika tillfällen i livet när man behöver en flexibel bostad och inte kan eller vill ta ekonomiska risker.

De allra flesta unga vill bo kvar på orten, i alla fall under de närmaste åren. Ändå uppger sex av tio att det är troligt eller ganska troligt att de inom en femårsperiod kommer att flytta från orten. De vanligaste skälen man uppger för att behöva flytta är utbildning och arbete. Av dem som vill flytta menar drygt hälften att de hålls tillbaka på grund av ekonomiska skäl.

På längre sikt tror sig fyra av tio ungdomar kanske inte ha råd med den önskade bostadsrätten eller villan vid 40-års ålder. Alternativet är då bra hyresrätter i varierande storlekar.

Hur troligt är det att du under det närmaste året kommer att flytta från regionen?



BOSTADSMARKNADEN BÖR ERBJUDA VALMÖJLIGHETER

Dagens ungdomar har en optimistisk framtidstro när det gäller den egna ekonomin. De vill bo fint, de är beredda att prioritera boendet och de vill kunna göra en klassisk bostadskarriär. En majoritet tycker inte att bostadsområdets status är av särskilt stor vikt. Ungdomarna menar alltså att de kommer ha råd och vilja betala för god kvalitet i boendet, även om bostaden ligger i ett område som har lägre status. Många är även intresserade av att betala för olika tilläggstjänster.

Ungdomars attityder talar alltså emot att snabbt bygga många små billiga hyreslägenheter. Snarare talar de för att bygga boende av god kvalitet, och det gäller även för hyresrätter. För att motverka trångboddhet och för att skapa de valmöjligheter som de unga eftersöker bör det byggas i varierande storlekar, såväl hyreslägenheter som bostadsrätter och villor.

En majoritet av dagens unga är beredda att flytta för arbete eller utbildning. Bristen på hyresrätter tvingar idag många att stanna kvar på orten, ofta i arbetslöshet.

MeWe-generationen vill maximera möjligheterna

Varje generation har sina speciella karaktärsdrag, värderingar, prioriteringar och generella livsstilmönster. I dagens samhälle kan man urskilja fyra generationer – *veteranerna* som är födda före andra världskriget, *baby-boomers* som föddes efter kriget, *Generation X* födda på 1960- och 1970-talen och nu dagens unga – den så kallade *MeWe-generationen*.¹ MeWe-generationen har en hel del värderingar som kan påverka deras syn på boendet:

- ▶ Det är viktigt att vara ”fri” och ha många valmöjligheter; att maximera sina möjligheter. Stagnation är farligt – fånga alla chanser som erbjuds. Livet handlar om att gå vidare och ta vara på det som dyker upp.
- ▶ Det är också viktigt att bilda familj – men det kan vänta för att hinna med annat först. Familjebildande och ansvar skjuts ofta på framtiden.
- ▶ Jobbet är för att ha kul, det är inte en plikt. Jobbet ska leda till personliga mål och personlig utveckling.
- ▶ Konsumtion är ett redskap för självförveckligande och identitetsskapande. Konsumtion är ett sätt att göra skillnad.
- ▶ Unga kvinnor anammar allt mer av det som tidigare ansetts vara ett manligt beteende och manliga prioriteringar.

Ungdomslivet har drastiskt förlängts under de senaste decennierna. De ungas attityder tyder på att ungdomsperioden kommer att förlängas ytterligare. Genomsnittsåldern för examinerade vid universitet och högskolor är 27 år. Förstagångsföräldrarna blir allt äldre; i genomsnitt är kvinnorna 29 år och männen 31 år. Den så kallade ”etableringsåldern”, där tre fjärdedelar av en årskull är i arbete, är idag 29 år för kvinnor och 27 år för män.² Tidsperioden där man har behov av mindre boenden förlängs. Kravet på att det boendet ska hålla en hög kvalitet ökar. Det är också en tid där många inte har vare sig intresse eller resurser för att påbörja en bostadskarriär. Intresset för hyresrätt är stort.

Attityderna tyder också på att vi kommer få en större andel vuxna som väljer bort traditionell familjebildning och karriär för att prioritera sin egen utveckling. Att vara ensamstående, vare sig man har barn eller inte, innebär ofta tillgång till lägre kontantinsatser och disponibel inkomst. Avståndstagande från traditionell karriär och fast anställning ger mer varierad och osäker inkomst. Bostadsrätt och egna hem binder upp kapital och innebär ekonomisk risk. Samtidigt vill man bo fint och personligt. Man ser boendet som identitetsskapande och är beredd att investera i det. Sammantaget kommer detta troligen att innebära ett ökat intresse för mer personliga och individuellt utformade hyresrätter i olika storlekar.

