



UNGDOMSSTYRELSEN
www.ungdomsstyrelsen.se

UNGDOMSSTYRELSENS
2011:4
SKRIFTER



FOKUS 11

En analys av ungas bostadssituation



UNGDOMSSTYRELSEN
www.ungdomsstyrelsen.se

UNGDOMSSTYRELSENS
2011:4
SKRIFTER



FOKUS 11

En analys av ungas bostadssituation

Ungdomsstyrelsen

är en myndighet som tar fram kunskap om ungas levnadsvillkor.
Vi ger stöd till föreningsliv och kommuner samt till internationellt samarbete.

© **Ungdomsstyrelsens skrifter 2011:4**

ISSN 1651-2855

ISBN 978-91-85933-51-8

projektledare **Daniel Wohlgemuth** • *textredigering* **Ingrid Bohlin**
grafisk form/foto **Christián Serrano** • *tryck* **Elanders Sverige AB**
distribution **Ungdomsstyrelsen, Box 17801, 118 94 Stockholm**
tfn **08-566 219 00, fax 08-566 219 98**
webbplats **www.ungdomsstyrelsen.se** • *e-post* **info@ungdomsstyrelsen.se**

Förord

Ungdomsstyrelsen har regeringens uppdrag att följa upp och belysa utvecklingen av den nationella ungdomspolitiken och har i år i uppdrag att analysera ungas situation på bostadsmarknaden.

I *Fokus 11 – en analys av ungas bostadssituation* gör vi en bred beskrivning av ungas bostadsförhållanden idag samt av vilka möjligheter och hinder som möter unga när de ska etablera sig på bostadsmarknaden. Vår ambition har varit att ge en bild av bostadssituationen för unga i hela landet. Bland annat redogör vi för de senaste årens diskussion och sammanfattar de förslag som lagts i syfte att underlätta ungas etablering på bostadsmarknaden. I rapporten tar vi också upp frågan om i vilken utsträckning bostadssituationen påverkar ungas etablering på arbetsmarknaden och deras familjebildning.

Fokus 11 är den sjunde tematiska analysen inom det uppföljningssystem som startade i och med att den ungdomspolitiska propositionen *Makt att bestämma – rätt till välfärd* antogs av riksdagen 2004.

Arbetet med *Fokus 11* har genomförts inom enheten för nationell och kommunal ungdomspolitik av Daniel Wohlgemuth, Fabian Sjö, Per-Erik Jalava, Oscar Svensson och Inger Ashing. Medverkande experter har varit Helen Ekstam från Institutet för bostadsforskning och Anna Ahlin, konsult, som skrivit var sitt underlagskapitel. Sara Ström vid sociologiska institutionen, Stockholms universitet har också bidragit med värdefull hjälp.

Under arbetets gång har vi träffat en rad aktörer med kunskap i bostadsfrågan och i oktober genomförde Ungdomsstyrelsen tillsammans med Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (Sabo) ett rådslag med ett sextiototal deltagare från hela bostadssektorn som generöst delade med sig av sina erfarenheter av ungas bostadssituation, ett stort tack till alla deltagare.

Under arbetet med rapporten har vi intervjuat politiker, tjänstemän och ungdomar i Bodens kommun, Haninge kommun, Kristianstads kommun och Stockholms stad. Under kommunbesöken intervjuades 49 personer och av dem var 31 personer i åldern 18–29 år. Ett stort tack till alla som ställt upp med sin tid och särskilt till alla ungdomar som gett oss en ovärderlig inblick i sin verklighet och delat med sig av sina synpunkter på boendefrågor.

Per Nilsson
generaldirektör, Ungdomsstyrelsen

INNEHÅLL



7	KAPITEL 1 Inledning
23	KAPITEL 2 Ungas bostadssituation
55	KAPITEL 3 Bostadssituationen – ett problem? Drömmen om ett hem eller bara landa lite
117	KAPITEL 4 Unga som möter särskilda utmaningar
141	KAPITEL 5 Bostadssituationens effekter
177	KAPITEL 6 Olika regioner, olika verkligheter
203	KAPITEL 7 Vägar framåt
243	KAPITEL 8 Goda exempel
253	KAPITEL 9 Slutsatser och förslag
271	KAPITELÖVERSIKT
280	BILAGA Bostadsmarknadsgrupper med ingående kommuner
283	REFERENSER
293	NOTER



KAPITEL 1



Inledning

Ungdomsstyrelsen har under 2011 haft i uppdrag av regeringen att genomföra en tematisk analys av ungas bostadssituation. *Fokus 11* är resultatet av detta arbete och är den sjunde tematiska analysen inom det ungdomspolitiska uppföljningssystemet som funnits sedan 2004.

Utredningsuppdraget syftar till att öka kunskaperna om ungas situation på bostadsmarknaden. Myndigheten ska beskriva insatser som görs lokalt för att underlätta ungas etablering på bostadsmarknaden samt ungas egna strategier för att hitta ett boende. I uppdraget till Ungdomsstyrelsen ingår att särskilt belysa om bostadssituationen påverkar ungas arbetsmarknadsetablering och familjebildning samt att lyfta fram goda exempel från kommuner som arbetar aktivt med bostadsfrågan.

Bostadsproblemen och inte minst ungas besvärliga situation på bostadsmarknaderna i Sveriges tillväxtområden är teman som förekommit i en lång rad utredningar under 2000-talet. Dessutom är bostadsfrågorna omdebatterade och det finns en rad organiserade intressen som aktivt verkar för att vrida utvecklingen åt olika håll.

Vår utredning av ungas bostadssituation har till stor del handlat om att utgå från och bygga vidare på tidigare känd kunskap och i viss mån att identifiera luckor i det befintliga kunskapsläget. I rapporten *Fokus 11* ger vi en bred och uppdaterad beskrivning av ungas situation på bostadsmarknaden. Vi försöker även visa på skillnader och likheter i ungas förutsättningar på de vitt skilda bostadsmarknader som finns i olika delar av landet.

I rapporten presenterar vi ny statistik och diskuterar denna i relation till tidigare undersökningar på området. Vi gör också en genomgång

av utredningar och rapporter som berör ungas boendesituation och inte minst den pågående diskussionen om hur ungas bostadssituation skulle kunna förbättras.

Vid sidan av den statistiska belysningen har vi besökt fyra kommuner i landet, Stockholm, Hanninge, Kristianstad och Boden. Vid dessa besök har vi försökt att skapa oss en bild av hur arbetet med ungas boende ser ut i olika delar av landet genom att intervjua tjänstemän, politiker och unga. Vi har intervjuat 31 unga i de fyra kommunerna och den bild vi fått vid dessa möten har vägt tungt vid utformningen av rapportens slutsatser.

Problembilden

Efterfrågan på bostäder är idag stor i Sveriges tillväxtområden. Framförallt i storstäderna, men också på flera universitets- och högskoleorter, råder bostadsbrist. Unga är en grupp som drabbas särskilt hårt av denna brist. Detta beror bland annat på att många unga ännu inte tagit det första steget in på bostadsmarknaden. För de som redan tagit sig in och etablerat sig på bostadsmarknaden, rullar ofta bostadskarriären vidare. Det finns dock grupper av unga som har mycket svårt att ta det första steget och som förblir oetablerade på bostadsmarknaden. De tvingas flytta runt och riskerar att hamna i ett otryggt, dyrt och inte sällan obekvämt boende.

Ungas svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden tycks öka. I *Fokus 11* visar vi att andelen unga i åldern 20–25 år som flyttat hemifrån minskade med 6 procentenheter mellan 2003 och 2009. Ju starkare bostadsmarknaden är, desto senare flyttar unga hemifrån. Samtidigt ökar andelen unga som saknar besittningsrätt till

sin bostad. Bland de unga som flyttat hemifrån har denna andel ökat med 5 procentenheter mellan 2003 och 2009. Antalet kommuner som uppger att de har brist på bostäder för unga har ökat från 100 i början av 2000-talet till 149 kommuner idag.

Unga drabbas hårdare än andra av bostadsbristen därför att deras ekonomiska konkurrenskraft är sämre än den är för de flesta andra grupper i samhället. Bostadsmarknaden är i stor utsträckning just en marknad och i tillväxtregionerna är ekonomiska resurser av avgörande betydelse. Som grupp betraktat är unga mindre resursstarka då de ofta befinner sig i ett skede i livet där de försöker att etablera sig i arbetslivet. I takt med ungas växande svårigheter att etablera sig på arbetsmarknaden har deras konkurrenskraft på bostadsmarknaden ytterligare försvagats. Förutom den arbetslöshet har även det faktum att unga allt oftare anställs i tillfälliga anställningsformer och den allt mer utsträckt studietiden påverkat ungas konkurrenskraft negativt.

Bostadsbristen drabbar inte alla unga lika hårt. Unga med goda ekonomiska resurser och med kontaktnät klarar sig ofta ganska bra även på de mest besvärliga bostadsmarknader. Den sociala bakgrunden har stor betydelse. Samtidigt ska det understrykas att en god ekonomisk situation långt ifrån är någon garanti för att kunna skaffa en bostad på landets hetaste bostadsmarknader. Det spelar stor roll var i landet man är bosatt. Även om det förekommer en viss brist på mindre lägenheter även i kommuner utanför storstadsregioner och universitetsstäder så är det på landsorten ändå relativt lätt att få tag på en bostad för den som har en inkomst.

Bostadsfrågorna och inte minst ungas bostadssituation har varit föremål för ett antal stora utredningar. En av dessa är Boutredningen som överlämnades till regeringen 2007 (SOU 2007:14a). Utredningen var inriktad mot ungas förutsättningar på bostadsmarknaden och främst mot situationen i landets tillväxtområden. Huvudslutsatserna i Boutredningen var bland annat att:

- Det råder en stor brist på bostäder för unga i tillväxtområden, vilket gör det svårt för många unga att etablera sig på bostadsmarknaden.
- Ungas konkurrenskraft på bostadsmarknaden har försämrats genom att gruppen generellt sett fått sämre ekonomiska förutsättningar. Detta beror dels på gruppens ökande svårigheter att etablera sig på arbetsmarknaden, dels på att allt fler väljer att studera längre.
- Många unga har erfarenhet av oegentligheter på bostadsmarknaden i form av exempelvis svarta hyreskontrakt, överhyror, olagliga bostadsförmedlingar och diskriminering.
- Det råder brist på lättillgänglig information om bostadsutbud och väl fungerande system för förmedling av bostäder.
- De formella kraven på inkomst och anställningsform stänger ute många unga från att köpa eller hyra en bostad i första hand.

Många av slutsatserna i Boutredningen är fortfarande giltiga och *Fokus II* kan sägas ta vid där Boutredningen slutade.

Vad beror ungas bostadsbrist på?

Ungas svårigheter på bostadsmarknaden i landets tillväxtregioner är inget nytt och inte heller ett specifikt problem för just unga. I regioner där efterfrågan överstiger tillgången ökar svårigheterna att komma över en bostad av önskat slag för alla invånare som ännu inte etablerat sig på bostadsmarknaden. Flyttmönster och migration har under hela 1900-talet inneburit en ökande koncentration av befolkningen till urbana områden, i synnerhet till landets storstäder med Stockholmsregionen i spetsen, under de senaste decennierna.

Bostadsbyggande är samtidigt en dyr och förhållandevis långsam process. Mellan 1990 och 2010 ökade antalet bostäder i Sverige med 11 procent. Denna utveckling leder till en accelererande bristsituation där efterfrågan allt mer överstiger tillgången. Graden av svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden är direkt avhängig efterfrågan på bostäder på den lokala bostadsmarknaden.

Att unga som grupp har det särskilt svårt på bostadsmarknaden är kopplat till att unga generellt sett är en resurssvag grupp. På många sätt liknar ungas situation andra resurssvaga gruppers situation på bostadsmarknaden. Liksom för dessa grupper kan det inträffa att unga blir diskriminerade i konkurrensen om en bostad.

Bostadsbristens historia

Bostadsbrist och en besvärlig bostadssituation är inga nya fenomen. Redan under 1800-talets senare del förekom statistiska undersökningar av de svenska hemmen. Anledningen var att man trodde att många sociala problem orsakades av de dåliga bostäderna. I några svenska städer gjordes stora bostadsinventeringar där samt-

liga hem besöktes, gick igenom och fördes upp på listor och i kortregister (Björkman 2007).

I början av 1900-talet var bostäder ett stort problem i Stockholm. Befolkningen hade ökat snabbt genom att många flyttade dit och att färre barn dog. Bostadsbristen var stor och de bostäder som fanns var små och hade låg standard. Ofta bodde man mycket trångt. Sverige hade långt in på 1900-talet en bostadsstandard som tillhörde de sämsta i Europa (Haste 1986).

Under 1930-talet blev bostadsfrågan en av de viktigaste politiska frågorna, framförallt i socialt hänseende. En bostadssocial utredning kom fram till att det främst var trångboddheten som var problemet. Samtidigt började barnafödandet att minska. Alva och Gunnar Myrdal gav ut boken *Kris i befolkningsfrågan* och argumenterade för att barnfamiljer måste få bättre ekonomi och bättre bostäder. Grundtanken var att det föds färre barn då det råder ohållbara ekonomiska och boendemässiga villkor för familjerna.

Som ett resultat av debatten inleddes en satsning runt om i landet på att bygga nya moderna hus särskilt för fattiga barnfamiljer. De så kallade barnrikehusen är kanske det tydligaste svenska exemplet på hur man byggde bostäder för särskilt utsatta grupper. Där skulle obemedlade men skötsamma familjer med många barn bo i moderna lägenheter med garderober, tambur och ibland till och med badrum. De som flyttade in i barnrikehusen blev ofta kontrollerade innan de flyttade in så att de skulle klara den moderna lägenhetens krav på skötsamhet (Björkman 2007).

Efter andra världskriget skiftade politiken fokus. I stället för att rikta insatserna mot särskilt utsatta grupper blev nu parollen: Goda bostäder åt alla i samhället! Just detta förknippas med den svenska modellen och de kommunala bolagen blev de främsta verktygen. Samtidigt rådde

under denna period en stor bostadsbrist och köerna till bostäder var långa (Stockholms stads bostadsförmedling 2011).

På 1960-talet var de politiska partierna överens om att bostadsbristen inte fick bli ett hinder för utvecklingen av den svenska välfärdsstaten. Den rådande synen var att storskalighet, centrala direktiv och normering var receptet på utbyggnaden av Sverige. Mellan 1964 och 1975 byggdes över en miljon lägenheter runt om i Sverige i det så kallade miljonprogrammet.

Det var först en bit in på 1970-talet som trycket minskade och halvvägs genom decenniet fanns det till och med planer på att lägga ned bostadskön eftersom tusentals lediga lägenheter runt om i Stockholms förorter saknade hyresgäster. I Stockholms innerstad var det dock även under denna tid svårt att utan lång kötid få tag på en lägenhet. Under 1980- och 1990-talen, mindre än ett decennium efter miljonprogrammets färdigställande, var det åter bostadsbrist i Stockholm och det byggdes för få bostäder (Stockholms stads bostadsförmedling 2011).

Antalet unga och bostadsbyggandet

Den demografiska utvecklingen, migration och flyttströmmar inom landet är faktorer som vid sidan av bostadsproduktionen har stor betydelse för hur svårt det är för unga att få tag på bostäder. En särskild fråga gäller givetvis hur stora ungdomskullarna blir de närmaste decennierna. De allra flesta unga flyttar hemifrån och påbörjar sin etablering på bostadsmarknaden i åldern 20–25 år. Vid 23 års ålder har ungefär 80 procent av de unga i storstäderna, och 90 procent av de unga utanför storstäderna, flyttat hemifrån enligt den statistik som redovisas mer utförligt längre fram i rapporten (se figur 2.7)

Antalet unga i åldern 20–25 år beräknas öka de närmaste åren och nå en kulmen 2013. Då beräknas det finnas 803 000 unga i åldern 20–25 år i Sverige. Enligt den senaste befolkningsprognosen från Statistiska centralbyrån kommer sedan antalet 20–25-åringar att minska fram till 2020 då antalet kommer att vara kring 640 000. Därefter kommer antalet 20–25-åringar återigen att öka långsamt enligt prognosen för att 2040 vara kring 760 000 (figur 1.1).

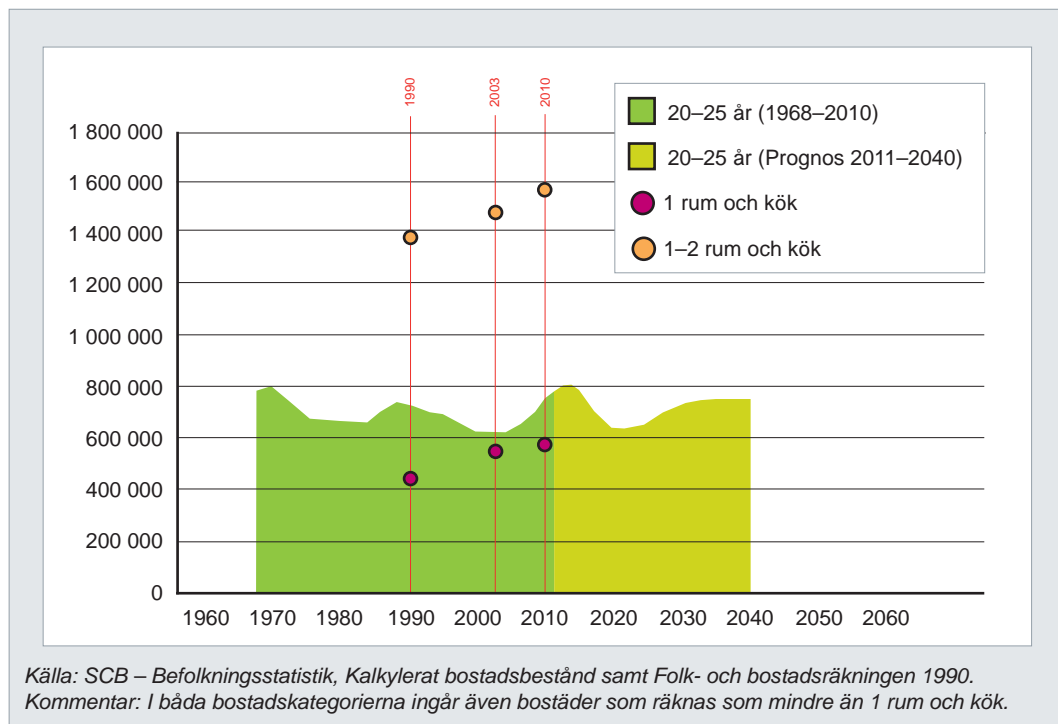
Det stora antalet 20–25-åringar de närmaste åren förklaras av de stora kullarna födda runt 1990 (Statistiska centralbyrån 2009). Den stora ökningen ställer krav på antalet utbildningsplatser de närmaste åren då många i dessa åldrar studerar. Under 2009 studerade 36 procent av alla 20–25-åringar och av dessa hade hälften studielånet som huvudsaklig inkomstkälla. De närmaste årens öknings av unga sker samtidigt som många fyrtiotalister pensioneras. Detta borde underlätta etableringen på arbetsmarknaden för unga, men samtidigt kan den rådande lågkonjunkturen lägga hinder i vägen för dem.

Gruppen unga är alltså ovanligt stor i Sverige de närmaste åren, men den kommer att minska och ersättas av en växande grupp medelålders med delvis andra bostadsbehov. Detta är faktorer som måste ingå i planeringen av bostadsbeståndet och som pekar på vikten av att ha ett så flexibelt bostadsbestånd som möjligt.

I figur 1.1 visas också antalet mindre lägenheter i riket. Antalet som redovisas är samtliga lägenheter i riket oavsett om de upplåts med hyresrätt, bostadsrätt eller är en del av ett småhus. De röda punkterna avser lägenheter på högst ett rum och kök 1990, 2003 och 2010. De orangea punkterna avser lägenheter på högst två rum och kök samma år.

Det framgår av figur 1.1 att antalet enrummare (med eller utan kök), vilket är en bostadsstorlek som ofta efterfrågas av unga, är lägre än antalet unga i åldern 20–25 år även om antalet lägenheter av denna storlek ökat något mellan 1990 och 2010. Antalet har ökat med 20 procent under de tjugo åren. Sett som andel av hela bostadsbeståndet har denna lägenhetstyp ökat med ungefär en procentenhet under tidsperioden.

Om man även räknar tvårumslägenheterna blir antalet smålägenheter betydligt större än antalet 20–25-åringar. Figur 1.1. ska endast ses som en fingervisning om förhållandet mellan antalet unga i den ålder som etableringen på bostadsmarknaden vanligen sker och antalet lägenheter som i första hand efterfrågas av unga. Det ska understrykas att det är många fler åldersgrupper än 20–25-åringar som gör anspråk på lägenheter i dessa storlekar.



Figur 1.1 Antal unga i åldern 20–25 år (1968–2040), antal bostäder med 1 rum och kök respektive antal bostäder med 1–2 rum och kök (1990, 2003 och 2010). I riket.

Bostadspolitiken

Bo Bengtsson (2006) beskriver hur bostadspolitiken i västeuropeiska länder har genomgått fyra olika faser. Den första fasen benämns introduktionsfasen och pågår från 1900-talets början till slutet av andra världskriget. Under denna fas blir bostadsfrågor permanenta frågor i politiken. Den andra fasen – uppbyggnadsfasen – varar från efterkrigstiden och fram till 1970-talet och karaktäriseras av just uppbyggnaden av bostadspolitik och boende. Förvaltningsfasen utgör den tredje fasen och inleds under 1970-talet. Fokus ligger på förnyelse och förvaltning snarare än på nyproduktion. Den fjärde och sista fasen – nedmonteringsfasen – börjar under 1990-talet. Under denna fas ifrågasätts och omvärderas de bostadspolitiska institutionerna. I olika omfattning avvecklas också bostadspolitiken.

För att möta efterfrågan på bostäder byggdes under perioden 1965–1974 en miljon nya bostäder i Sverige inom ramarna för det så kallade miljonprogrammet. Bostäderna som byggdes under denna bostadssatsning uppläts främst som hyresrätter inom allmännyttan och koooperationen. Följaktligen minskade efterfrågan på bostäder under början av 1970-talet. Det riktades emellertid omfattande kritik mot miljonprogrammets storskaliga bostadsområden och ett antal offentliga utredningar tillsattes under 1970-talets första hälft. Tre frågor var i fokus: för det första den ökade segregationen, för det andra de torftiga utomhusmiljöerna och för det tredje det begränsade boendeflytandet. I miljonprogrammets kölvatten stod alltså boendefrågorna i politiskt fokus, vilket också illustreras av det nya Bostadsdepartement som inrättades.

Inledningen av förvaltningsfasen sammanföll med etableringen av neutralitet mellan upplåtelseformerna 1974–1975 (Bengtsson 2006). Detta

innebar att ”*subventioner till bostadsbyggande för första gången accepterades som en permanent lösning*” (Bengtsson 2006, s. 130). Beskattning och räntepolitik skulle gynna hyresrätter, bostadsrätter och ägande på samma sätt. Förvaltningsfasen karaktäriseras av minskad efterfrågan på bostäder. Detta avspeglas också i det faktum att massproduktionen av bostäder minskade. Det i sin tur resulterade i att de nya bostadsområdena blev ”*mindre storskaliga och mer varierade*” jämfört med miljonprogrammets bostadsområden (Bengtsson 2006, s. 137). Mot slutet av förvaltningsfasen hade kostnaderna för bostadssubventioner ökat dramatiskt (Ström 2012).

Den politiska vändpunkt som markerar begynnelsen av nedmonteringsfasen är när den nya borgerliga regeringen tillträder 1991. Därefter avvecklades under en kort tidsperiod flera beståndsdelar av den tidigare svenska bostadspolitiken. Till exempel avskaffades stora delar av de statliga bostadssubventionerna och ersattes med statliga kreditgarantier.

Ytterligare en genomgripande förändring var att två lagar avskaffades: bostadsanvisningslagen (som reglerade att kommunerna i vissa fall kunde hänvisa en medborgare till en viss hyresvärd) samt bostadssaneringslagen (som reglerade hyresgästernas inflytande vid renoveringar och ombyggnader). Dessutom genomfördes en förändring av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Enligt Bengtsson finns det ytterligare två viktiga kännetecken för avvecklingsfasen, nämligen spänningen mellan fattiga och rika bostadsområden (detta gäller i synnerhet storstadsområdena) och spänningen mellan ut- och inflyttningsorter.

Lagstiftning och regelverk

Det allmänna har ett ansvar för att trygga alla medborgares bostadssituation. I regeringsformen stadgas att *”Det skall särskilt åligga det allmänna att trygga rätten till hälsa, arbete, bostad och utbildning samt att verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa”* (1 kap. 2 §). Regeringen har också så sent som 2011 haft ett särskilt mål för området bostadsmarknad. Detta mål var att *”sträva efter långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven”* (prop. 2010/11:1, kap. 18, s. 16). Detta mål för bostadspolitiken har dock förändrats till att 2012 handla om att: *”ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö ... där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas”* (prop. 2011/12:1, kap. 18, s. 18).

Det är dock genom kommunerna som bostadsförsörjningen ska förverkligas. I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) tydliggörs att det är kommunernas ansvar att planera för att ge förutsättningar för att alla invånare i kommunen ska kunna bo i goda bostäder. Det innebär att kommunerna, vid sidan av insatser för speciella grupper och för det befintliga bostadsbeståndet, även måste ha en långsiktig planberedskap. Lagen stadgar att Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras boendeplanering och att kommunen, om det behövs, ska samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.

Omdetbehövsförattfrämjabostadsförsörjningen ska en kommun vidare anordna bostadsförmedling enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383). Hur kommunerna väljer att arbeta med boendeplaneringen skiljer sig åt. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar slår fast att riktlinjer för bostadsförsörjningen ska bli föremål för en politisk behandling och antas av kommunfullmäktige en gång per mandatperiod (Länsstyrelsen i Stockholms län 2011a).

Kommunernas ansvar i förhållande till särskilt utsatta grupper regleras i socialtjänstlagen (2001:453). I denna beskrivs bland annat kommunens ansvar att ordna bostad åt personer med fysiska och psykiska funktionshinder samt att socialnämnden har en viktig roll för att på olika sätt bistå enskilda personer med en svag ställning på bostadsmarknaden så att dessa kan få och behålla en bostad.

Andra lagar av betydelse för bostadsmarknaden och bostadsförsörjningen är kommunallagen (1991:900), plan- och bygglagen samt den relativt nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879). Den innebär att de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen ska bedrivas enligt affärsmässiga principer, vilket innebär ett avsteg från kommunallagens självkostnadsprincip och från förbudet att driva företag i vinstsyfte. Kommunerna ges möjlighet att använda föregående års vinst för att upphandla bostadsförsörjningsåtgärder som inte det egna bostadsbolaget kan utföra sett ur ett företagsekonomiskt perspektiv (Länsstyrelsen i Stockholms län 2011a).

Flera olika bostadsmarknader

När ungas situation på bostadsmarknaden har beskrivits i utredningar och rapporter har perspektivet ofta begränsats till landets tillväxtregioner och särskilt till storstäderna. Detta är inte konstigt med tanke på att det är i storstäderna som bostadsbristen är störst. En utgångspunkt i *Fokus II* har dock varit att komplettera bilden från storstäderna genom att även beskriva ungas villkor på bostadsmarknaden i resten av landet.

I syfte att genomföra en beskrivning av ungas bostadssituation i hela Sverige har Ungdomsstyrelsen delat in kommunerna i sex grupper baserat utifrån typ av bostadsmarknad. Den avgörande faktorn som styr såväl ungas som äldres möjligheter på bostadsmarknaden är efterfrågan i förhållande till utbudet av bostäder. Detta förhållande avspeglas tämligen direkt i priset på bostäder i olika delar av landet. I regioner där efterfrågan på bostäder är större än utbudet stiger priserna. Prisnivån på äganderätter och bostadsrätter i en region är därmed en bra indikator på efterfrågan på bostäder. Även om priset på hyresrätter inte i samma utsträckning varierar beroende av efterfrågan på bostäder mellan olika regioner kan prisnivån i det ägda bostadsbeståndet även ses som en bra indikator på hur hårt ”trycket” på hyresmarknaden är (Statens bostadskreditnämnd 2006). I regioner med höga huspriser är det i allmänhet också svårare att få tag på en ledig hyreslägenhet.

Hur stor är då en bostadsmarknad? Svaret på denna fråga beror ytterst på hur långt människor är beredda att pendla för att ta sig mellan sin bostad och sin dagliga sysselsättning. Under 1970- och 1980-talen ökade arbetspendlingen över kommungränserna dramatiskt, bland annat genom kollektivtrafikens utveckling och att

bilen blev var mans egendom. Den ökade arbetspendlingen innebar att det blev svårare att beskriva förhållanden på den lokala arbetsmarknaden utifrån rent administrativa områden som kommuner eller län (Statistiska centralbyrån 2010a). Den ökade rörligheten och de allt längre ressträckorna mellan bostadsort och arbetsplats, som ofta även innebär pendling över kommungränser, har alltså utökat det geografiska område som individer ser som sin möjliga bostads- respektive arbetsmarknad. Detta är ett fenomen som ofta beskrivits som regionförstoring (Boverket 2005a).

En utgångspunkt i Ungdomsstyrelsens indelning i bostadsmarknadstyper har varit att en lokal bostadsmarknad, ur den enskildes perspektiv, ofta är större än hemkommunen. Den lokala bostadsmarknadens geografiska gränser torde hänga nära samman med den lokala arbetsmarknadens. Utgångspunkten för Ungdomsstyrelsens indelning i bostadsmarknadstyper är Statistiska centralbyråns indelning av kommuner i lokala arbetsmarknadsområden. De lokala arbetsmarknadsområdena delar in landet i självständiga och geografiskt avgränsade arbetsmarknader vars utsträckning bestäms av individens dagliga rörelsemönster i samband med resor till och från arbetet (Statistiska centralbyrån 2010a).

Statistiska centralbyråns indelning i lokala arbetsmarknadsområden utgår från kommunerna. Kommuner där minst 80 procent av de sysselsatta också arbetar i sin bostadskommun och där inte mer än 7,5 procent av de sysselsatta arbetspendlar till någon annan enskild kommun räknas som självständiga kommuner och klassas som lokala centra. Alla kommuner som själva inte utgör lokala centra knyts sedan i nästa steg

Sex bostads- marknadsgrupper

till det lokala centra till vilken den största pendlingsströmmen är riktad.¹

I Ungdomsstyrelsens indelning har landets 290 kommuner först grupperats i sin respektive lokala arbetsmarknad. På detta sätt har det bildats 100 lokala arbetsmarknadsområden. Dessa lokala arbetsmarknader har sedan delats in i sex grupper baserade på det genomsnittliga försäljningspriset på ett småhus avsett för permanentboende under 2009. *Stockholms lokala arbetsmarknad* har de högsta priserna och bildar ensamt en bostadsmarknadsgrupp. *Göteborgs och Malmös lokala arbetsmarknader* uppvisar ungefär samma prisnivå på småhus och bildar därför en gemensam bostadsmarknadsgrupp.

Resterande lokala arbetsmarknader är belägna utanför storstäderna. Dessa har delats in i fyra grupper där de lokala arbetsmarknader som ryms inom de 30 procenten med de högsta småhuspriserna bildar gruppen *starka bostadsmarknader*. De följande 20 procenten på pris-skalan bildar gruppen *måttligt starka bostadsmarknader*. De därefter följande 20 procenten bildar gruppen *svaga bostadsmarknader* och de 30 lägsta procenten på prisskalan bildar gruppen *mycket svaga bostadsmarknader*.²

Den princip som använts vid indelningen i bostadsmarknadsgrupper innebär att de ingående lokala arbetsmarknadsområdena inte behöver angränsa till varandra geografiskt. Det är inte geografisk närhet som varit viktigt utan bostadsmarknadens styrka.

Vi har alltså delat in Sveriges kommuner i sex olika grupper utifrån prisnivån (efterfrågan) på den bostadsmarknad som kommunerna ligger i anslutning till.

Det är dock inte bara bostadsmarknaden som skiljer sig utan även en rad andra faktorer och förutsättningar som påverkar människors liv. Ett tydligt mönster är att bostadsmarknaden är som svagast i de mest glesbefolkade delarna av landet. I den starkaste bostadsmarknadsregionen – Stockholm – bor det 331 invånare per kvadratkilometer medan områdena med de svagaste bostadsmarknaderna också är de mest folkgläsa med 4 invånare per kvadratkilometer. Det är också tydligt att de starkaste bostadsmarknaderna i storstadsområdena tar en mycket liten del av landets totala yta i anspråk jämfört med de svagare bostadsmarknaderna. De två starkaste bostadsmarknadsgrupperna som innefattar Stockholms bostadsmarknad respektive Malmös/Göteborgs bostadsmarknadsgrupp utgör inte ens 3 procent av Sveriges yta medan ytan som upptas av kommuner med svaga eller mycket svaga bostadsmarknader breder ut sig över mer än tre fjärdedelar av landets yta.

Det genomsnittliga priset för ett småhus avsett för permanentboende var två miljoner kronor under 2010. Variationen mellan de sex olika bostadsmarknadsgrupperna visar tydligt att efterfrågan på bostäder skiljer sig kraftigt åt i olika delar av landet. På Stockholms bostadsmarknad var det genomsnittliga priset för ett småhus, 3,8 miljoner kronor, vilket är nästan dubbelt så högt som snittet i hela riket, det är dessutom mer än fem gånger så högt som snittet i kategorin med *mycket svaga bostadsmarknader*.

Något som har betydelse för bostadsmarknaden, inte minst för tillgången till mindre och billiga bostäder, är i vilken grad bostadsorten lockar till sig universitets- och högskolestudenter från andra delar av landet. Om man ser till de sex bostadsmarknadsgrupperna är det inte på den hetaste bostadsmarknaden i Stockholmsområdet man hittar den största andelen universitets- och högskolestudenter. Den största andelen studenter finns istället i Malmös/Göteborgs bostadsmarknadsgrupp och på de starkaste bostadsmarknaderna utanför storstadsområdena. Kategorin *starka bostadsmarknader* innehåller flera större universitetsstäder som Lund, Uppsala och Linköping. Den klart lägsta andelen universitets- och högskolestudenter i förhållande till befolkningen i åldern 20–64 år finns i områdena med *mycket svaga bostadsmarknader*.

Det finns tydliga skillnader mellan de sex bostadsmarknadsgrupperna när man ser på andelen högutbildade i befolkningen. Andelen personer i åldern 25–64 år som 2010 hade någon form av universitets- eller högskoleutbildning är störst i Stockholms bostadsmarknadsregion, 47,4 procent, och minskar sedan i takt med att bostadsmarknaden försvagas. Minst andel med universitets- eller högskoleutbildning finns i områden med mycket svaga bostadsmarknader där andelen uppgår till 24,2 procent. Om man ser till andelen förvärvsarbetande (förvärvsfrekvensen) är dock skillnaderna mellan de sex bostadsmarknadsgrupperna ganska små. Den lägsta förvärvsfrekvensen i befolkningen i åldern 30–64 år finns i Malmös/Göteborgs bostadsmarknadsgrupp, vilket vid en närmare granskning förklaras av en märkbart lägre förvärvsfrekvens i Malmöområdet.³ Den högsta förvärvsfrekvensen finns i Stockholms bostadsmarknadsregion där nästan 80 procent av befolkningen i åldern 30–64 år förvärvsarbetade 2009.

Andelen unga, 13–25 år, varierar något mellan de olika bostadsmarknadsgrupperna. I Sverige var 16,7 procent av invånarna i denna ålder 2010. Andelen unga skiljer sig inte dramatiskt mellan de olika bostadsmarknadsgrupperna men är ungefär 2 procentandelar lägre i *Stockholms bostadsmarknadsregion* och i gruppen med *mycket svaga bostadsmarknader* jämfört med i gruppen *starka bostadsmarknader*.



Stockholms bostadsmarknad

Stockholms bostadsmarknad har idag nära 2 miljoner invånare och består av 25 kommuner. Geografiskt upptar denna bostadsmarknad 6 000 kvadratkilometer, vilket endast utgör 1,5 procent av Sveriges landareal. Regionen är den som växer snabbast och mellan 2000 och 2010 ökade befolkningen med 220 000 personer eller 12,7 procent. Stockholms bostadsmarknad är också den klart starkaste marknaden med ett genomsnittspris för ett småhus avsett för permanentboende på 3,8 miljoner kronor 2010. I området som utgör Stockholms bostadsmarknad är 15,8 procent av invånarna i åldern 13–25 år, vilket är en knapp procentenhet lägre än genomsnittet för riket.

I Stockholms bostadsmarknadsregion studerade 6,4 procent av befolkningen i åldern 20–64 år på universitet eller högskola 2009, vilket är några tiondelar över riksgenomsnittet. Regionen har den största andelen invånare i åldern 25–64 år med universitets- eller högskoleutbildning, 47,4 procent. Om man ser till andelen förvärvsarbetande i befolkningen har Stockholm den högsta andelen. Andelen förvärvsarbetande i befolkningen, 30–64 år, uppgick 2009 till 79,8 procent, vilket är drygt en procentenhet över riksgenomsnittet.



Malmös/Göteborgs bostadsmarknader

Malmös/Göteborgs bostadsmarknader har drygt 1,4 miljoner invånare och består av 22 kommuner. Geografiskt upptar de ingående kommunerna 5 800 kvadratkilometer, vilket endast utgör 1,4 procent av Sveriges landareal. Befolkningsmässigt är det dessa bostadsmarknader som, efter Stockholm, växer snabbast i landet och mellan 2000 och 2010 ökade befolkningen med 140 000 personer, vilket innebär en ökning med 11,1 procent. Malmös/Göteborgs bostadsmarknader är den bostadsmarknadsgrupp som har den näst största efterfrågan på bostäder och det genomsnittliga priset för ett småhus låg på 2,9 miljoner kronor under 2010. Unga i åldern 13–25 år utgör 16,7 procent av invånarna i denna bostadsmarknadsgrupp. Detta innebär att andelen unga är på samma nivå som i riket som helhet.

I Malmö- och Göteborgsregionerna studerade 7,3 procent av befolkningen i åldern 20–64 år på universitet eller högskola 2009, vilket är en jämförelsevis stor andel. Även andelen invånare med en högre utbildning är stor i Malmös/Göteborgs bostadsmarknader. Det är 43,8 procent som har någon form av universitets- eller högskoleutbildning, vilket är den näst största andelen om man jämför de sex bostadsmarknadsgrupperna. Andelen förvärvsarbete i befolkningen, 30–64 år, uppgick 2009 till 76,3 procent, vilket är den lägsta andelen om man jämför de sex bostadsmarknadsgrupperna.



Starka bostadsmarknader

De *starka bostadsmarknaderna* har 1,9 miljoner invånare och består av 53 kommuner. I denna bostadsmarknadsgrupp finns ett antal av Sveriges större städer som Södertälje, Uppsala, Enköping, Linköping, Jönköping, Lund, Helsingborg, Halmstad och Västerås. Vid sidan av dessa städer finns ett antal mindre men attraktiva kommuner som Gotland, Strömstad, Lysekil, Simrishamn och Båstad representerade. Övriga kommuner är ofta belägna i eller nära landets tillväxtområden.

Geografiskt upptar de starka bostadsmarknaderna 35 683 kvadratkilometer, vilket utgör 8,7 procent av Sveriges landareal. Mellan 2000 och 2010 växte befolkningen i kommunerna som ingår i denna bostadsmarknadsgrupp med 140 000 personer, en ökning på 7,7 procent. Efter storstädernas bostadsmarknader har kategorin starka bostadsmarknader den största efterfrågan på bostäder med ett genomsnittligt pris för småhus under 2010 på 2,1 miljoner kronor. I områdena med starka bostadsmarknader är 17,6 procent av invånarna i åldern 13–25 år, vilket är en procentenhet högre än i riket som helhet.

Områden med starka bostadsmarknader har den största andelen universitets- och högskolestudenter i riket. I områdena med starka bostadsmarknader studerade 7,4 procent av befolkningen i åldern 20–64 år på universitet eller högskola 2009. Andelen med en högre utbildning i dessa bostadsmarknader är 38,5 procent, vilket är lägre än i storstäderna men högre än i resten av riket. Om man ser till andelen förvärvsarbete i befolkningen, 30–64 år, ligger områden med starka bostadsmarknader på en hög nivå med 79,4 procent, vilket nästan är samma andel som i Stockholms bostadsmarknadsregion och nästan en procentenhet över riksgenomsnittet.



Måttligt starka bostadsmarknader

De 58 kommuner som ingår i kategorin med *måttligt starka bostadsmarknader* har tillsammans 1,7 miljoner invånare. I denna bostadsmarknadsgrupp ligger städer som Eskilstuna, Norrköping, Växjö, Kalmar, Landskrona, Uddevalla, Trollhättan, Karlstad och Örebro. I Norrland finns Gävle, Falun, Borlänge och Umeå representerade.

De måttligt starka bostadsmarknaderna upptar 48 746 kvadratkilometer eller 11,9 procent av Sveriges landareal. Under en tioårsperiod, 2000–2010, växte kommunerna som ingår i denna bostadsmarknadsgrupp med 66 000 personer, en ökning med 4,1 procent. På denna typ av bostadsmarknad är de genomsnittliga småhuspriserna något lägre än för riket som helhet. År 2010 var genomsnittspriset för ett småhus 1,5 miljoner kronor. Av invånarna i områdena med måttligt starka bostadsmarknader är 17,4 procent i åldern 13–25 år, vilket är högre än i riket som helhet.

I områden som kännetecknas av en måttligt stark bostadsmarknad är en relativt stor andel av befolkningen studenter. Det var 6,4 procent av befolkningen i åldern 20–64 år som studerade på universitet eller högskola 2009, vilket var samma nivå som i Stockholmsregionen men en något mindre andel än i Malmös/Göteborgs bostadsmarknadsgrupp och i områdena med starka bostadsmarknader. Andelen med någon form av universitets- eller högskoleutbildning är 34,9 procent, vilket är en lägre nivå än i de starkare bostadsmarknaderna men en större andel än i områden som kännetecknas av svagare bostadsmarknader. Andelen förvärvsarbete i åldern 30–64 år är 78,5 procent, vilket är något lägre än genomsnittet för riket.



Svaga bostadsmarknader

I kategorin med *svaga bostadsmarknader* ingår hela 77 kommuner som sammantaget har 1,7 miljoner invånare. Några av de större kommunerna i denna bostadsmarknadsgrupp är Kristianstad, Karlskrona, Oskarshamn, Älmhult, Näs-sjö, Skövde, Vänersborg, Borås och Köping. Norrland representeras här bland annat av Hudiksvall, Sundsvall, Örnsköldsvik och Luleå.

De svaga bostadsmarknaderna upptar en stor landareal, 138 933 kvadratkilometer, vilket utgör 33,9 procent av Sveriges landareal. Kommunerna som ingår i denna kategori har tillsammans haft en högst måttlig ökning av invånarantalet med 7 000 invånare sedan 2000, detta är en ökning med 0,4 procent. Denna bostadsmarknadsgrupp kännetecknas av en relativt svag efterfrågan på bostäder där det genomsnittliga priset för ett småhus under 2010 låg på 1,1 miljoner kronor. Av invånarna är 16,3 procent i åldern 13–25 år, vilket är något lägre än i riket som helhet.

I områden med svaga bostadsmarknader finns en jämförelsevis mindre andel universitets- och högskolestudenter. I dessa områden studerade 4,4 procent av befolkningen i åldern 20–64 år på universitet eller högskola 2009. Andelen med en högre utbildning i områden med svaga bostadsmarknader är 31 procent vilket är den näst lägsta nivån och 16 procentandelar lägre än i Stockholms bostadsmarknadsregion. Om man ser till andelen förvärvsarbete i befolkningen i åldern 30–64 år ligger områden med svaga bostadsmarknader på en kanske oväntat hög nivå, 79,1 procent, vilket är något över riksgenomsnittet.



Mycket svaga bostadsmarknader

Kategorin *mycket svaga bostadsmarknader* består av 55 kommuner och har sammantaget ungefär 700 000 invånare. I denna bostadsmarknadsgrupp finns inga större städer. Några av de ingående kommunerna är Vimmerby, Gislaved, Vetlanda, Karlskoga, Säffle, Fagersta, Avesta, Ludvika, Bollnäs, Söderhamn, Sollefteå och Skellefteå.

Av de sex bostadsmarknadsgrupperna är det denna som upptar den största ytan. De mycket svaga bostadsmarknaderna sträcker sig över 175 131 kvadratkilometer, vilket utgör 42,7 procent av Sveriges landareal. Detta är den enda av bostadsmarknadsgrupperna som uppvisar en befolkningsminskning mellan 2000 och 2010. Under de tio åren minskade befolkningen med 43 000 personer, vilket är en minskning med 5,7 procent. Som namnet antyder är det också denna bostadsmarknadsgrupp som har den svagaste efterfrågan på bostäder med ett genomsnittligt

småhuspris på ungefär 720 000 kronor under 2010. Av invånarna är 15,6 procent i åldern 13–25 år, vilket är en procentenhet mindre än i riket som helhet. De mycket svaga bostadsmarknaderna är den kategori som kännetecknas av den minsta andelen unga.

De mycket svaga bostadsmarknaderna har också den lägsta andelen universitets- och högskolestudenter. I områden med denna typ av bostadsmarknad studerade endast 2,8 procent av befolkningen i åldern 20–64 år på universitet eller högskola hösten 2009. Det är också i denna bostadsmarknadsgrupp som den minsta andelen personer i åldern 30–64 år med en universitets- eller högskoleutbildning finns, 24,2 procent. Som en jämförelse är detta 23 procentenheter lägre än i Stockholms bostadsmarknadsregion. De mycket svaga bostadsmarknaderna har med 77,9 procent även den näst lägsta andelen förvärvsarbetslösa i åldersgruppen 30–64 år.



foto: Daniel Wohlgemuth

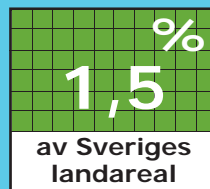
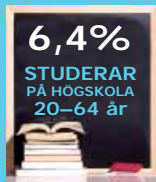
1. STOCKHOLM



3,8 milj. kr
Medelpris småhus 2010



79,8
ARBETAR
30-64 år
Procent



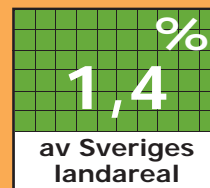
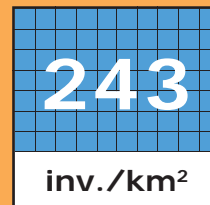
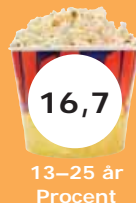
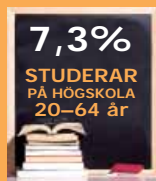
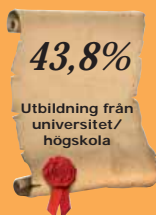
2. MALMÖ/ GÖTEBORG



2,9 milj. kr
Medelpris småhus 2010



76,3
30-64 år
som arbetar
Procent



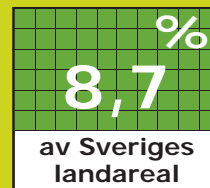
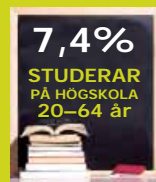
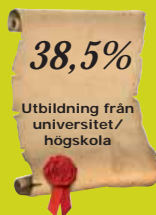
3. STARKA



2,1 milj. kr
Medelpris småhus 2010



79,4
30-64 år
som arbetar
Procent



Storstäder

Utanför storstäderna

Källa: SCB, Statistikdatabasen. Ungdomsstyrelsens bearbetning.
Kommentar: Andelen med någon form av universitets- eller högskoleutbildning i åldersgruppen 25-64 år avser 2010. Folkmängd, landareal och invånare/km² avser 2010. Genomsnittspriset för sålda småhus avsedda för permanentboende avser 2010. Andelen 13-25-åringar i befolkningen avser 2010. Andelen universitets- eller högskolestuderande i åldern 20-64 år avser 2009. Andelen förvärvsarbetande i befolkningen, 30-64 år avser 2009.

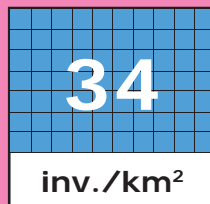
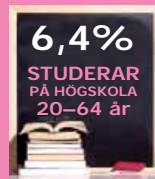
4. MÅTTLIGT STARKA



1,5 milj. kr
Medelpris småhus 2010



78,5
30-64 år
som arbetar
Procent



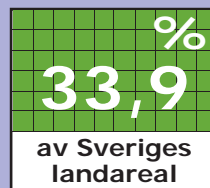
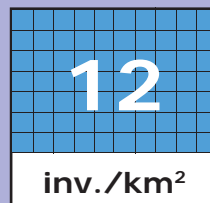
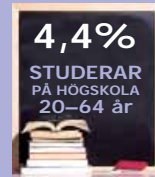
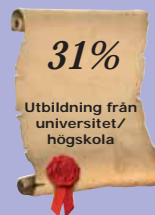
5. SVAGA



1,1 milj. kr
Medelpris småhus 2010



79,1
30-64 år
som arbetar
Procent



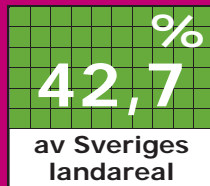
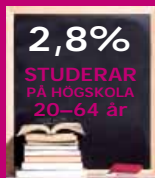
6. MYCKET SVAGA



720 000 kr
Medelpris småhus 2010



77,9
30-64 år
som arbetar
Procent



Källa: SCB, Statistikdatabasen. Ungdomsstyrelsens bearbetning.

Kommentar: Andelen med någon form av universitets- eller högskoleutbildning i åldersgruppen 25-64 år avser 2010. Folkmängd, landareal och invånare/km² avser 2010. Genomsnittspriset för sålda småhus avsedda för permanentboende avser 2010. Andelen 13-25-åringar i befolkningen avser 2010. Andelen universitets- eller högskolestuderande i åldern 20-64 år avser 2009. Andelen förvärvsarbetande i befolkningen, 30-64 år avser 2009.

KAPITEL 2



Ungas bostadssituation

Att flytta hemifrån kan ses som en av de viktigaste händelserna i en ung persons vuxenblivande. Ungas möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden har diskuterats under lång tid, men under de senaste åren har frågan fått alltmer utrymme i samhällsdebatten. I detta kapitel beskriver vi med statistikens hjälp hur ungas bostadssituation ser ut. Som ung kan ens möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden påverkas av flera olika faktorer. Vi kommer att visa på likheter och skillnader beroende på hur bostadsmarknaden ser ut i kommunen man bor i, om man är kvinna eller man, vilken systerställning och socioekonomisk bakgrund man har, om man är född i Sverige eller utrikes samt om man har en funktionsnedsättning.

Att med statistik beskriva hur unga bor innebär utmaningar. Såväl registerstatistik som enkätundersökningar riskerar att missa delar av ungas flyttande och boendesituation. I svårigheterna ligger bland annat att en del unga fortsätter att vara skrivna hos sina föräldrar även efter att de flyttat hemifrån och att deras flyttningar då inte fångas i registerstatistiken.

Vid enkätundersökningar kan det, utöver problem med låga svarsfrekvenser, även vara svårt

att nå vissa grupper av unga. De unga som inte är folkbokförda där de faktiskt bor missas i adressregistren och de som bor i andra eller tredje hand kan vara svåra att få tag på. En del unga som bor svart eller i andra hand kan dessutom välja att inte besvara enkäterna eller att inte svara sanningsenligt av rädsla för att avslöjas, trots att de är anonyma i enkäterna.

I detta kapitel försöker vi ge en så heltäckande bild som möjligt av ungas bostadssituation med hjälp av flera olika undersökningar, väl medvetna om de utmaningar som nämnts ovan.

I kapitlet beskriver vi ungas bostadssituation främst med utgångspunkt i Statistiska centralbyråns registerdata och deras årliga urvalsundersökning *Hushållens ekonomi (HEK)*¹ som Ungdomsstyrelsen gjort en specialbearbetning av. Eftersom vi vill beskriva ungas bostadssituation i hela landet har vi i statistiken delat in de svarande i sex olika grupper som bestäms av hur stark bostadsmarknaden är i den region där de är bosatta. Grupperna är indelade efter det genomsnittliga priset på småhus i de lokala arbetsmarknadsregioner som kommunerna ingår i. De sex grupperna är:

I kapitel 1 beskriver vi mer utförligt hur grupperna har tagits fram.

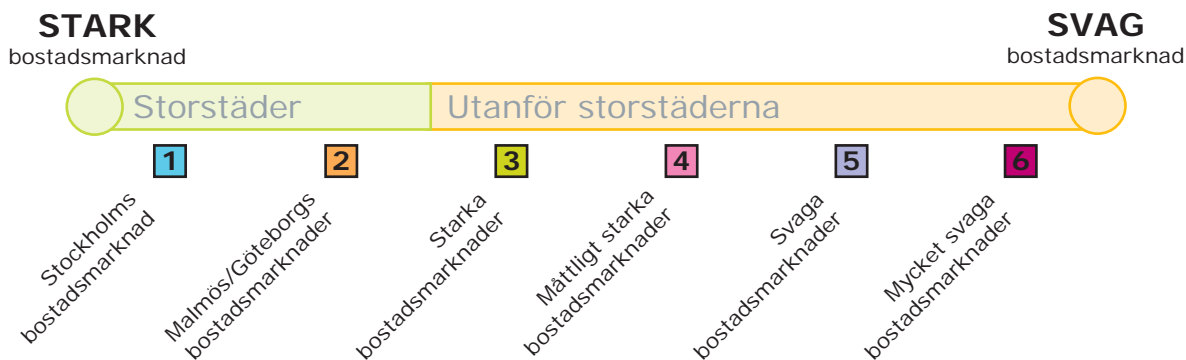




foto: Daniel Wohlgemuth

Det har under 2000-talet genomförts flera undersökningar om ungas situation på bostadsmarknaden. I detta kapitel kommer statistiken från SCB att kompletteras med ett antal av dessa. De undersökningar vi främst använder oss av är Hyresgästföreningens *Unga vuxnas boende i Sverige 2011* (2011) och *Unga vuxnas boende 1997–2009* (2009), Boverkets *Ungdomars boende – lägesrapport för 2011* (2011a) och *Första bostaden* (2008a), *Boutredningen* (SOU 2007:14) samt Statens bostadskreditnämnds (BKN) rapport *En egen härd* (2005). Vi redovisar även statistik från Ungdomsstyrelsens egen urvalsundersökning *Ungdomsenkäten 2009*.

I bearbetningen av Hushållens ekonomi och Ungdomsenkäten har vi viktat andelarna för att kompensera för skevheter i svarsbortfallet. Detta har gjorts med hjälp av ett uppräkningsförfarande som grundar sig på registeruppgifter om den population som urvalet har dragits från.

Undersökningarna vi använder oss av skiljer sig åt med tanke på urval, alltså vilken grupp

unga som tillfrågats. Det gäller till exempel vilken ålder de tillfrågade är i och i vilka regioner de bor. Därför är det inte alltid möjligt att göra direkta jämförelser mellan dem. Resultaten från de olika undersökningarna kan dock tillsammans ge en mer heltäckande bild av hur bostadssituationen för unga i landet ser ut.

Ungdomspolitikerna berör unga i åldern 13–25 år, men i merparten av boendeundersökningarna beskrivs situationen för unga från 18 eller 20 år och uppåt. Med tanke på att det kan ta tid för unga att etablera sig på bostadsmarknaden innehåller statistiken i flera fall även unga som är över 25 år. I detta kapitel tas bostadssituationen för unga som är under 18 år upp i mindre utsträckning, just beroende på att flytten hemifrån i regel sker efter att man fyllt 18 år. Det finns dock statistik i kapitlet som berör situationen för unga som fortfarande bor i föräldrahemmet. I resultatredovisningen delar vi i regel upp statistiken från *Hushållens ekonomi* i två åldersgrupper, 18–25 år och 26–30 år. I vissa fall jämför vi också de ungas situation mot en äldre jämförelsegrupp i åldern 31–64 år.

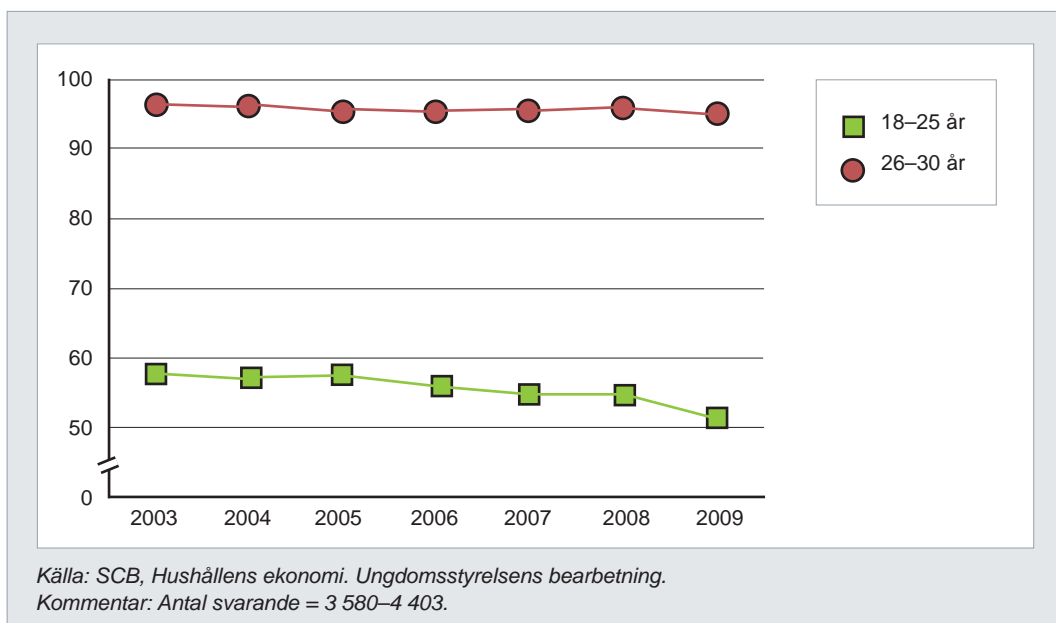
Andel som flyttat hemifrån

Ett första steg i att beskriva ungas boendesituation är att se hur stor andel som flyttat från föräldrahemmet. Enligt den bearbetning som Ungdomsstyrelsen gjort av SCB:s undersökning *Hushållens ekonomi* hade drygt hälften, 52 procent, av landets 18–25-åringar flyttat hemifrån 2009. I gruppen 26–30-åringar var andelen betydligt högre, 95 procent.

Sett över tid kan vi urskilja en viss minskning i andelen unga som flyttade hemifrån mellan 2003 och 2009. I åldersgruppen 18–25 år minskade andelen som flyttat hemifrån från 58 procent 2003 till 52 procent 2009. Andelen som flyttade hemifrån i den äldre åldersgruppen, 26–30 år, var i stort sett oförändrad. Endast 1 procentenhet skiljer mellan de sju studerade åren (figur 2.1).

I statistiken från SCB har vi alltså delat in de svarande i sex olika grupper som bestäms av hur stark bostadsmarknaden är i regionen där de bor. Slår man samman de som besvarade undersökningen *Hushållens ekonomi* 2007, 2008 och 2009 och jämför bostadsmarknadsgrupperna är tendensen bland 18–25-åringarna att ju starkare bostadsmarknad man bor i, desto mindre andel unga har flyttat hemifrån (figur 2.2).

Storstadsregionerna, där bostadsmarknaderna är som starkast, har följaktligen minst andelar unga som flyttat hemifrån. Andelen som flyttat hemifrån ökar sedan i takt med att bostadsmarknaderna blir svagare. Det är dock områden med måttligt starka bostadsmarknader som har störst andelar unga som flyttat hemifrån, trots att det finns två bostadsmarknadsgrupper som har lägre bostadspriser.



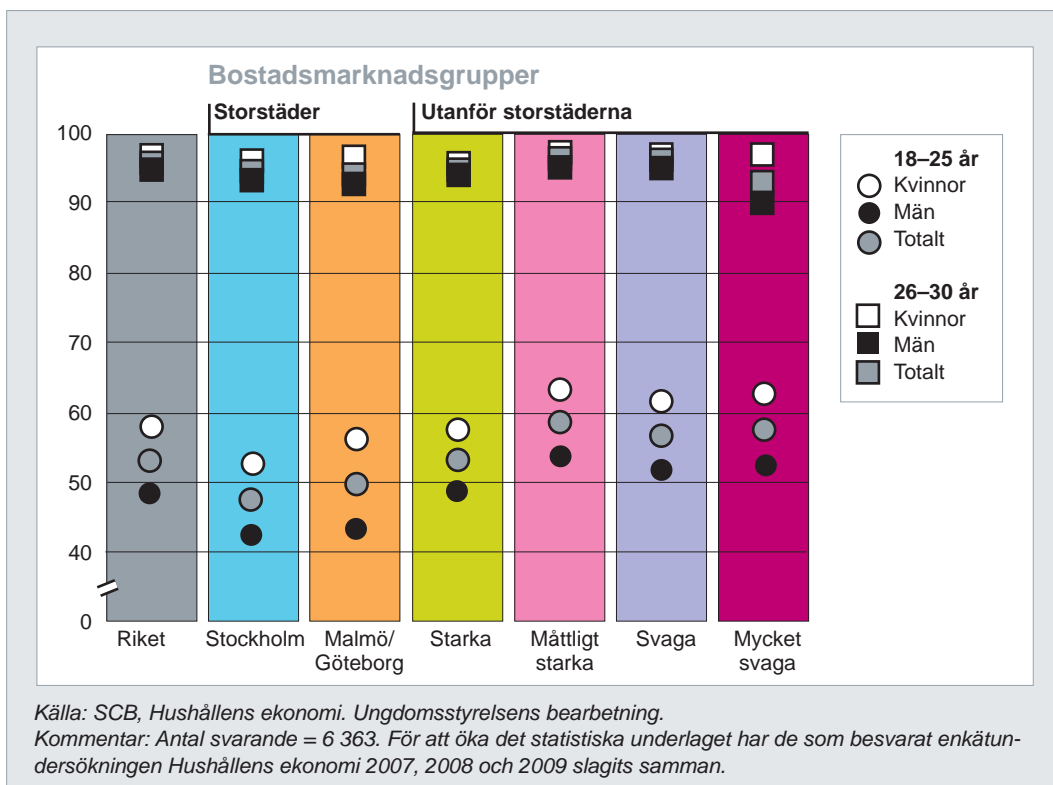
Figur 2.1 Andel som flyttat hemifrån i riket, 18–25 år och 26–30 år, 2003–2009. Procent.

I gruppen 26–30 år ser vi till viss del en liknande tendens, även om den inte är lika tydlig som i den yngre åldersgruppen. Något förvånande har boende i den svagaste bostadsmarknadsgruppen i minst utsträckning flyttat hemifrån. Skillnaden mellan gruppen med mycket svaga bostadsmarknader och de andra grupperna med svagare bostadsmarknader är signifikant. En förklaring till detta kan vara att det är en större andel i regionen som bor på landsbygden med jordbruk eller lantbruk, och att de därför i högre grad bor kvar i föräldrahemmet.

I gruppen 18–25 år skiljer det över 11 procentenheter mellan den bostadsmarknadsgrupp där minst andel har flyttat hemifrån (Stockholm) och gruppen med måttligt starka bostadsmark-

nader som har högst andel utflyttade från hemmet. Bland 26–30-åringarna är skillnaderna mindre, knappt 4 procentenheter skiljer mellan bostadsmarknadsgruppen med minst andel och bostadsmarknadsgruppen med störst andel som flyttat hemifrån.

Unga kvinnor har överlag flyttat hemifrån i större utsträckning än unga män, såväl i den yngre som i den äldre åldersgruppen. I gruppen med mycket svaga bostadsmarknader ser vi att det bland 26–30-åringarna främst är männen som i lägre grad flyttat hemifrån, vilket också drar ner den totala bostadsmarknadsgruppens andel unga som flyttat hemifrån jämfört med övriga grupper.



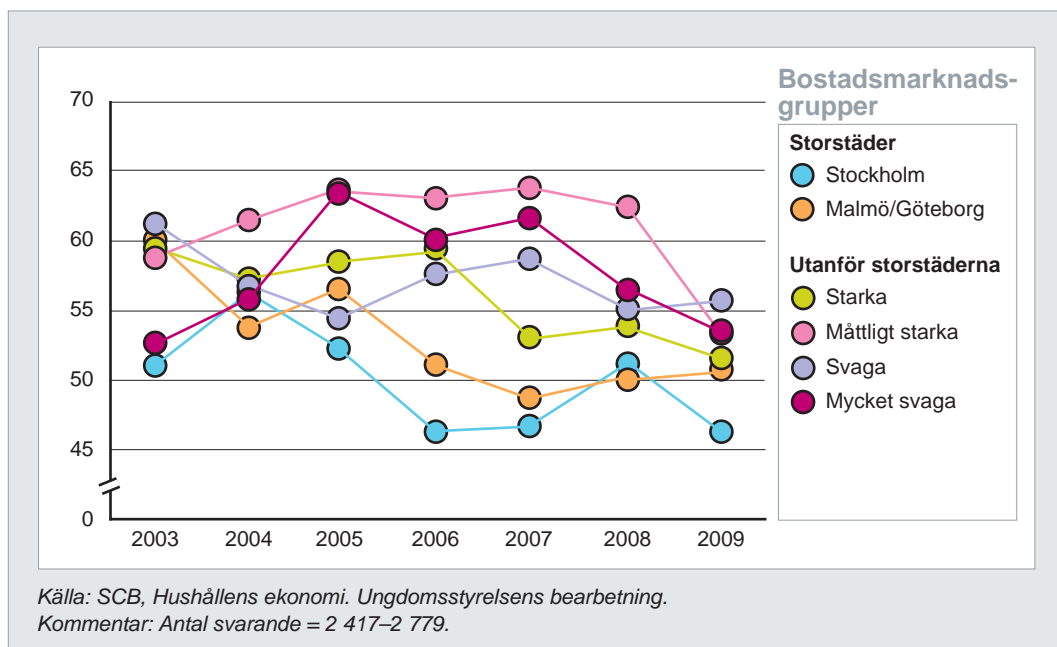
Figur 2.2 Andel i som flyttat hemifrån efter bostadsmarknadsgrupp och kön, 18–25 år och 26–30 år, 2007–09. Procent.

Över tid ser vi alltså att andelen 26–30-åringar som flyttat från föräldrahemmet legat tämligen konstant under 2000-talet, men att det skett en minskning i den yngre åldersgruppen. Jämför vi situationen för 18–25-åringar i de olika bostadsmarknadsgrupperna över tid ser vi att Stockholm under i stort sett samtliga år haft lägst andelar som flyttat hemifrån (figur 2.3). Det har dock skett en hel del variationer mellan grupperna över åren. Gruppen med måttligt starka bostadsmarknader har i regel haft störst andelar som flyttat hemifrån och samtliga grupper utom den med mycket svaga bostadsmarknader visar på en negativ utveckling de studerade åren.

Hyresgästföreningen genomför sedan 1997 en studie vartannat år som riktar sig till 20–27-åringar där urvalet har en tonvikt på boende i stor-

stadsregionerna.² Resultatet från den senaste undersökningen 2011 visar att 22 procent av 20–27-åringarna bor hemma hos sina föräldrar (Hyresgästföreningen 2011). Följaktligen har 78 procent i åldersgruppen lämnat föräldrahemmet. Motsvarande siffra i Hyresgästföreningens undersökning 1997 var 85 procent, en statistiskt säkerställd förändring.³

Även i Hyresgästföreningens studier har kvinnor i större utsträckning än män flyttat hemifrån. Delas de svarande in i två åldersgrupper hade 65 procent av 20–23-åringarna flyttat medan motsvarande siffra bland 24–27-åringarna är 92 procent. Undersökningen visar också på skillnader mellan var i landet man bor. Bland unga i Stockholms län bor drygt en fjärdedel av 20–27-åringarna fortfarande kvar hemma, alltså



Figur 2.3 Andelen som flyttat hemifrån efter bostadsmarknadsgrupp, 18–25 år, 2003–2009. Procent.

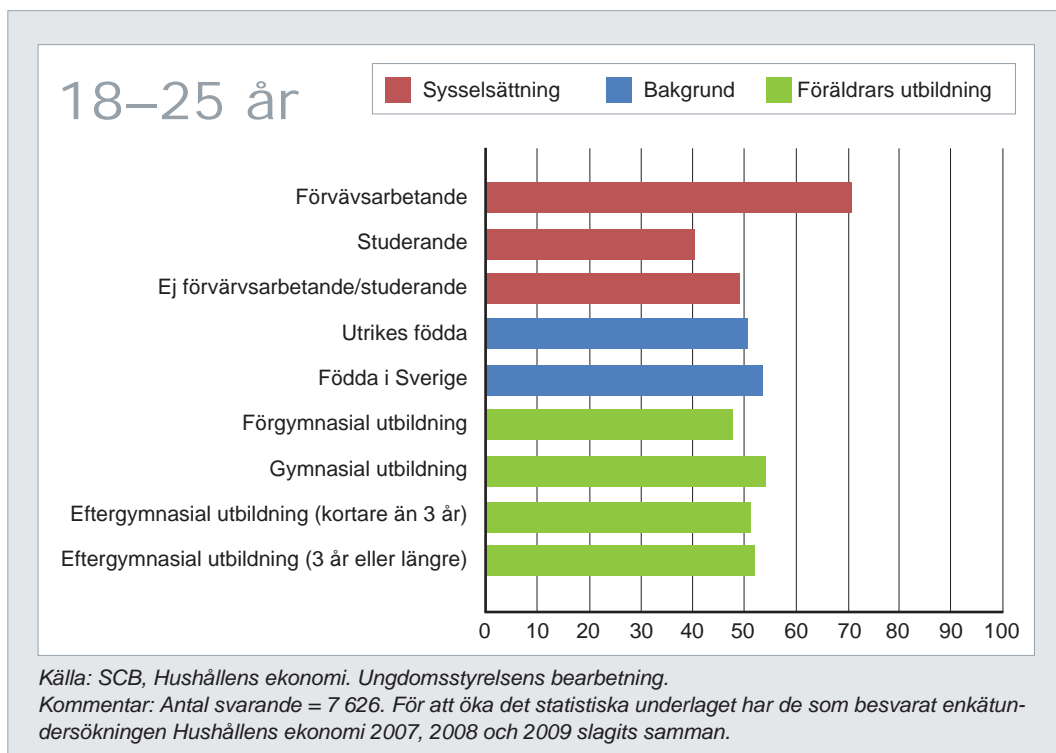
har knappt tre fjärdedelar flyttat hemifrån. Där efter ökar andelen som flyttat i tur och ordning i Storgöteborg, övriga delar av landet och Malmö/Lundregionen. Av 20–27-åringarna i Malmö/Lund hade 84 procent flyttat hemifrån.

Hur påverkar då andra bakgrundsfaktorer i vilken utsträckning man flyttar hemifrån? I figur 2.4 och figur 2.5 gör vi en jämförelse mellan i vilken utsträckning man flyttat hemifrån med utgångspunkt i vilken sysselsättning man har, föräldrarnas utbildningsbakgrund och om man är född i Sverige eller utrikes.

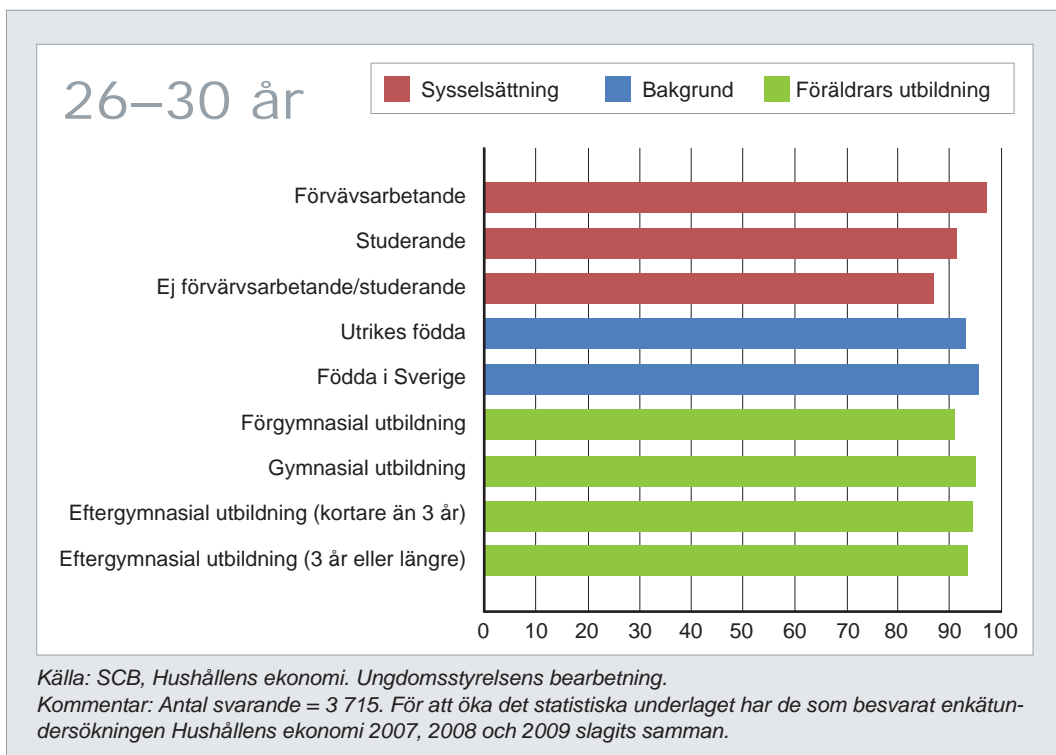
För att med större statistisk säkerhet kunna uttala oss om mindre grupper har vi slagit ihop resultaten från 2007, 2008 och 2009. Sett till den

inbördes relationen mellan de olika grupperna finns det stora likheter mellan 18–25-åringarna och 26–30-åringarna. I båda åldersgrupperna är det gruppen förvärvsarbetande som i störst utsträckning flyttat hemifrån. Skillnaden mellan förvärvsarbetande och andra grupper är dock betydligt större i den yngre åldersgruppen jämfört med i den äldre.⁴

Det som skiljer de båda åldersgrupperna åt är den inbördes relationen mellan studenter och unga som varken är i utbildning eller i förvärvsarbete.⁵ Bland 18–25-åringarna är det gruppen studenter som i minst utsträckning lämnat föräldrahemmet, endast 4 av 10 har gjort det.⁶ Med tanke på studenters ofta knappa ekonomiska



Figur 2.4 Andel som flyttat hemifrån efter sysselsättning, bakgrund och föräldrars utbildning, 18–25 år. Hela riket, 2007–09. Procent.



Figur 2.5 Andel som flyttat hemifrån efter sysselsättning, bakgrund och föräldrars utbildning, 26–30 år. Hela riket, 2007–09. Procent.

förutsättningar är det inte så förvånande, då de kanske inte har råd att flytta hemifrån eller saknar studentboende. Vikten av att ha ett arbete för att kunna etablera sig på bostadsmarknaden är något som återkommit vid våra intervjuer med unga i fyra kommuner i landet (se kapitel 6).

Med tanke på vikten av att ha ett arbete kan det tyckas något förvånande att gruppen som inte utbildar sig eller förvävsarbetar i större utsträckning än studenter har flyttat hemifrån bland 18–25-åringarna. I denna grupp ingår bland annat arbetslösa, sjuka och förtidspensionerade, alltså personer som har arbetslöshetsersättning, sjukpenning eller sjuk-/aktivitetsersättning (tidigare förtidspension) som utgör mer

än 50 procent av förvävsinkomsten. I gruppen ingår även de med försörjningsstöd, de som försörjs av anhöriga eller de som har inkomster utanför den reguljära arbetsmarknaden. I gruppen 26–30 år är det dock unga som inte är i utbildning eller förvävsarbetar som i minst utsträckning har flyttat hemifrån.

Sett till *föräldrars utbildning*⁷ är det bland unga vars föräldrar har högst förgymnasial utbildning som lägst andel har flyttat hemifrån. Andelen som flyttat hemifrån ökar sedan med föräldrarnas utbildningsnivå. Skillnaderna med avseende på föräldrarnas utbildningsnivå är dock relativt små.

Totalt sett har en större andel *unga inrikes födda än utrikes födda* flyttat hemifrån i båda åldersgrupperna. Jämför vi bakgrund och i vilken typ av bostadsmarknadsgrupp man bor ser vi dock att bland de 18–25-åringar som bor i någon av de tre storstadsregionerna har en något större andel utrikes födda än inrikes födda flyttat hemifrån (tabell 2.1). Delar vi sedan in gruppen inrikes födda i de med två utrikes födda föräldrar och de med minst en inrikes född förälder ser vi att bland unga i storstäderna som har fötts i Sverige med två utrikes födda föräldrar har en särskilt låg andel flyttat hemifrån, endast en tredjedel har flyttat i denna grupp. I gruppen som är födda i Sverige med minst en inrikes född förälder och bor i storstäderna har däremot hälften flyttat hemifrån. Gruppen inrikes födda med två utrikes födda föräldrar har i minst utsträckning flyttat hemifrån även utanför storstäderna, men i dessa bostadsmarknadsgrupper har hela gruppen inrikes födda i större utsträckning än utrikes födda flyttat hemifrån.

Även i gruppen 26–30 år är det inrikes födda med två utrikes födda föräldrar som i lägst grad

har flyttat hemifrån. I storstäderna har, till skillnad från i den yngre gruppen, inrikes födda i större utsträckning än utrikes födda flyttat hemifrån. I övriga landet är skillnaderna mellan utrikes och inrikes födda mycket små.

Att gruppen inrikes födda med två utrikes födda föräldrar tycks ha svårare att få en egen bostad än gruppen utrikes födda kan tyckas märkligt, bland annat med tanke på att utrikes födda sannolikt har mindre tillgång till kontaktnät och ekonomiska resurser som kan bidra till att de kan flytta hemifrån till en egen bostad. Det är dock inte överraskande att unga födda i Sverige med två utrikes födda föräldrar ofta har en ekonomiskt och socialt mer besvärlig situation än vad unga vars föräldrar är födda i Sverige har (jfr Brottsförebyggande rådet 2005, Statistiska centralbyrån 2010b).

Bland unga 18–30-åringar med *funktionsnedsättning*⁸ har 28 procent flyttat hemifrån. Det är en avsevärd skillnad jämfört med att 69 procent har flyttat hemifrån i denna åldersgrupp totalt. På grund av ett litet urval i gruppen är det inte

Tabell 2.1 Andel som flyttat hemifrån efter åldersgrupper, bakgrund och boenderegion, 18–25 år och 26–30 år, 2007–09. Procent

	Utrikes födda	Inrikes födda		
		Totalt	med 2 föräldrar födda utrikes	med minst 1 förälder född utrikes
18–25 år				
Storstad	52,9	48,3	33,8	49,8
Övriga	48,9	57,3	42,9	57,9
Riket	50,6	54,5	38,0	55,4
26–30 år				
Storstad	91,3	95,5	89,1	96,0
Övriga	95,9	96,1	89,8	96,4
Riket	93,7	95,9	89,4	96,2

Källa: SCB, Hushållens ekonomi. Ungdomsstyrelsens bearbetning.

Kommentar 1: Antal svarande = 11 341. För att öka det statistiska underlaget har de som besvarat enkätundersökningen Hushållens ekonomi 2007, 2008 och 2009 slagits samman. Med Storstad avses boende i bostadsmarknadsgrupperna Stockholm och Malmö/Göteborg.

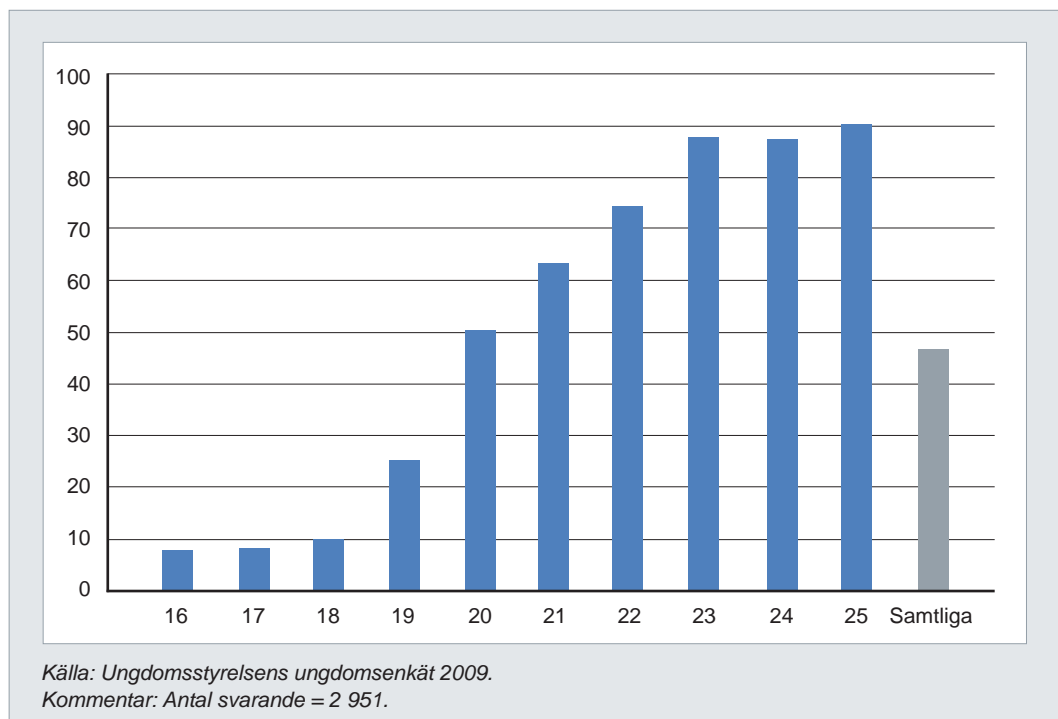
möjligt att särredovisa yngre och äldre unga bland de som har någon funktionsnedsättning.

Sammanfattningsvis ser vi att den äldre gruppen, 26–30-åringar, kommit så långt i sin etablering på bostadsmarknaden att det råder små skillnader mellan olika grupper. I den yngre åldersgruppen, där etableringen inte kommit så långt, är skillnaderna mellan grupperna större och där finns också grupper som i förhållandevis låg grad flyttat hemifrån. De olika undersökningarna som har refererats till i detta avsnitt varierar i urval avseende regioner och ålder. Det är därför svårt att göra direkta jämförelser mellan dem. Men resultaten visar enhälligt att det sker en stor förändring i andelen som flyttat hemifrån efter att de fyllt 20 år.

När flyttar unga hemifrån?

Hittills har vi beskrivit i vilken utsträckning unga i olika åldersgrupper har flyttat hemifrån. Men vid vilken ålder är det vanligast att unga lämnar föräldrahemmet?