De förändrade attityderna gäller för båda könen. Ökad jämställdhet innebär också att fler kvinnors arbetssituation kommer att likna männens. Ett sådant förhållande ger mindre sammantagen ledig tid. Troligen kommer det att påverka många unga vuxnas framtida bostadspreferenser, även vad gäller perioden för familjebildande.

De unga har svårt att komma in på bostadsmarknaden

Utvecklingen för unga är positiv på en rad olika områden. Till exempel har arbetslösheten bland unga sjunkit på sistone, boendeutgifternas andel av inkomsten har sjunkit. Samtidigt har unga, jämfört med andra åldersgrupper, sämre förutsättningar att påverka sina egna liv och sin vardag. Många unga lever fortfarande i en ekonomiskt utsatt situation. Andelen med låg ekonomisk standard är högre bland unga än bland andra åldersgrupper.³

De unga har generellt en svag ställning på dagens bostadsmarknad. De saknar ofta kontantinsats till lån för en bostadsrätt. Därför är de som regel beroende av tillgången till student- och hyreslägenheter. Bostadsmarknaderna i våra större städer fungerar dåligt. Det är mycket svårt att få tag i hyreslägenheter och svarthandel och andrahanduthyrning med överhyror är vanligt.

75 procent av alla unga har bött olagligt, varit inblandade i svarthandel eller betalat överhyror. Andrahandsuthyrning utan värdens tillstånd är den vanligaste företeelsen.⁴ Antalet unga personer som saknar eget hyreskontrakt ökar framförallt i de större städerna, och särskilt i Göteborg.⁵

Tittar man på situationen i Stockholm ser man att varannan person mellan 20 och 27 år saknar egen bostad. Drygt 43 procent av dem som är 20 till 23 år bor med sin mamma; är mambo. Bland dem som saknar egen bostad anser de flesta att hyresrätt skulle passa deras behov bäst.⁶

Det råder brist på bostäder till unga i 128 av landets 290 kommuner. Dessa kommuner har själva angett brist på sådana lägenheter som ungdomar efterfrågar. 17 av högskoleorterna, utöver landets tre största städer, anger att de har bostadsbrist för unga.

Unga kvinnor tycks mer angelägna att flytta hemifrån än de unga männen. I åldersgruppen 20-25 år bor fyra av tio unga män kvar i föräldrahemmet. Siffran för unga kvinnor är endast två av tio. För de unga kvinnorna uppgår boendekostnaderna till en större del av den disponibla inkomsten än vad den gör för de unga männen.

Ungas etablering på bostadsmarknaden har minskat sedan 1990. Kombinationen av lågt bostadsbyggande, relativt låg sysselsättningsgrad och ökade priser på bostäder har gjort att ungdomar idag har en svagare ställning på bostadsmarknaden än för bara ett par decennier sedan. Sedan 1990 har det, i synnerhet i tillväxtregionerna, blivit allt svårare för unga att etablera sig på hyresmarknaden. Anledningen är att efterfrågan varit mycket större än utbudet och att små billiga hyresrätter även är attraktiva för andra grupper än ungdomar. När det finns hushåll med starkare ekonomi är det möjligt att unga med lägre inkomster och kanske mer tillfälliga arbetsförhållanden betraktas som osäkra hyresgäster.⁷

Hyresrätten är en förutsättning för tillväxt och en flexibel arbetsmarknad

För att minska arbetslöshet och främja en positiv arbetsmarknad är det viktigt att det finns en rörlighet inom landet. Det är då nödvändigt att det finns möjlighet att komma över en bostad på den ort man vill flytta till.