Ungdomsstyrelsens ungdomsenkät från 2009 riktar sig till unga mellan 16 och 25 år. Delar vi upp statistiken i enskilda åldrar får vi en tydligare bild av i vilken ålder unga flyttar från föräldrahemmet (figur 2.6). Bland unga som under året fyllde 16 år och 17 år hade 6 respektive 7 procent flyttat hemifrån, bland 18-åringarna var andelen 10 procent. Därefter sker stora förändringar. Bland 19-åringarna hade en fjärdedel flyttat hemifrån och bland 20-åringarna



Figur 2.6 Andel i olika åldrar som flyttat hemifrån i riket, 16–25 år, 2009. Procent.

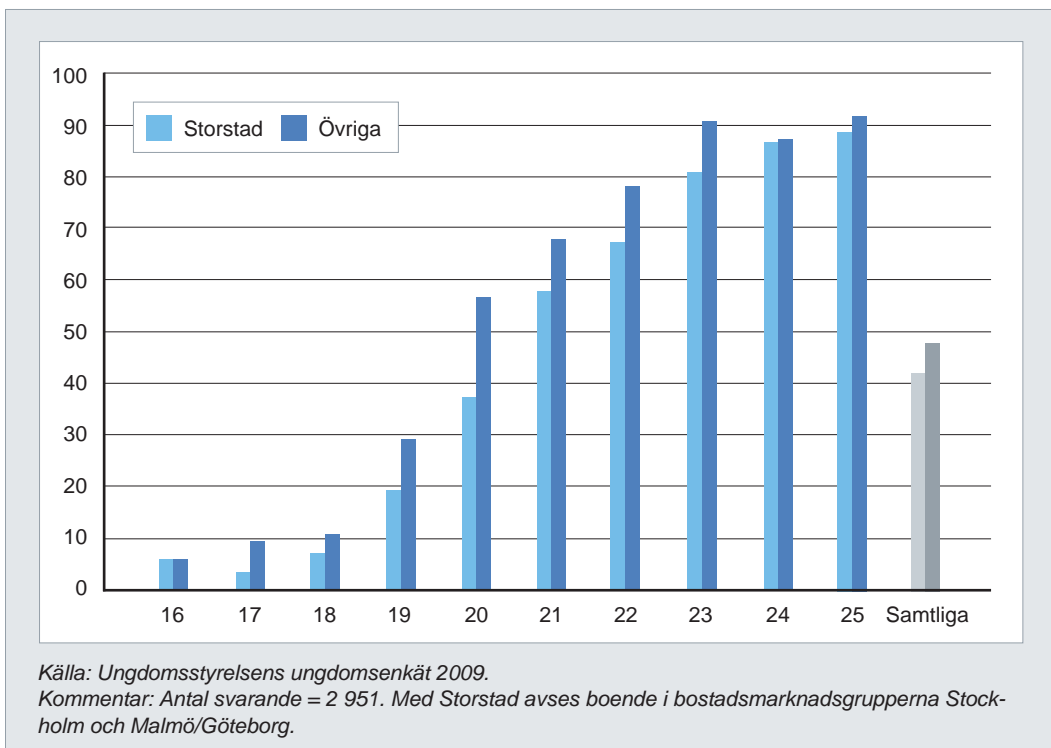
hade drygt hälften gjort det. Vid 22 år hade tre fjärdedelar flyttat och vid 23 år var andelen 87 procent. Därefter planar ökningen ut och bland 25-åringarna var andelen som flyttat drygt 90 procent.

Jämför vi kön hade 52 procent av tjejerna och 41 procent av killarna i hela åldersgruppen 16–25 år flyttat hemifrån. Vi ser också att tjejerna flyttar hemifrån tidigare än killarna. Skillnaden mellan könen är inte så stor i de yngsta åldrarna, men vid en jämförelse mellan 20-åringarna är skillnaden 27 procentenheter mellan könen och vid 21 år är skillnaden 28 procentenheter. Då har drygt hälften av killarna flyttat hemifrån medan nästan 80 procent av tjejerna har gjort det. Vid 23 års ålder har killarna nästan kommit ikapp

tjejernas försprång, 85 procent har flyttat hemifrån då jämfört med tjejernas 89 procent.

Vi har tidigare visat att bostadsmarknadens styrka i det område man som ung bor i spelar roll för i vilken utsträckning man flyttar hemifrån. Studerar vi i vilken ålder man flyttar hemifrån och jämför boende i storstadsregionerna med de övriga bostadsmarknadsgrupperna i landet ser vi de största skillnaderna bland 20-åringar (figur 2.7). I den åldern har 56 procent av boende i övriga landet flyttat jämfört med 37 procent av boende i storstäderna. I övriga åldrar mellan 19 och 23 år är skillnaden cirka 10 procentenheter. Före och efter dessa åldrar är skillnaderna mindre.

Ett annat sätt att beskriva när unga flyttar hemifrån är att studera medianåldern vid tiden för



Figur 2.7 Andel i olika åldrar som flyttat hemifrån efter boenderegion, 16–25 år, 2009. Procent.

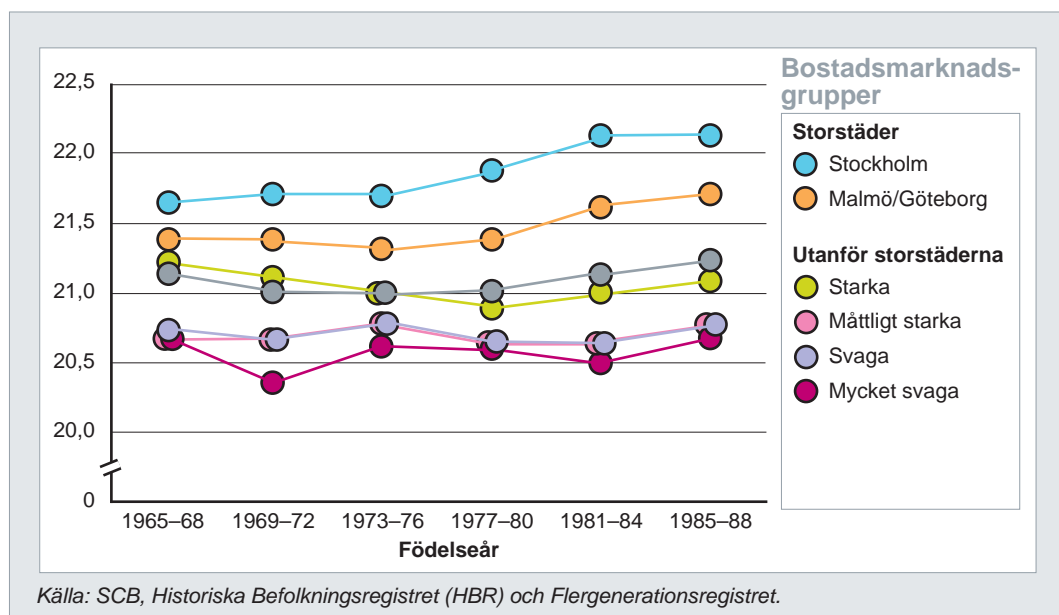
flytten. Med medianålder menas den ålder då halva födelsekohorten har flyttat hemifrån. Gör vi med utgångspunkt i SCB:s register en jämförelse över tid på medianåldern att lämna föräldrahemmet ser vi att denna totalt sett, för unga i hela landet, legat på ungefär samma nivå, drygt 21 år, de senaste 25 åren (figur 2.8).

Jämför vi medianåldern i de sex olika bostadsmarknadsgrupperna ser vi att boende i Stockholmsområdet över åren har högst medianålder för första flytten hemifrån och att det är i Stockholm som medianåldern ökat mest. Bland de som föddes mellan 1985–1988 var genomsnittsåldern 22,1 år i Stockholm. I de andra bostadsmarknadsgrupperna är tendensen att medianåldern för första flytten hemifrån sjunker i takt med en svagare bostadsmarknad.

Unga män som är födda mellan 1985 och 1988 flyttar i genomsnitt ett år senare än unga kvinnor, 21,7 år jämfört med 20,7 år. Sett över tid

har dock genomsnittsåldern för män sjunkit något medan åldern för kvinnor ökat sedan mitten av 1980-talet. Jämför vi bostadsmarknadsgrupperna är ökningen bland unga kvinnor tydligare i storstadsområdena, medan de unga männen i storstäderna i stort sett har legat på samma nivå de senaste 25 åren.

Unga som är födda utomlands har en högre medianålder för flytt hemifrån än unga inrikes födda, 21,8 år jämfört med 21,2 år. Inom gruppen inrikes födda skiljer det dock över 1 år mellan de som är födda i Sverige med två utrikes födda föräldrar och de som har minst en inrikes född förälder. Särskilt unga män som är födda i Sverige och som har utrikes födda föräldrar har en högre medianålder vid flytt än andra, 22,4 år. Den största ökningen i medianålder har dock skett bland unga inrikes födda kvinnor med båda föräldrarna födda utomlands, från 20,2 år bland dem som är födda i mitten av 1960-talet



Figur 2.8 Medianålder för flytt hemifrån efter födelseår och bostadsmarknadsgrupp.

till 21,8 år bland dem som är födda under andra hälften av 1980-talet. En fullständig tabell finns i tabellbilagan i anslutning till rapporten på Ungdomsstyrelsens webbplats.⁹

Enligt SCB:s rapport *Ungdomars flytt hemifrån* (2008) har sammansättningen i gruppen med två utrikes födda föräldrar förändrats med avseende på ursprungsland mellan 1960-talet och 1980-talet. Detta kan till viss del förklara den kraftiga ökningen av medianåldern vid flytt hemifrån i dessa grupper, då undersökningen även visar att vilken del av världen man kommer från har betydelse för när man flyttar hemifrån.¹⁰

Vid en internationell jämförelse kan vi konstatera att Sverige tillhör de länder i Europa där unga i genomsnitt flyttar hemifrån tidigast. I flera länder i södra och östra Europa låg genomsnittsåldern 2007 bland män på över 30 år, jämfört med de svenska männen knappa 22 år. Bland kvinnor låg genomsnittsåldern i många länder på mellan 27 och 29 år, jämfört med svenska kvinnors knappa 21 år. De nordeuropeiska länderna är mest lika Sverige vad gäller genomsnittsåldern för flytt hemifrån (Eurostat 2009).¹¹

En annan undersökning från Europeiska kommissionen (Eurostat statistics in focus 50/2010) visar att Sverige 2008 hade näst lägst andel 18–34-åringar som bodde hemma med sina föräldrar i en jämförelse med EU-länderna. Endast Danmark hade en lägre andel. Medan de nordiska ländernas andelar låg på 20 procent eller mindre bodde 60 procent eller mer fortfarande hemma i vissa länder i östra och södra Europa. I 16 medlemsländer bodde mer än hälften av 18–34-åringarna fortfarande kvar hemma hos föräldrarna (Eurostat 2010).

Ungas flyttmönster

Bland de unga vuxna som deltog i Boutredningens enkätstudie (SOU 2007:14c) bodde ungefär var sjätte person i åldern 21–29 år kvar i den lägenhet som var deras första bostad utanför föräldrahemmet. Resterande andel hade bytt bostad en eller flera gånger sedan flytten hemifrån. Medianantalet bostadsbyten (flytten hemifrån oräknad) var tre och medelvärdet knappt fyra. Av naturliga skäl ökade antalet flyttar med åldern, de äldre åldersgrupperna hade i genomsnitt hunnit flytta fler gånger än de yngre.

I samma studie fick respondenterna svara på hur länge de hade bott i sin nuvarande bostad. Resultaten visar att 20 procent av de unga hade bott i sin nuvarande bostad kortare tid än 6 månader, 25 procent hade bott i mer än 3 år. I studien ingick boende i tio större kommuner. Det fanns tydliga skillnader mellan boende i de olika kommunerna som ingick i studien.

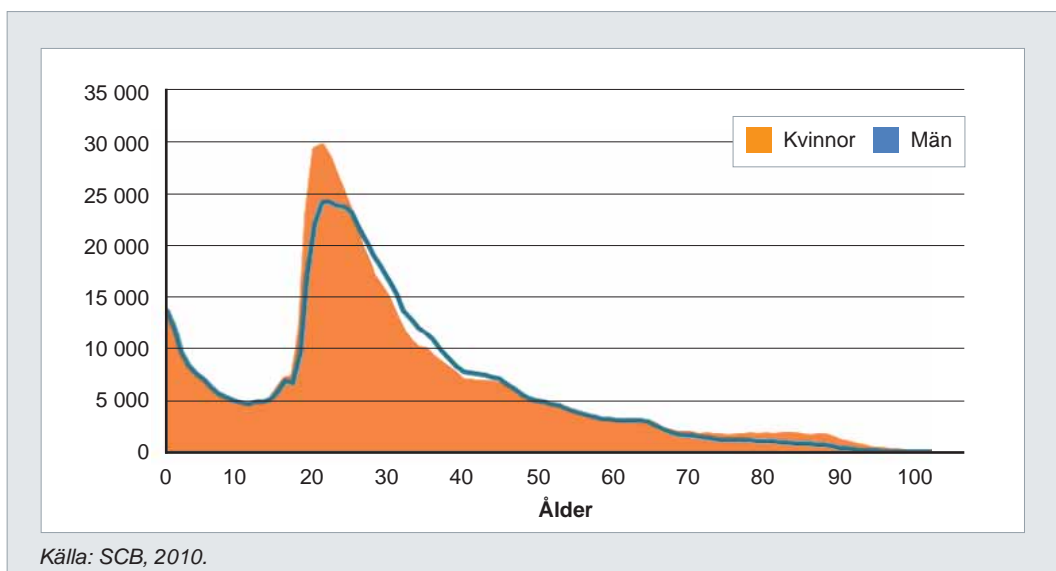
För en del unga avbryts etableringen på bostadsmarknaden och de flyttar tillbaka till sina föräldrar. I Boutredningens studie svarade fler än var femte av de tillfrågade 21–29-åringarna att de minst en gång återvänt till föräldrahemmet efter att de flyttat. Hyresgästföreningens studie *Unga vuxnas boende 1997–2009* (Hyresgästföreningen 2009) visade att 32 procent av de 20–27-åringar som bodde hemma hade haft ett eget boende men flyttat tillbaka 2009. Vid en jämförelse med tidigare undersökningar var andelen lika stor som 1997 men högre än under de mellanliggande undersökningsåren.

Enligt Boutredningens enkät låg den första egna bostaden för mer än hälften av de svarande (56 procent) utanför föräldrarnas hemkommun.

Sett till hela den vuxna befolkningen är det vanligast att flytta inom den egna kommunen. Enligt SCB skedde var tredje flytt 2010 över en kommungräns och av dessa flyttningar gick knappt hälften utanför länet (SCB 2010c). Flyttningar till ett annat län ökade med 29 procent mellan 1978 och 2010. Nästan hälften av de som under 2010 flyttade till ett annat län var i åldern 20–29 år. En förklaring kan vara just att dessa flyttningar är kopplade till studier eller arbete och det är inte säkert att studierna eller det arbete man söker finns inom den egna länsgränsen. I åldersspannet 20–29 år flyttar både kvinnor och män i genomsnitt fyra gånger och allra mest flyttar 21-åringarna. Från och med 30-årsåldern är flyttningarna färre och också kortare. Då är man i regel färdigutbildad, har etablerat sig på arbetsmarknaden och kanske också bildat familj. Figur 2.9 illustrerar hur stor del av flyttarna som sker just i åldern 20–30 år.

Att unga kvinnor flyttar i större utsträckning än män i samma ålder kan leda till kvinnounderskott i avfolkningsbygder. I Pajala kommun var till exempel 63 procent av invånarna i åldern 20–29 år män 2010. Man kan i stora drag se följande flyttmönster: I åldern 19–23 år är det vanligt att unga flyttar till en universitets- eller högskoleort för att studera. Mellan 24 och 28 år går flytten från universitets- eller högskoleorten till storstäderna och i åldern strax över 30 år flyttar många barnfamiljer ut från storstäderna, men nu till förortskommuner.

Ett sätt att beskriva vilka regioner som lockar till sig unga är att studera vilka län som har flyttningsoverskott respektive flyttningunderskott, det vill säga skillnaden mellan antal in- och utflyttningar. Studerar vi flyttningsoverskottet länsvis för 2010 i gruppen 18–30 år ser vi att det råder ett överskott i 9 av 21 län. Stockholms län har det klart största flyttningsoverskottet, med 15 778 individer. Andra län som har överskott är



Figur 2.9 Antal flyttningar inom Sverige efter kön och ålder, 2010.

föga oväntat storstadslänen Västra Götaland och Skåne, samt Uppsala, Östergötlands, Blekinge, Örebro, Västmanlands och Västerbottens län. I tre län, Västerbotten, Dalarna och Värmland, är det flyttningsöverskott bland män men flyttningsunderskott bland kvinnor (www.scb.se).

Flyttningsströmmarna från mindre orter i landsbygden till storstäder och högskoleorter har blivit allt starkare de senaste åren (SOU 2007:35, Boverket 2008a). Lotta Svensson beskriver i Ungdomsstyrelsens *Fokus 10* (Ungdomsstyrelsen 2010a) hur ungas önskan och möjlighet att flytta från mindre orter till en storstad påverkas av en rad faktorer. Svensson menar att det är en livskraftig myt att unga på landsbygden flyttar för att de inte kan leva de moderna liv de önskar om de stannar kvar på hemorten. Forskning (Nilsson 2001, Soininen 2002, Waara 2005) visar dock att unga i första hand strävar efter att optimera sina livschanser, och att det framför allt är utbildnings- och arbetsmöjligheter som påverkar flyttningsbenägenheten. Upplevelsen av begränsningar i livsstil eller bristande delaktighet är bara i lägre grad styrande. De faktiska förhållandena på hemorten och på den tänkta inflyttningsorten är alltså i hög grad väsentliga. Det finns också ett starkt normtryck som pekar ut flyttandet som det mer "naturliga" för unga från landsorten att göra. Detta upprätthålls inte bara av de som bor i centrum, det vill säga i storstaden, utan också av både de äldre och de yngre boende i landsorten.

Svensson visar att social bakgrund och kön spelar stor roll för vilken vikt unga lägger vid olika omständigheter kring flytten. Ser vi till social bakgrund kan man säga att barn till arbetare generellt sett i större utsträckning bor kvar på hemorten medan barn till tjänstemän i högre grad vill flytta till storstäder (Jonsson 1994, Svensson 2006, Trondman 2001). För ungdomarna med tjänstemannabakgrund är storstadslivet i hög grad möjligt och något som de antar skulle berika dem, både individuellt och i det sociala livet. De ser att en period i storstaden skulle ge dem kulturellt och symboliskt kapital som ytterligare kan vidga deras valmöjligheter, vare sig de stannar kvar i storstaden eller återvänder till uppväxtorten. För dem är risken att "välja fel" begränsad eftersom det hela tiden återstår flera andra möjliga val.

Ungdomarna med arbetarbakgrund uppfattar istället en större risk med att flytta från kommunen. I deras miljö ger flyttandet inte självklart något kulturellt eller symboliskt kapital. De är inte heller övertygade om att deras liv i det stora hela blir bättre om de bor i en storstad, även om det kanske kan lösa försörjningsproblemet. Priset de får betala i form av bristande förankring riskerar att bli högt. De viktiga sociala relationer som de måste lämna gör att det blir mer ödesdigert för dem att riskera att "välja fel".

Upplåtelseformer – hur bor unga?

Med upplåtelseform menas hur man bor. I Sverige handlar det främst om tre olika upplåtelseformer:

Äganderätt

ägda småhus som friliggande enfamiljshus, parhus, radhus eller kedjehus.

Bostadsrätt

en lägenhet som ligger i ett hus som ägs av en förening (bostadsrättsförening) i vilken man själv är medlem. Bostadsrätt kännetecknas av att hushållet betalar en grundavgift/insats för lägenheten.

Hyresrätt

en lägenhet där hushållet inte behöver betala någon grundavgift utan enbart hyra. Även kooperativ hyresrätt med depositionsavgift räknas här som hyresrätt.

Vi redovisar även hur stor andel unga som bor i *studentboenden*, i *hyresrätt i andra hand* och kategorin *övriga*. I övrigt boende ingår boende i andelslägenhet, bostad i egen hyresfastighet, inneboende och boende utan hyreskontrakt.

Våren 2009 infördes en ny upplåtelseform, *ägandelägenheter*. Dessa innebär att man äger hela bostaden och inte är knuten till en bostadsrättsförening. Ägandelägenheter är dock hittills mycket ovanliga och redovisas inte.

Boende bland unga som bor i föräldrahemmet

Bland 13–25-åringar som inte flyttat hemifrån var det 2009 vanligast att bo i villa (Boverket 2011a). Drygt sex av tio gjorde det. Knappt tre av tio bodde i hyresrätt och ungefär en av tio i bostadsrätt. Bland unga med svensk bakgrund var det vanligast att bo i villa medan det var vanligast att bo i hyresrätt bland unga med utländsk bakgrund.

Enligt Boverkets bearbetning av SCB:s undersökning Barn-ULF¹² hade 94 procent av ungdomarna i åldern 13–18 år eget rum 2008–2009. Skillnaden mellan killar och tjejer var liten, men unga med svensk bakgrund hade eget rum i betydligt större utsträckning än unga med utländsk bakgrund, 98 procent jämfört med 74 procent. Antalet intervjuade unga med utländsk bakgrund var relativt få, så siffrorna bör tolkas med försiktighet. En förklaring till att unga med utländsk bakgrund har eget rum i mindre utsträckning kan vara att de i större utsträckning än de med svensk bakgrund bor i hyresrätt och att utbudet av stora hyreslägenheter är begränsat.

Unga i storstadsområdena hade eget rum i något lägre grad än unga i övriga delar av landet. Bostadsbrist och höga prisnivåer inverkar enligt Boverket förmodligen på många storstadsfamiljers möjligheter att ge sina barn tillgång till eget rum.¹³ Andelen unga som har eget rum är betydligt högre i Barn-ULF än vad som framkommer om man utgår ifrån trångboddhet enligt norm 3. Trångboddhetsnorm 3 innebär utrymme för eget rum till varje barn, det vill säga att varje hushållsmedlem har eget rum, kök och vardagsrum oräknade. Finns gifta/sambor reduceras rumskravet med ett rum. Resultatet av Barn-ULF

tolkar Boverket som att föräldrar ofta väljer att ge sina barn och ungdomar eget rum och själva sover i vardagsrummet eller köket, om bostaden inte har utrymme för eget rum åt varje hushållsmedlem.

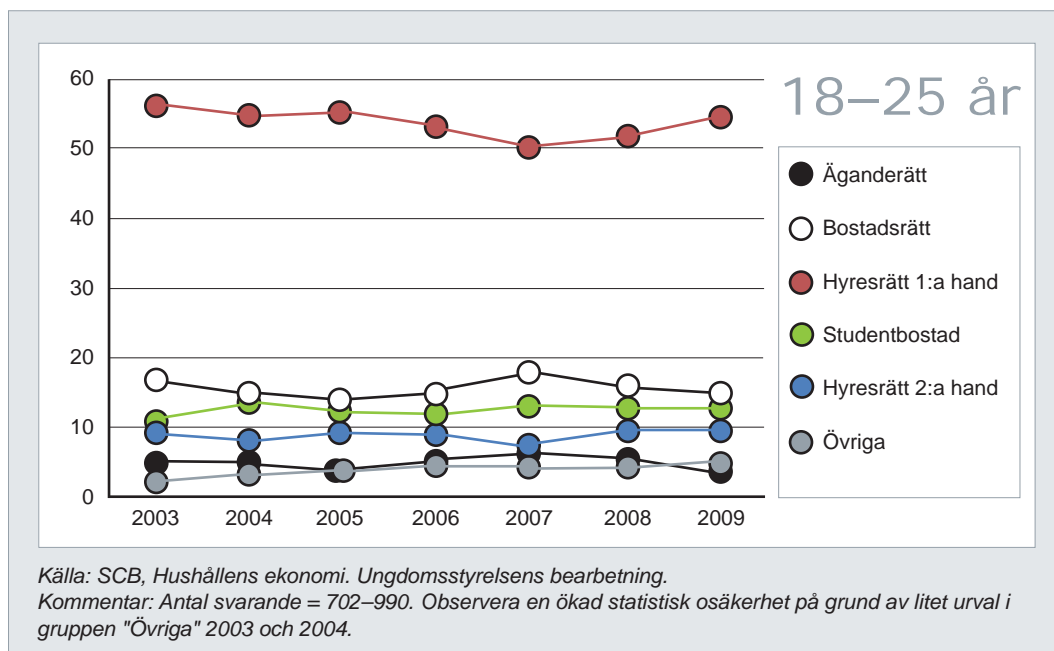
Boende bland unga som flyttat hemifrån

Enligt den bearbetning av SCB:s enkätundersökning *Hushållens ekonomi* som Ungdomsstyrelsen gjort är den klart vanligaste upplåtelseformen hyresrätt med förstahandskontrakt. Detta gällde både bland 18–25-åringar och bland 26–30-åringar, 54 procent av de yngre och 48 procent av de äldre unga som flyttat hemifrån bodde i denna upplåtelseform 2009. Hyresrätt med förstahandskontrakt har varit den vanligaste upplåtelseformen under samtliga stude-

rade år, 2003–2009 (figur 2.10 och figur 2.11). Andelen i hyresrätt med förstahandskontrakt har varierat en del över tid, men de senaste åren går det att urskilja en viss ökning i den yngre åldersgruppen och en viss minskning i den äldre åldersgruppen.

Näst vanligast är att bo i bostadsrätt. Detta gäller i båda åldersgrupperna (14 procent av de yngre och 24 procent av de äldre). Men medan bostadsrätten varit den näst vanligaste upplåtelseformen bland 18–25-åringarna under hela perioden var äganderätten (villa eller radhus) den näst vanligaste formen bland 26–30-åringarna i början av de studerade åren.

Studentboende och andrahandsboende är betydligt vanligare bland 18–25-åringar än bland 26–30-åringar, en naturlig följd av att den gruppen i större utsträckning studerar och ännu inte



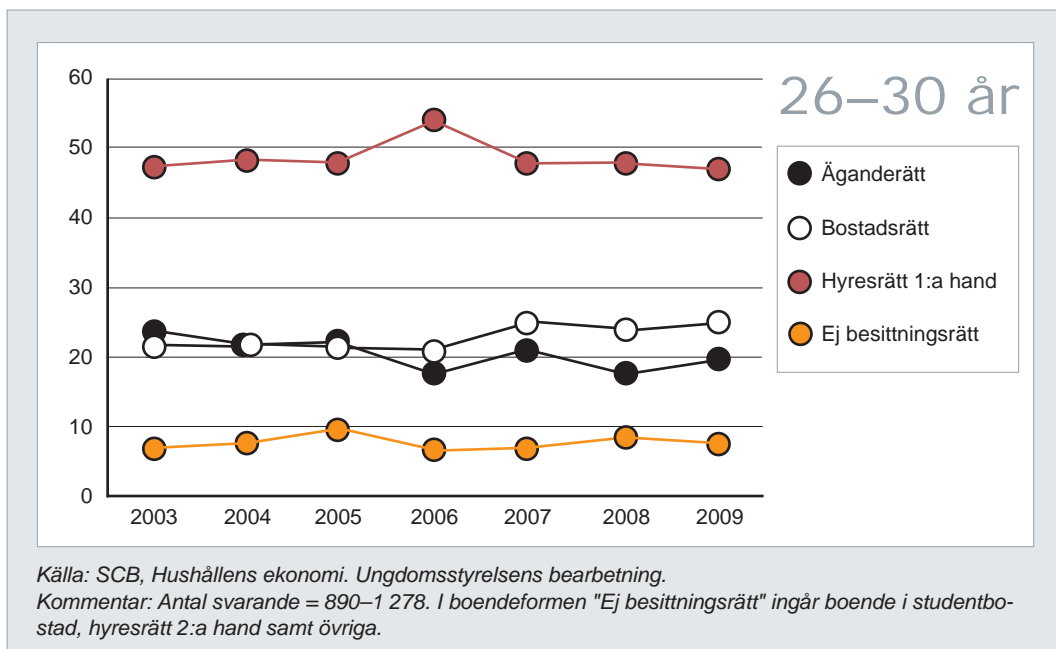
Figur 2.10 Andel efter upplåtelseform bland unga som flyttat hemifrån, 18–25 år. Hela riket, 2003–2009. Procent.

etablerat sig på bostadsmarknaden på samma sätt som den äldre åldersgruppen. Bland 18–25-åringarna bodde 12 procent i studentbostad och 9 procent i hyresrätt i andra hand 2009. Drygt 5 procent bodde på annat sätt, det vill säga i övrigt boende. Över tid har andelen som bor på annat sätt ökat i den yngre åldersgruppen medan andelen studentboende och andrahandsboende i hyresrätt fluktuerat inom några procentenheter. Slår vi ihop andelarna som bor i studentbostad, i hyresrätt i andrahand och övriga ser vi dock en ökning på 5 procentenheter mellan 2003 och 2009 i den yngre åldersgruppen.

Boende i dessa upplåtelseformer saknar besittningsrätt. Med besittningsrätt menas att man har laglig rätt att ha kvar till exempel en hyresrätt så länge man uppfyller sin del av hyresavtalet, det vill säga betalar hyran och sköter lägenhe-

ten. Att studentbostäder räknas in här beror på att man i regel inte kan bo kvar när man slutar studera. I gruppen 26–30 år har vi slagit samman de som saknar besittningsrätt i figur 2.11. Detta för att öka den statistiska säkerheten i materialet. Andelen utan besittningsrätt har legat ganska konstant under de studerade åren.

I sammanhanget vill vi påminna om att undersökningar om boende riskerar att underskatta andelen som bor i andra hand eller i övrigt boende. Dessa grupper är troligen överrepresenterade i bortfallet på grund av att enkätstudierna inte nått dem. Problemet är dock antagligen mindre i undersökningar baserade på telefonintervjuer, som *Hushållens ekonomi*, än i postenkäter. Utöver problemen med att i lika hög grad nå ut till respondenter i olika typer av bostadssituationer finns risken att unga som bor under



Figur 2.11 Andel efter upplåtelseform bland unga som flyttat hemifrån, 26–30 år. Hela riket, 2003–2009. Procent.

osäkra villkor inte svarar sanningsenligt på sin upplåtelseform med anledning av att de inte vill bli påkomna av hyresvärden och att de inte litat på sekretesskyddet.

Slår vi ihop situationen i riket för 2007, 2008 och 2009 och jämför gruppen unga med en äldre jämförelsegrupp i åldern 31–64 år ser vi stora skillnader. Medan drygt hälften av 31–64-åringarna bor i äganderätt, gör en femtedel av 26–30-åringarna och endast 5 procent av 18–25-åringarna det. Störst andel boende i bostadsrätt finns i gruppen 26–30-åringar där en fjärdedel gör det. I den äldre jämförelsegruppen och den yngre gruppen unga är andelen ungefär lika stor (tabell 2.2). Jämför vi hur stor andel som har ett boende som saknar besittningsrätt blir det tydligt hur mycket mindre etablerad den yngsta gruppen är. Bland 18–25-åringarna som flyttat hemifrån saknar mer än en fjärdedel, 26 procent, besittningsrätt, bland 26–30-åringarna är andelen 7 procent och bland äldre saknar 1,5 procent det. Slår vi ihop de som bor i äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt i första hand får vi andelen som kan sägas ha ”egen bostad”, det vill säga har besittningsrätt på bostaden de bor

i. Med en sådan beräkning har 74 procent av 18–25-åringarna och 93 procent av 26–30-åringarna en egen bostad.

I Ungdomsstyrelsens ungdomsenkät (2009) hade 74 procent av de 16–25-åringar som flyttat hemifrån egen bostad och 26 procent bodde utan besittningsrätt. Resultatet ligger alltså mycket nära det från *Hushållens ekonomi* och undersökningarna bekräftar därmed varandra.

Hyresgästföreningen beräknade i sin studie från 2011 andelen med *egen bostad* utifrån hela åldersgruppen, alltså både bland de som bor hemma och de som flyttat hemifrån. Med den beräkningen har 52 procent av samtliga 20–27-åringar en *egen bostad*. Räknar man på samma sätt i *Hushållens ekonomi* 2007–2009 hade 57 procent av samtliga 18–30-åringar *egen bostad*. Dessa andelar ligger alltså också ganska nära varandra. En anledning till att andelen med *egen bostad* är högre i *Hushållens ekonomi* kan vara att undersökningen, trots att den även innehåller yngre, riktar sig till en något äldre åldersgrupp som vi visat är betydligt mer etablerad på bostadsmarknaden än unga strax över 20 år.

Tabell 2.2 Andel efter upplåtelseform bland dem som flyttat hemifrån, 18–25 år, 26–30 år och 31–64 år. Hela riket, 2007–09. Procent

Åldersgrupp	Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt 1:a hand	Egen bostad	Studentbostad	Hyresrätt 2:a hand	Övriga	Ej besittningsrätt
18–25 år	5,1	16,5	52,2	73,7	13,1	8,5	4,6	26,3
26–30 år	19,9	24,5	48,2	92,6	2,5	3,2	1,7	7,4
31–64 år	54,4	15,7	28,4	98,5	0,1	0,7	0,7	1,5

Källa: SCB, *Hushållens ekonomi*. Ungdomsstyrelsens bearbetning.

Kommentar: I boendeformen "Egen bostad" ingår boende i äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt 1:a hand. I gruppen "Ej besittningsrätt" ingår boende i studentbostad, hyresrätt 2:a hand och övriga. Antal svarande = 37 708. För att öka det statistiska underlaget har de som besvarat enkätundersökningen *Hushållens ekonomi* 2007, 2008 och 2009 slagits samman. Observera en ökad statistisk osäkerhet på grund av litet urval för "Studentboende" i gruppen 31–64 år.

Enligt Hyresgästföreningens undersökning har andelen 20–27-åringar med *egen bostad* minskat med 10 procentenheter mellan 1997 och 2011, en statistiskt säkerställd minskning. Ser man till andelen unga som flyttat hemifrån men som saknar besittningsrätt har de ökat från 22 procent 1997 till 26 procent 2011. Bland de som bor utan besittningsrätt är den vanligaste formen andrahandsboende. Tio procent av hela gruppen unga vuxna i landet bor så, en ökning från 7 procent 1997.

I rapporten *En egen härd* (2005) beskrev Statens bostadskreditnämnd (BKN) unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden utifrån Bostads- och hyresundersökningen (BHU). En jämförelse mellan sex tillväxtregioner under 1990, 1996 och 2001 visade att andelen med besittningsrätt i den totala gruppen 21–24-åringar minskade från att 1990 legat på cirka 50 procent i samtliga tillväxtregioner till att 2001 ligga på mellan 26 procent (Stockholm) och drygt 40 procent i regionerna. I gruppen 25–30-åringar föll etableringstakten i samtliga tillväxtregioner med 15–20 procentenheter mellan 1996 och 2001. En förklaring till ungas ökade svårigheter att etablera sig var att graden av etablering i hyresrätter minskade kraftigt under den studerade tioårsperioden.

Bostadsmarknadsgrupper

Fortsättningsvis redovisar vi upplåtelseformer-
nas andelar utifrån gruppen unga som flyttat
hemifrån. Om vi återgår till Ungdomsstyrelsens
bearbetning av *Hushållens ekonomi* och gör en
jämförelse mellan de sex bostadsmarknadsgrup-
perna bland 18–25-åringar ser vi att äganderät-
ten är vanligare i områdena utanför storstäderna,
medan bostadsrätten och boende i hyresrätt i an-
dra hand är vanligast i storstadsområdena och
särskilt i Stockholm. Vi ser också en tendens till
att hyresrätten är vanligare i områden med svaga
bostadsmarknader (figur 2.12).

Andelen som bor i studentbostad är störst i
områden med starka och måttligt starka bostads-
marknader, vilket kan förklaras av att det i dessa
områden finns många halvstora högskoleorter.¹⁴
Gör vi en beräkning av hur stora andelar som har
egen bostad i de olika bostadsmarknadsgrup-
perna är skillnaderna stora. I gruppen 18–25 år
skiljer det 18 procentenheter mellan Stockholms
bostadsmarknad som har lägst andel med egen
bostad (68 procent) och gruppen med mycket
svaga bostadsmarknader där andelen med egen
bostad är störst (86 procent). Mönstret är att
ju starkare bostadsmarknad, desto mindre and-
el har egen bostad. Bland 26–30-åringarna är
mönstret inte lika tydligt och det skiljer inte lika
mycket mellan bostadsmarknadsgrupperna.

Bland 26–30-åringarna råder diametralt mot-
satta skillnader mellan boende i äganderätt res-
pektive bostadsrätt i bostadsmarknadsgrupper-
na. Boende i hyresrätt med förstahandskontrakt
är vanligast i Göteborgs- och Malmöregionerna
samt i områden med måttligt starka och svaga
bostadsmarknader. I områden med mycket sva-
ga bostadsmarknader är andelen som bor i hy-
resrätt i första hand betydligt mindre i den äldre
åldersgruppen jämfört med i den yngre ålders-
gruppen.

Bostadsmarknadsgrupper

Storstäder

Stockholm

Malmö/Göteborg

Utanför storstäderna

Starka

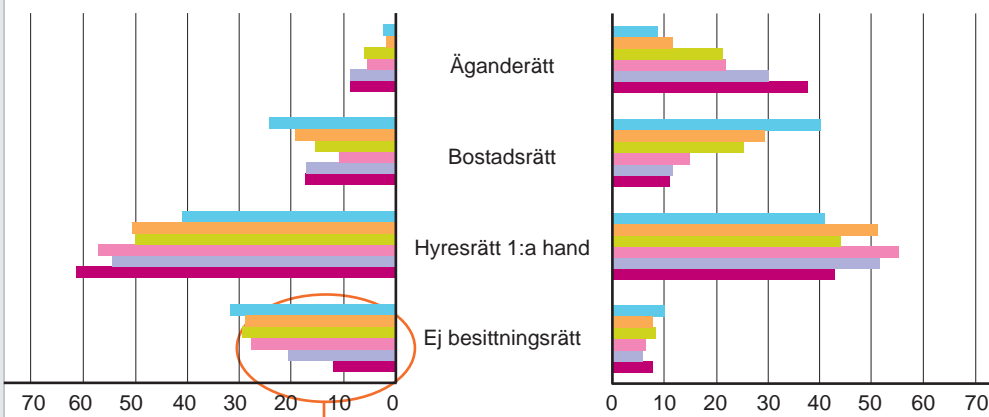
Måttligt starka

Svaga

Mycket svaga

18–25 år

26–30 år



Andelar i kategorin Ej besittningsrätt för 18–25 år, 2007–09. Procent

Bostadsmarknader	Studentbostad	Hyresrätt 2:a hand
Stockholm	12,3	14,9
Malmö/Göteborg	11,1	10,4
Starka	17,6	8,0
Måttligt starka	16,9	(5,5)
Svaga	9,6	6,9
Mycket svaga	(5,0)	(5,9)

Kommentar: Värden i parentes visar statistisk osäkerhet på grund av för litet urval. Kategorin "Övriga" redovisas inte på grund av litet urval.

Källa: SCB, Hushållens ekonomi. Ungdomsstyrelsens bearbetning.

Kommentar 1: Antal svarande = 6 363. I boendeformen "Ej besittningsrätt" ingår boende i studentbostad, hyresrätt i 2:a hand samt övriga. För att öka det statistiska underlaget har de som besvarat enkätundersökningen Hushållens ekonomi 2007, 2008 och 2009 slagits samman.

Kommentar 2: Observera en ökad statistisk osäkerhet på grund av litet urval i gruppen 18–25 år för boendeformen "Äganderätt" i Stockholm och för "Ej besittningsrätt" i områden med Mycket svaga bostadsmarknader samt i gruppen 26–30 år för boendeformen "Ej besittningsrätt" i Malmö/Göteborg, i Måttligt starka, i Svaga och i Mycket svaga bostadsmarknader.

Figur 2.12 Boende bland unga som flyttat hemifrån efter upplåtelseform och bostadsmarknadsgrupp, 18–25 år och 26–30 år. Hela riket, 2007–09. Procent.

Tabell 2.3 Boende bland unga som flyttat hemifrån efter upplåtelseform och kön, 18–25 år och 26–30 år. Hela riket, 2007–09. Procent

Ålder och kön	Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt 1:a hand	Studentbostad	Hyresrätt 2:a hand	Övriga
18–25 år						
Kvinnor	6,3	15,3	53,0	11,9	8,2	5,3
Män	3,6	17,9	51,2	14,5	8,9	3,9
26–30 år						
Kvinnor	23,1	23,3	47,0	2,3	2,8	1,5
Män	16,7	25,7	49,3	2,7	3,6	2,0

Källa: SCB, Hushållens ekonomi. Ungdomsstyrelsens bearbetning.

Kommentar: Antal svarande = 6 363. Observera en ökad statistisk osäkerhet på grund av litet urval för "Övriga" bland båda könen i gruppen 26–30 år samt för kvinnor i studentbostad i gruppen 26–30 år. För att öka det statistiska underlaget har de som besvarat enkätundersökningen Hushållens ekonomi 2007, 2008 och 2009 slagits samman.

Kön

Jämför vi hur kvinnor och män bor är skillnaderna ganska små. Kvinnor bor dock i större utsträckning i äganderätt och män bor i högre grad i bostadsrätt i båda åldersgrupperna. I den yngre åldersgruppen bor män i studentbostad i större utsträckning (tabell 2.3). Unga kvinnor bor i större utsträckning, andelen är cirka 2 procentenheter högre, än unga män i egen bostad (äganderätt, bostadsrätt, hyresrätt i första hand). Detta gäller bland såväl 18–25-åringar som 26–30-åringar.

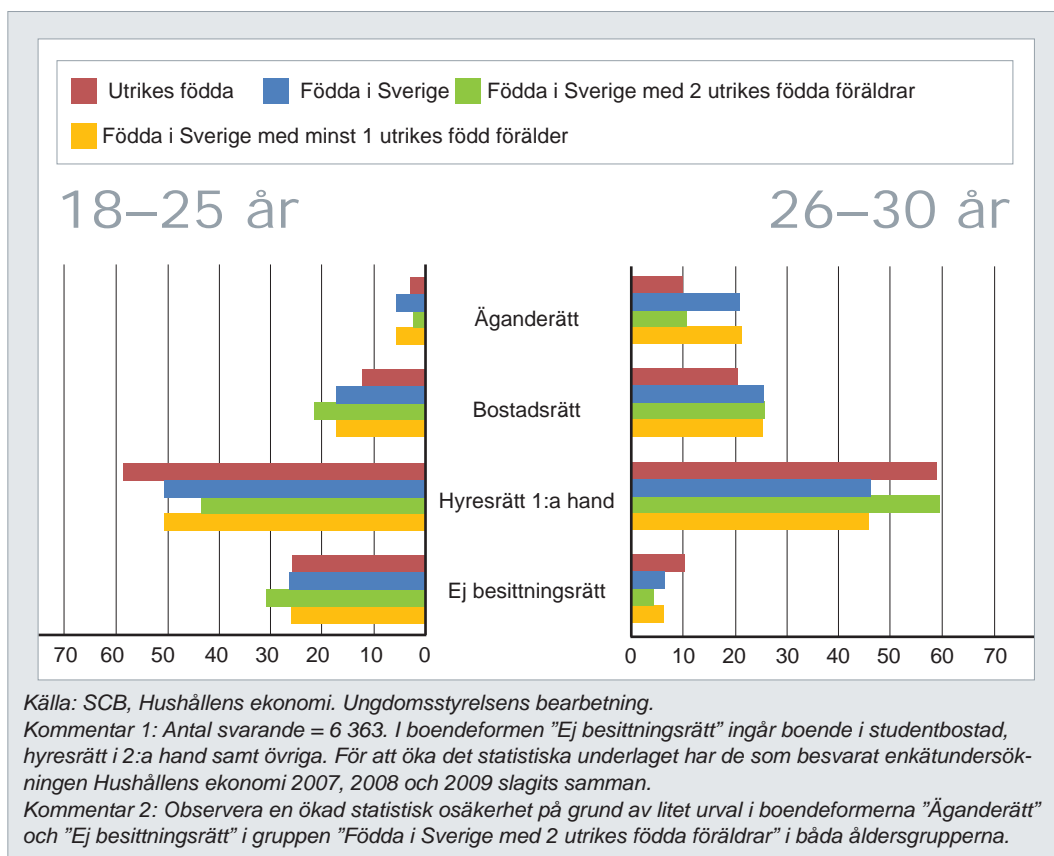
Bakgrund

Jämför vi hur inrikes respektive utrikes födda unga bor är mönstret i båda åldersgrupperna att utrikes födda i högre grad bor i hyresrätt medan inrikes födda i högre grad bor i äganderätt och bostadsrätt. I den yngre gruppen är det ungefär lika stor andel som bor utan besittningsrätt, medan det i den äldre gruppen är vanligare bland utrikes födda.

Ser vi till den yngre gruppen inrikes födda är boendesituationen för unga som är födda i Sverige med två utrikes födda föräldrar anmärkningsvärd. Gruppen uppvisar i jämförelse med övriga en högre andel boende utan besittningsrätt och en lägre andel som bor i hyresrätt i första hand. Men gruppen har också jämförelsevis störst andel som bor i bostadsrätt. Med tanke på att just den här gruppen i regel har svårt att etablera sig i samhället och att bostadsrätter är en dyr investering är det något oväntat.

I den äldre gruppen ser det delvis annorlunda ut, men här har unga med två utrikes födda föräldrar jämförelsevis lägst andel utan besittningsrätt i sitt boende. De inrikes födda med minst en

inrikes född förälder ligger mycket nära andelarna i hela gruppen inrikes födda (figur 2.13). Resultatet bör tolkas med försiktighet då det rör sig om små grupper i urvalet. Men även då man räknar in samtliga åldersgrupper och därmed har ett större urval kvarstår det redovisade mönstret.

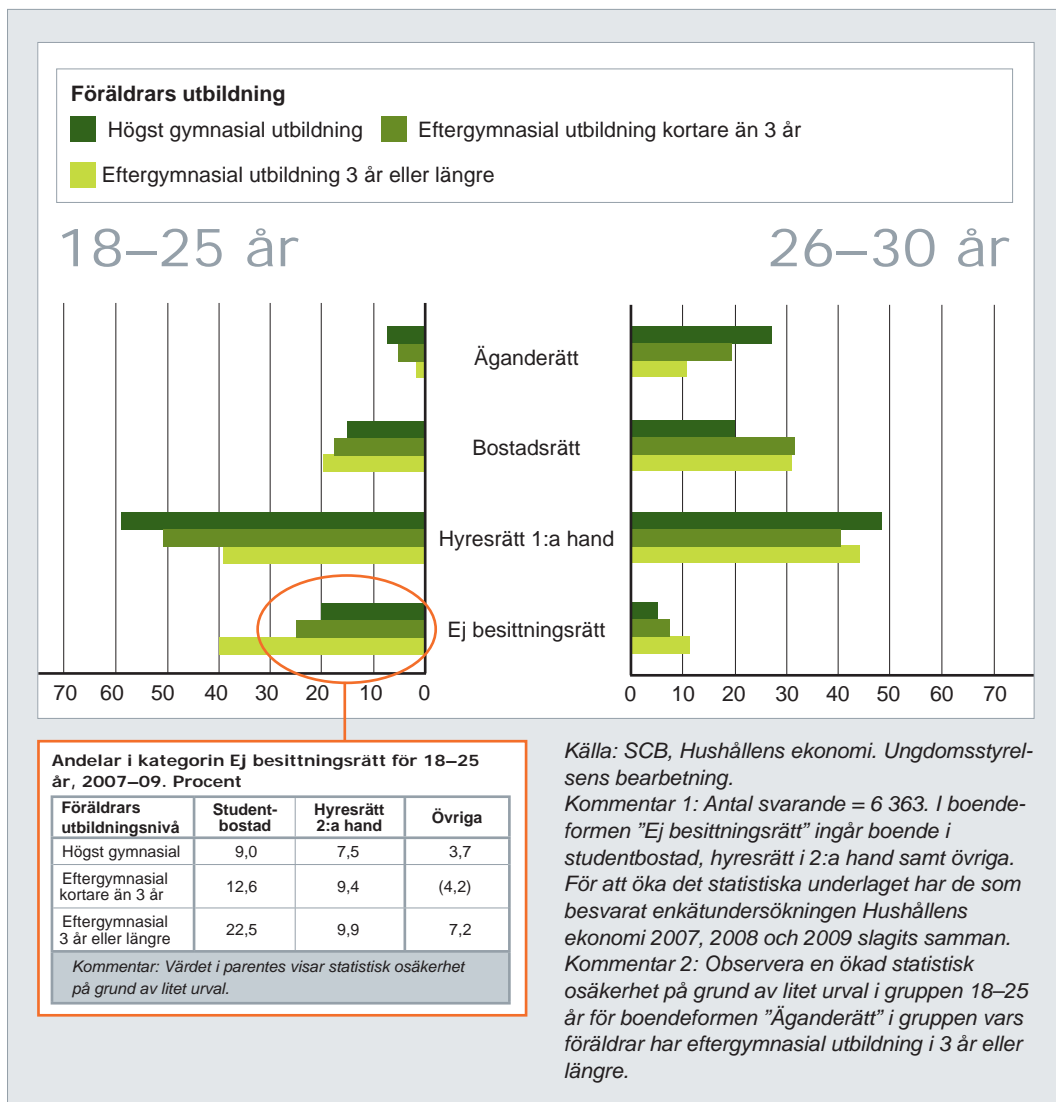


Figur 2.13 Boende bland unga som flyttat hemifrån efter upplåtelseform och bakgrund, 18–25 år och 26–30 år. Hela riket, 2007–09. Procent.

Föräldrars utbildning

Föräldrars utbildning ger ett visst utslag på hur unga bor. Sett till hela riket är det störst andelar i gruppen vars föräldrar har den lägsta utbildningsnivån, högst gymnasial utbildning, som bor i äganderätt och framförallt i hyresrätt i för-

sta hand (figur 2.14). Unga med föräldrar som har eftergymnasial utbildning i minst tre år bor i större utsträckning i bostadsrätt, men också i upplåtelseformer som saknar besittningsrätt, fyra av tio bor så i gruppen 18–25 år. En förklaring till detta kan vara att unga med högutbil-



Figur 2.14 Boende bland unga som flyttat hemifrån efter upplåtelseform och föräldrars utbildningsnivå, 18–25 år och 26–30 år. Hela riket, 2007–09. Procent.

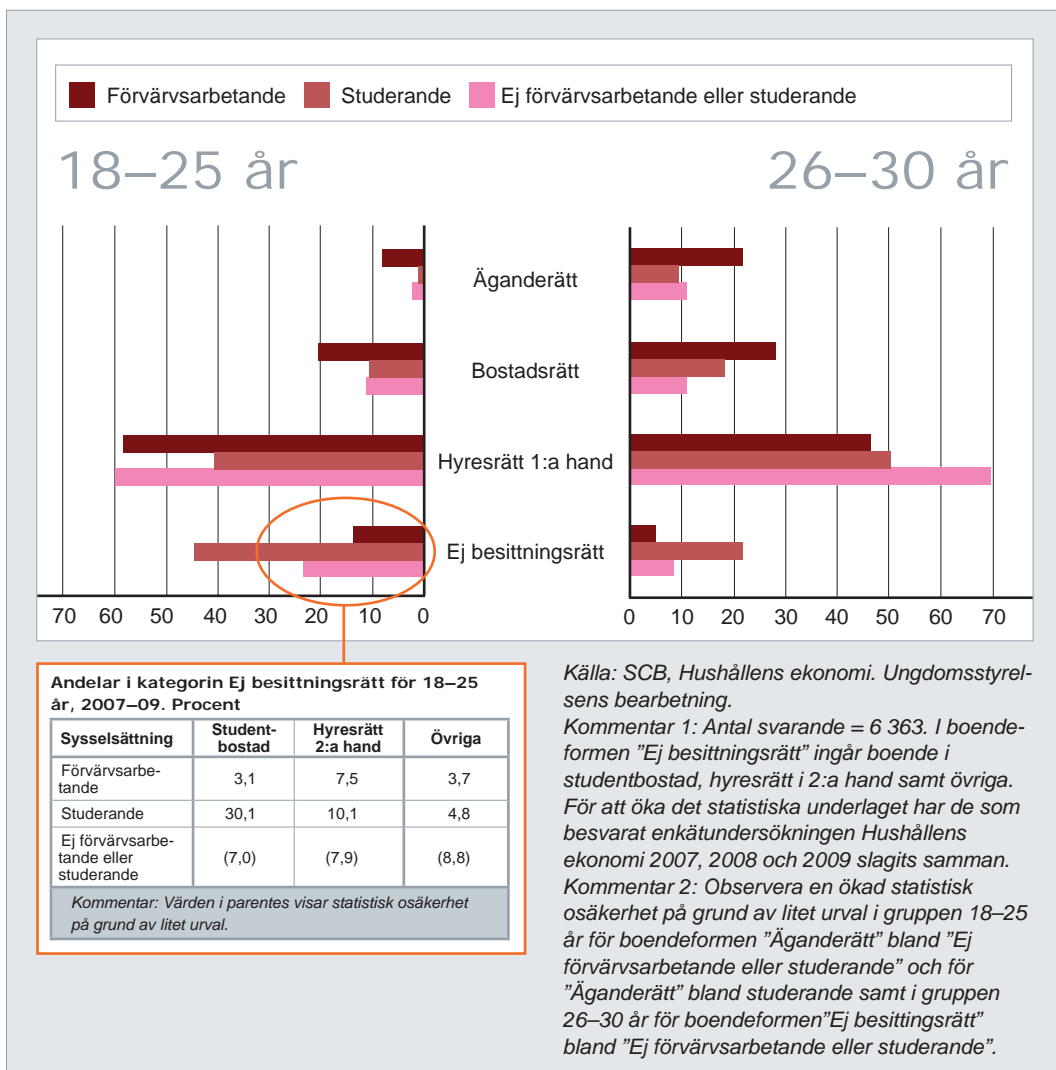
dade föräldrar i större utsträckning läser vidare på högskola och kanske också flyttar till regioner där det är svårare att få tag på bostäder med besittningsrätt. Det vittnar inte minst den större andelen (en knapp fjärdedel) som bor i studentbostäder i denna grupp om. I de andra grupperna saknar drygt en av fem av de vars föräldrar har högst gymnasial utbildning och en fjärdedel av de med föräldrar som har eftergymnasial utbildning i mindre än tre år besittningsrätt.

Förhållandena mellan grupperna förändras inte nämnvärt om vi tittar på gruppen 26–30 år. I denna äldre grupp är det dock en större andel unga med föräldrar som har eftergymnasial utbildning i minst tre år som bor i hyresrätt i första hand jämfört med de med föräldrar som har eftergymnasial utbildning i mindre än tre år. Fortfarande är det dock gruppen med föräldrar som har högst utbildning som i störst utsträckning bor utan besittningsrätt.

Sysselsättning

Studerar vi ungas sysselsättning ser vi att de som förvärvsarbetar i högre grad än de som studerar och gruppen som inte utbildar sig eller förvärvsarbetar bor i både äganderätt och bostadsrätt. Bland 18–25-åringarna är det även en jämförelsevis stor andel som bor i hyresrätt i första hand (figur 2.15). Det är dock gruppen unga som inte utbildar sig eller förvärvsarbetar som i störst utsträckning bor i hyresrätt i första hand jämfört med andra. Fullt naturligt dominerar studenter bland de som bor i studentbostäder, men studenter är också den grupp som i störst utsträckning bor i hyresrätt i andra hand. Om man slår ihop de upplåtelseformer som saknar besittningsrätt (alltså studentboende, hyresrätt i andra hand samt övriga) bor över 45 procent av studenterna så, medan motsvarande andel bland de som inte studerar eller förvärvsarbetar är 24 procent och bland de som förvärvsarbetar 14 procent.

I gruppen 26–30 år, där vi redan slagit ihop gruppen som saknar besittningsrätt för att få en större statistisk säkerhet, är mönstret delvis detsamma som i den yngre gruppen. Andelen förvärvsarbetande som bor i äganderätt är dock betydligt större jämfört med i den yngre gruppen, särskilt i förhållande till studenter och de som inte studerar eller förvärvsarbetar. Samtidigt är andelen förvärvsarbetande som bor i hyresrätt i första hand mindre i jämförelse med de andra grupperna. Bland 26–30-åringarna är det en lägre andel som bor i bostadsrätt i gruppen som inte utbildar sig eller förvärvsarbetar jämfört med i gruppen studenter, till skillnad från i den yngre gruppen. Även i den äldre gruppen har studenterna störst andel som bor utan besittningsrätt.



Figur 2.15 Boende bland unga som flyttat hemifrån efter upplåtelseform och sysselsättning, 18–25 år och 26–30 år. Hela riket, 2007–09. Procent.

Funktionsnedsättning

Bland dem som flyttat hemifrån finns små skillnader mellan hur unga med funktionsnedsättning i åldern 18–30 år bor (se not 8) och hur den totala ungdomsgruppen i samma ålder bor (tabell 2.4). En något större andel personer med

funktionsnedsättning bor i hyresrätt i första hand och en något mindre andel bor i bostadsrätt jämfört med hur stora andelar som totalt bor i sådant boende. I övrigt är skillnaderna små.

Tabell 2.4 Andel som flyttat hemifrån efter upplåtelseform, unga med funktionsnedsättning och totalt, 18–30 år. Hela riket, 2007–09. Procent

	Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt 1:a hand	Ej besittningsrätt
Med funktionsnedsättning	11,0	15,3	56,3	17,3
Samtliga 18–30 år	12,3	20,4	50,2	17,0

Källa: SCB, Hushållens ekonomi. Ungdomsstyrelsens bearbetning.

Kommentar: Antal svarande = 6 363 varav med funktionsnedsättning 261. För att öka det statistiska underlaget har de som besvarat enkätundersökningen Hushållens ekonomi 2007, 2008 och 2009 slagits samman.



foto: Colourbox.com

Vem bor man med?

Unga som bor kvar i föräldrahemmet

Unga i åldern 13–25 år som fortfarande bor kvar hemma bor i störst utsträckning med två vuxna och syskon (tabell 2.5). Bland 13–17-åringarna bodde 64 procent så, i gruppen 18–25 år var andelen 48 procent. Näst vanligast i åldern 13–17 år var att bo med en vuxen och syskon, bland 18–25-åringarna var det näst vanligast att bo med två vuxna utan några syskon. I den äldre gruppen, 26–30 år, där relativt få bor kvar i föräldrahemmet, bodde den största andelen, fyra av tio, med enbart två vuxna. Näst störst andel bodde med en vuxen utan syskon. Det råder små skillnader mellan hur killar respektive tjejer bor.

Unga som flyttat hemifrån

Bland unga som flyttat hemifrån finns det stora skillnader mellan könen. I båda åldersgrupperna är det en betydligt större andel män än andel kvinnor som bor ensamma. I åldern 18–25 år bor 71 procent av männen och 54 procent av kvinnorna ensamma och i åldern 26–30 år är det 42 procent av männen och 25 procent av kvin-

norna (tabell 2.6). Bland 18–25-åringarna är det en större andel kvinnor än män som är parboende (gift/sambo/partner) utan hemmaboende barn, men i den äldre åldersgruppen är andelarna lika stora.

Kvinnor är också i större utsträckning parboende med hemmaboende barn än männen. Skillnaden mellan könen kan tyckas märklig eftersom samboende par till övervägande del utgörs av män och kvinnor. En förklaring till skillnaden kan vara att det är vanligt att män är något äldre än kvinnor i parrelationer och att männen här i vissa fall är så pass gamla att de inte finns med i urvalet. Bland de par som fick barn 2009 var till exempel pappan äldre än mamman i sju fall av tio (SCB 2011a). Kategorin *övriga hushåll* är hushåll utan barn i åldern 0–19 år där det utöver referenspersonen och hans eller hennes eventuella sammanboende/partner även finns andra vuxna. Så kallade kompisboenden hamnar i denna kategori.

Tabell 2.5 Andel unga som inte flyttat hemifrån efter hushållssammansättning, 13–17 år, 18–25 år och 26–30 år. Hela riket, 2007–09. Procent

Ålder	Med en vuxen	Med en vuxen + syskon	Med två vuxna	Med två vuxna + syskon
13–17 år	7,7	17,7	10,1	64,5
18–25 år	14,6	14,8	22,5	48,1
26–30 år	25,0	14,7	39,9	20,4

Källa: SCB, Hushållens ekonomi. Ungdomsstyrelsens bearbetning.

Kommentar: Antal svarande = 9 642. För att öka det statistiska underlaget har de som besvarat enkätundersökningen Hushållens ekonomi 2007, 2008 och 2009 slagits samman. Observera en ökad statistisk osäkerhet på grund av litet urval bland 26–30-åringar som bor med en vuxen och syskon.

Tabell 2.6 Andel unga som flyttat hemifrån efter hushållssammansättning och kön, 18–25 år och 26–30 år. Hela riket, 2007–09. Procent

Kön	Ensamboende utan barn	Ensamboende med barn	Parboende utan hemmaboende barn	Parboende med hemmaboende barn	Övriga
18–25 år					
Kvinnor	54,2	2,0	30,1	12,3	1,3
Män	70,6	0,5	21,2	5,1	2,5
Totalt	61,9	1,3	25,9	9,0	1,9
26–30 år					
Kvinnor	24,9	4,7	30,9	38,5	1,0
Män	41,8	0,8	30,5	25,0	1,7
Totalt	33,4	2,7	30,7	31,7	1,4

Källa: SCB, Hushållens ekonomi. Ungdomsstyrelsens bearbetning.

Kommentar: Antal svarande = 6 363. För att öka det statistiska underlaget har de som besvarat enkätundersökningen Hushållens ekonomi 2007, 2008 och 2009 slagits samman. Observera en ökad statistisk osäkerhet på grund av litet urval i gruppen "Ensamboende med barn" hos båda könen i åldern 18–25 år och bland männen i åldern 26–30 år, samt i gruppen "Övriga" bland 26–30-åriga kvinnor.



foto: Per-Erik Jalava

Bostadens storlek och standard

Storlek på boende

Ser vi på hur stort unga bor 2007–2009 kan vi konstatera att boendearean ökar successivt med ålder. Medianvärdet för hur stort man bor är lägst i gruppen 18–25 år och ökar sedan via 26–30-åringarna till den äldre jämförelsegruppen bestående av 31–64-åringar. Mönstret är detsamma oavsett hur många som ingår i hushållet (tabell 2.7). Jämfört med 2003–2005 har det skett en viss ökning i boendearea i samtliga åldersgrupper, men främst inom de äldre grupperna.

Jämför vi boendearea i de sex bostadsmarknadsgrupperna framgår att bostadsstorleken ökar i takt med att gruppernas bostadsmarknad blir svagare. Tendensen är särskilt tydlig för hushåll med en och två medlemmar. För hushåll med tre medlemmar avviker dock Stockholmsregionen från mönstret i den yngre åldersgruppen då medianarean är näst högst av samtliga regioner.

Bland hushåll med tre medlemmar ser vi också en viss minskning i boendearea för de två bostadsmarknadsgrupperna med lägst bostadspriser. I gruppen 26–30 år finns inte samma avvikelser. Här framträder mönstret att boendearean

för hushåll med en till tre medlemmar ökar i takt med att man är bosatt i ett område med svagare bostadsmarknad. För hushåll med fyra eller fler medlemmar kan man främst urskilja att boendearean är mindre i storstäderna än i övriga landet (figur 2.16).

Den genomsnittliga storleken på ungas bostäder minskade mellan 1990 och 2001 enligt Statens bostadskreditnämnds *En egen härd* (2005). I samtliga studerade tillväxtregioner bosatte sig såväl 21–24-åringarna som 25–30-åringarna i allt större utsträckning i bostäder med ett rum och kök under de studerade åren.

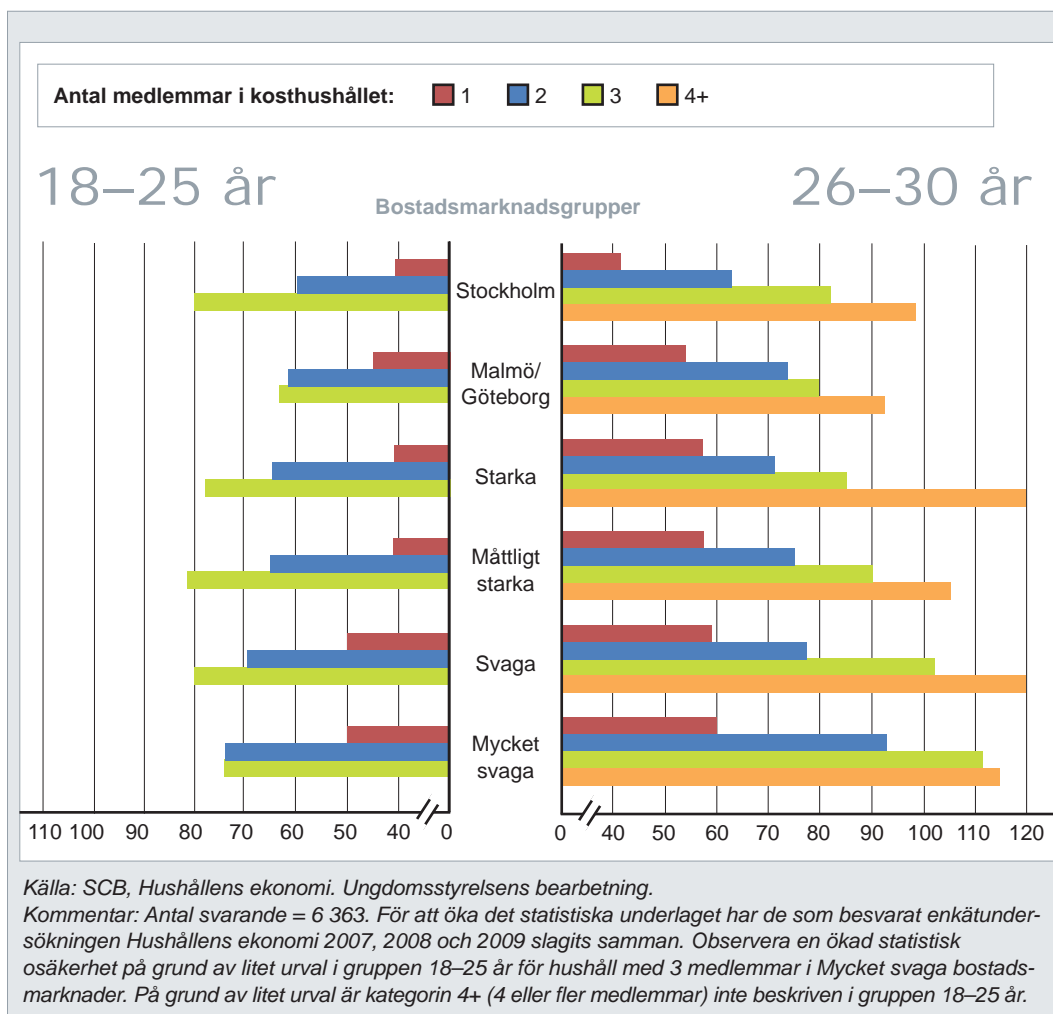
Hyresgästföreningen beräknar i sin studie (2011) bostadsstorlek efter hur många rum bostaden har. I undersökningen bodde 23 procent av 20–27-åringarna med egen bostad i ett rum och kök eller mindre, 41 procent hade två rum och kök och 35 procent bodde i fler rum än så. Undersökningen visar att de som har en egen bostad bor större än de som inte har besittningsrätt utan bor på annat sätt. Bland de som inte har egen bostad hade 42 procent ett rum och kök eller mindre, 28 procent hade två rum och kök

Tabell 2.7 Boendearea (m²) för personer som flyttat hemifrån, efter antal medlemmar i kosthushållet, 18–25 år, 26–30 år och 31–64 år. Hela riket, 2007–09. Median

Ålder	1	2	3	4+	Samtliga
18–25 år	43	65	79	85	55
26–30 år	55	71	87	109	72
31–64 år	66	110	117	130	110

Källa: SCB, *Hushållens ekonomi*. Ungdomsstyrelsens bearbetning.

Kommentar: Antal svarande = 37 708. För att öka det statistiska underlaget har de som besvarat enkätundersökningen *Hushållens ekonomi 2007, 2008 och 2009* slagits samman.



Figur 2.16 Boendeyta (m²) för unga som flyttat hemifrån efter antal medlemmar i kosthushållet och bostadsmarknadsgrupp, 18–25 år och 26–30 år, 2007–09. Median.

och 29 procent hade mer än så. Skillnaden verkar dock ha minskat sedan 2009.

Ser vi till hela gruppen som flyttat hemifrån bor, enligt Hyresgästföreningen, en knapp tredjedel i bostäder med högst ett rum och kök, en dryg tredjedel i två rum och kök och den sista

tredjedelen i tre rum och kök eller större. En jämförelse mellan olika regioner i Hyresgästföreningens undersökning visar att boende i Malmö/Lund har störst andel som bor i mindre än ett rum och kök, 14 procent gjorde det. Stockholm har dock större andel som bor i högst ett rum

och kök, 38 procent. Gruppen som bor i övriga delar av Sverige utmärker sig genom att en av fem bor i bostäder med minst fyra rum och kök. I de andra regionerna är motsvarande andel runt 8 procent.

För att få en bättre bild av ungas boendevillkor bör vi sätta antalet rum i förhållande till hur många man är i hushållet. Vilken relation man har till den man bor ihop med påverkar naturligtvis hur man upplever eventuell trångboddhet. Ett sätt är att utgå från att det bör finnas minst ett rum per individ. Gör man det och ser på relationen mellan antal rum och antal boende utan att ta hänsyn till hur gamla de boende är eller vilka familjekonstellationer de lever i visar Hyresgästföreningens undersökning att 15 procent av de unga som flyttat hemifrån och delar bostad med en eller flera andra är trångbodda. Ett liknande resultat visades i Boutredningen (SOU 2007:14a). Använder man samma kriterium för trångboddhet, alltså att man ska ha minst ett rum per person, var 13 procent trångbodda. Trångboddhet tas även upp i kapitel 4.

Bostadens standard

I Boutredningens enkätundersökning (2007) svarade 5 procent (35 av 675 svarande 20–29-åringar) att deras bostad *saknade kök*. I vilken kommun man bodde spelade roll för svaren. Troligtvis berodde dessa skillnader främst på om huruvida det fanns inslag av studentboende (korridorboende) eller inte i kommunen.

Enligt Hyresgästföreningen (2009) hade 91 procent av alla 20–27-åringarna som inte bodde hos en förälder *dusch eller bad* i bostaden. År 1997 var andelen 95 procent, en statistiskt säker minskning. Det var dock bara 1 procent som angav att dusch eller bad saknades, resterande 7 procent uppgav att detta fanns i anslutning till bostaden. En jämförelse mellan dem som har egen bostad och de som flyttat hemifrån men bor utan besittningsrätt visar att av de med egen bostad 2009 hade 95 procent dusch/bad i bostaden och bland dem utan besittningsrätt 81 procent. Jämfört med 2003 hade andelen med dusch/bad i bostaden minskat, då hade 98 procent av dem med egen bostad och 87 procent bland dem utan besittningsrätt dusch/bad i bostaden.

En regional jämförelse visar att 90 procent av de med egen bostad i Göteborgsregionen hade dusch/badrum i bostaden medan 97 procent i Malmö/Lund och 98 procent i Stockholms län hade detta. Bland dem som flyttat hemifrån men saknade besittningsrätt fanns den lägsta andelen med dusch/badrum i bostaden i övriga riket utanför storstadsregionerna (77 procent). Den högsta andelen fanns i Stockholm (92 procent).

KAPITEL 3



Bostadssituationen

– ett problem?

Vi har i det föregående kapitlet beskrivit hur unga bor. I det här kapitlet ska vi titta närmare på i vilken utsträckning ungas bostadssituation kan sägas vara problematisk och i så fall på vilket sätt. Vi beskriver hur unga själva upplever sitt boende, hur de helst vill bo, vad de betalar för detta och hur det inverkar på deras ekonomiska förutsättningar. Dessutom ger vi en bild av ungas egna erfarenheter av bostadsmarknaden. Till sist ger vi en bild av hur bostadsbristen i landets kommuner ser ut. Även i detta kapitel använder vi oss av Statistiska centralbyråns urvalsundersökning *Hushållens ekonomi (HEK)* och delar in de svarande i sex olika grupper som bestäms av hur stark bostadsmarknaden är där de är bosatta.

Hur trivs unga med sitt boende?

I Ungdomsstyrelsens ungdomsenkät (2009) svarade 78 procent av unga i åldern 16–25 år att de var ganska eller mycket nöjda med sin bostadssituation, 11,5 procent att de varken var nöjda eller missnöjda och resterande 10,5 procent var ganska eller mycket missnöjda. Jämfört med tidigare upplagor av Ungdomsenkäten ser vi en svagt negativ tendens. Såväl 2004 som 2006 var andelen nöjda 80 procent, medan andelen missnöjda var 8,7 procent 2004 och 9,5 procent 2006.

Ser vi till 2009 års undersökning så är det små skillnader mellan i vilken utsträckning unga män och unga kvinnor är nöjda med sitt boende. Unga kvinnor har en något större andel som uppger att de är missnöjda än unga män. Bland de som flyttat hemifrån är en något större andel nöjda med bostadssituationen jämfört med

bland de som fortfarande bor kvar hos föräldrarna, 79,5 procent jämfört med 76,5 procent. Andelen missnöjda är dock i stort sett densamma i de två grupperna.

Jämför vi åldersgrupper är det en större andel 16–19-åringar än 20–25-åringar som är nöjda med sin bostadssituation. Detta tyder på att många i den yngre gruppen är nöjda med sitt boende i föräldrahemmet. Ser man enbart på de unga som flyttat hemifrån råder det dock inga större skillnader mellan åldersgruppernas nöjdhet. I gruppen som bor kvar hos föräldrarna är dock skillnaderna betydande. Bland 16–19-åringarna var 82 procent nöjda och 8 procent missnöjda. Bland 20–25-åringarna var däremot 62 procent nöjda och hela 20 procent missnöjda. Resultaten ger en bild av att det just är i åldern runt 20 år som många unga vill flytta

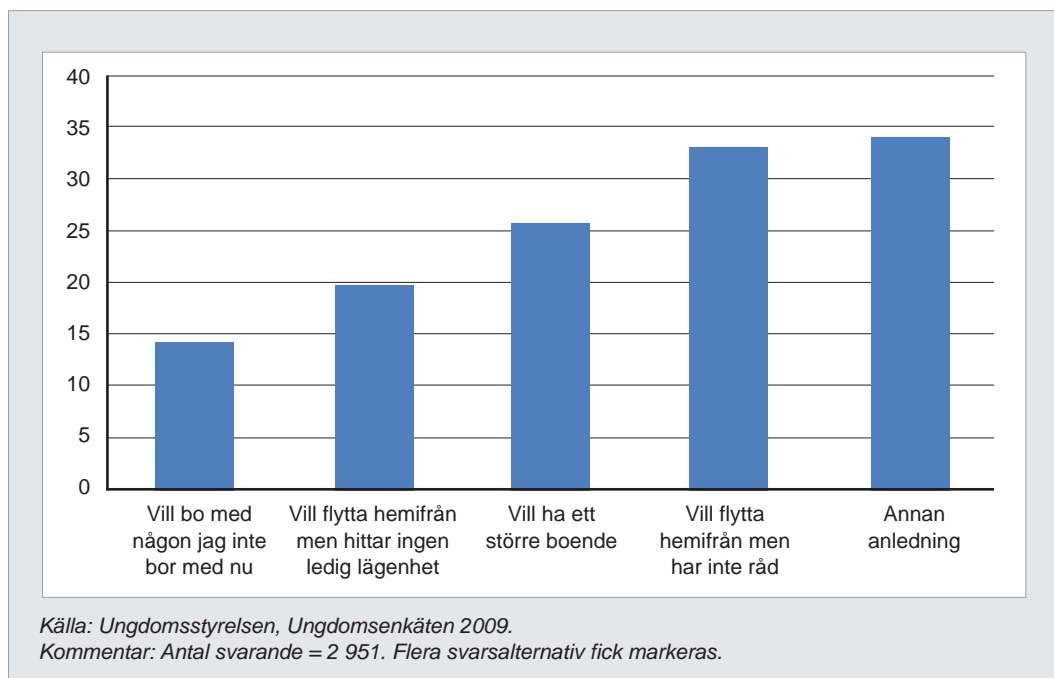
hemifrån och att upplevelsen av ens bostadssituation påverkas klart negativt av om man fortfarande bor kvar hos föräldrarna i den åldern.

Unga födda i Sverige är i något högre grad nöjda med sin bostadssituation jämfört med unga födda utomlands (79 procent jämfört med 73 procent). Däremot verkar inte vilken typ av bostadsmarknadsgrupp man bor i påverka graden av nöjdhet särskilt mycket. Boende i storstäder och i övriga delar av landet är nöjda i ungefär lika stor utsträckning.

De som svarat att de var missnöjda med sitt boende fick också svara på vad anledningen till missnöjet var. Flera svarsalternativ fick markeras. Det vanligaste svaret bland de uppräknade alternativen var att man ville flytta hemifrån men inte hade råd (33 procent). Därefter följde

att man ville ha ett större boende (26 procent), att man inte hittade en ledig lägenhet (knappt 20 procent) och att man ville bo tillsammans med någon som man i nuläget inte bodde med (14 procent). Alternativet *annan anledning* fick dock störst andel svar, 34 procent (figur 3.1).

I Ungdomsstyrelsens attityd- och värderingsstudie 2007, *Unga med attityd*, (Ungdomsstyrelsen 2007, *Unga med attityd*, (Ungdomsstyrelsen 2007) jämfördes ungas nöjdhet och inflytande över bostaden med en jämförelsegrupp i åldern 35–74 år. Studien visar att andelen som var nöjda med sin bostad minskade mellan gruppen 16–19 år, då de allra flesta unga bor med föräldrarna, och gruppen 20–24 år då många unga inleder sin egen etablering på bostadsmarknaden. Sedan ökar andelen nöjda successivt med att man blir äldre (figur 3.2). De yngsta, som i

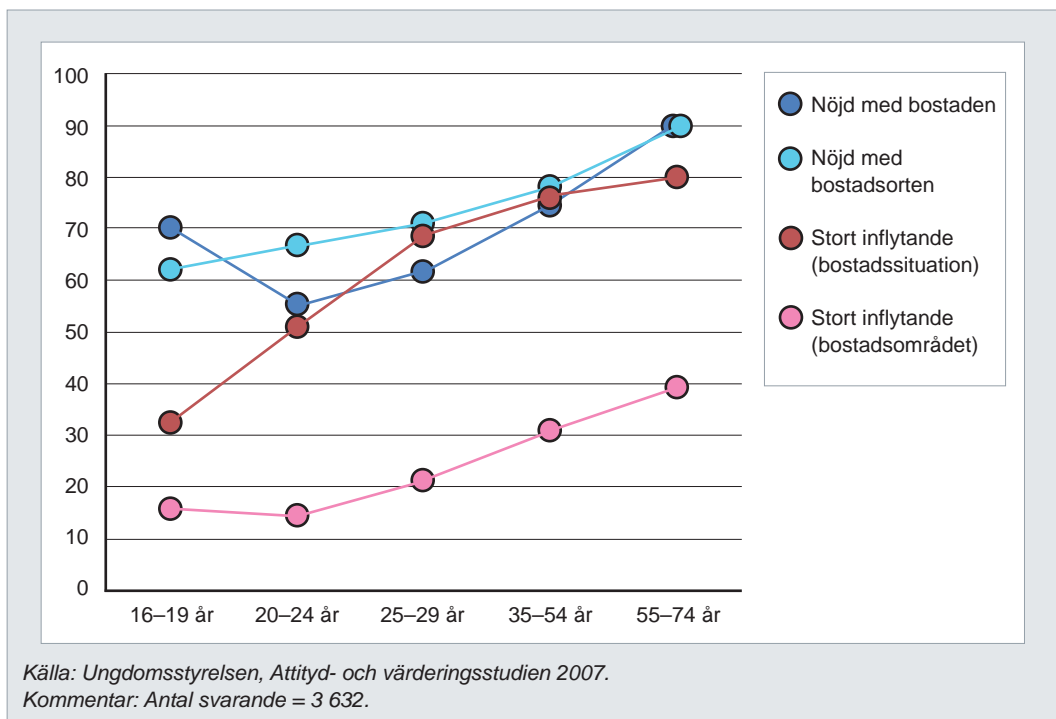


Figur 3.1 Anledning till att man är missnöjd med sitt boende, 16–25 år. Hela riket, 2009. Procent.

regel bor med föräldrarna, upplevde i lägst grad att de hade inflytande över sin bostadssituation och sedan ökade även upplevelsen av inflytande successivt med åldern.

Mönstret med att nöjdhet och upplevt inflytande ökar med åldern går även igen i hur man upplever bostadsorten och bostadsområdet. I minst utsträckning upplevde de svarande, oavsett åldersgrupp, att de hade stort inflytande över bostadsområdet. Frågorna om man är nöjd med sin bostad och sin bostadsort har funnits med sedan 1997, men förändringen över tid har varit liten. De differenser som finns mellan yngre och äldre är stabila.

Delar man in de svarande i undergrupper är äldre de som i högst grad instämmer i att de är nöjda med sin bostad, därefter unga kvinnor, studenter och glesbygdabor. De som i lägst grad instämmer i att de är nöjda med sin bostad är unga som är arbetslösa, där instämmer 49 procent jämfört med 63 och 66 procent av dem som arbetar och studerar (tabell 3.1). Unga som är arbetslösa instämmer också i lägre grad i att de har ett stort inflytande över sin bostadssituation, men i detta avseende instämmer även unga som studerar i lika låg grad, 41 respektive 42 procent, att jämföra med 65 procent bland unga som arbetar. Unga som bor i storstad och unga som är utrikes födda instämmer också i förhål-



Figur 3.2 Andel nöjda med bostaden och bostadsorten samt andel som upplever att de har stort inflytande över sin bostadssituation och frågor som rör bostadsområdet, 16-74 år. Hela riket, 2007. Procent.

landevis låg grad. Även här är den största differensen mellan yngre och äldre, medan skillnaderna inom ungdomsgruppen är mindre.

I Boutredningen (SOU 2007:14c) ställdes frågan om unga i åldern 21–29 år var nöjda med sina bostadsförhållanden. Boutredningen genomförde även analyser av vilka egenskaper som ökar respektive minskar chansen att man ska vara nöjd med sitt boende. Modellen utgick till en början från demografiska faktorer och visade att äldre unga har större chans att vara nöjda med sitt boende än yngre och att unga födda i Sverige har större chans att vara nöjda än utlandsfödda. Årsinkomst och om man bodde i en storstad eller ej hade ingen statistisk säkerställd betydelse för nöjdheten. Variabeln *att ha eller sakna eget eller delat kontrakt på nuvarande bostad* hade däremot en effekt. Om man

saknade kontrakt var chansen mycket lägre att man svarade att man var nöjd med nuvarande bostad. Sammanfattningsvis visade analysen att variabler som är kopplade till etablering (ålder, att bo med en partner och att ha eget kontrakt) tydligast ökade sannolikheten att vara nöjd med sitt boende.