Senare tids forskning visar att tillgången till hyresrätter är avgörande för arbetskraftens rörlighet:

- ▶ Personer som äger sin bostad är betydligt mindre villiga att byta region än personer som hyr sin bostad i första hand.
- ▶ Personer som varit arbetslösa någon gång under året är mer villiga att flytta till andra regioner för att finna arbete än personer som inte varit arbetslösa.
- ▶ Arbetslösa personer som äger sin bostad är mindre villiga att byta region jämfört med andra arbetslösa personer och jämfört med de som hyr.⁸

Internationell forskning visar att en ökning av andelen ägda bostäder med tio procentenheter kan öka arbetslösheten med drygt två procentenheter. En del av förklaringen till den stora ökningen av arbetslöshet under 1990-talet skulle därför kunna vara att den tidigare jämvikten mellan ägda och hyrda bostäder rubbades och att vi fick en högre andel ägda bostäder.⁹

Nya livsmönster ställer nya krav

Det är svårt att exakt förutspå vilka bostadsval som 80-talisterna kommer att göra och hur och när de kommer att bilda familj. Men det finns några trender hos de lite äldre, de som är födda på 60- och 70-talen, som kan ge en förning om 80-talisternas framtida agerande.

FLER BARNFAMILJER VILL BO I INNERSTADEN

En ökande antal barnfamiljer väljer att bo i innerstaden eller i lägenhet i närförort. Den demografiska sammansättningen i exempelvis Stockholms stad håller på att förändras. Andelen äldre blir färre och de i barnafödande ålder samt barn i förskole- och skolåldern blir allt fler.¹⁰ Barnafödandet bland storstadens kvinnor är högre än på länge och allt fler av dem

väljer att bo kvar över födsel av även ett andra barn. Orsaken till förändringen är en trendförflyttning där allt fler föräldrar föredrar närheten till dagis/skola och jobb men även till stadens utbud framför tillgång till trädgård och naturområden.¹¹

Trenden ökar behovet av familjelägenheter i städerna, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Större hyreslägenheter kan på ett reellt sätt öka flyttkedjorna då det kan få nya familjer att byta sina små lägenheter mot större.

NYA FAMILJEKONSTELLATIONER

Det blir allt vanligare med olika familjekonstellationer. Bland annat har mer än var fjärde 17-åring idag upplevt en separation mellan föräldrarna. Det är en betydligt större andel än för bara 15-25 år sedan då andelen uppskattats till 15 procent.¹² Antalet separationer kommer sannolikt att förbli relativt högt, vilket ställer krav på bostadsmarknaden. I samband med en separation där föräldrarna bor i småhus, flyttar en tredjedel av barnen till lägenhet, oftast hyresrätt. Bland ensamstående mödrar bor över hälften i hyresrätt.¹³

Tillgång till hyresrätter i samband med en separation är nödvändig för många människor. Särskilt föräldrar med delad vårdnad har behov av relativ närhet mellan de olika bostäderna.

KARRIÄRBYTEN OCH FLEXIBLA ANSTÄLLNINGSFORMER

Det blir allt vanligare med karriärbyten i mitten av yrkeslivet.¹⁴ De kan för den enskilde vara såväl positivt som negativt orsakade och ha såväl negativ som gynnsam effekt på privat ekonomin. I samband med ett karriärbyte förändras ofta privatekonomin vilket kan leda till behov av bostadsbyte. Ibland krävs det studier på annan ort, eller så finns det nya jobbet i en annan stad.

Under de senaste 20 åren har korttidsanställningar blivit vanligare. Idag har cirka 17 procent av befolkningen en korttidsanställning.¹⁵ En korttidsanställning ger mindre ekonomisk trygghet än en fast anställning och det är svårare att få rätt till ett bostadslån. Samtidigt är en ökad möjlighet till korttidsanställningar något som enligt vissa är nödvändigt för en ökad sysselsättning och tillväxt. Det är därför rimligt att tro att antalet korttidsanställningar kommer att öka.

Ett stort utbud av hyreslägenheter av god kvalitet och varierande storlek, är en förutsättning för att många människor ska våga sig på omskolningar och nya korttidsanställningar.

Ett bostadsutbud som ger även nästa generation valfrihet och trygghet

Den alltför låga nybyggnationen i kombination med en minskning av andelen hyresrätter drabbar framförallt de unga, idag och imorgon. De är "sent ute" – tidigare generationer har redan "lagt beslag" på det befintliga bostadsbeståndet. De har ofta heller inte råd att hänga med i den ombildning av hyresrätter till bostadsrätter som nu genomförs i många städer. Vi riskerar att få en utveckling där en ökande andel av befolkningen gör anspråk på allt färre hyreslägenheter. Ungdomar är bostadsmarknadens "outsiders". Om ingenting görs åt bostadspolitiken kommer de att tvingas vänja sig vid missförhållanden som svarthandel med hyreskontrakt och otillåtna andrahands- eller tredjehandsupplåtelser, ofta till överhyror.