Hur man upplever sin bostadssituation behöver inte bara handla om bostaden i sig utan kan även ha att göra med miljön i bostadsområdet. Boverket (2011a) beskriver med hjälp av Statistiska centralbyråns ULF-undersökning (Undersökningarna av levnadsförhållanden) hur man trivs i sitt bostadsområde.¹ I statistiken jämfördes unga med en äldre grupp. Sett till samtliga åldersgrupper uppger sju av tio att de trivs mycket bra i sitt bostadsområde. Undersökningen visade att personer som bor i villa trivs i högre grad

Tabell 3.1 Andel nöjda med sin bostad respektive som upplever sig ha stort inflytande på sin bostadssituation, efter olika grupper, 16–29 år om inte annat anges. Hela riket, 2007. Procent

Grupper	Nöjd med sin bostad	Stort inflytande över bostadssituationen
Åldersgrupper		
16–29 år	63	53
35–74 år	82	79
Kön		
Man	60	51
Kvinna	66	55
Bakgrund		
Inrikes född	64	54
Utrikes född	57	47
Boendeområde		
Glesbygd	66	62
Storstad	60	47
Sysselsättning		
Studerar	66	42
Arbetar	63	65
Arbetslös/i åtgärd	49	41

Källa: Ungdomsstyrelsen, Attityd- och värderingsstudien 2007.
Kommentar: Antal svarande = 3 632.

än de som bor i hyresrätt, att höginkomsttagare trivs i högre grad än låginkomsttagare samt att äldre trivs i högre grad än unga. Särskilt verkade en stor andel unga i åldern 20–25 år missnöjda. Endast 56 procent i gruppen uppgav att de trivdes mycket bra i sitt bostadsområde. Motsvarande siffra för 16–19-åringar var 61 procent, och i den gruppen bor som sagt de allra flesta fortfarande kvar hemma hos sina föräldrar.

Sett till kön var det en större andel unga män än unga kvinnor som trivdes i sitt bostadsområde. Detta skiljer sig från den äldre jämförelsegruppen, där kvinnorna i störst utsträckning trivdes i bostadsområdet. Unga med svensk bakgrund trivdes i större utsträckning i sitt bostadsområde än unga med utländsk bakgrund. Särskilt unga kvinnor med utländsk bakgrund uppgav att de trivdes i lägre grad än övriga grupper. Andelen unga med utländsk bakgrund var få i urvalet, vilket gör att siffrorna bör tolkas med försiktighet.

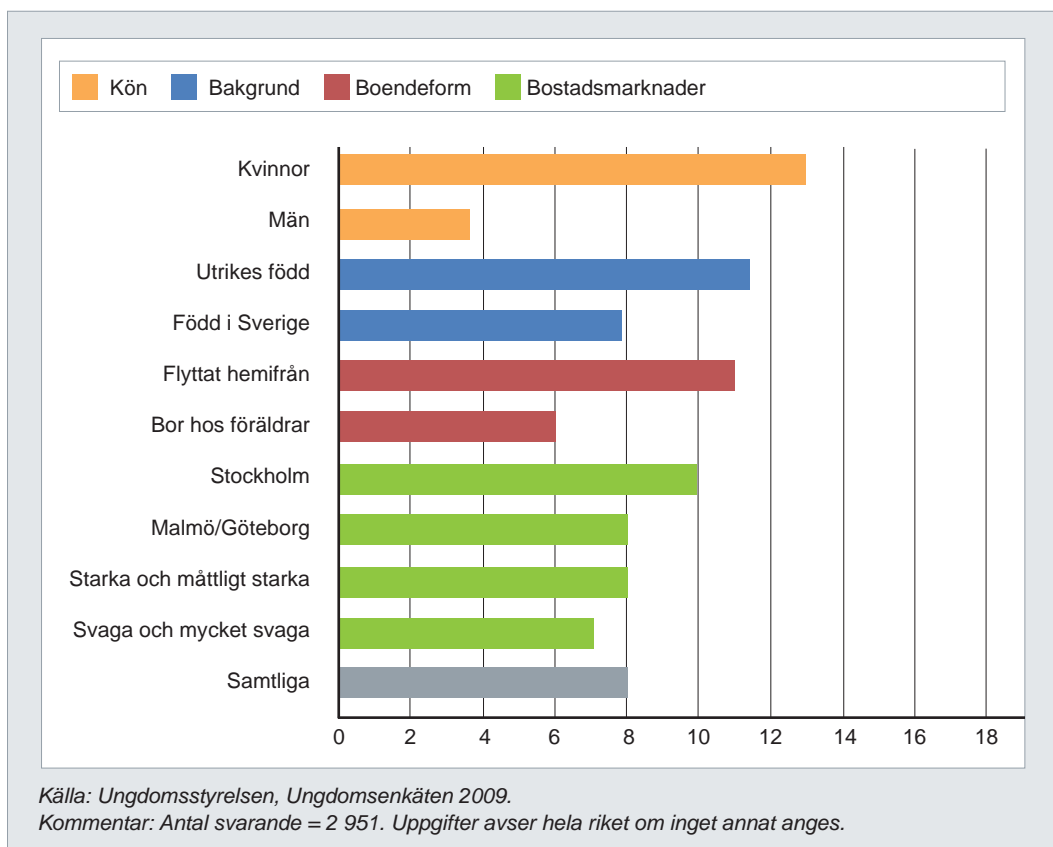
Skillnaderna i upplevd trivsel mellan olika åldrar kan bero på att majoriteten, förr eller senare, gör en boendekarriär och på så sätt förbättrar sin boendesituation genom att till exempel få besittningsrätt och större boendeyta. Det kan också vara så att äldre i högre grad har valt sitt boende och att det självständiga valet bidrar till större trivsel.

I Boverkets undersökning framkommer även att kvinnor i högre grad än män upplever att de inte kan sova ostört på grund av yttre störningar som gatubuller, buller från grannar eller liknande. Det gäller i synnerhet unga kvinnor i åldern 20–25 år, där närmare en fjärdedel, 23 procent, 2006–2007 uppgav detta problem. Bland unga män i samma ålder är motsvarande andel en av tio, 10 procent. Unga kvinnor med utländsk bakgrund känner sig särskilt utsatta. Här bör återigen påpekas att urvalet bland unga med utländsk bakgrund var så litet att siffrorna bör tolkas med försiktighet.

En viktig del i att trivas och känna sig nöjd med sitt boende kan vara hur trygg man känner sig. I Ungdomsstyrelsens ungdomsenkät (2009) ställdes en fråga om de unga *kände sig trygga utomhus i sitt bostadsområde på dagen och på kvällen*. Svaren visar att endast 1 procent av 16–25-åringarna kände sig otrygga på dagen, medan 8 procent svarade att de inte kände sig trygga på kvällen. På kvällen angav 37 procent att de oftast kände sig trygga och 56 procent att de alltid kände sig trygga. Det var vanligare att unga som flyttat hemifrån kände sig otrygga i sitt bostadsområde på kvällen, 11 procent av dem svarade att de inte kände sig trygga jämfört med 6 procent av dem som fortfarande bodde hos sina föräldrar (figur 3.3). Mindre än hälften av de som flyttat hemifrån angav att de alltid kände sig trygga i sitt bostadsområde på kvällen. Det är små skillnader mellan i vilken utsträckning 16–19-åringar och 20–25-åringar känner sig trygga.

Om man ser till Ungdomsstyrelsens indelning i olika typer av bostadsmarknader visar det sig att skillnaderna i hur trygga unga känner sig är relativt små. Boende i storstadsregionerna, och särskilt i Stockholm, är dock i något större utsträckning otrygga i sitt bostadsområde på kvällen jämfört med områden med svaga eller mycket svaga bostadsmarknader.

En jämförelse mellan kvinnor och män i åldern 16–25 år visar att endast en dryg tredjedel av de unga kvinnorna alltid känner sig trygga i sitt bostadsområde på kvällen och 13 procent anger att de inte alls känner sig trygga där. Bland unga män känner sig en dubbelt så stor andel, 73 procent, alltid trygga på kvällen och endast 3,6 procent känner sig otrygga. I upplevelsen av trygghet på dagen är skillnaderna mellan könen betydligt mindre.



Figur 3.3 Andel som inte känner sig trygga utomhus i sitt bostadsområde på kvällen, 16–25 år, 2009. Procent.

Det finns vissa skillnader mellan unga födda i Sverige och unga födda i ett annat land. Bland unga som är utrikes födda svarade 6 procent att de upplevde sig otrygga mitt på dagen, jämfört med mindre än 1 procent bland unga födda i Sverige. Andelarna som alltid kände sig trygga var 89 procent bland dem födda i Sverige jämfört med 75 procent bland dem födda utrikes. På kvällen upplevde 11 procent av utrikes födda att de var otrygga jämfört med 8 procent av de in-

rikes födda, och 45 procent av de utrikes födda kände sig alltid trygga jämfört med 56 procent av de som var födda i Sverige. Att kvinnor och utrikes födda är mer otrygga i bostadsområdet och känner sig mer rädda för att utsättas för brott framkommer även i Brottsförebyggande rådets årliga brottsoffer- och trygghetsundersökning NTU 2010 (Brottsförebyggande rådet 2011a). Läs mer om trygghet i kapitel 4.

Hur och var vill unga bo?

Hur vill unga bo?

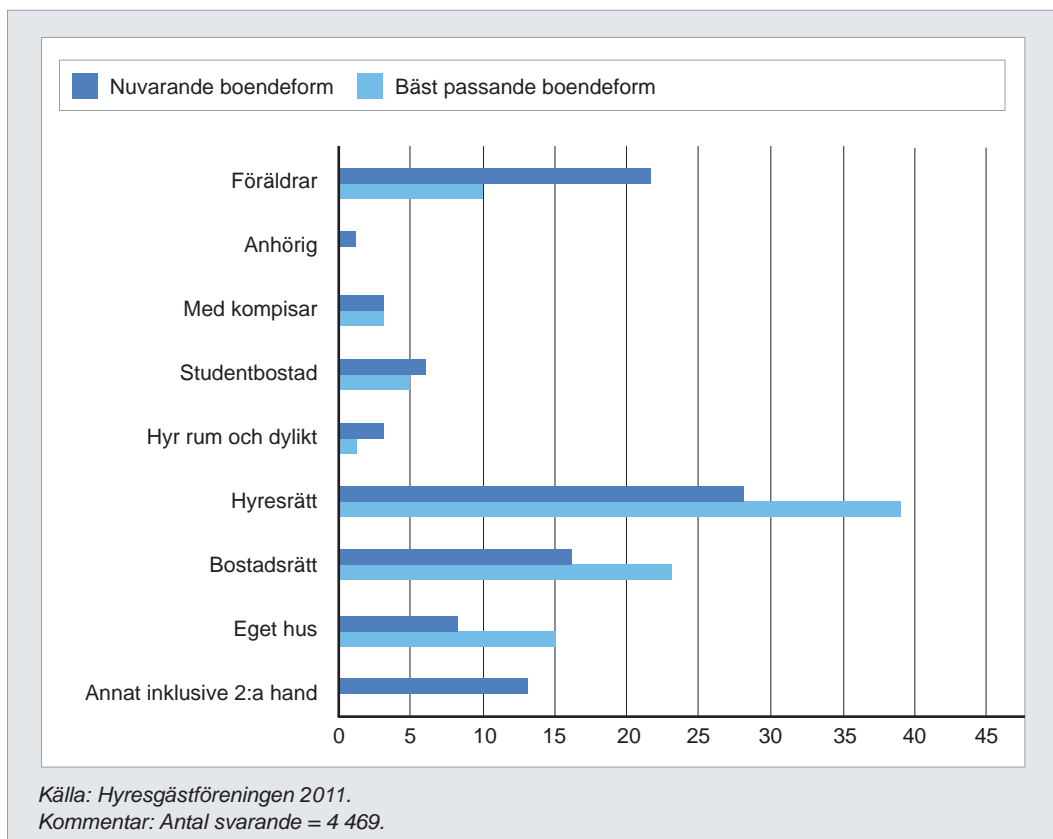
Hyresgästföreningen frågade i sin undersökning *Unga vuxnas boende* (2011) unga i åldern 20–27 år som fortfarande bor hemma om deras möjlighet och vilja att lämna föräldrahemmet. I denna grupp uppgav nära sju av tio att de skulle vilja flytta hemifrån det närmaste året, en ökning med 18 procentenheter sedan 1999. Tre fjärdedelar svarar att de skulle vilja ha en egen bostad nu om de hade råd och 11 procent säger att de kanske skulle vilja det. Endast en tredjedel uppger dock att de skulle ha råd med en egen bostad.

Unga som bor kvar hemma hos föräldrarna fick också svara på vilka de främsta skälen var till att de bodde hemma. Det fanns möjlighet att välja flera svarsalternativ, och det vanligaste svaret (69 procent) var att det var billigt och praktiskt. Nära hälften svarade att det var för att man inte hade råd med ett eget boende. Därefter följde att man inte kunde få tag på en bostad där man ville bo. Nära en fjärdedel svarade att man faktiskt ville bo med sina föräldrar. Undersökningen visar också att mer än hälften av de som bor med föräldrarna inte betalar något för sitt boende.

Får unga i åldern 20–27 år fritt välja vilken boendeform som passar dem bäst uppger störst

andel (39 procent) att hyresrätt passar dem bäst. Näst populärast är bostadsrätt (23 procent), därefter följer ett eget hus (15 procent) och hos föräldrarna (10 procent). Tre procent svarar att det passar bäst att bo med kompisar, 5 procent i studentbostad och 1 procent att det passar bäst att hyra rum eller liknande. Ungas efterfrågan på att ha en egen bostad har sjunkit från 80 till 76 procent mellan 1997 och 2011. De olika upplåtelseformernas popularitetsgrad har varierat över åren. En jämförelse mellan olika geografiska regioner visar att hyresrätt är mer populär i Göteborgsregionen och i Malmö/Lund än i Stockholms län och i övriga riket, att bostadsrätt är betydligt populärare i storstadsområdena än i övriga riket och att eget hus är mer populärt utanför storstadsområdena.

Ser vi till hur unga i Hyresgästföreningens undersökning uppger att de faktiskt bor och hur de vill bo ser vi klara skillnader (figur 3.4). Främst syns skillnader mellan andelen som faktiskt bor hos sina föräldrar och de som uppger att det är den boendeform som passar bäst. Enligt Hyresgästföreningen innebär detta omräknat i antal individer att det sammanlagt finns 248 000 unga som vill ha en egen bostad (besittningsrätt) men som inte har det.



Figur 3.4 Andel i nuvarande och bäst passande boendeform, 20–27 år. Hela riket, 2011. Procent.

I Boutredningen (SOU 2007:14c) fick unga värdera ett antal egenskaper som de ansåg vara viktiga när det gäller bostadsförhållanden. De tre egenskaperna som värderades högst var att bostaden hade ett riktigt kök, att bostadsområdet var tryggt och att man har ett eget kontrakt. Det var inga större skillnader mellan hur boende i olika kommuner svarade. Boende i Stockholm ansåg dock att den viktigaste egenskapen var att det fanns goda kommunikationer.

I våra intervjuer med unga i Kristianstad, Boden, Haninge och Stockholm nämndes främst att hyran var låg, att det var någorlunda fräscht samt att det var lugnt som viktiga ingredienser för ett bra boende. Även i våra intervjuer ansåg boende i Stockholm att goda kommunikationer var viktiga för ett bra boende.

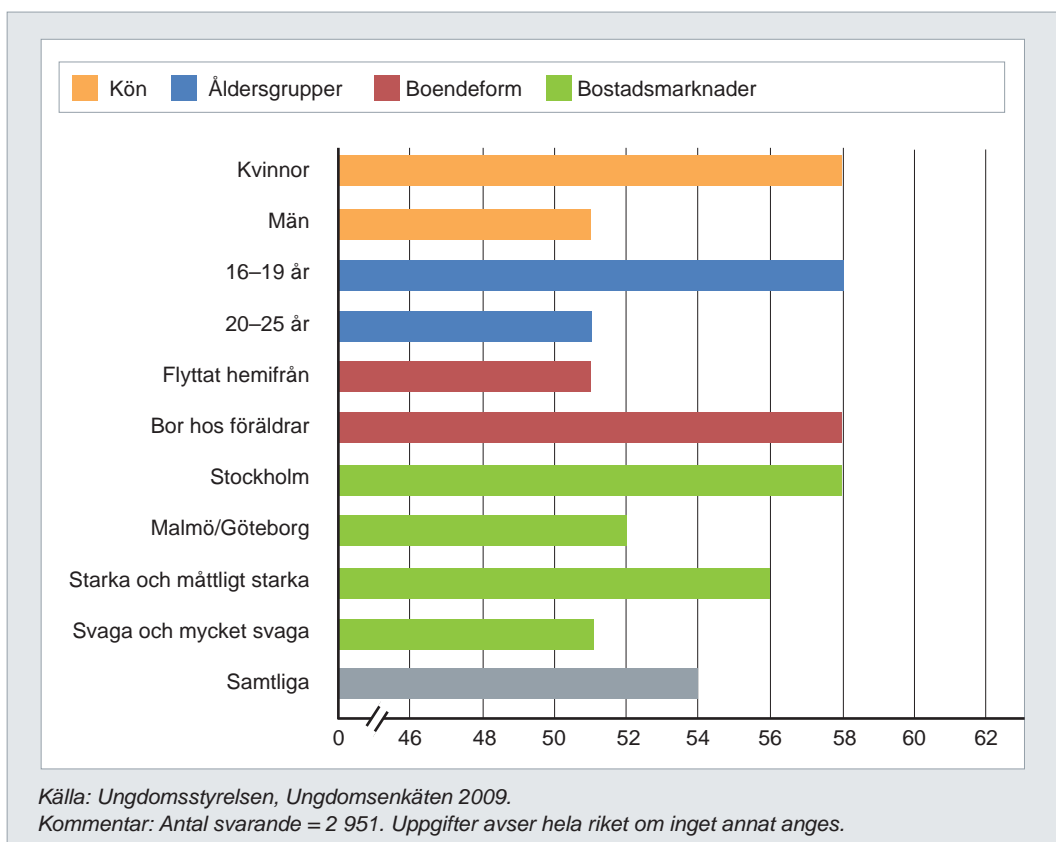
Flyttplaner

”Jag behöver inte ha nån flashig lägenhet, bara en lägenhet jag trivs i och som är öppen och ljus och inte så gammal och rutten (skratt). Området är också viktigt för mig. Det ska vara ett bra område, tryggt område. Sen så behöver det inte vara nära till allt. ... Det behöver inte vara jättestort heller, men att jag redan första steget känner det här känns bra. Det räcker för mig.”

(Mira, 23 år)

I kapitel 2 beskrev vi att unga är den grupp som flyttar mest. I genomsnitt flyttar unga fyra gånger mellan de är 20 och 29 år och nästan hälften av de som under 2010 flyttade till ett annat län var i denna ålder (SCB 2010c). Vilka planer har då unga för sitt flyttande?

I Ungdomsstyrelsens ungdomsenkät (2009) uppgav 54 procent av 16–25-åringarna att de trodde att de kommer att flytta från den kommun där de bor, 14 procent svarade nej och en knapp tredjedel svarade att de inte visste. Det var något



Figur 3.5 Andel som tror att de kommer att flytta från kommunen där de bor, 16–25 år, 2009. Procent.

vanligare att kvinnor trodde att de skulle flytta från kommunen, 58 procent jämfört med 51 procent bland männen (figur 3.5).

Jämför vi åldersgrupper var det vanligare att 16–19-åringar trodde att de skulle flytta från kommunen än att 20–25-åringar trodde det, 58 procent jämfört med 51 procent. En anledning kan vara att en större andel av 20–25-åringarna redan flyttat hemifrån och på så sätt har en mer etablerad boendesituation. Några kan även redan ha hunnit flytta till en annan kommun.

En jämförelse mellan de som bor kvar hos föräldrarna och de som flyttat hemifrån visar att andelarna blir snarlika den i de två åldersgrupperna. Av de som är kvarboende tror 58 procent att de kommer att flyttat från kommunen där de bor, medan andelen bland de som flyttat hemifrån är 51 procent.

Vi vet att alltför unga söker sig mot tillväxtregionerna när de flyttar. Delar vi upp de svarande utifrån Ungdomsstyrelsens bostadsmarknadsgrupper ser vi dock att det är en större andel i Stockholmsregionen som tror att de kommer att flytta från kommunen än de som bor i områden med svaga eller mycket svaga bostadsmarknader.

De som svarade att de trodde att de skulle komma att flytta från kommunen där de bodde fick ange högst två alternativ till vad de trodde skulle kunna få dem att göra detta. Den klart vanligaste anledningen till flytt var jobb, 63 procent angav det. Cirka en tredjedel av de svarande angav ett av alternativen: att flytta för studier; för en partner eller barn; för att man vill prova något nytt.

Att det fanns ont om lämpliga bostäder i kommunen angav 8 procent som troligt skäl, medan 3 procent angav kompisar som orsak till flytt.

Jämför vi unga mäns och unga kvinnors svar uppgav männen i större utsträckning jobb som orsak till eventuell flytt från kommunen, medan kvinnorna i högre grad uppgav studier och att man vill ”prova något nytt” som orsaker. En jämförelse mellan inrikes och utrikes födda visar att unga födda i Sverige i högre grad angav flytt för en partner/barn, för bostäder eller för att prova på något nytt, medan de utrikes födda i större utsträckning än inrikes födda angav ”vet inte” som orsak.

I Ungdomsstyrelsens enkätundersökning fick de unga även svara på var de *helst skulle vilja bo om 10 år om de hade alla möjligheter*. Störst andel (27 procent) ville bo utomlands. Därefter var svaren ganska jämt fördelade. Näst populärast var att bo i en storstad i Sverige (17 procent). Att bo i en mindre stad eller tätort respektive på landsbygden lockade båda runt 12 procent, 16 procent ville helst bo där de bodde vid tidpunkten för undersökningen och 15 procent svarade att de inte visste.

Det var inga större skillnader mellan hur unga män och unga kvinnor ville bo om tio år. Männen ville i något större utsträckning bo där de bor nu och utomlands, medan kvinnorna i något högre grad ville bo i en mindre stad eller tätort eller på landsbygden i Sverige. Däremot fanns det tydligare skillnader om man jämför gruppen 16–19-åringar med gruppen 20–25-åringar. Den

äldre gruppen ville i högre grad bo där de bor nu, nästan en av fem svarade det. De var också mer intresserade av att bo i en mindre stad eller på landsbygden. Den yngre gruppen ville i högre grad bo i en storstad och flytta utomlands. En större andel i den yngre gruppen svarade också att de inte visste var de skulle vilja bo om tio år. En förklaring till detta kan vara att den äldre gruppen i högre grad etablerat sig på bostads- och arbetsmarknaden och kanske även skaffat familj och därför inte känner samma längtan efter att flytta. Detta ser vi också när vi jämför svaren från de som bor kvar hemma och de som flyttat hemifrån. Unga som har flyttat hemifrån vill i högre grad bo där de bor nu och i mindre orter eller på landsbygden. De som bor hos föräldrarna vill i större utsträckning bo i storstäder och utomlands, vilket nästan en tredjedel svarat.

Utgår vi från den indelning i bostadsmarknadsgrupper som Ungdomsstyrelsen gjort ser vi att det inte är så stor skillnad mellan boende i storstadsregionerna och de som bor i områden med svaga eller mycket svaga bostadsmarknader. De som i minst utsträckning vill bo där de bor nu är de som bor i områden med starka eller måttligt starka bostadsmarknader. Boende i storstäderna vill hellre bo utomlands än andra, en tredjedel i gruppen skulle göra det om de fick välja.

Andelen som svarat att de vill bo utomlands är betydligt högre bland unga med utländsk bakgrund än bland andra grupper. Nästan 38 procent av inrikes födda med två utlandsfödda föräldrar vill helst bo utomlands och andelen är nästan lika hög i gruppen som är född utrikes. Det är

också små andelar av unga med utländsk bakgrund som vill bo på landsbygden eller i mindre städer, runt 5 procent. Bland unga med svensk bakgrund är motsvarande andel 14 procent. Det är också en större andel med svensk bakgrund som vill bo där de bor nu. Istället vill en högre andel med utländsk bakgrund bo i storstäder.

I Hyresgästföreningens undersökning (2011) svarade 54 procent av de unga att de inte planerade att flytta inom det närmaste året medan 26 procent svarade att de planerade att flytta inom kommunen de redan bodde i. Den bostadssituation de svarande befann sig i verkar påverka hur gärna man flyttade. Av dem som har egen bostad ville 68 procent stanna kvar där de bor nu, medan de som bor hemma hos föräldrarna är mest flyttbenägna. I den gruppen planerar 30 procent att bo kvar där de bor. Av de som flyttat från föräldrarna men saknar besittningsrätt planerade 47 procent att bo kvar där de gör nu.

I Boutredningens enkätundersökning (SOU 2007:14c) fick de unga ange hur de ville bo i ett kortare respektive längre tidsperspektiv på ett respektive fem år. I det kortare perspektivet ville störst andel bo "som de bodde nu". Drygt en tredjedel svarade så. Näst populärast var att bo i bostadsrätt i centrum, följt av i hyreslägenhet i centrum. På längre sikt var det mest populära att bo i ett eget hus i utkanten av en stad, som nära en fjärdedel svarade. Därpå följde ett eget hus på landet och bostadsrätt i centrum. Att bo som man för tillfället gjorde hamnade i det längre perspektivet på sjätteplats av alternativen, 8 procent ville det.

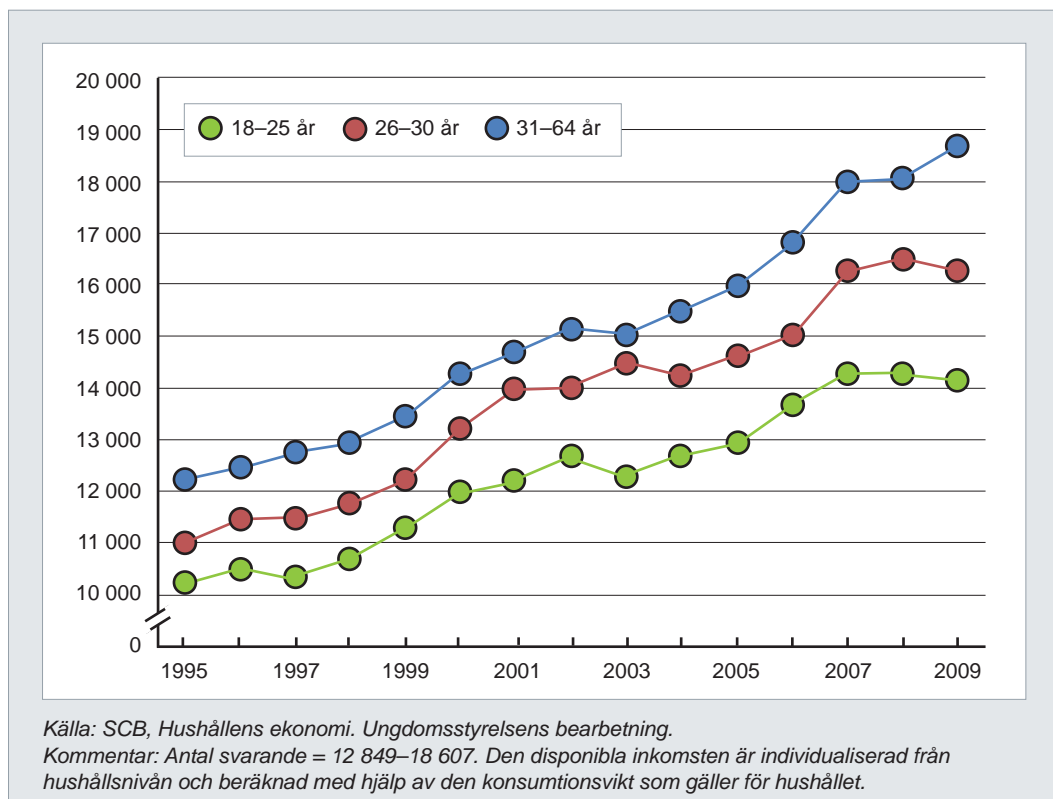
Vad betalar unga för sitt boende – och vad kan de betala?

Disponibel inkomst

En viktig del i ungas möjlighet att flytta hemifrån bestäms av deras ekonomiska förutsättningar. Har man inte råd att betala en hyra spelar det inte så stor roll om det finns tillgång till en bostad eller ej. Ser vi på hur ungas disponibla inkomst² har förändrats över tid mellan 1996 och 2009 och jämför detta med utvecklingen bland 31–64-åringar ser vi att ökningen i disponibel inkomst planade ut 2007 och framåt bland unga

medan den fortsatte uppåt i den äldre jämförelsegruppen. Det finns en viss felmarginal i statistiken, men tendensen att ungas ekonomiska situation de senaste åren har försämrats i jämförelse med äldres är trots detta ganska tydlig (figur 3.6).

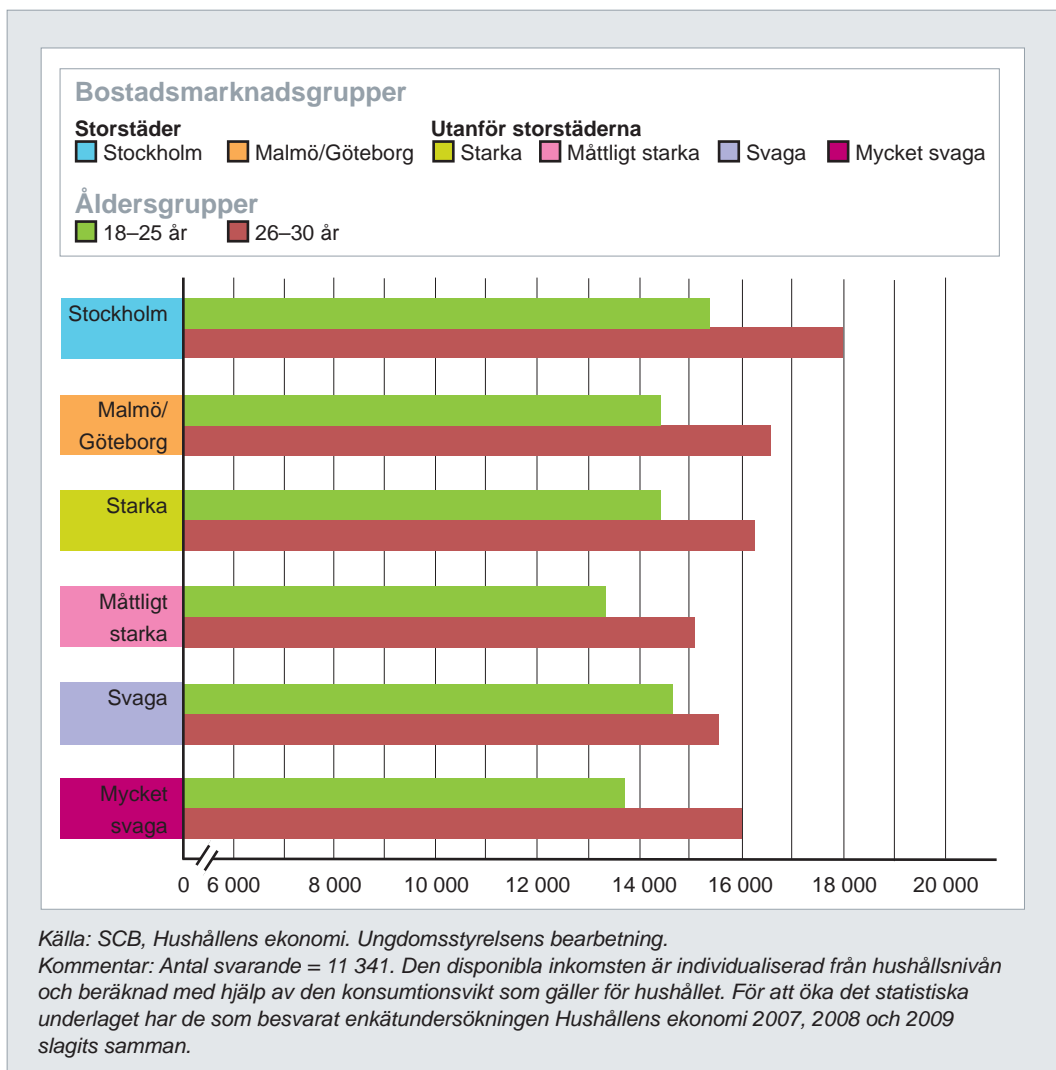
I redovisningen av den disponibla inkomsten i de sex bostadsmarknadsgrupper som Ungdomsstyrelsen tagit fram har vi slagit ihop statistik



Figur 3.6 Disponibel inkomst per månad, medianvärde, 2009 års priser, 18–25 år, 26–30 år och 31–64 år. Hela riket, 1995–2009. Kronor.

från 2007, 2008 och 2009 för att öka den statistiska tillförlitligheten. Figur 3.7 visar att det är relativt små skillnader mellan de olika bostadsmarknadsgrupperna, men att medianvärdet för den disponibla inkomsten är högst i Stockholmsregionen, både bland 18–25-åringar och bland 26–30-åringar. Därefter minskar median-

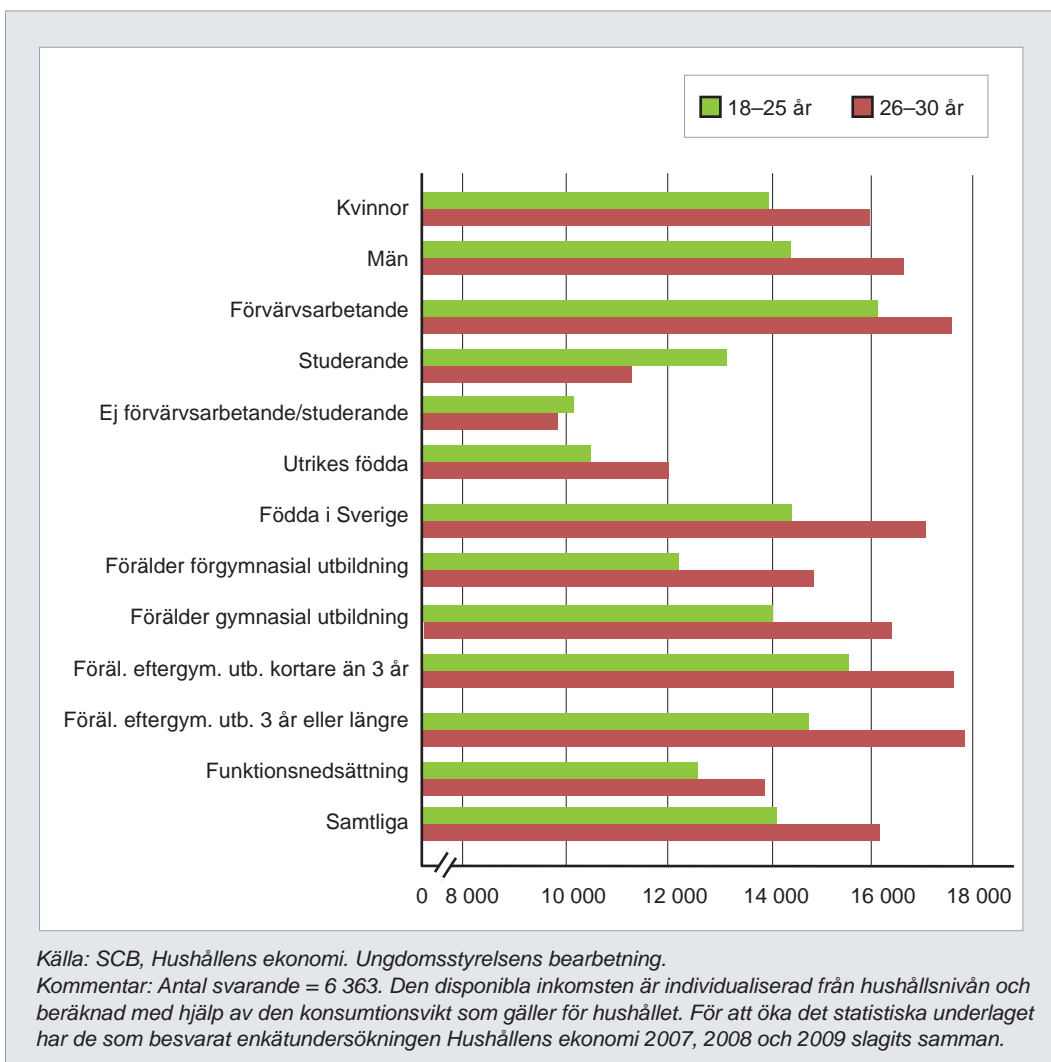
värdet för den disponibla inkomsten i takt med att bostadsmarknaden blir svagare. Bosatta i områden med måttligt starka bostadsmarknader har i jämförelse lägst disponibel inkomst i båda åldersgrupperna. Vi kan också konstatera att 26–30-åringar har högre disponibel inkomst än 18–25-åringar i samtliga regioner.



Figur 3.7 Disponibel inkomst per månad efter åldersgrupp och bostadsmarknadsgrupp, medianvärde, 2009 års priser, 18–25 år och 26–30 år, 2007–09. Kronor.

Gör vi en indelning efter bakgrundsvariabler för 2007–2009 med en uppdelning i 18–25-åringar och 26–30-åringar ser vi att män, förvärvsarbete, inrikes födda och de med högutbildade föräldrar har särskilt höga disponibla inkomster

(figur 3.8). Dessa grupper har rimligtvis också bättre förutsättningar att etablera sig på bostadsmarknaden. På samma sätt uppvisar de som inte är i studier eller förvärvsarbetar, studerande, utrikes födda, de med lågutbildade föräldrar



Figur 3.8 Disponibel inkomst per månad bland unga som flyttat hemifrån, medianvärde, 2009 års priser, 18–25 år och 26–30 år. Hela riket, 2007–09. Kronor.

och unga med funktionsnedsättning ett lägre medianvärde, vilket medför lägre köpkraft och sämre förutsättningar på bostadsmarknaden. Redovisningen av disponibel inkomst gäller hela gruppen unga. Gör vi samma jämförelser enbart bland dem som flyttat hemifrån ser vi att mönstret i stort är detsamma, men att skillnaderna i disponibel inkomst mellan den yngre och den äldre gruppen är större än i gruppen unga totalt. Detta beror troligtvis till stor del på att andelen som bor hemma är betydligt större bland 18–25-åringar och att deras disponibla inkomst påverkas av föräldrarna och den gemensamma hushållsekonomin med detta sätt att räkna.

Att unga som förvärvsarbetar har ett av de högsta medianvärdena för disponibel inkomst visar betydelsen av att ha ett arbete. Andelen arbetslösa unga i arbetskraften ökade från 15 procent till 26 procent mellan januari 2001 och december 2009 (SCB 2011b). Detta kan till viss del förklara att ungas disponibla inkomst sjunkit i förhållande till äldre gruppers (se figur 3.6).

I Ungdomsstyrelsens *Ung idag 2011* (Ungdomsstyrelsen 2011a) redovisar Försäkringskassan hur unga i åldern 18–25 år i jämförelse har haft den svagaste inkomstökningen mellan 2001 och 2010 och att andelen med låg ekonomisk standard³ har ökat mest i denna grupp, från 21 procent 2001 till 31 procent 2010. Andelen ekonomiskt utsatta i åldern 26–64 år 2010 var 15 procent.⁴ Denna utveckling har skett samtidigt som realinkomsterna har stigit för de flesta.

Att andelen unga med låg ekonomisk standard ökat mer än andelen i övriga åldersgrupper beror troligen på att sysselsättningsgraden bland unga minskat de senaste åren medan den ökat bland äldre. Till viss del kan detta förklaras

av den demografiska utvecklingen, med stora ungdomskullar som fyllt 18 år de senaste åren. Dessutom har ungas utbildningstid förlängts och etableringen på arbetsmarknaden har förskjutits längre upp i åldrarna.

Den ekonomiskt mest utsatta gruppen är ensamstående unga i åldern 18–25 år som flyttat hemifrån och som har egna barn. Gruppen består företrädesvis av unga kvinnor. I denna grupp beräknas nästan tre av fyra ha haft låg ekonomisk standard under 2010. Antalet i populationen är liten, mindre än 10 000. Det minskar dock inte vikten av att uppmärksamma denna grupps ekonomiska förutsättningar.

Ett sätt att komma in på bostadsmarknaden är att köpa en bostadsrätt eller en äganderätt (som villor eller radhus). Ungas eget sparkapital är dock begränsat. Enligt Statistiska centralbyråns förmögenhetsstatistik 2007 var medianen för unga vuxnas finansiella tillgångar lägre än 20 000 kronor (Bofrämjandet 2009). Unga har alltså i regel små möjligheter att med eget kapital betala en insats för att få ett lån till ett bostadsköp. De blir därför beroende av att någon annan, oftast föräldrar, kan betala insatsen. Enligt Svensk Fastighetsförmedlings Bobarometer⁵ 2011 kan varannan förälder tänka sig att köpa en bostad till sina barn om de ska börja studera på högskola eller universitet. Undersökningen visar också att föräldrar oroar sig över bostadsbristens konsekvenser, 16 procent av föräldrarna svarade att de är oroliga för att barnen inte ska kunna studera det ämne de vill på grund av bostadsbristen och 25 procent oroade sig för att barnen inte ska kunna studera på den ort de helst vill (www.svenskfast.se).

Boendeutgifter och bostadsbidrag

I figur 3.9 redovisar vi medianvärdet för den disponibla inkomsten och den genomsnittliga boendeutgiften per månad under 2003–2009 utifrån 2009 års priser i åldersgrupperna 18–25 år, 26–30 år och 31–64 år.

Det finns felmarginaler i statistiken, men vi kan se vissa tendenser i materialet. Vi har redan nämnt hur den tidigare positiva utvecklingen i ungas disponibla inkomst stannade av och planade ut 2007–2009. Ställer vi detta mot att boendeutgifterna under samma period ökade blir resultatet att unga fick mindre kvar att leva på efter att ha betalat sitt boende. Detta är mer tydligt för den yngre gruppen, 18–25 år, medan 26–30-åringarna har en mer utplanande kurva. För 31–64-åringarna fortsatte istället den disponibla inkomsten att öka och boendeutgifterna tenderade att minska, vilket resulterar i att denna grupp fått alltmer att leva på efter att man betalat sitt boende de studerade åren.

Trots att det finns felmarginaler kan vi ringa in ungefärliga inkomster och utgifter i de olika åldersgrupperna då nivåerna inte varierar i så hög grad de sista studerade åren. I gruppen 18–25 år låg medianvärdet för den disponibla månadsinkomsten i slutet av 2000-talet på runt 14 000 kronor och de genomsnittliga boendeutgifterna på runt 4 000 kronor. Om man tillåter sig att räkna på detta sätt skulle det ge i genomsnitt runt 10 000 kronor kvar att leva på i månaden. I gruppen 26–30 år låg medianvärdet för den genomsnittliga disponibla inkomsten på drygt 16 000 kronor och boendeutgifterna på i genomsnitt 6 000 kronor, vilket ger även denna åldersgrupp ungefär drygt 10 000 kronor kvar att leva på. I gruppen 31–64 år låg den disponibla månadsinkomsten i genomsnitt på runt

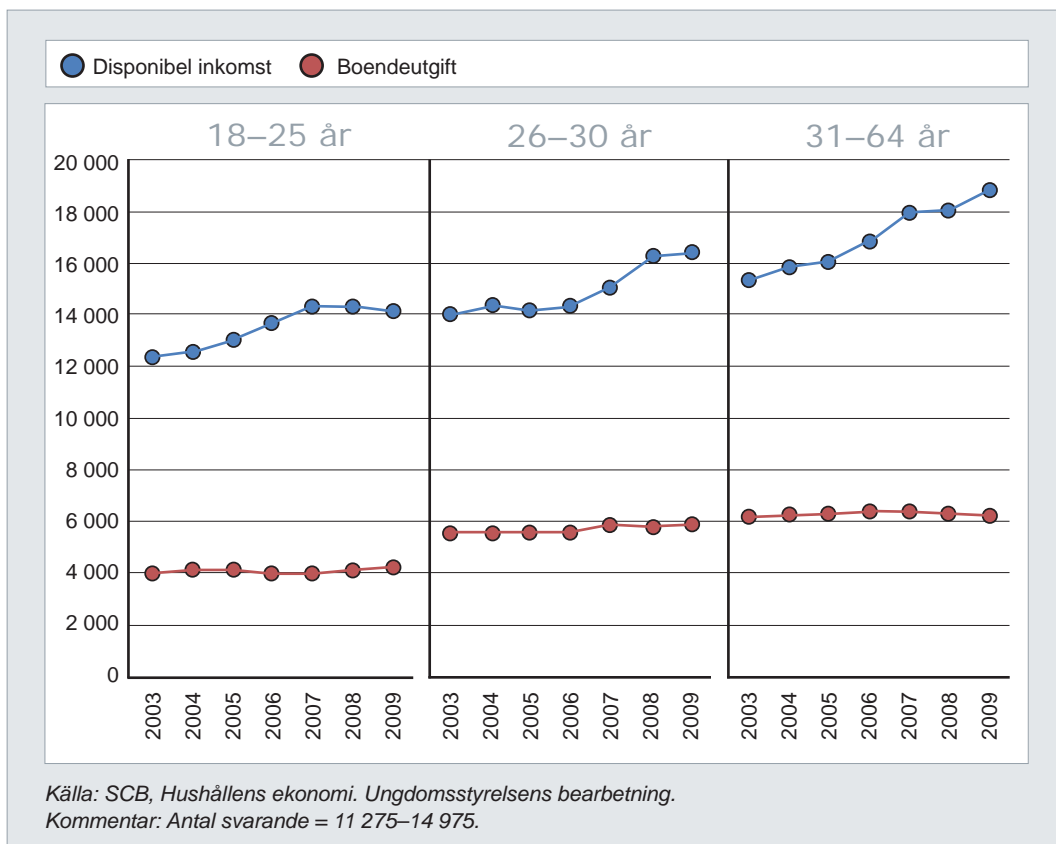
18 000 kronor och bostadsutgiften på runt 6 000 kronor, vilket gav runt 12 000 kronor kvar att leva på.

I statistiken från *Hushållens ekonomi* ser vi att den genomsnittliga boendeutgiften för 18–25-åringar ligger runt 4 000 kronor de studerade åren. I Hyresgästföreningens undersökning från 2011 (Hyresgästföreningen 2011) angav 41 procent av de som flyttat hemifrån och har besittningsrätt att de betalar mer än 4 000 kronor i månaden. Andelen har minskat med en procentenhet sedan 2009. Bland de som flyttat hemifrån men som saknar besittningsrätt har andelen som betalar mer än 4 000 kronor ökat från 23 till 28 procent mellan 2009 och 2011. Sett över en längre tidsperiod har boendekostnaderna varierat mer för de som saknar besittningsrätt.

När man i Hyresgästföreningens studie jämför kostnaderna för de som har en egen bostad och de som bor på annat sätt bör man minnas att i den senare gruppen ingår både de som hyr hela bostäder, de som hyr rum och de som bor i studentbostäder, det vill säga sannolikt både lägenheter och korridorrum. Det innebär att en del är sammanboende eller delar en bostad med andra och då ofta delar på boendeutgifterna.

Bostadsbidrag

Utöver barnfamiljer kan personer som fyllt 18 år, men ännu inte 29 år, utan barn ha rätt till bostadsbidrag. För att vara berättigad måste man bo i en egen bostad och ha en hyra på minst 1 800 kronor per månad. Bostadsbidraget är 75 procent av bostadskostnaden mellan 1 800 och 2 600 och 50 procent av kostnaden mellan 2 600 och 3 600 kronor. För en ensamstående minskas bidraget med en tredjedel av den inkomst som



Figur 3.9 Disponibel inkomst (medianvärde) samt boendeutgift före bostadsbidrag (medelvärde) per månad för de som flyttat hemifrån, 2009 års priser, 18–25 år, 26–30 år och 31–64 år. Hela riket, 2003–2009. Kronor.

överstiger 41 000 kronor per år och för par med en tredjedel av den sammanlagda inkomsten som överstiger 58 000 kronor per år (Försäkringskassan 2011). Den vanligaste hushållstypen som får bostadsbidrag är en ensamstående kvinna med barn. Denna grupp utgjorde drygt hälften av alla som fick bostadsbidrag i december 2007 (Palmer & Pettersson 2010).

Utgår vi från Ungdomsstyrelsens bearbetning av SCB:s *Hushållens ekonomi* ser vi att andelen med bostadsbidrag sjönk mellan 1995 och 2009. Det gäller såväl unga i åldersgrupperna 18–25 år och 26–30 år som de i åldern 31–64 år (figur 3.10). Särskilt tydlig är minskningen i gruppen 26–30 år, även om vi ser en viss tendens till att andelen med bostadsbidrag i den gruppen ökat

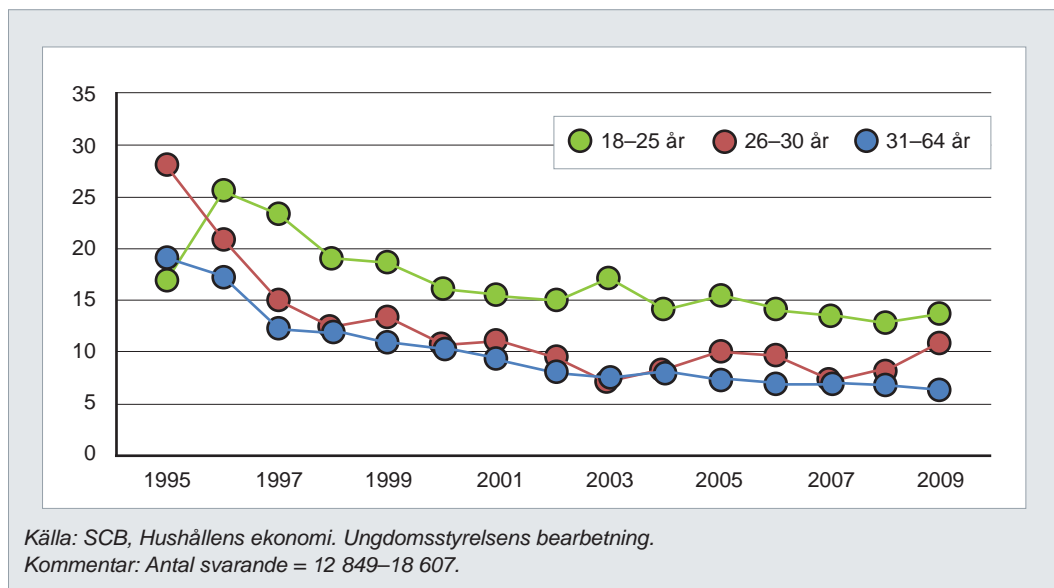
de senaste åren. Av 26–30-åringarna hade 11 procent bostadsbidrag 2009. Störst andel med bostadsbidrag fanns bland unga i åldern 18–25 år, 14 procent 2009. Den yngre gruppen har haft högst andel med bostadsbidrag samtliga studerade år utom 1995.

Ser vi i ett längre tidsperspektiv, mellan 1992 och 2010, blir det tydligare att antalet unga med bostadsbidrag minskat. När antalet var som högst 1995 hade 148 000 ungdomshushåll bostadsbidrag, 2010 var antalet 40 000 (<http://statistik.forsakringskassan.se>). Minskningen beror dels på de regeländringar som gjorts under tidsperioden, dels på att inkomsterna höjts samtidigt som inkomstgränserna för bidraget har varit oförändrade.

De studerade åren är det överlag en större andel unga kvinnor som haft bostadsbidrag än unga män. Med tanke på att unga ensamstående kvinnor med barn är den största gruppen som

får bostadsbidrag är det inte förvånande. Den särskilt höga andelen med bostadsbidrag bland 26–30-åringar 1995 i figur 3.10 kan till stor del tillskrivas kvinnorna i åldersgruppen, en tredjedel av de 26–30-åringa kvinnorna fick bostadsbidrag det året. I Ungdomsstyrelsens *Ung idag 2011* (Ungdomsstyrelsen 2011a) visas att bland unga ensamstående med barn, där den övervägande majoriteten är kvinnor, utgör de behovsprövade bidragen och främst bostadsbidraget en särskilt stor del av den ekonomiska standarden. Skillnaderna mellan könen har dock minskat de studerade åren och bland 18–25-åringar var till exempel skillnaden mellan männen och kvinnorna under en procentenhet 2009.

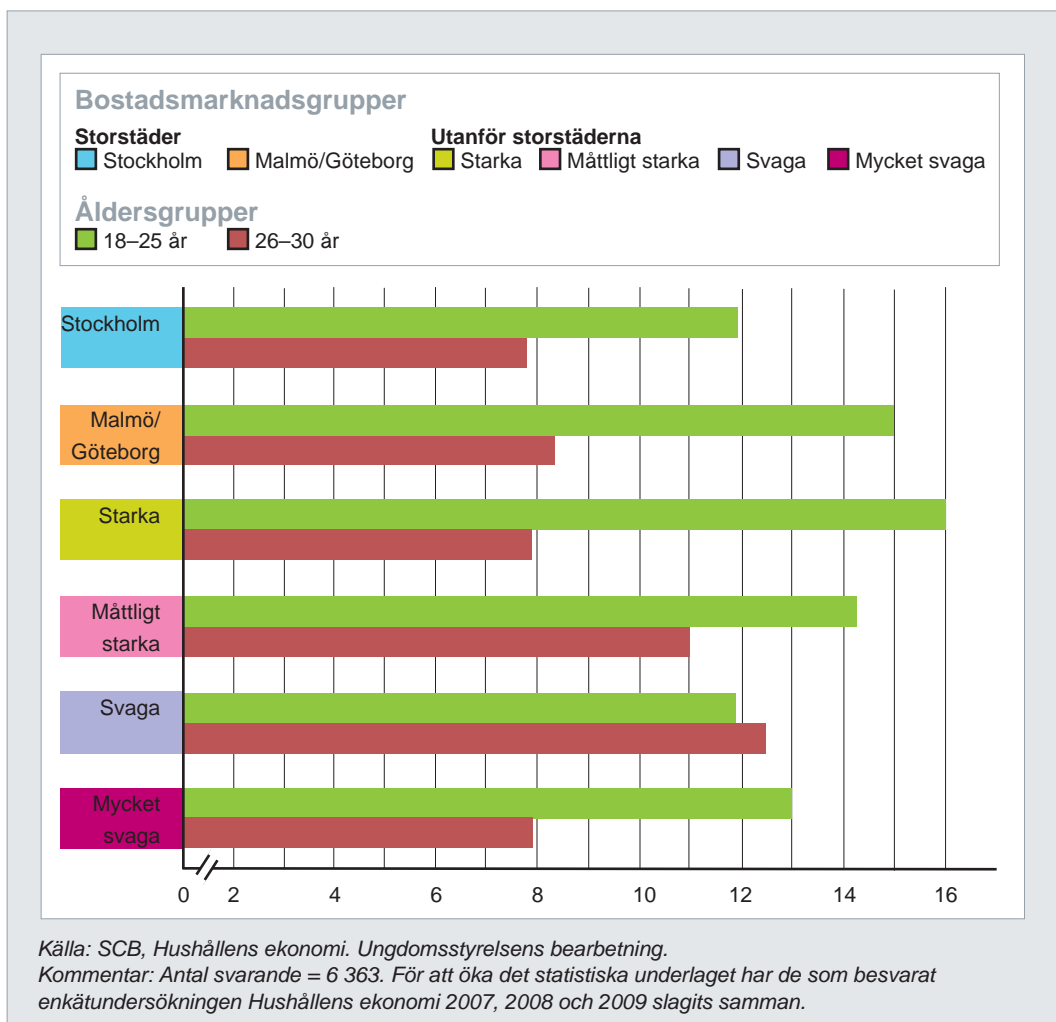
I det statistiska materialet från *Hushållens ekonomi* varierar andelen unga med bostadsbidrag över åren. För att få en större statistisk säkerhet har vi slagit samman siffrorna för 2007, 2008 och 2009. Jämför vi unga boende i om-



Figur 3.10 Andel med bostadsbidrag i grupperna, 18–25 år, 26–30 år och 31–64 år. Hela riket, 1995–2009. Procent.

råden med olika starka bostadsmarknader kan vi konstatera att skillnaderna mellan i vilken utsträckning 18–25-åringar och 26–30-åringar får bostadsbidrag är större i områden med starka bostadsmarknader, medan skillnaderna är mindre i områden med svagare bostadsmarknader (figur 3.11). Särskilt stor andel med bostadsbidrag finns bland 18–25-åringar i Göteborgs- och Malmöregionerna samt i områden med starka

och måttligt starka bostadsmarknader utanför storstäderna. En förklaring till detta kan vara att det i dessa bostadsmarknadsområden bor en större andel studenter och att dessa i högre grad är berättigade till bostadsbidrag då de i regel har en lägre inkomst än de som förvärvsarbetar. I gruppen 26–30 år ser vi inte samma tydliga mönster kopplat till bostadsmarknadens styrka.



Figur 3.11 Andel med bostadsbidrag efter åldersgrupp och bostadsmarknadsgrupp, 18–25 år och 26–30 år, 2007–09. Procent.

Olika sorters stöd för att klara boendet

Unga kan få ekonomiskt stöd att klara sitt boende på annat sätt än bostadsbidraget. Enligt Hyresgästföreningens studie (2011) får 19 procent av de 20–27-åringar som har egen bostad hjälp av föräldrar eller andra anhöriga att klara uppehälle eller boendekostnader. Det är en ökning jämfört med till exempel 2003, då motsvarande andel var 13 procent. I gruppen med egen bostad uppger vidare 2 procent att de får ekonomiskt bistånd (socialbidrag), 25 procent har studiebidrag och 7 procent får någon form av arbetsmarknadsstöd.

Bland dem som flyttat hemifrån men som bor utan besittningsrätt får 22 procent hjälp av föräldrar eller andra anhöriga att klara sitt boende, en ökning från 19 procent 2003, men en minskning jämfört med de 24 procent som fick

det 2009. I gruppen anger vidare 2 procent att de får ekonomiskt bistånd, 45 procent att de får studiebidrag och 6 procent att de får arbetsmarknadsstöd.⁶

Bostadsbidragets inverkan på boendeutgiften

Hur stor roll spelar då bostadsbidraget för boendeutgifterna? Gör vi en jämförelse mellan genomsnittsutgiften för boendet 2003–2005 och 2007–2009 kan vi konstatera att bostadsbidragets andel av boendekostnaden inte förändrats nämnvärt mellan de två studerade tidpunkterna. Detta gäller såväl i gruppen 18–25 år och 26–30 år som i den äldre gruppen 31–64 år. Det förefaller alltså inte vara så att bostadsbidraget har minskat i betydelse i relation till ungas boendeutgifter mellan de två tidpunkterna. Bland 18–25-åringarna står bostadsbidraget för 3,7

Tabell 3.2 Boendeutgift i kronor. Genomsnitt per månad bland dem som flyttat hemifrån, före och efter bostadsbidrag samt bostadsbidragets andel av boendeutgiften, 18–25 år, 26–30 år och 31–64 år. Hela riket, 2003–05 respektive 2007–09. Procent

	2003–05	2007–09
18–25 år		
Boendeutgift före bostadsbidrag	4 113	4 216
Boendeutgift efter bostadsbidrag	3 959	4 061
Bidragets andel av boendeutgifterna (%)	3,75	3,69
26–30 år		
Boendeutgift före bostadsbidrag	5 404	5 791
Boendeutgift efter bostadsbidrag	5 268	5 643
Bidragets andel av boendeutgifterna (%)	2,52	2,56
31–64 år		
Boendeutgift före bostadsbidrag	6 340	6 487
Boendeutgift efter bostadsbidrag	6 176	6 322
Bidragets andel av boendeutgifterna (%)	2,58	2,55

Källa: SCB, Hushållens ekonomi. Ungdomsstyrelsens bearbetning.

Kommentar: Antal svarande för 2003-05 = 38 984 och för 2007-09 = 32 481. För att öka det statistiska underlaget har de som besvarat enkätundersökningen Hushållens ekonomi 2003, 2004 och 2005 respektive 2007, 2008 och 2009 slagits samman.

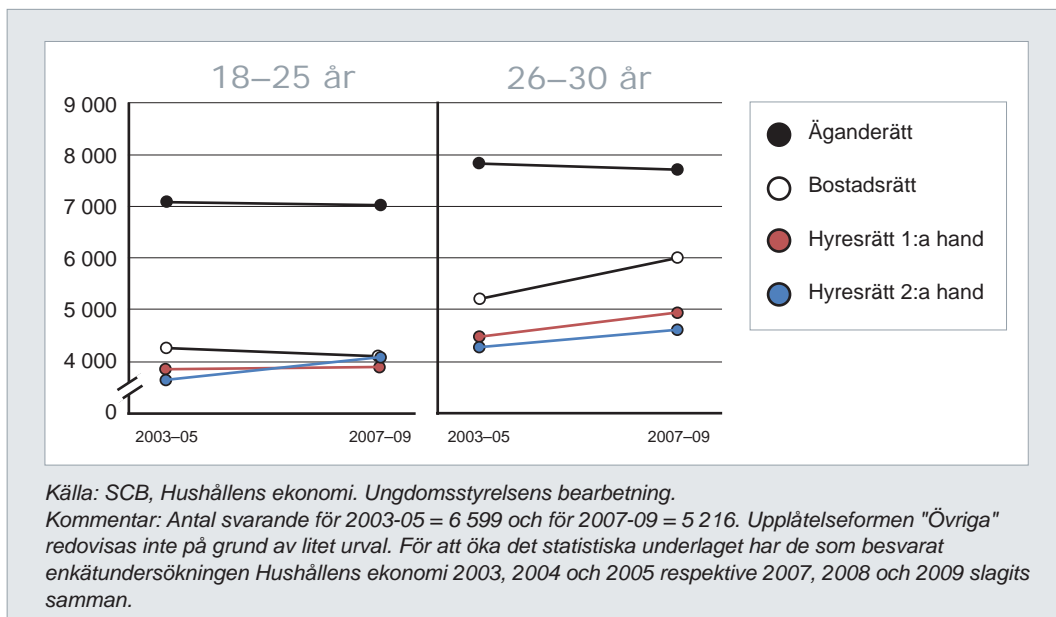
procent av boendeutgifterna, en något större andel jämfört med för de två andra åldersgrupperna (tabell 3.2).

Boendeutgifter efter bostadsbidraget

Figur 3.12 visar boendeutgifterna efter bostadsbidrag för olika upplåtelseformer. Vi ser att 26–30-åringar generellt har högre boendeutgifter än 18–25-åringar i samtliga upplåtelseformer. Äganderätten är den dyraste upplåtelseformen i båda åldersgrupperna, men avståndet till de andra upplåtelseformerna är större i den yngre åldersgruppen. Jämför vi boendeutgifterna 2003–2005 och 2007–2009 kan vi konstatera att: äganderättens genomsnittskostnad har minskat; att utgiften för bostadsrätt har minskat i gruppen 18–25 år men ökat i gruppen 26–30

år; att de som bor i andra hand i hyresrätt i genomsnitt betalar mer än de som bor i första hand bland 18–25-åringarna, men att det inte gäller för 26–30-åringarna. Den äldre gruppens kostnader för de olika upplåtelseformerna varierar mer än i den yngre gruppen, vars upplåtelseformer, undantaget äganderätten, ligger nära varandra i genomsnittskostnader 2007–2009.

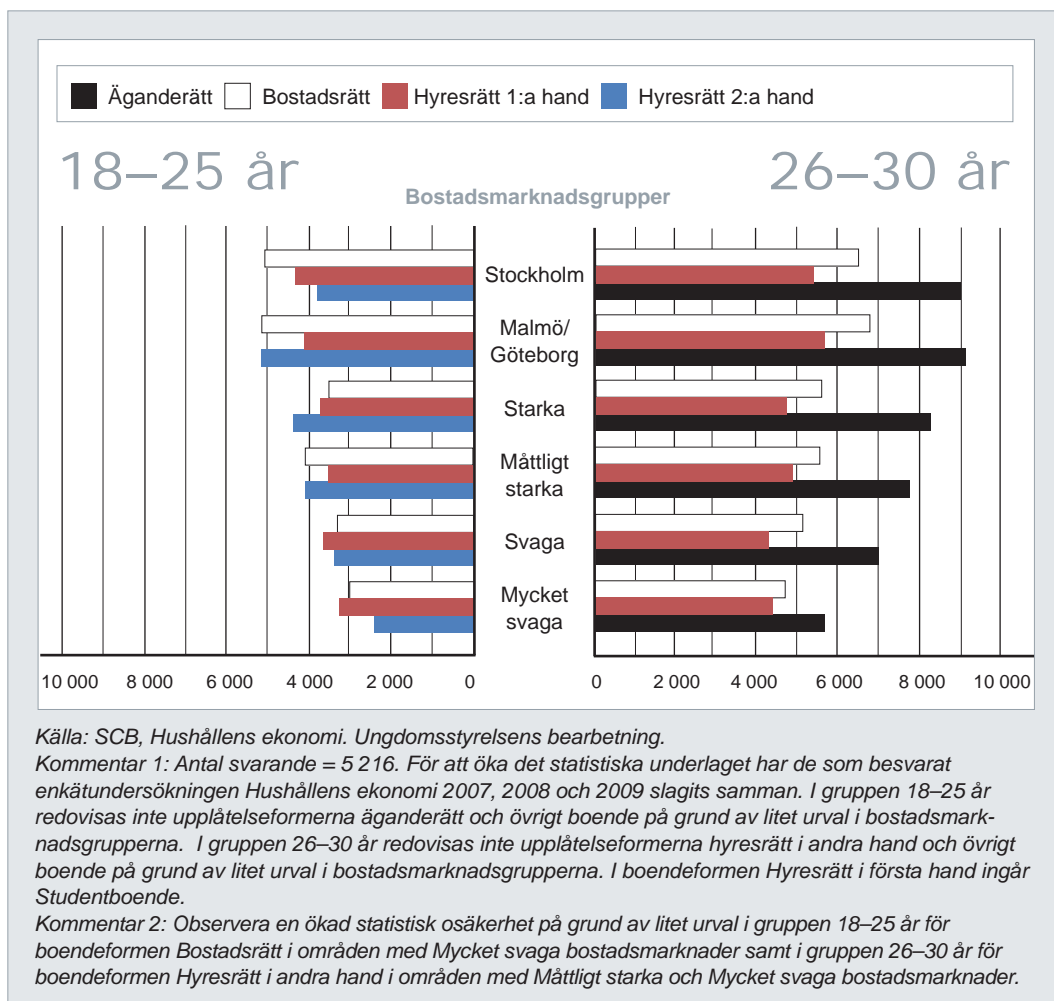
Jämför vi boendeutgifterna för olika upplåtelseformer i de sex bostadsmarknadsgrupperna ser vi att genomsnittsutgifterna också följer de olika bostadsmarknadernas styrka (figur 3.13). I gruppen 18–25 år har boende i hyresrätt i andra hand i Stockholmsregionen något lägre genomsnittskostnader än i flera av de andra bostadsmarknadsgrupperna. Vilken upplåtelseform som har de högsta genomsnittskostnaderna varierar mellan de olika regionerna. Bostadsrätten beta-



Figur 3.12 Boendeutgift per månad efter bostadsbidrag bland dem som flyttat hemifrån och upplåtelseform, genomsnitt i 2009 års priser, 18–25 år och 26–30 år. Hela riket, 2003–05 och 2007–09. Kronor.

lar man i genomsnitt mest för i storstadsregionerna och på de måttligt starka bostadsmarknaderna. Hyresrätt med förstahandskontrakt medför i genomsnitt högst boendeutgifter i områden med de svagaste bostadsmarknaderna, medan andrahandsboende i hyresrätt har högst genomsnittskostnader i områden med de starkaste bostadsmarknaderna utanför storstäderna.

I gruppen 26–30 år är mönstret mellan de genomsnittliga boendeutgifterna för de olika upplåtelseformerna i de olika bostadsmarknadsgrupperna ännu tydligare. Det finns inte heller några variationer i vilka upplåtelseformer som man i genomsnitt betalar mest för. I samtliga bostadsmarknadsgrupper är äganderätten dyrast, följd av bostadsrätten och hyresrätten i för-

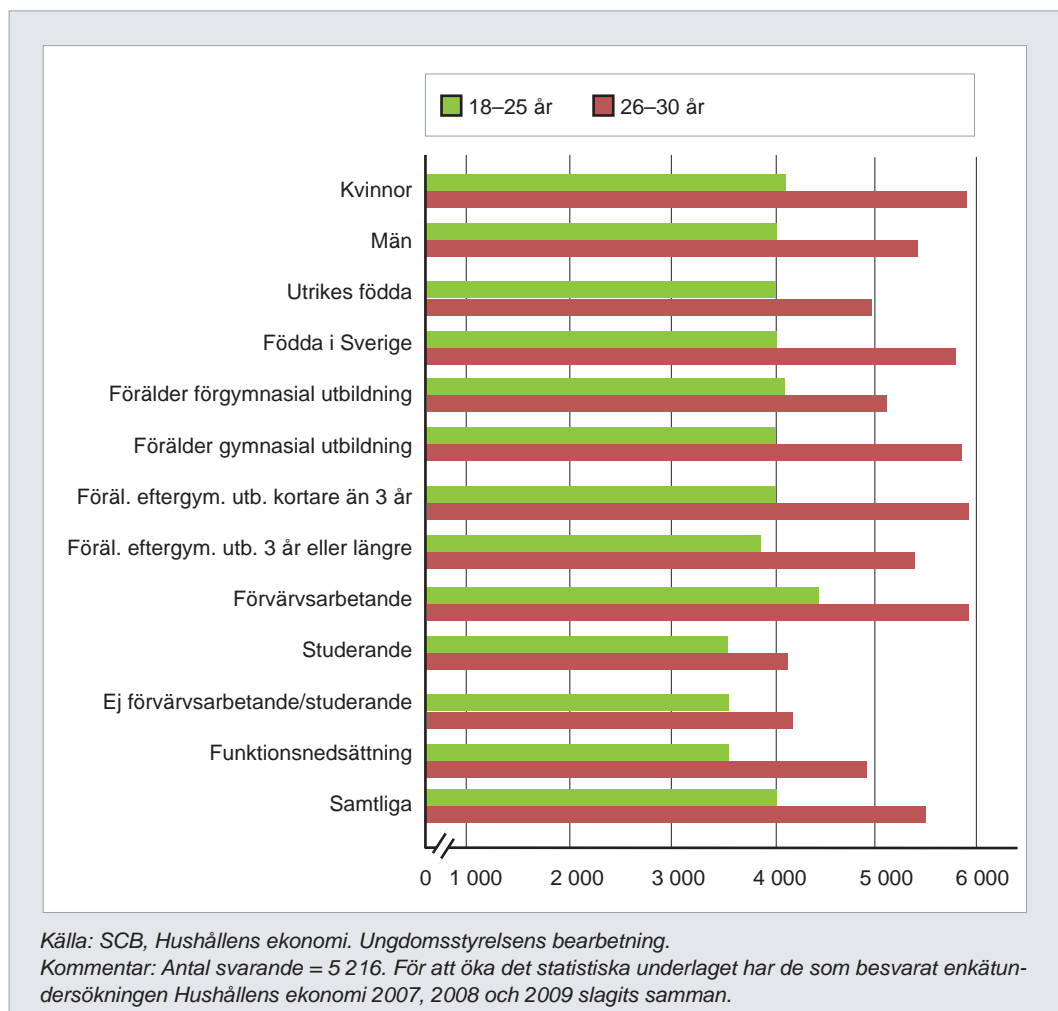


Figur 3.13 Boendeutgift per månad efter bostadsbidrag bland unga som flyttat hemifrån efter upplåtelseform och bostadsmarknadsgrupp. Genomsnitt i 2009 års priser, 18–25 år och 26–30 år, 2007–09. Kronor.

sta hand. På grund av begränsade urval i *Hushållens ekonomi* redovisas äganderätt endast i gruppen 26–30 år medan hyresrätt i andra hand endast redovisas för 18–25-åringar.

En jämförelse mellan olika bakgrundsvariabler i de två åldersgrupperna visar att variationerna i boendeutgifter är större i gruppen 26–30-åringar. Kvinnor, inrikes födda, de vars föräldrar har

högre än förgymnasial utbildning och förvärvsarbetande har jämförelsevis höga boendeutgifter i den äldre gruppen (figur 3.14). I gruppen 18–25 år är variationerna mindre. I gruppen har, till skillnad från bland 26–30-åringarna, unga vars föräldrar har högre utbildning lägst boendeutgifter i genomsnitt.



Figur 3.14 Boendeutgift per månad efter bostadsbidrag bland unga som flyttat hemifrån efter kön, bakgrund, föräldrars utbildning, sysselsättning och funktionsnedsättning. Genomsnitt i 2009 års priser, 18–25 år och 26–30 år. Hela riket, 2007–09. Kronor.

Vilken sysselsättning man har påverkar tydligt boendeutgifterna i båda åldersgrupperna. De som förvärvsarbetar har i genomsnitt den högsta boendeutgiften och studenter samt de som inte är i studier eller förvärvsarbetar har lägst utgifter. Gruppen unga med funktionsnedsättning har också bland de lägsta boendeutgifterna i genomsnitt.

Boendeutgiftsprocent

Med boendeutgiftsprocent avses boendeutgifternas del av medianvärdet av den disponibla inkomsten. Om boendeutgifterna svarar för en hög andel av den disponibla inkomsten blir det en mindre del kvar av inkomsten till övriga utgifter. Man bör ha i åtanke att detta mått inte klargör hur höga inkomsterna eller nivån på boendeutgifterna är. Om till exempel den disponibla inkomsten är hög, ökar möjligheterna att klara sig på det som återstår när boendeutgifterna är betalda, även om dessa också är höga.

I figur 3.15 ser vi boendeutgiftsprocenten i tre åldersgrupper fördelat på olika upplåtelseformer för de sammanslagna åren 2007–2009. Unga i åldern 18–25 år hade högst boendeutgiftsprocent totalt (27 procent). Detta gällde boende i samtliga upplåtelseformer utom äganderätt. Gruppen 31–64 år hade lägst boendeutgiftsprocent totalt (16 procent) i samtliga upplåtelseformer utom hyresrätt i första och andra hand. Åldersgruppen 26–30 år har en boendeutgiftsprocent på 22 procent totalt och har högst boendeutgiftsprocent bland de med äganderätt (ägda småhus som friliggande enfamiljshus, parhus, radhus eller kedjehus).

Sett till upplåtelseformer är det främst boende i studentbostäder och i hyresrätter i andra hand som har den högsta boendeutgiftsprocenten. Dessa upplåtelseformer domineras av den yngre åldersgruppen, 18–25 år. I denna åldersgrupp

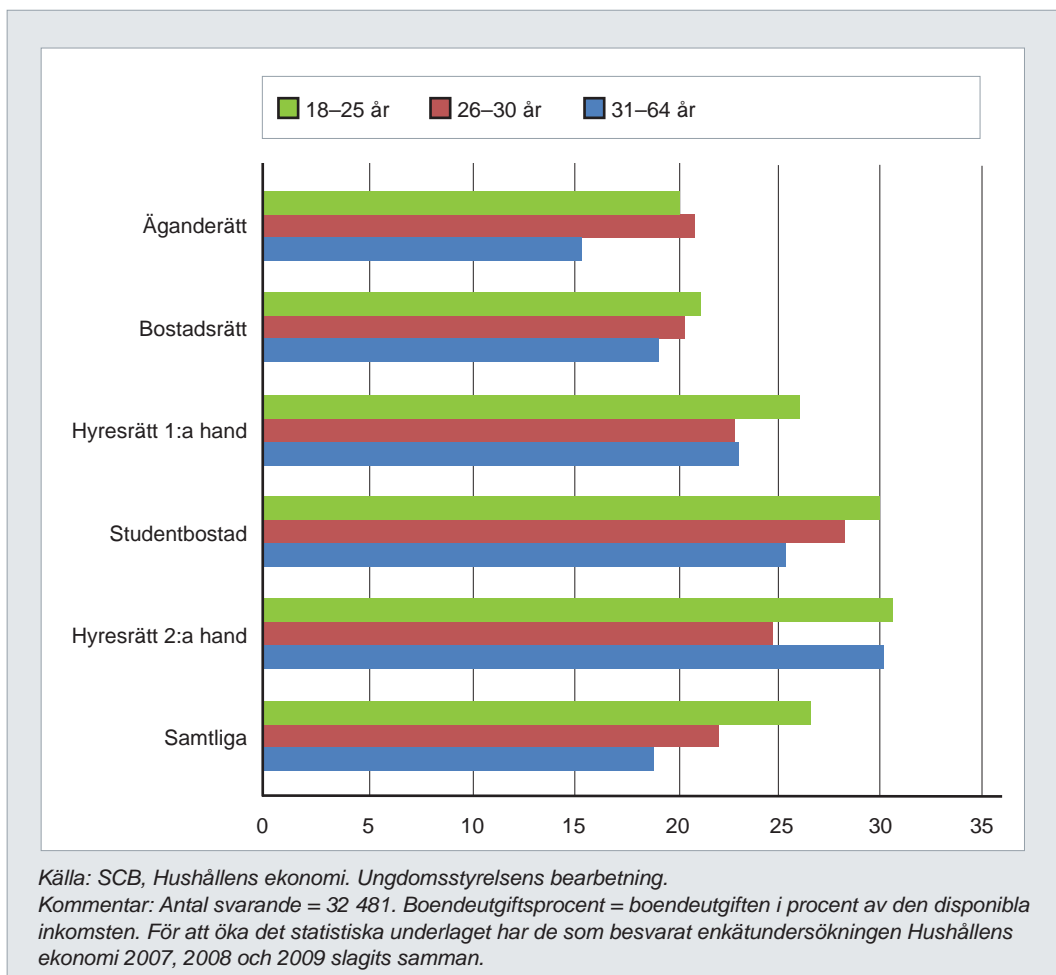
ligger boendeutgiftsprocenten för dessa upplåtelseformer kring 30 procent.

Gör vi en sammanslagning av uppgifter för åren 2003–2005 och jämför detta med uppgifter för 2007–2009 ser vi att den totala boendeutgiftsprocenten minskade något för samtliga åldersgrupper. I åldern 18–25 år minskade boendeutgiftsprocenten från 28,5 procent till 26,9 procent. Bland 26–30-åringarna minskade procenten från 23,8 till 22,2 procent. Minskningen gällde i samtliga upplåtelseformer i de båda ungdomsgrupperna.

I Boverkets studie från 2011 gjordes, med hjälp av *Hushållens ekonomi*, en jämförelse av 20–25-åringars boendeutgiftsprocent mellan 1999 och 2009. Enligt Boverket var tendensen att boendeutgiftsprocenten 2009 efter några år med lägre nivåer 2007 och 2008 återigen närmade sig den från i början av 2000-talet. Det var framför allt kvinnorna som betalade en högre andel av den disponibla inkomsten för boendet än tidigare.

Sett till de sex grupper som kännetecknas av olika stark bostadsmarknad är det storstadsregionerna som har högst boendeutgiftsprocent totalt, såväl bland 18–25-åringarna som bland 26–30-åringarna. I övriga områden minskar boendeutgiftsprocenten med att bostadsmarknadens styrka avtar (figur 3.16).

Ser vi till boendeutgiftsprocenten i de olika bostadsmarknadsgrupperna uppdelat efter upplåtelseform kan vi konstatera att de olika upplåtelseformerna följer det totala mönstret ganska väl. Områden med svaga bostadsmarknader utmärker sig med särskilt låg boendeutgiftsprocent bland de som har bostadsrätt. Denna bostadsmarknadsgrupp har också förhållandevis hög boendeutgiftsprocent bland de som bor i studentboenden. Områden med starka bostadsmarknader utanför storstäderna utmärker sig



Figur 3.15 Boendeutgiftsprocent, medianvärde, bland dem som flyttat hemifrån efter upplåtelseform, 18-25 år, 26-30 år och 31-64 år. Hela riket, 2007-09.