Vi är övertygade om att det finns alla förutsättningar för att skapa en positiv utveckling, bara siktet är rätt inställt. En väl fungerande bostadsmarknad kännetecknas av att det finns en mångfald av olika boenden och ägandeformer för olika behov och önskemål. På en sådan marknad, skapas förutsättningarna för flyttkedjor.

En aktiv politik för att få fart på flyttkedjorna är det bästa sättet att möta de förhoppningar som dagens unga har för sina liv. Unga vill göra en bostadskarriär som börjar i en hyresrätt och landar i en villa. Samtidigt vill de genom hela livet ha möjligheten att kunna ändra inriktningen på sina liv.

Ett antal konkreta åtgärder skulle ge en bostadsmarknad med en ökad mångfald av bostäder och boendeformer:

- ▶ Vi ska behålla ett starkt besittningsskydd för hyresgästerna. Hyresgästerna ska känna sig trygga i sitt boende och hyresskillnader måste uppfattas som rättvisa. Det får inte framstå som att vissa hyresgäster gynnas på andras bekostnad.
- ▶ En väl fungerande bostadsmarknad förutsätter att kommunerna upplåter mark specifikt för byggande av hyresrätter, både i eftertraktade och mindre eftertraktade områden.
- ▶ För att bättre kunna möta de framtida hyresgästernas skiftande behov måste hyresvärdarna få möjlighet att behandla hyresgästerna som sina kunder. Då kan de erbjuda det som hyresgästen vill ha, med en ökad möjlighet till personliga förändringar av boendet och till olika tillval.

- ▶ Hyressättningsystemet måste moderniseras, så att vi kan få en hyressättningsmodell som i högre grad bygger på överenskommelser mellan hyresgästen och fastighetsägaren och som speglar hur hyresgästen värderar lägenheten.
- ▶ Alla fastighetsägare ska ges likvärdiga förutsättningar för sin verksamhet, oavsett om de är kommunala eller privata bostadsföretag. Därför ska kommunerna inte få använda skattepengar för att stödja de egna kommunala bostadsföretagen. Det motverkar de privata fastighetsägarna möjlighet att bidra till ett brett och varierat bostadsutbud.

Notförteckning

1. The MeWe Generation, what business and politics must know about the next generation, Mats Lindgren, Bernhard Lüthi och Thomas Fürth, Bookhouse publishing and Kairos Future, 2005
2. Ung idag 2007, en beskrivning av ungdomars villkor, Ungdomsstyrelsen, www.ungdomsstyrelsen.se
3. Boutredningen om unga på bostadsmarknaden, http://www.byggkostnadsforum.se/templates/page____488.aspx
4. Ungdomars boenden- Lägesrapport 2006, Boverket 2007, Annette Rydqvist: www.boverket.se
5. Unga vuxnas boende i Stockholms län 2001-2007, rapport av Sven Bergenstråhle, Hyresgästföreningen, september 2007
6. En egen härd – unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden, Statens bostadskreditsnämnd, april 2005
7. Arbetslöshet, upplåtelseform och geografisk rörlighet, Maria Brandén Sociologiska institutionen, Stockholms universitet, Institutet för Framtidsstudier på uppdrag av Hyresgästföreningen, våren 2007
8. Oswald, A. J. (1996), A Conjecture on the Explanation for High Unemployment in the Industrialized Nations: Part 1. / Oswald, A. J. (1999), The Housing Market and Europe's Unemployment: A Non-Technical Paper.
9. Befolkningsprognos 2007 för perioden 2007-2016, Karin Fägerlind Stockholms stads Utrednings och Statistik Kontor.
10. Bobarometern av Svensk Fastighetsförmedling, undersökning bland 1 745 personer. Hösten 2007
11. Alltfler har upplevt en separation" ur Barn och deras familjer- Demografiska rapporter 2006:3, från Statistiska Centralbyrån. www.scb.se
12. "Många flyttar till lägenhet i samband med en föräldraseparation", Ur Barn och deras familjer- Demografiska rapporter 2006:3, från Statistiska Centralbyrån, www.scb.se
13. Omstartarna- en bok om karriärbyten, Trygghetsrådet 2004, Maria Rankka.
14. SCB, grundtabeller, AKU, www.scb.se, statistik för 2006