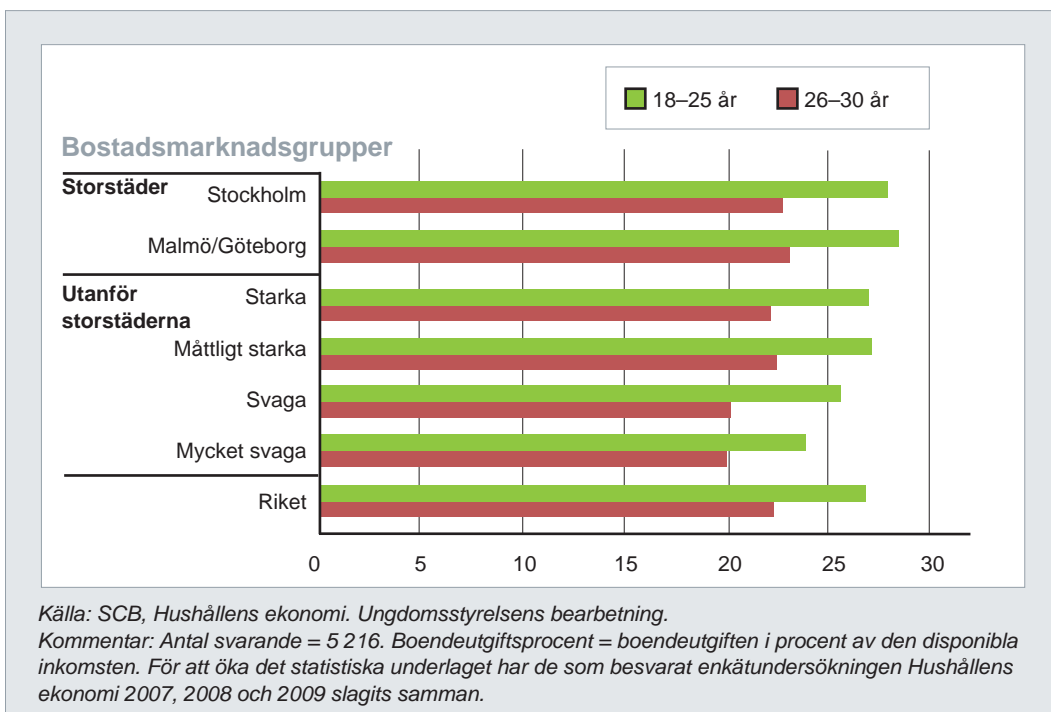
genom att något oväntat ha den högsta boendeutgiftsprocenten bland de som bor i hyresrätt i andra hand. I gruppen 26-30 år följer boendeutgiftsprocenten bland de med äganderätt helt efter regionernas styrka på bostadsmarknaden, och mönstret är liknande för de andra upplåtelseformerna. Skillnaderna mellan bostadsmark-

nadsgrupperna har minskat jämfört med i den yngre åldersgruppen. En fullständig tabell över boendeutgiftsprocenten i de olika bostadsmarknadsgrupperna efter upplåtelseformer finns i tabellbilagan i anslutning till rapporten på Ungdomsstyrelsens webbplats.⁷

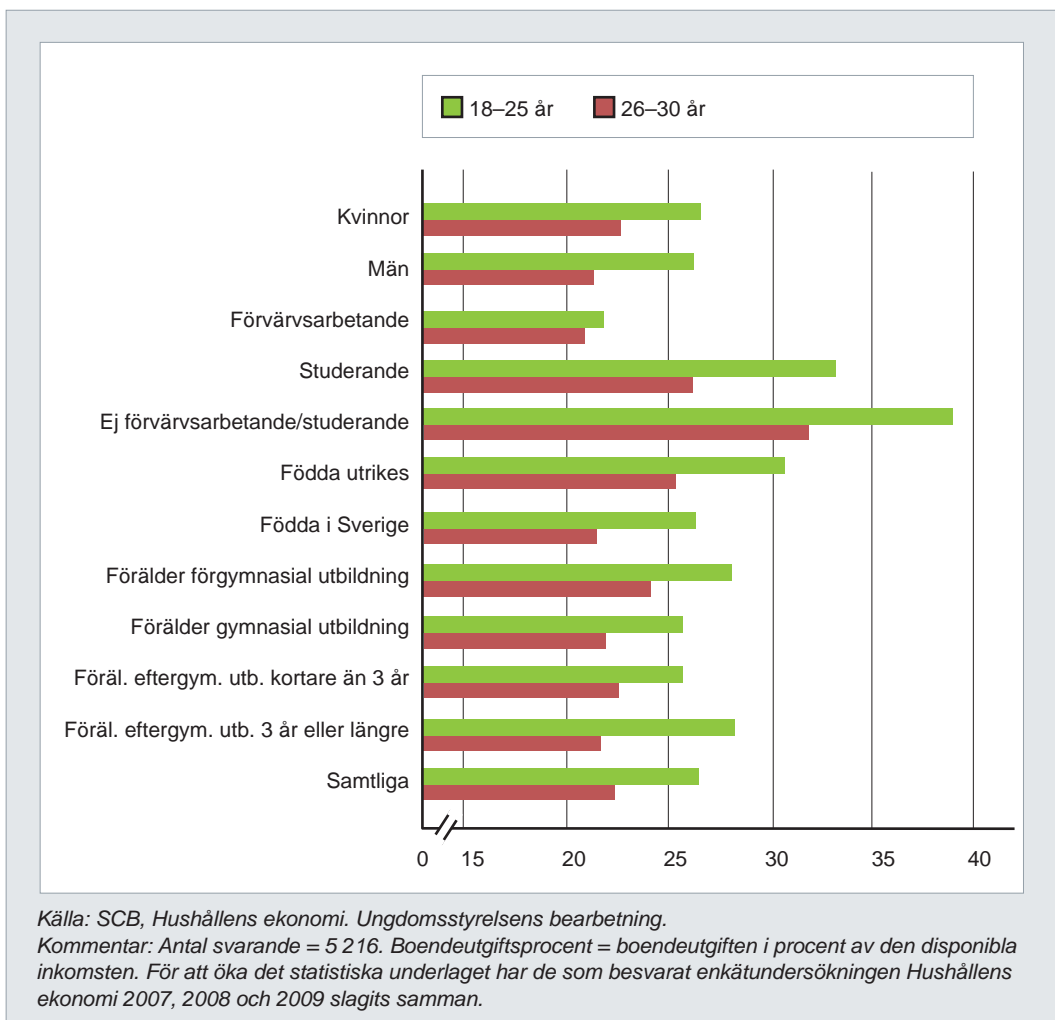
Det är små skillnader mellan unga mäns och unga kvinnors boendeutgiftsprocent i såväl riket som i de olika regionerna. Vilken samsättning man har påverkar däremot boendeutgiftsprocenten kraftigt (figur 3.17). Medan förvärvsarbetande har en boendeutgiftsprocent på drygt 20 procent i de båda åldersgrupperna är utgiftsprocenten bland studenter 33 procent i den yngre gruppen och 26 procent i den äldre gruppen. I gruppen som inte är under utbildning eller förvärvsarbetar är boendeutgiftsprocenten 38 respektive 32 procent i den yngre och äldre gruppen. Utrikes födda har en högre boendeutgiftsprocent än födda i Sverige. Det är små skillnader mellan unga vars föräldrar har olika

utbildningsnivå, men de som har högst boendeutgiftsprocent finns bland de vars föräldrar har lägst respektive högst utbildning. En förklaring kan vara den höga andelen studenter bland de vars föräldrar har mer än treårig eftergymnasial utbildning.

En grupp som vi tidigare nämnt som ekonomiskt utsatt är ensamstående med barn. I rapporten *Bostadsbristen för unga och studenter* (TCO 2009) framkommer att unga ensamstående med barn i åldern 18–25 år lägger 35 procent av sin inkomst på sitt boende. I åldern 26–30 år är andelen nästan lika stor. Även ensamstående utan barn i åldersgruppen 18–25 år har en boendeutgiftsprocent på över 30 procent.



Figur 3.16 Boendeutgiftsprocent, medianvärde, bland unga som flyttat hemifrån efter bostadsmarknadsgrupp, 18–25 år och 26–30 år, 2007–09.



Figur 3.17 Boendeutgiftsprocent, medianvärde, bland unga som flyttat hemifrån efter kön, sysselsättning, bakgrund och föräldrars utbildning, 18-25 år och 26-30 år. Hela riket, 2007-09.

Är ungas boende- kostnader skäliga?

Vad kan vi då säga om ungas boendeutgifter? I budgetpropositionen för 2010 fanns ”skäliga boendekostnader” med som ett delmål under området Bostadskonsumtion (prop. 2009/10:1). I de senaste budgetpropositionerna är detta mål borttaget, men det kan ändå vara intressant att diskutera vad en skälig boendekostnad kan vara. Man kan räkna på vad som är en skälig boendekostnad på flera sätt. Det mest vedertagna sättet är att, som vi gjort i detta kapitel, relatera kostnaden till hushållets disponibla inkomster. Detta kan röra hur stor andel av inkomsten som går till boendet eller hur mycket pengar hushållet har kvar att röra sig med då boendet är betalt (Boverket 2009a).

Ett sätt att beräkna en skälig boendekostnad är att undersöka om man efter boendeutgiften har utrymme kvar för en skälig levnadsstandard. Konsumentverket beräknar varje år skäliga kostnader för några av hushållens vanligaste utgiftsområden. Beräkningarna visar vad det kan kosta för olika hushåll att upprätthålla en skälig levnadsstandard för dessa poster. Enligt Boverket låg Konsumentverkets gräns för en skälig levnadskostnad för en ensamboende man i åldern 18–30 år på 4 940 kronor 2009. Skäligheten i boendekostnaden blir då beroende av den inkomst man har. Ett annat sätt att mäta huruvida boendekostnaden är skälig eller inte är att just studera boendeutgiftsprocenten. Det finns inget uttalat gränsvärde för vad som är en skälig nivå, men enligt Boverket har andelar runt 20–25 procent nämnts av bland annat Hyresgästföreningen och Swedbank.

Det finns vissa problem med att använda sig av måttet boendeutgiftsprocent. En person med hög inkomst kan till exempel ha råd att lägga en större del av inkomsten på boendet och ändå ha en skälig summa kvar efter att boendet är betalat. För ett låginkomsthushåll kan däremot en måttlig boendeutgiftsprocent innebära en svår ekonomisk situation. Man bör också ha i åtanke att dessa skälighetsmått inte visar vad man egentligen betalar för, till exempel boyta och standard.

I Ungdomsstyrelsens bearbetning av statistiken från *Hushållens ekonomi* kan vi konstatera att gruppen unga i åldern 18–30 år totalt ligger inom de gränsvärden som brukar användas när man diskuterar en skälig boendekostnad, alltså en boendeutgiftsprocent på 20–25 procent. Inom gruppen unga finns det dock undergrupper som har betydligt högre boendeutgiftsprocent. Det handlar främst om boende i studentbostäder och hyresrätter i andra hand, men också om studenter och de som inte är i studier eller förvärvsarbetar samt unga ensamstående med barn. Om man ser till hur mycket unga har kvar av sin disponibla inkomst efter att de har betalat sitt boende (se figur 3.9) låg dock unga genomsnittligt sett över Konsumentverkets gränsvärde för skäliga levnadskostnader 2009.

Hyresgästföreningen låter i sin studie från 2011 unga själva svara på i vilken utsträckning de upplever att de klarar sina boendekostnader. I studien uppger 78 procent av dem som flyttat hemifrån att de *klarar sina boendekostnader utan problem*. Motsvarande andel 1997 var 69 procent. Vidare uppger 18 procent att de nätt och jämnt klarar sina boendekostnader 2011, medan 3 procent svarar att de inte klarar det så

bra eller att de klarar det mycket dåligt. En klart större andel bland dem som har egen bostad än bland dem som saknar besittningsrätt klarar sina boendekostnader utan problem, 82 procent jämfört med 71 procent. Unga i Malmö och Lund uppger i minst utsträckning att de klarar sina boendekostnader utan problem, 74 procent angav det. Boende i Stockholms län uppger i störst utsträckning, 80 procent, att de klarar sina kostnader utan problem.

Vräkningar

En följd av att man inte klarar att betala sina boendekostnader är att man riskerar att bli vräkt från sin lägenhet. Den vanligaste orsaken till vräkning är att hyresgästen inte betalat sin hyra, men störande beteende eller olovlig andrahandsuthyrning kan också vara skäl för vräkning. Om orsaken till vräkningen är obetald hyra blir konsekvensen, utöver bostadslösheten, även att en betalningsanmärkning registreras hos kreditupplysningsföretagen. Det kan leda till svårigheter att i framtiden få en ny lägenhet eller att få lån till en sådan.

I Ungdomsstyrelsens årliga indikatorrapport *Ung idag 2011* (Ungdomsstyrelsen 2011a) rapporterar olika myndigheter in indikatorer som rör ungas levnadsvillkor. Kronofogden redovisade under 2011 statistik som beskriver hur många i åldersgruppen 18–25 år som riskerar att bli vräkta, det vill säga där ansökningar om avhysning lämnats in till Kronofogdemyndigheten. Indikatoren visar även hur många av dessa ansökningar som lett fram till att vräkningar faktiskt genomförts.

Enligt Kronofogdens statistik låg antalet ansökningar om avhysning för åldersgruppen 18–25 år på 1 161 under 2010. Det var en ökning med 7 procent jämfört med 2006 men en minskning med 9 procent jämfört med 2009. Det faktiskt genomförda antalet vräkningar 2010 var 380, en minskning jämfört med 2009.

För första gången sedan mätningarna påbörjades 2006 låg ungdomsgruppen 2010 tydligt under nivån i hela vuxengruppen för genomförda avhysningar per tusen invånare. Man bör ha i åtanke att det är en betydligt mindre andel unga som bor i egen bostad än vuxenbefolkningen som helhet. Detta innebär att andelen unga med egen bostad som har blivit föremål för ansökningar om avhysningar och som blivit avhysta är högre än statistiken visar.

En jämförelse mellan kvinnor och män visar att männen står för en mycket stor del av såväl begärda som genomförda avhysningar. Andelen begärda avhysningar för kvinnor minskade dessutom mer än för män mellan 2009 och 2010.

Unga som bor hemma kan också drabbas om föräldrarna vräks. Under första halvåret 2001 berördes 358 barn av vräkning, en ökning med 9 procent jämfört med föregående år (www.kronofogden.se).

Ungas egna erfarenheter av bostadsmarknaden

Ungas strategier för att få en bostad

I Hyresgästföreningens undersökning från 2011 fick de 28 procent som angav att de har en hyresrätt med förstahandskontrakt frågan om hur de fått tag på sin bostad. Av dessa svarade 26 procent att de gått via offentlig bostadsförmedling, 30 procent att de stått i kö hos ett specifikt bostadsbolag, 32 procent att de fått bostaden genom kontakter och 12 procent att de fått den på annat sätt (tabell 3.3). De som fått lägenheten på annat sätt har bland annat bytt till sig den eller flyttat ihop med någon som har en bostad.

Det fanns en skillnad mellan åldersgrupperna i Hyresgästföreningens undersökning. Av de 20–23-åringar som har en egen hyresrätt hade 38 procent fått den genom kontakter, medan andelen bland 24–27-åringarna var 28 procent. I den äldre gruppen är det vanligare att få en hyresrätt genom offentlig bostadsförmedling eller genom att stå i kö hos ett specifikt bostadsbolag.

Jämför man boende i olika regioner ser man att det var klart vanligare bland unga i Stockholms

län och Storgöteborg att få bostaden genom en offentlig bostadsförmedling, särskilt jämfört med bland unga i Malmö och Lund. I Malmö och Lund var det å andra sidan särskilt vanligt att få bostaden genom kontakter och genom att stå i kö hos ett specifikt bostadsbolag. Fördelningen av strategier bland boende i övriga delar av Sverige är snarlika den i gruppen unga totalt.

I Boutredningens enkätundersökning (SOU 2007:14c) var släkt och vänner det klart vanligaste sättet att få information om och få tillgång till en första bostad, 22 procent angav detta. Särskilt vanligt var det i storstäderna, där över en fjärdedel fått bostaden så. Det näst vanligaste tillvägagångssättet var att få en bostad via bostadskö hos ett bostadsbolag. Därefter följde i tur och ordning att flytta in hos en partner eller kompis, att få bostad genom bostadsförmedlingar och via kontakt med privata hyresvärdar. Knappt 8 procent hade köpt sin första bostad (tabell 3.4).

Tabell 3.3 Andel av unga med hyresrätt med 1:a handskontrakt som fått tag på sin bostad på olika sätt efter regioner, 20–27 år, 2011. Procent

	Genom offentlig bostadsförmedling	Genom kö hos ett specifikt bostadsbolag	Genom kontakter	På annat sätt
Stockholms län	30,1	30,8	25,4	13,7
Storgöteborg	32,5	22,9	29,5	15,1
Malmö och Lund	17,9	37,5	36,2	8,4
Övriga delar av Sverige	24,9	29,7	33,4	12,0
Totalt	26,1	29,6	32,0	12,3

Källa: Hyresgästföreningen 2011.

Kommentar: Antal svarande = 4 469.

Boutredningen grupperade sättet man fick sin bostad på i fyra kategorier: bostadsköp; via förmedling och/eller köer; flyttar ihop med partner/får hjälp av släkt och vänner; restgrupp bestående av alla övriga sätt. En sådan gruppering visade att de tre förstnämnda metoderna var ungefär lika vanliga. Könsskillnaderna var relativt små, men skillnaderna mellan boende i de olika kommuner som fanns med i urvalet för undersökningen var desto större. Vikten av att ha kontakter för att få en bostad bekräftades såväl i Boutredningens intervjuer med unga (SOU 2007:14c) som i våra samtal med unga under kommunbesöken (se kapitel 6). Detta gällde främst i Stockholm, men för vissa även i de mindre orterna som vi besökte. Att hitta annonser på webbplatser som Blocket var en annan vanlig

strategi. I de mindre orterna var dock den främsta strategin att stå i de kommunala bostadsbolagens bostadsköer.

”Det handlar mycket om nätverk. De som har föräldrar i stan eller kompisar i stan kan lättare få bostad och de kompisar som har rikare föräldrar där köper en bostadsrätt. Men de flesta jag umgås med har studentboende, en del bor svart. Det är många som har det ganska käm-pigt.”

(Elias, 25 år)

Tabell 3.4 Hur fick du tag i din första bostad? efter regioner, 21–29 år, 2007. Procent

Väg till första bostad	Stockholm Göteborg Malmö	Övriga	Totalt
Genom släkt och vänner	26,4	16,5	21,5
Bostadskö hos bostadsbolag	8,0	15,0	11,4
Flyttade in hos partner eller kompis	8,3	11,5	9,9
Genom bostadsförmedling	9,8	9,3	9,6
Kontaktade privat hyresvärd	9,8	9,0	9,4
Studentbostadsförmedling	6,7	9,0	7,9
Köpte den	6,4	9,0	7,7
Annons i tidningen	7,1	5,9	6,5
Genom universitetets eller högskolans boförmedling	4,3	5,6	4,9
Annons på internet	5,2	4,4	4,8
Annat	2,1	1,6	1,9
Bytte till mig den	1,8	0,3	1,1
Genom sociala myndigheter	1,2	0,9	1,1
Genom mitt arbete	0,9	0,9	0,9
Lappar på stan och anslagstavlor etc.	0,9	0,6	0,8
Köpte ett svart hyreskontrakt	0,9	0,3	0,6
Summa	100	100	100
Antal svarande	326	321	647

Källa: Boutredningen 2007.

”Det är ju ett enda stort moment 22. Så fixa mer hyresrätter för det är ju inte alla som har föräldrar som kan gå i godo för dem för att fixa ett boende och det är inte alla som har kontakter. De flesta jag känner som har förstahandskontrakt har fått det genom kontakter och jag har inga kontakter i det här landet, så vem ska jag vända mig till för att få den där fina lägenheten?”

(Rana, 23 år)

”De som jag känner och umgås med som har fått köpa, det är ju lägenheter som kostar oerhört mycket pengar och det är ju föräldrar som har gått in, annars hade de inte kunnat skaffa sig en bostad, speciellt inte när de är studerande och det är ju svårt om man åker till en annan stad för att studera, men på något sätt verkar det ändå lösa sig, men sedan hör man ju, det är flera i min klass som inte har något boende som hoppar runt till någons kusins storebrors pysslings syster medan man väntar på att komma på någonting annat eller att man får napp på blocket, eller alla kollar alla sajter som går.”

(Anna, 20 år)

Svårigheter på bostadsmarknaden

Enligt Ungdomsstyrelsens bearbetning av Hushållens ekonomi saknar ungefär en fjärdedel av de 18–25-åringar som har flyttat hemifrån boplikt till sitt boende. Bland 26–30-åringarna är andelen 7 procent. Att inte vara säker på hur länge man kan bo på ett ställe innan man tvingas flytta kan givetvis påverka en negativt på olika sätt. I kapitel 5 behandlas frågan om hur en osäker bostadssituation påverkar ungas hälsa. Det finns även andra delar i bostadssituationen som kan upplevas som negativa. Enligt Boutredningen har Boverket identifierat fyra problemtyper (SOU 2007:14a):

- osäkra hyresförhållanden, som andra- och tredjehandskontrakt
- andrahandskontrakt med ockerhyror, med eller utan fastighetsägarens medgivande
- försäljning av hyreskontrakt, som svartbyten
- svartmäklare, där handpenning betalas men bedragaren inte levererar.

I Boutredningens enkätundersökning (SOU 2007:14c) fick de svarande ange om de eller någon bekant varit med om några negativa erfarenheter när de letade bostad. I undersökningen svarade totalt 63 procent att man själv eller någon bekant antingen bött i andra eller tredje hand utan att hyresvärden vetat om det, köpt eller blivit erbjuden att köpa hyreskontrakt svart, betalat överhyra eller blivit lurad i samband med en bostadsaffär. Särskilt vanligt var detta i

Uppsala och Stockholm där fler än fyra av fem angav ”ja” på någon av dessa frågor om missförhållanden.⁸ Den vanligaste företeelsen var att man själv eller någon bekant bott i andra hand utan att hyresvärdens kände till det, som mer än hälften av de svarande angav. Näst vanligast, drygt 40 procent angav det, var att betala en överhyra för en bostad som man hyrde i andra eller tredje hand. En tredjedel hade erfarenhet av att ha blivit erbjuden ett svart hyreskontrakt och 28 procent hade köpt ett svart hyreskontrakt. Femton procent hade bott i tredje hand utan värdens tillstånd och 5 procent hade eller kände till någon som hade blivit lurad genom att man betalat men inte fått bostaden. Observera att andelarna alltså gäller både om man själv eller någon bekant varit med om erfarenheterna.

En större andel unga födda i Sverige än unga födda utomlands uppgav negativa erfarenheter. Till exempel hade 56 procent av unga födda i Sverige, jämfört med 31 procent bland utrikes födda, erfarenheter av boende i andra hand utan hyresvärdens kännedom. Den enda företeelsen som var vanligare bland utlandsfödda var att man själv eller någon bekant hade blivit lurad i samband med en bostadsaffär. Ett annat exempel som angavs i Boutredningen var bostadsförmedlingar som utgav sig för att kunna hjälpa till med bostäder och som tog ut olagliga avgifter för detta. I utredningen framkom vidare att unga saknar kunskap om bostadsmarknaden. Detta kan leda till att unga inte använder sig av de bostadsförsörjningskanaler som finns eftersom en vanlig uppfattning, främst i storstäderna, är att de ändå inte kommer att resultera i ett boende (SOU 2007:14b).

I våra intervjuer med unga i fyra kommuner framkom också erfarenheter av problem med att få tag på en bostad. Flera hade vänner som helt enkelt bor kvar hemma hos sina föräldrar. På så sätt sparar de pengar och för studenterna kan det innebära att de inte behöver dra på sig studieskulder. Hur stort problem man som ung upplever att det är att bo kvar hos föräldrarna varierar naturligtvis från individ till individ. Unga boende i Stockholm hade av de fyra kommuner vi besökte inte oväntat svårast att få tag på en bostad.

”För tillfället bor jag vid Thorildsplan i studentboende som jag fick genom bostadskön, fem års kötid. Den är ganska dyr, 7 000 kronor i månaden, men jag bor där med min tjej så det är ganska lugnt. Men vi har ganska mycket problem för den är ganska kall. Innan det bodde vi hos en bekant till mina föräldrar i Mid-sommarkransen i två och ett halvt år. Ett och ett halvt år var det lagligt och sedan svart. Det var ganska jobbigt, man blir lite paranoid. Och innan det bodde jag i en källare hos en annan bekant till mina föräldrar. Där bodde jag i två år, vilket var för lång tid för det var en källare som inte var så schyst.”

(Elias, 25 år)

Kommuner med bostadsbrist

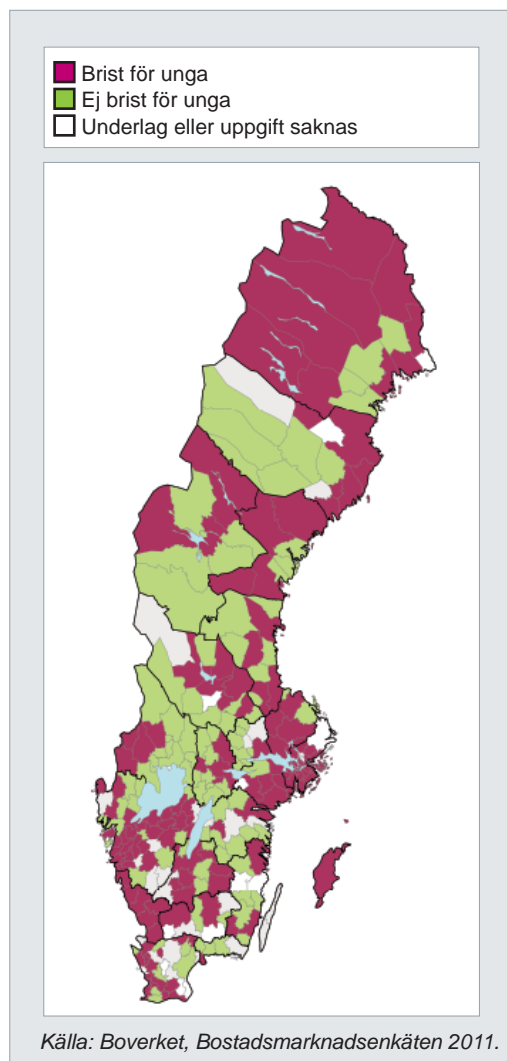
Situationen för unga på bostadsmarknaden påverkas av många faktorer, som inkomst och kontakter, men också utbudet av lämpliga bostäder. Svårigheter att finna en passande lägenhet kan drabba unga över hela landet. Boverket gör i samarbete med länsstyrelserna varje år en bostadsmarknadsenkät som tjänstemän i landets kommuner får besvara. År 2011 besvarades enkäten av samtliga kommuner utom tre. Enkäten ger svar på en rad frågor om bostadsläget i kommunen och en del i undersökningen handlar om huruvida det råder brist på bostäder, såväl allmänt som för unga. Enligt Boverkets definition är det bostadsbrist om det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet. Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga bostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda lägenheter i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden, som helhet betraktad, präglas av ett överskott.

Brist på bostäder kan ha olika innebörd i olika typer av kommuner. Storstadsregioner kännetecknas av stor inflyttning som inte täcks in av nybyggen, mindre orter kan ha problem med att anpassa bostadsbeståndet till de behov som finns, till exempel att få fram billiga hyresrätter som passar så att de kan flytta hemifrån. Bostadsbrist innebär inte heller nödvändigtvis bostadssociala problem, som trångboddhet och omfattande andrahandsuthyrning.

I den senaste bostadsmarknadsenkäten (Boverket 2011b) framkommer att 57 kommuner har brist på samtliga upplåtelseformer, tre fjärdedelar av kommunerna har brist på hyresrätter, en tredjedel har brist på bostadsrätter och en lika stor andel har brist på äganderätter. Av kommunerna har 110 endast brist på hyresrätter. Bland de med

hyresrättsbrist finns det kommuner som totalt har balans eller till och med överskott på bostäder.

Drygt hälften, 149, av landets kommuner uppger 2011 att det är brist på bostäder som unga ef-



Figur 3.18 Kommuner som uppger att det är brist på bostäder för unga, 2011.

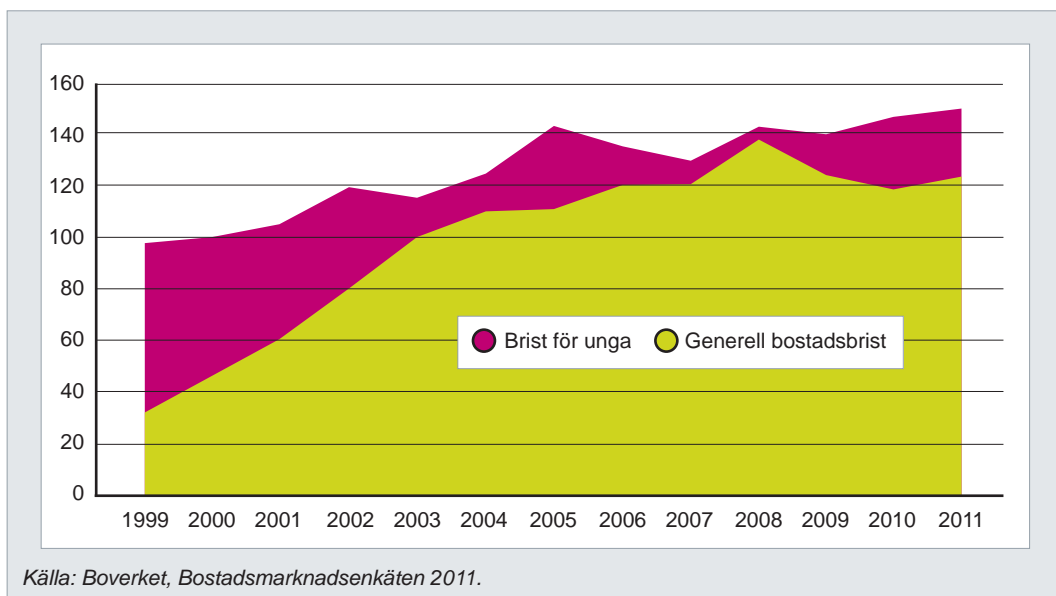
terfrågar (figur 3.18). Det är ungefär samma antal som 2010, då 147 kommuner uppgav att de hade brist på den här typen av bostäder. Bristen är särskilt utbredd i storstadsregionerna och i de större högskoleorterna. Dessa kommuner har också ofta generell bostadsbrist och är regioner dit många unga flyttar. Ser vi till de tre storstadsregionerna har Storgöteborg högst andel kommuner med brist för unga. Där uppper 92 procent av kommunerna att de har brist, jämfört med Storstockholms 88 procent och Stormalmös 73 procent. Men det är inte bara i storstadsregionerna det kan vara problem med att få en lägenhet. Var tredje kommun med färre än 25 000 invånare uppper till exempel att det är brist på bostäder för unga. En anledning kan vara att bostadsbeståndet i dessa kommuner består av många äganderätter och relativt få bostads- och hyresrätter.

Även på orter där det inte finns någon generell brist på bostäder kan det finnas problem för ungdomar att hitta en lämplig bostad eftersom

de tillgängliga lägenheterna ofta är för stora och/eller för dyra för unga. Mer än hälften av de kommuner som uppper att de har brist på bostäder för ungdomar är belägna utanför storstäderna och högskoleorterna. Av de kommuner som uppper att det inte är några större problem för unga att få en bostad tillhör dock mer än 80 procent kommungruppen med färre än 25 000 invånare.

Kommunerna får i enkäten även lyfta fram grupper som har särskilt svårt att få bostäder. I undersökningen 2011 var det återigen ungdomar som var den grupp som flest kommuner lyfte fram. Andra utsatta grupper är äldre och flyktingar. Av de 150 kommuner som uppgav att ungdomar har särskilt svårt att få en bostad har 147 kommuner även brist på hyresrätter, framför allt små lägenheter.

Antalet kommuner som uppper att de har brist på bostäder för unga har ökat kontinuerligt under perioden 1999–2011 (figur 3.19). Dessa



Figur 3.19 Antal kommuner som uppper att man har brist på bostäder för unga samt antalet kommuner som har bostadsbrist generellt sett, 1999–2011.

kommuner har genomgående överstigit antalet kommuner som uppger att man har generell bostadsbrist. Det har också skett en minskning av antalet kommuner som svarar att det inte är något större problem för unga att få tag i en lämplig bostad, från 121 kommuner 2010 till 102 kommuner 2011.

I Bostadsmarknadsenkäten får kommunerna även svara på om det görs särskilda insatser för att underlätta för unga att skaffa bostad. I 79 kommuner fanns det sådana insatser 2011. Endast 43 av dessa uppger dock att det är brist på bostäder för unga. Den vanligaste insatsen bland kommunerna är hyresrabatter och detta förekommer mest i kommuner med färre än 25 000 invånare. Det följs av alternativet *Annat* som bland annat kan innebära att unga kan få förtur, att kommunen har arbetat med markanvisning eller att det endast är en månads uppsägningstid på hyreskontrakten. Särskilda insatser är vanligast i Storstockholm, men där är det inte hyresrabatter utan nyproduktion riktad till ungdomar som är den vanligaste insatsen. Under 2010 och 2011 har det varit något fler kommuner än tidigare som uppger särskilda insatser för att underlätta för unga att skaffa en bostad. Läs mer om vad som görs för att förbättra ungas bostadssituation i kapitel 8.

Studenter

En annan grupp där andelen unga är i majoritet och som kommunerna uppger att det finns bostadsbrist för är studenterna. Stora ungdomskullar och ekonomisk lågkonjunktur gör att antalet studenter är rekordhögt. Läsåret 2009/2010 fanns det ungefär 400 000 registrerade studenter. Det finns drygt 83 000 studentbostäder och flest i traditionella studentstäder med många studenter som Uppsala, Göteborg och Lund.

I Bostadsmarknadsenkäten 2011 uppger 20 högskolekommuner att det är brist på lämpliga bostäder för studenter. Det är samma antal som 2010. De flesta av dessa kommuner uppger även brist på bostäder generellt sett. Samtidigt uppger 20 högskolekommuner att det inte är några större problem för studenter att få tag på en lämplig bostad. Det är tre högskolekommuner färre än förra året. Värt att notera är att siffran visar hur många kommuner som uppger brist och inte säger något om hur många studenter som påverkas eller hur stor bristen är. Det är också viktigt att uppmärksamma att antalet studenter skiljer sig åt mellan de olika högskolekommunerna. Det finns även kommuner utan högskola som rapporterar brist på bostäder för studenter. Av högskolekommunerna uppger 21 att det finns behov av fler studentbostäder.

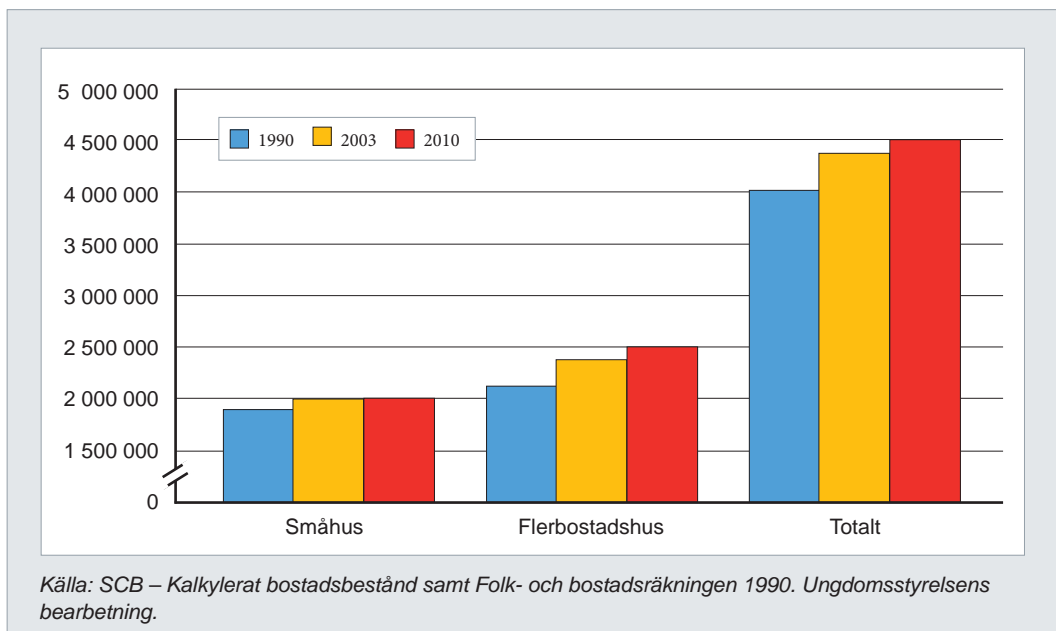
Det är inte bara i större högskolekommuner och i storstadsregionerna som man uppger att det finns behov av fler studentbostäder. I kommungruppen större högskolekommuner uppger nio kommuner att det inte behövs fler studentbostäder medan sju kommuner anser att det behövs. Av de 20 högskolekommuner som uppger att det är brist för studenter uppger alla utom tre att det finns ett behov av fler studentbostäder.

Enligt Boverket färdigställdes 125 studentbostäder under 2010. Det är en kraftig minskning jämfört med året innan, då 1 172 studentbostäder färdigställdes. Enligt bedömningarna i Bostadsmarknadsenkäten kommer omkring 2 200 studentbostäder att påbörjas under 2011 och 2012 i både nyproduktion och ombyggnad. Det totala antalet är cirka 500 fler lägenheter än förra årets bedömning, men det fortfarande långt under antalet i början av 2000-talet. Läs mer om studenternas bostadssituation i kapitel 4.

Bostadsbeståndets utveckling

I detta avsnitt undersöks bostadsbeståndets utveckling i de sex olika bostadsmarknadsgrupperna närmare. En första fråga är hur antalet bostäder har förändrats över tid. Med en bostad avses i detta avsnitt en lägenhet i ett flerbostadshus eller ett småhus. Ett småhus räknas vanligen som en lägenhet om det inte är uppdelat i flera separat delar. I vår analys har vi möjlighet att göra nedslag vid tre tidpunkter: 1990, 2003 och 2010. Av figur 3.20 framgår att det 2010 fanns totalt 4,5 miljoner bostäder i Sverige. Av dessa var 2 miljoner småhus och 2,5 miljoner lägenheter i flerbostadshus. Av figuren framgår att antalet nyproducerade bostäder sedan 1990 är ganska blygsamt i förhållande till hela bostadsbeståndet. Antalet bostäder har ökat med 11 procent under de tjugo åren mellan 1990 och 2010.

Särskilt intressant med tanke på ungas bostadssituation är utvecklingen av antalet mindre bostäder. Figur 3.21 visar att antalet lägenheter mindre än ett rum och kök 2010 uppgick till 239 000. Antalet ettor med kök uppgick till 323 000 och antalet tvåor med kök till 996 000. Antalet lägenheter större än två rum och kök uppgick till drygt 3 miljoner (2 950 000). Sett som andelar av det totala beståndet av bostäder har lägenheterna som är mindre än ett rum och kök ökat sin andel med ungefär en procentenhet under de 20 åren, från 4,2 till 5,3 procent. Andelen ettor med kök har varit oförändrad, 7,2 procent, liksom tvåorna som under hela perioden utgjort ungefär 22 procent av det totala bostadsbeståndet. Sammantaget har andelen mindre lägenheter sålunda varit ganska konstant sedan 1990.

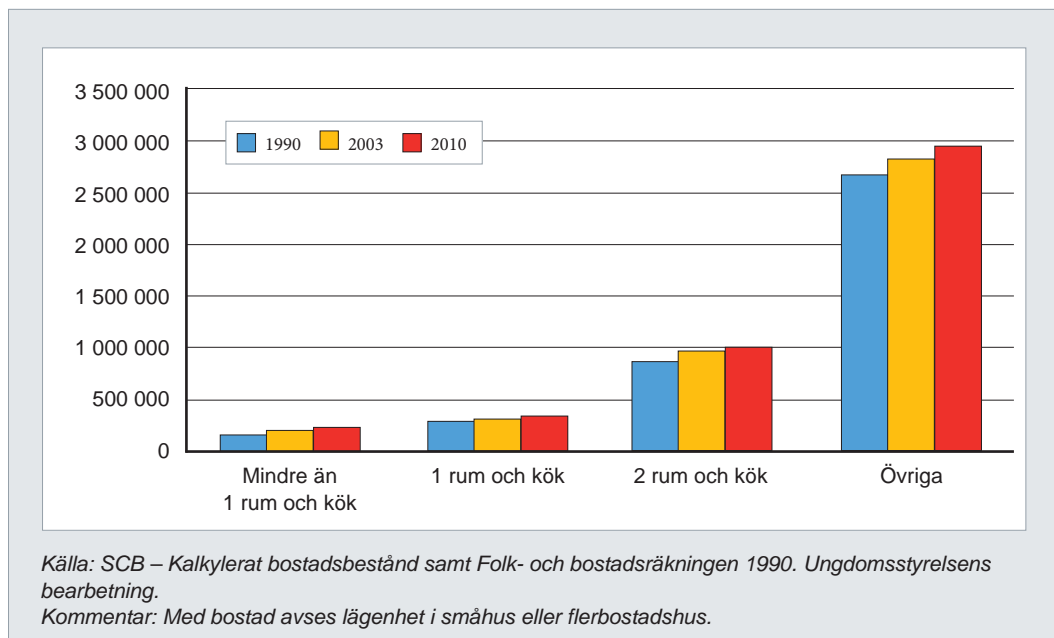


Figur 3.20 Antal bostäder i småhus respektive flerbostadshus i hela riket, 1990, 2003 och 2010.

Frågan är då om utvecklingen sett olika ut i de sex bostadsmarknadsgrupper som landet har delats in i. Tabell 3.5 visar att den procentuella förändringen av antalet bostäder skiljer sig åt markant mellan de olika bostadsmarknadsgrupperna om man ser till förändringen mellan 1990 och 2010. I Stockholms bostadsmarknadsregion har bostäderna totalt sett ökat i antal med över 19 procent medan antalet bostäder minskat med 5 procent i områdena med de svagaste bostadsmarknaderna. Det är de på svaga och mycket svaga bostadsmarknaderna som bostadsproduktionen varit svagast samtidigt som de måttligt starka bostadsmarknaderna befinner sig i en medelposition där bostadsproduktionen ligger nära medelvärdet för hela riket. Den bostadsstorlek som avviker och uppvisar högre andelar i flera av bostadsmarknadsgrupperna är lägenheter mindre än ett rum och kök. Det är troligt

att en betydande del av dessa lägenheter kan vara studentlägenheter. En slutsats som stärks av att produktionen av den minsta kategorin lägenheter är särskilt stor i Malmö/Göteborg och i de starka och måttligt starka bostadsmarknadsgrupperna, inom vilka flera av landets större universitet och högskolor är belägna.

En aktuell diskussion gäller frågan om de olika upplåtelseformerna och vilka av de olika upplåtelseformerna som är ekonomiskt gynnade i förhållande till varandra. Figur 3.22 visar utvecklingen av antalet bostäder i respektive upplåtelseform. Det framgår av figuren att antalet hyresrätter ökade fram till 2003 för att sedan faktiskt minska i antal. Antalet äganderätter (radhus och villor) är allra störst och har ökat stadigt sedan 1990. Den tydligaste ökningen finns dock bland bostadsrätterna.⁹



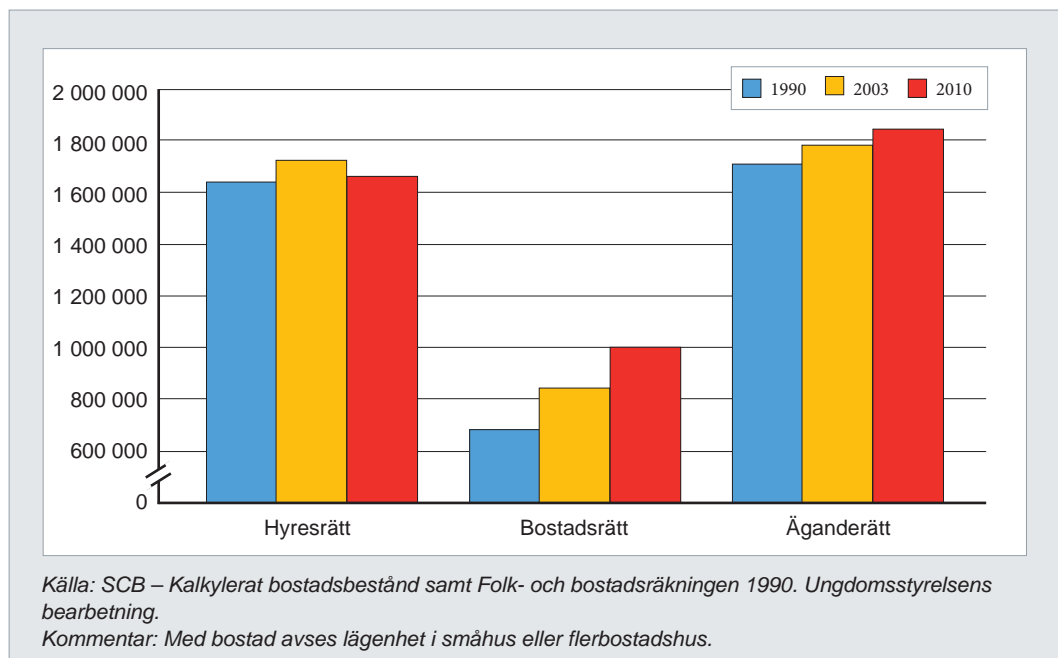
Figur 3.21 Antal bostäder av olika storlekar i hela riket, 1990, 2003 och 2010.

Tabell 3.5 Procentuell förändring 1990-2010 i antal bostäder av olika storlek efter bostadsmarknadsgrupp. Procent

Bostadsmarknader	Mindre än 1 rum o kök	1 rum o kök	2 rum o kök	3 rum o kök	+ 4 rum o kök	Totalt
Storstäder						
Stockholm	24,0	8,8	18,5	18,1	22,8	19,3
Malmö/Göteborg	49,5	14,1	13,5	14,4	16,1	16,2
Utanför storstäderna						
Starka	56,9	16,5	17,5	16,3	14,2	17,2
Måttligt starka	59,8	12,8	10,8	8,8	7,0	10,6
Svaga	38,7	5,5	5,8	2,9	0,7	3,7
Mycket svaga	14,8	-5,4	-3,3	-5,2	-7,1	-5,1
Riket	40,6	9,5	11,8	10,4	9,3	11,5

Källa: SCB – Kalkylerat bostadsbestånd samt Folk- och bostadsräkningen 1990. Ungdomsstyrelsens bearbetning.

Kommentar: Antal bostäder avser lägenheter i såväl småhus som flerbostadshus. +4 rum och kök avser alla lägenheter som har fyra rum eller mer samt en mindre grupp övriga lägenheter av okänd storlek.



Källa: SCB – Kalkylerat bostadsbestånd samt Folk- och bostadsräkningen 1990. Ungdomsstyrelsens bearbetning.

Kommentar: Med bostad avses lägenhet i småhus eller flerbostadshus.

Figur 3.22 Antal bostäder i hela riket efter upplåtelseform, 1990, 2003 och 2010.

Tabell 3.6 visar den procentuella förändringen av de olika upplåtelseformerna mellan 1990 och 2010 i de olika bostadsmarknadsgrupperna och i riket i stort. I hela riket har antalet hyresrätter varit oförändrat mellan de jämförda åren. Äganderätterna har ökat med 8 procent och bostadsrätterna med 46 procent. Det som framgår tydligast i tabellen är att bostadsrätterna ökat dramatiskt i Stockholms bostadsmarknadsregion och i viss mån även i Malmös/Göteborgs bostadsmarknadsregioner samt i områden utanför storstäderna med starka bostadsmarknader. I Stockholmsregionen går även att se en relativt stor minskning av antalet hyresrätter. Intressant att notera är att även på de mycket svaga bostadsmarknaderna har antalet bostadsrätter ökat.

Antalet hyresrätter har alltså inte ökat sedan 1990 och andelen hyresrätter minskar i det totala bostadsbeståndet. En intressant fråga är om det är det offentligt ägda beståndet av bostäder som minskar eller om det i lika hög grad rör sig om privatägda fastigheter. De offentligt ägda

bostäderna utgörs framförallt av allmännyttan och är ett viktigt bostadspolitiskt instrument i kommunerna. Inte minst har allmännyttan stor betydelse för många unga som får sin första bostad genom ett kommunalt bostadsbolag. Tabell 3.7 illustrerar andelen offentligt ägda bostäder i förhållande till det totala bostadsbeståndet i de sex bostadsmarknadsgrupperna och i riket. Av tabellen framgår att det sedan 1990 har skett en långsam men kontinuerlig minskning av antalet offentligt ägda lägenheter i Sverige. Minskningen sedan 1990 är 5 procentenheter. Mest dramatisk är minskningen mellan 1990 och 2010 i Stockholmsregionen. Denna region hade den i särklass största andelen offentligt ägda bostäder 1990 för att 2010 ha den näst lägsta andelen, en minskning med 13 procentenheter. Malmös/Göteborgs bostadsmarknadsregioner avviker på ett intressant sätt från Stockholm då dessa storstadsregioner uppvisar en minskning av offentligt ägda bostäder med 2 procentenheter.

Tabell 3.6 Procentuell förändring i antal bostäder efter upplåtelseform och bostadsmarknadsgrupp, 1990–2010. Procent

Bostadsmarknader	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Totalt
Storstäder				
Stockholm	-19,9	104,9	25,7	19,3
Malmö/Göteborg	3,1	44,4	16,9	16,2
Utanför storstäderna				
Starka	15,1	30,6	13,6	17,2
Måttligt starka	11,3	20,2	7,0	10,6
Svaga	4,7	13,1	0,8	3,7
Mycket svaga	-8,9	4,8	-5,0	-5,1
Riket	0,3	46,2	8,4	11,5

Källa: SCB – Kalkylerat bostadsbestånd samt Folk- och bostadsräkningen 1990. Ungdomsstyrelsens bearbetning.

Kommentar: Med bostad avses lägenhet i småhus eller flerbostadshus. 2010 fanns även 99 lägenheter med äganderätt i flerbostadshus (ägarlägenheter). Denna upplåtelseform fanns inte 1990.

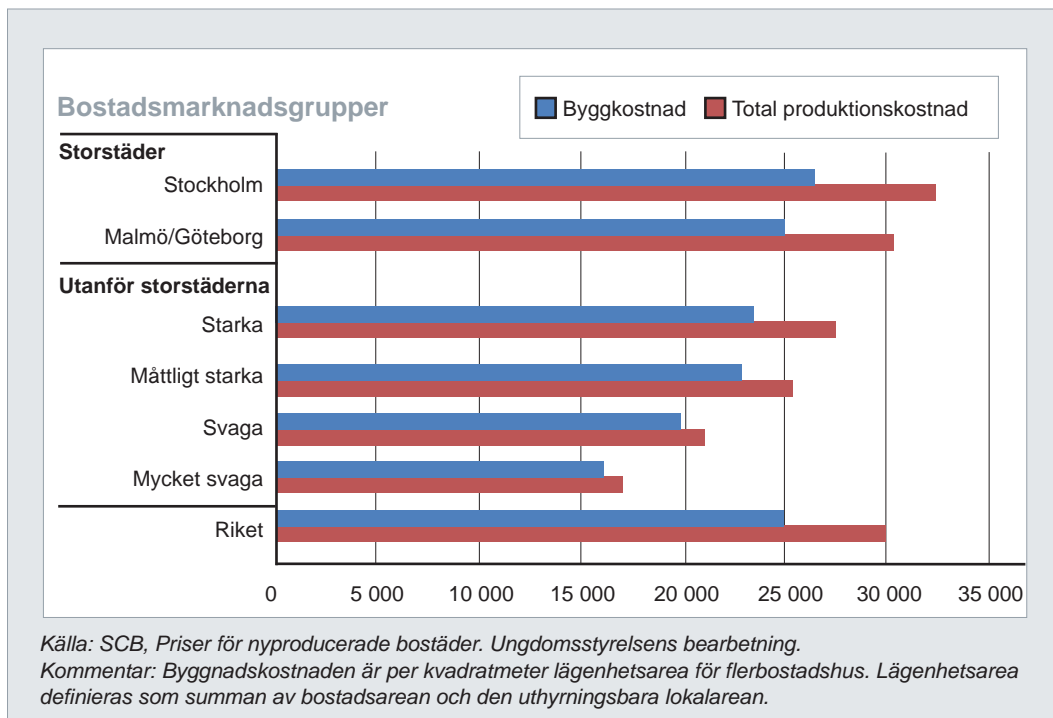
Tabell 3.7 Andel offentligt ägda bostäder efter bostadsmarknadsgrupp 1990, 2003 och 2010 samt procentdifferens 1990–2010. Procent

Bostadsmarknader	1990	2003	2010	Differens 1990–2010
Storstäder				
Stockholm	30,1	25,1	16,8	-13,3
Malmö/Göteborg	21,8	21,9	19,8	-2,0
Utanför storstäderna				
Starka	22,1	21,3	17,2	-4,9
Måttligt starka	23,3	23,2	21,2	-2,1
Svaga	19,0	18,3	16,5	-2,5
Mycket svaga	21,8	20,0	17,6	-4,2
Riket	23,1	21,7	18,1	-5,0

Källa: SCB – Kalkylerat bostadsbestånd samt Folk- och bostadsräkningen 1990. Ungdomsstyrelsens bearbetning.
Kommentar: Med bostad avses lägenhet i småhus eller flerbostadshus. Tabellen redovisar andelen offentligt ägda lägenheter i förhållande till hela bostadsbeståndet. Med offentligt ägda lägenheter avses lägenheter ägda av staten, landsting, kommuner och allmännyttiga företag.

Ytterligare en fråga av stor betydelse för ungas bostadssituation är kostnaderna för att producera nya bostäder. Det kan på denna punkt vara intressant att se hur kostnaderna för att producera bostäder skiljer sig åt mellan de olika bostadsmarknadsgrupperna. Figur 3.23 visar ett mycket tydligt mönster. Där bostadsmarknaden är som starkast och bostadsbristen är som störst är produktionskostnaderna för bostäder som störst. Produktionskostnaden minskar stadigt i takt med att bostadsmarknaden blir svagare. Att produktionskostnaden är högre i tillväxtre-

gionerna är inte konstigt med tanke på att markpriserna är högre där. Det är däremot inte lika självklart att byggkostnaden ska vara lägre på svagare bostadsmarknader. Enligt ett sätt att se saken borde konkurrensen i byggbranschen vara större i storstäder och tillväxtregioner och därmed borde priserna kunna pressas. En delorsak till de högre byggkostnaderna i områden med starkare bostadsmarknader skulle kunna vara att det där är vanligare med överklaganden och fördröjda planeringsprocesser.



Figur 3.23 Byggnadskostnad och total produktionskostnad för nybyggda ordinära flerbostadshus efter bostadsmarknadsgrupp, 2009. Genomsnittlig bruttokostnad per kvadratmeter lägenhetsarea. Kronor.

Drömmen om ett hem eller bara landa lite

Unga stockholmars upplevelse av boendet och den nationella välfärden

I denna del refererar Ungdomsstyrelsen till en studie av Helen Ekstam, doktorand vid Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF) och Uppsala universitet. Ekstam har på Ungdomsstyrelsens uppdrag studerat hur ungas bostadsbehov definieras som övergripande välfärds mål i politiken och hur dessa har kommit att tolkas som konkreta behov och problem av ett antal aktörer på det bostads- och ungdomspolitiska området. Dessa problembilder jämförs sedan med ungas egna beskrivningar av sin boendesituation i syfte att tydliggöra hur problembilden förhåller sig till olika upplevda erfarenheter (jfr Bacchi 2000). Den fullständiga rapporten, där Ekstam mer utförligt beskriver den första delens mer teoretiska diskussioner kring ungas bostadsbehov, finns på Ungdomsstyrelsens webbplats.¹⁰

Ekstam menar att det, trots att det är kommunerna och kanske ytterst marknaden som ansvarar för den faktiska bostadsförsörjningen, inte är oviktigt att även rikta fokus mot den nationella bostadspolitiken. Särskilt när det handlar om unga som sällan har råd eller tillräckligt med tid för att fråga efter den typ av bostäder som idag nyproduceras eller blir lediga.

För att förstå hur olika avvägningar görs bland unga på bostadsmarknaden blir det nödvändigt att se både till bostadens materiella egenskaper och till andra egenskaper som är svårare att mäta. Syftet med studien är därför inte att kvantitativt jämföra olika egenskaper eller kriterier som en bostad bör uppfylla utan snarare att identifiera hur bostadsbehovet kan se ut beroende på vilka behov de unga själva lyfter fram i sina berättelser. Det handlar dels om mätbara värden som boendekostnad, standard på bostaden, avstånd till arbetet, dels om aspekter som kan vara svårare att mäta, till exempel bostadsområdet som en identitetsmarkör. Studien bygger på 17 intervjuer med unga i åldern 19–29 år som bor i Stockholmsområdet. Intervjupersonerna skiljer sig åt avseende var i Stockholm man bor, vilken upplåtelseform man bor i samt vilken sysselsättning man har och om man är inflyttad till eller uppväxt i staden.

Utgångspunkten för intervjuerna är att undersöka vilka problem och möjligheter unga bosatta i Stockholmsregionen upplever kring sin boendesituation. Både intervjutekniken och analysen av intervjuerna har varit inriktade mot hur individer upplever, beskriver och tolkar sin boendesituation.

Att formulera bostadsproblemen för unga vuxna

För att beskriva de problem som unga möter på bostadsmarknaden blir det enligt Ekstam nödvändigt att motivera varför de bör studeras som en grupp. En sak som är gemensam för gruppen är att de ofta beskrivs vara i en övergångsfas. Att de håller på att bli vuxna (SOU 2007:14c). Bland annat innebär det att frigöra sig från sin uppväxtfamilj, en frigörelse som kanske blir mest påtaglig genom att flytta hemifrån. Genom frigörelsen från uppväxtfamiljen synliggörs en grundläggande och för gruppen gemensam händelse som alla förväntas genomgå. På detta sätt blir ungdomarnas bakgrund, om de är studenter eller arbetslösa, svenskfödda eller utlandsfödda inte det primära och åldern kan ligga till grund för en gemensam fråga, om än med olika inriktningar och lösningsförslag.

Tolkningar av nationella ungdomspolitiska och bostadspolitiska mål

I Sverige är det en social rättighet att ha någonstans att bo, vilket kan jämföras med legala rättigheter. Medan en legal rättighet, till exempel rättigheten till sjukvård, garanterar medborgarna sjukvård är de sociala rättigheterna mer att likna vid långsiktiga övergripande mål som motiveras och återspeglas i Sveriges generella välfärdspolitik i allmänhet, vilken även varit vägledande för bostadspolitiken (Bengtsson 2001). Att den övergripande idén om bostaden som social rättighet fortfarande är aktuell kommer till exempel fram i 2012 års budgetproposition:

”Målet för Samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt godushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.”

(prop. 2011/12:1, s.18)

Boverket kopplar ihop de bostadspolitiska målen med ungdomspolitikens övergripande mål att *”alla ungdomar ska ha verklig tillgång till välfärd och att alla ungdomar ska ha verklig tillgång till inflytande”* (regeringens skrivelse 2009/10:53, s. 6). Boverket konkretiserar målen till att handla om både konsumtionen och utbudet av bostäder, två kategorier som enligt Ekstam inte enkelt låter sig separeras. Kortfattat ska ungdomar ha valfrihet och möjlighet att etablera sig i olika upplåtelseformer till en rimlig kostnad. Individuella behov ska tillgodoses genom att mångfald och integration i boendet främjas. Detta ska säkerställas genom att utbudet av bostäder är långsiktigt och hållbart samt håller hög kvalitet. Konkurrens inom byggsektorn uppmuntras och bostadsmarknaden ska ligga till grund för en väl fungerande arbetsmarknad. Bostadsmarknaden ska vara långsiktigt stabil med bra transparenta villkor och regelverk samt uppmuntra olika typer av boendeformer (Boverket 2011a).

Formulering av ungas bostadsproblem

Under de senaste åren har en rad stora undersökningar genomförts som på olika sätt analyserat vilka problem unga vuxna konfronteras med i sökandet efter bostad samt hur bostadsbehovet hos unga vuxna ser ut. För att motivera ungas bostadsbehov kopplas ofta ungdom som livsfas och social kategori samman genom begreppet *etablering på bostadsmarknaden* (jfr regeringens skrivelse 2009/10:53), vilket innebär att det egna boendet ses som en viktig markör i vuxenblivandet. Med etablering på bostadsmarknaden avses därför ett förstahandskontrakt eller egen bostadsrätt och inte ett andrahandskontrakt (Statens bostadskreditnämnd 2005).

I Boutredningen påtalas att etableringsfasen har förändrats från att vara kort till att bli en utdragen och långvarig process som speciellt missgynnar unga vuxna med invandrar- eller arbetarklassbakgrund. Det som avses är att det tar längre tid för unga att få ett eget boende, ett fast arbete samt att finna en partner och bilda familj (SOU 2007:14b, 2007:14a). Ett förslag som diskuteras i Boutredningen är att ungdomar som grupp ska anses etablerade på bostadsmarknaden om 75 procent har egen bostad (SOU 2007:14b). På detta sätt kan frågan relateras till en given nivå.

Problem för unga på bostadsmarknaden

En rad olika problemområden för unga på bostadsmarknaden har identifierats. Speciellt problematisk bedöms situationen vara för unga i storstadsregionerna (Boverket 2010a). Den förlängda etableringsfasen på bostadsmarknaden diskuteras också i relation till arbetsmarknaden för unga. De unga flyttar ofta och inte sällan flyttar de till eller mellan olika städer, en rörlig livsstil som helt enkelt inte går ihop med en trögrörlig bostadsmarknad (SOU 2007:14a).

Den svåra situationen på arbetsmarknaden leder till att många unga saknar ett fast arbete eller har en ojämn inkomststruktur som inte passar in i mallen för bostadsbidrag (SOU 2007:14a). Utbudet av lägenheter som unga vuxna har råd att efterfråga är dessutom för litet och bostadsförmedlingen sker ofta inte enligt enhetliga principer, vilket försvårar för bostadssökande ungdomar (SOU 2007:14b, SOU 2007:14d).

I diskussionen om ungas problem på bostadsmarknaden brukar även inkomstkrav från hyresbolag och kreditgivare som inte stämmer överens med ungas betalningsförmåga nämnas. Detta kan i sin tur leda till att de blir hänvisade till en svart marknad och i slutändan får betala mer för sitt boende (Boverket 2008a, SOU 2007:14b). För unga utlandsfödda och för unga män i förhållande till unga kvinnor kan det vara särskilt svårt och det finns ett tydligt problem med diskriminering (SOU 2007:14b, 2007:14c).

Att kombinera individuell välfärd med generell välfärd

För att begripliggöra bostadsbehovet för en grupp med skilda villkor och med ålder som den enda gemensamma nämnaren blir det nödvändigt att generalisera, kategorisera och föra samman olika aspekter genom benämningar och statistik. En viktig invändning mot detta sätt att mäta traditionella välfärdsindikatorer är att de tenderar att se boendet som ett statistiskt tillstånd där faktorer som storlek, upplåtelseform och boendekostnad ges stor betydelse medan mer svårsmåttade egenskaper, exempelvis bostaden som identitetsmarkör eller läge, inte alls beaktas. Detta innebär att den känslomässiga sidan av bostaden försvinner från politiken trots att denna faktor kanske är bland de tyngst vägande när det handlar om att välja boende eller när det handlar om beslutsprocessen att flytta eller inte flytta.

Nya utmaningar för bostadspolitiken

Sammantaget har synen på vad som är ett bra boende genomgått en rad förändringar sedan 1930-talet. Diskussionen har skiftat och fokus har förändrats från att handla om en *ökad* standard till att diskutera var gränsen går för *lägsta* möjliga standard. Det är med andra ord fortfarande kring bostadens materiella aspekter som diskussionen främst kretsar. En rad forskare pekar dock på problem med generella välfärdsindikatorer och menar att individers upplevelser och syn på boende inte enbart utgår från enkla antaganden om universella motiv och attityder (Clapham 2002). Istället framhålls vikten av att bostadspolitiken tar hänsyn till individuella aspekter och till exempel betonar att upplevd hälsa samt individuellt meningsskapande måste ges större utrymme för att vi ska kunna förstå hur bostadsmarknaden fungerar¹¹ (Clapham 2010).

Liknande slutsatser har påtalats av den norske bostadsforskaren Thorbjörn Hansen (2007) som har konstaterat att individers egna upplevelser av sin boendesituation har getts mycket lite utrymme i den norska bostadspolitiken. Detta kan i stor utsträckning även sägas gälla för den svenska bostadspolitiken. I Sverige har sociologen Elisabeth Lilja (2002) betonat vikten av att samhällsplaneringen i större utsträckning måste planera för identitet. Här avses bland annat att öka medborgarinflytandet i planeringen av miljonprogrammets förorter.

I Boutredningen påtalas att ett inom forskningen eftersatt område är hur livskvaliteten påverkas av osäkra boendeförhållanden och hur svårt det kan vara att få någon ordning på tillvaron för individer som under en längre tid levt under osäkra boendeförhållanden (SOU 2007:14c). Därför är det viktigt att relatera boendet till hälsoaspekter och på så sätt utgå från emotionella värden tillsammans med de materiella.

Boendets betydelse

I den följande delen analyseras intervjuerna med de unga vuxna både med utgångspunkt i de problem som tidigare formulerats i utredningar samt utifrån vad dess kritiker påtalar, nämligen vikten av att i större utsträckning inkludera hur mening skapas kring boendet.

Tolkning av boendets betydelse

När intervjuerna jämförs med varandra framträder några grundläggande skillnader i sättet att beskriva sin boendesituation. Ett förtydligande i sammanhanget kan vara att indelningen inte i första hand handlar om att vara tillfreds eller inte med sitt boende utan om vilken betydelse det tillskrivs och hur de unga resonerar och prioriterar mellan olika värden.

Dels handlar det om *bostadsområdets betydelse*, dels om vilken *betydelse själva bostaden har*. När det handlar om bostaden kretsar det kring att tala om sitt boende i ordalag av att ha någonstans att bo, som kan kategoriseras som *hus* eller att ha, eller vilja skapa sig, ett *hem*. Därför kommer presentationen av materialet först och främst att kretsa kring denna uppdelning. Den här typen av uppdelning är inte ny i bostadsforskningssammanhang som tidigare uppmärksammat distinktionen mellan bostadens materiella egenskaper och dess emotionella (se Gram-Hanssen & Bech-Danielsen 2004).

Hus och *hem* är inga absoluta kategorier eller dikotomier (motsatser) då de är sammanvävda på många olika sätt. För att förenkla presentationen av intervjuerna kommer framställningen att utgå från de två kategorierna. Oavsett om ungdomarna talat om sitt boende som hus eller hem och på vilket sätt finns det problem och strategier kopplade till de båda tolkningarna.

Den andra centrala delen i analysen handlar om vilken betydelse bostadsområdet har för var man väljer att bo. Bostadsområdets betydelse har undersökts i en rad olika undersökningar (jfr Lilja 1999, Lilja 2002). I den här texten är det dock inte enskilda områden som undersöks utan snarare hur de unga resonerar kring var de vill bo, det vill säga vilken mening de ger sitt boende.

Trots att samtliga intervjuer är unika berättelser, vilket innebär att det kan finnas många förklaringar till att intervjupersonerna ser på sin boendesituation som hus, hem eller båda delarna kretsar analysen kring detta identitetsskapande.

Det mest grundläggande för att ha någonstans att bo när man är ung är vilken typ av kapital man har att tillgå. Olika former av kapital är en förutsättning för det faktiska boendet. Kapitalet beskriver dels hur de unga bor, till exempel hemma hos sina föräldrar, i egen bostad eller i andra hand, dels vad som möjliggjort hur man bor, till exempel ekonomiskt kapital, föräldrar man kan bo hos eller föräldrar som agerar borgenmän. Familjekapitalet och det ekonomiska kapitalet kan vara både positivt och negativt. Kapitalet kan därför vara avgörande för att man bor i en viss boendeform samtidigt som det kan omöjliggöra alternativa boendelösningar om "rätt" kapital saknas.

Trots att den faktiska boendesituationen för många av de intervjuade avgörs av vilket kapital de har att tillgå är det inte kapitalet som i första hand styr huruvida bostaden tolkas som hus eller hem eller vilken betydelse bostadsområdet tillskrivs. Vilken betydelse boendet ges avgörs istället av hur boendet ges olika mening i relation till resten av det så kallade livspusslet.

I analysen av intervjumaterialet trädde tre olika betydelser av boendet fram, ett *nomadiskt*¹² värde, ett *etableringsvärde* och ett *symboliskt*

värde. Några av de intervjuade beskrev sitt boende i nomadiska ordalag, vilket förenklat handlar om att betrakta boendet som en materiell nödvändighet, var och hur man bodde spelade mindre roll, något som däremot framhölls av dessa ungdomar var vikten av bra kommunikationer, billiga och flexibla lösningar samt snabbt internet.

Några andra av de intervjuades tolkningar ligger nära den problembild som i inledningen benämns som *etablering* på bostadsmarknaden. Ungdomarna i den här gruppen lägger stor vikt vid att få eller inneha ett långsiktigt eget boende, gärna i närheten av det område de vuxit upp i.

Den sista kategorin motsvaras av det *symboliska* värde som de intervjuade ger boendet. Här ingår tolkningen av bostaden men framförallt bostadsområdets symboliska betydelse. Det som ryms i denna tolkning är att boendet inte enbart handlar om upplåtelseform, standard och närhet till släkt och vänner, det vill säga aspekter som oftast lyfts fram i undersökningar och rapporter. Istället handlar det om värden som kan vara svåra att benämna politiskt och som bland annat skapas i relation till omgivningen och som handlar om att signalera en viss samhällsposition med sin bostadsadress eller att eftersträva en speciell livsstil. Omgivningen kan till exempel bestå av familj, vänner och mediebilder. I sammanhanget är det viktigt att påpeka att en del av de intervjuade lyfter fram både symbol- och etableringsvärdet men dessa beskrivs i skilda avsnitt för att förenkla presentationen.

Det som avgör vilken kategori de intervjuade hör till är vilket värde som de unga prioriterar högst, en prioritering som avgörs både av identitetsskapandet och av kapitalet. De problembilder som framträder är inte heller nödvändigtvis bundna till att de unga prioriterar eller ger boendet ett speciellt värde som det högsta.

Bostadsmarknadens tombola – om olika boendekapital

Så gott som samtliga ungdomar talar om bostadsmarknaden som ett lotteri där man kan ha tur eller otur och där man är lyckligt lottad om man har tak över huvudet. En generell bild som framkommer i samtliga intervjuer är en svag tillit till bostadsmarknaden som rättvis och den beskrivs som nyckfull, orättvis och framförallt slumpartad. De ungas tolkning av bostadsmarknaden som ett lotteri framkom även i Boutredningens undersökning som presenterades 2007 (SOU 2007:14c).

För att bringa någon ordning i den upplevda slumpmässigheten blir det därför nödvändigt att reda ut vad turen och oturen egentligen består av. Ett sätt att närma sig frågan är att relatera turen till vilken typ av kapital som ungdomarna kan använda sig av, kapital som inte nödvändigtvis är av monetär karaktär utan som i bostadssammanhang lika gärna kan bestå av sociala tillgångar i form av kontaktnät. Definitionen av kapital lånar valda delar från sociologen Pierre Bourdieus klassiska teori om människans sociala organisering. Broady (1998) beskriver kapital som tillgångar som har både en materiell och en symbolisk dimension.

Familjekapital

Som ung och boende i Stockholm kan man vara beroende av familjen på flera olika sätt. En typ av familjekapital handlar om att frivilligt eller ofrivilligt bo kvar hos sina föräldrar. Oavsett om intervjupersonerna bor hemma för att de inte ännu är redo att flytta eller för att de inte har möjlighet att flytta blir det tydligt att de inte betraktar det som en självklarhet att föräldrarna ska förse dem med boende. De kan lite skämt-

samt säga att de inte blivit ”utslängda ännu”, att ”mamma är väldigt generös” eller att de upplever att de är en börda för sina föräldrar som ”skulle få det bättre om de flyttade”.

Ekonomiskt kapital

Ingen av intervjupersonerna i den här undersökningen har på egen hand blivit beviljad lån för att köpa en bostadsrätt eller ett hus.¹³ Ingen hade heller fått ett hyreskontrakt genom att de själva ställt sig i bostadskö i vuxen ålder. En av de intervjuade bor i en studentbostad som han fått efter fem år i Stockholms stads bostadsförmedling.

Relation mellan ekonomiskt kapital och familjekapital

För nästan samtliga intervjupersoner är det ekonomiska kapitalet och familjekapitalet sammanvävda men på helt olika sätt. Nedan följer en beskrivning över några av relationerna som framkom under intervjutillfällena.

En av intervjupersonerna bor i en bostadsrätt som hennes mamma har investerat i och som intervjupersonen för tillfället äger tio procent av på grund av att hon inte får bo i andra hand hur länge som helst i en bostadsrätt. När bostaden säljs har de en intern familjeuppgörelse om hur kapitalet ska fördelas mellan familjemedlemmarna.

En annan typ av familjekapital exemplifieras av att två av de intervjuade ungdomarna som bor i hyresrätt fick dessa tack vare att respektive föräldrars kötid i allmännyttiga eller privata bostadsbolag låg till grund för att de erbjöds ett

Kompiskapital och kontaktkapital

För de ungdomar som inte har någon möjlighet att bo hos sina föräldrar eller att få något ekonomiskt stöd till att betala för sitt boende återstår kompisar och kontakter. En av intervjupersonerna som bor inneboende uttrycker det så här:

”Det gäller att träffa så många människor som möjligt och så säger man till alla dom och så hoppas man på det bästa.”

(Nils, 25 år)

Nätsajter

För de som inte har tillgång till något av de ovanstående kapitalen återstår nätsajter. En av de intervjuade som för närvarande letar efter ett andrahandskontrakt i innerstaden rangordnar kompis- och kontaktkapitalet betydligt högre än nätsajterna. Hon fick sitt första inneboenderum via en hemsida där den bostadssökande betalar för att få tillgång till annonser på andrahandskontrakt och sitt andra inneboenderum via nätsajten Blocket. Det andra boendet fick hon av en kvinna som hon hyrde av ansåg att hon hade en intressant praktikplats och att de delade vissa gemensamma intressen.

Sajterna fungerar enligt principen att den bostadssökande eller den som vill hyra ut en lägenhet alternativt ett rum lägger ut en annons som intresserade kan svara på. Bland de som önskar hyra är det inte ovanligt att de sökande lägger ut utförlig information om sig själva samt bild. Bland de som hyr ut är informationen oftast inte lika utförlig men ibland finns det en bild på rummet som ska hyras ut.

förstahandskontrakt. En av intervjupersonerna berättar att hon fick sitt förstahandskontrakt när hon precis hade startat egen firma och därmed endast hade en inkomst runt 3 000 kronor i månaden vid tiden för kontraktsskrivandet. Trots att hon flyttade ihop med sin pojkvän som hade en fast inkomst var det tack vare hennes pappas kötid och villighet att vara borgensman som kontraktet kunde skrivas då pojkvännen inte fick stå på kontraktet. Detta är ett exempel på en kombination av negativt ekonomiskt kapital men positivt familjekapital.

En annan av ungdomarna som fått ett hyreskontrakt av den privata hyresvärden med hjälp av föräldrarnas kötid behövde dock inte borgensmän då hon vid tiden för tillträdet hade en fast heltidstjänst. Hennes föräldrar behövde alltså inte agera borgensmän för att hon slutligen skulle få lägenheten, vilket motsvaras av en kombination av positivt familjekapital och positivt ekonomiskt kapital.

Negativt familjekapital

En annan av intervjupersonerna berättar att de ekonomiska effekterna på hushållet blev kännbara när hon slutade gymnasiet eftersom familjen, bestående av henne själv och hennes mamma blev av med bostadsbidraget. Hon för ett resonemang om att om hon flyttade så skulle mamman inte behöva en lika stor bostad och därmed inte ha lika hög hyra som i dagsläget.

Ytterligare en av de intervjuade som har en fast inkomst förklarar att han på grund av detta inte kan flytta hemifrån då hans familj, som består av sju personer, skulle få mycket svårt att klara sina utgifter om hans bidrag på runt 4 000 kronor i månaden skulle läggas på ett eget boende i stället.

Identitet och boende

Denna del beskriver hur ungdomarna betraktar sitt boende i relation till identitetsskapandet. Identitet kan rymma många dimensioner men i den här texten används Goldstein-Kyaga och Borgströms definition som utgångspunkt.

”En tolkning av det egna livet, en tolkning där man binder samman olika delar av sitt liv och sätter in det i ett sammanhang, där man reflekterar över sig själv, den gemenskap eller de gemenskaper man ingår i och den plats man har. Det är inte bara en fråga om den egna tolkningen utan också om att väva in andra människors tolkningar, människor som man har en relation till.”

(Goldstein-Kyaga & Borgström 2009, s. 10)

Analysen av intervjuerna utgår från att lyfta fram hur bostaden placeras i denna tolkningsprocess genom att studera vilka avvägningar som görs av de unga inom ramen för vad som anses möjligt. Enligt Broadys (1998) tolkning av Bourdieu handlar det om medvetna eller omedvetna strategier för att välja eller välja bort olika (i detta fall) boendeformer för att få ut så mycket som möjligt av sin livssituation. På liknande sätt lyfter Clapham (2002) fram begreppet livsstil som ett sätt att synliggöra identitetsskapandet.

När intervjumaterialet analyseras blir det tydligt att de problembilder som ungdomarna upplever handlar om flera olika faktorer som inte självklart kan kopplas till en specifik boendeform. Istället framträdde några grundläggande skillnader i vilken betydelse de unga gav boendet och som kan kopplas till hur boendet ses i relation till livssituationen.

Nomadiskt värde

Den första gruppen betonar bostaden som en materiell nödvändighet, vilket benämns som nomadiskt värde. Mycket förenklat brukar nomadbegreppet utgöras av en egen forsknings-teori och metod. Istället för att utgå från till exempel olika bostadsområden eller bostäder kan den huvudsakliga utgångspunkten vara: vad är geografi? Geografi i sin tur handlar om materiella, virtuella eller andra sammanhang som individer kan befinna sig i (Crang 2000, Jansson 2009). De unga som Ekstam kategoriserar i den här gruppen är de unga som inte ser ett eget boende som ett mål i sig (jfr. Jansson 2009). De lyfter varken fram de traditionella värdena om att i framtiden skapa sig ett eget hem som man kan inreda eller en önskan om att bo i ett visst område.

Trots att de tre ungdomarna som ger boendet ett nomadiskt värde beskriver boendet på ganska olika sätt har de den gemensamma nämnaren att boendet i första hand tolkas som tak-över-huvudet, vilket skulle kunna hänga samman med att vare sig bostaden eller bostadsområdet ges en central plats i identitetsskapandet. De framhåller istället vikten av låga avgifter, möjligheten att snabbt kunna flytta in och ut som de viktigaste egenskaperna, snarare än att kunna välja en speciell upplåtelseform eller stadsdel att bo i. Något som särskilt framhålls som viktigt bland de boende i denna grupp är att ha nära till tunnelbanan och snabbt internet. Ingen av de tre intervjuade i denna kategori står i någon bostadskö då det upplevs som meningslöst på grund av den långa kötiden.

Företagarlivsstilen

En av de intervjuade, Fredrik 20 år, bor växelvis på två adresser hos släktingar i Stockholm och på två adresser i en annan del av landet. Han driver ett eget företag och berättar att hans nuvarande boendesituation är optimal då den ger honom en stor kontaktyta att arbeta mot. Då han är i ett skede där han arbetar mycket utan att få så mycket betalt uttrycker han stor tacksamhet över att alltid kunna sova någonstans oberoende av var han befinner sig.

Under intervjun blir det tydligt att Fredriks tillvaro och identitetsskapande för närvarande kretsar kring företagandet som han entusiastiskt berättar om under intervjun. Det är i dessa sammanhang han kommer in på att det är bra med ett ambulerande boende. Fredrik motsätter sig traditionella boendeformer och säger sig i framtiden inte vilja bo ”tråkigt”, vilket innebär en hyres- eller bostadsrätt. Det bästa vore istället ett ambulerande kollektiv om 10–15 personer med eget boende i olika delar av landet där alla har en egen lägenhet där man alltid upplåter ett rum till någon i kollektivet. På detta sätt möjliggörs en rörlig livsstil som inte behöver vara så dyr.

Ekonomisk utsatthet

Nils är 25 år och kommer från en mindre ort i Sverige. Till skillnad från Fredrik har han inte någon möjlighet att bo hos sina föräldrar och han beskriver sin bostadssituation i betydligt mer problematiska ordalag. Han är student och har varit bosatt i Stockholm i två år och för närvarande bor han inneboende hos en kompis. Nils upplever att boendesituationen är näst intill ohållbar ekonomiskt.

Nu delar han en trerummare med en kompis som denne fått genom Stockholms stads bostadsförmedling. De tackade ja till flera tvårum-

mare som de aldrig fick men som enligt Nils hade varit mycket bättre då de var billigare. Istället blev det till slut en trea långt ut på gröna tunnelbanelinjen söderut som Nils upplever är alltför dyr att bekosta med enbart studiemedel. Hyresvärden som tillhör ett av allmännyttans bolag tillämpar inte principen med kompiskontrakt, vilket förstärker känslan av utsatthet hos Nils. I dagsläget betalar han mellan 3 000 och 4 000 kronor i månaden för sitt boende. Därför söker Nils ständigt efter nya boenden på blocket:

”Jag kollar ju efter blocketannonser på kollektiv och så för det är ju det som är det billigaste. Och det är väl det som är det smidigaste för jag är inte så stor i drift och jag behöver inte så mycket utrymme så jag behöver inte ha en trea. Jag skulle helst bara behöva nån sån där japansk sak.

(Nils, 25 år)

”Krypa in och sova?”

(Intervjuaren)

”För skolan har ju allt som jag behöver om dagarna, det finns ju kök där så jag skulle ju klara av att bo i en sovsäck på skolan, om man nu fick det. Jag menar det är jättetrevligt att bo med nån, det är en stor social grej men just nu är det viktigare att ha lite mer pengar.”

(Nils, 25 år)

Nils trivs bra med sin vän och är inte orolig för att bli utslängd av honom, däremot oroar han sig ständigt för att värden ska höja hyran. En annan sak som förstärker Nils känsla av utsatthet är att vännen han bor med har en fast inkomst, vilket innebär att Nils upplever att det blir komplice-

rat när kompisen föreslår aktiviteter som kostar pengar. Han upplever det som påfrestande att alltid behöva vara den som säger nej och detta påverkar hans oro för boendesituationen.

Nils har även tidigare betydligt mer negativa upplevelser från att vara inneboende i tredje hand då han bodde i vardagsrummet hos en person som han inte kom överens med.

”Det är alltid nån annans förtjänst att man bor nånstans. Då blir det konstigt att säga att jag skulle vilja ha det så här för att det är mitt hem. Det funkar inte så för mig för om jag också hade stått på kontraktet så skulle jag också kunna säga att jag vill ha det här. Nu är det mer som att jag får ge förslag. Om man inte är tillsammans i ett förhållande så har man en massa gömda överenskommelser som inte riktigt syns. Till exempel du får inte flytta på den här spegeln. Om jag nu råkade jag göra det, vad händer då? Kan jag bli utslängd nu? Sånt som man inte ser först men när man lärt känna den förstår man att OJ! Det här var jätteviktigt för den!”

(Nils, 25 år)

Trots att Nils inte ser ett eget boende som ett mål i sig framgår det ändå av citatet att det är viktigt med tryggheten av ett kontrakt eller ett boende där alla har samma rättigheter och skyldigheter, det vill säga ett boende där han inte är beroende av en enskild persons villkor. Vidare tror Nils att det kan vara enklare att bo i ett kollektiv då alla bor på samma villkor. När Nils pratar om framtiden säger han att när han är klar med sin utbildning kommer han förmodligen att ha lättare att hitta jobb i Stockholm än någon annanstans i landet, men att han inte står i några bostadsköer då han upplever det som ”kört”.

När han funderade på att ställa sig i studentbostadskö fick han höra av sina vänner att väntetiden på en studentbostad var minst två år. Då han endast skulle studera i tre år såg han det därför som lönlöst att ens ställa sig i kön. Han beskriver det som att *”bara landa litegrann ett tag”* innan han kommer att flytta till en stad där det är lättare att hitta boende.

När förväntningarna om etablering är problemet

I den inledande delen framkom att begreppet etablering på bostadsmarknaden är en av utgångspunkterna i argumentationen för ungas rätt till bostad i många av de statliga utredningarna. Idén om etablering grundar sig i livsloppstanken som utgår från att livet innehåller olika faser som även medför olika boendelösningar (jfr Rossi 1955).

Det har även konstaterats att unga själva jämför sig med den linjära livsloppstanken och att de lastar sig själva om de inte har ett fast boende, en uppfattning som blir starkare när de unga blir äldre (SOU 2007:14b). Clapham (2005) menar att detta sätt att se på livslopp grundar sig på den raska takt i vilken unga lämnade familjehemmet för att skaffa eget boende och starta ny familj under 1950-talet och 1960-talet och har färgat sättet vi ser på både familj och boende.

Livsloppstanken bärs inte enbart upp av de unga själva utan förmedlas även via till exempel medierna och i mötet med andra människor. För några år sedan hade en av landets största mäklarbyråer en reklamkampanj som gestaltade en serie bilder av tandborstar i tandborstmuggar. I den första muggen finns det en tandborste, i den andra två, i den tredje två vuxen- och två barn-tandborstar och den tredje återigen två tandborstar. I den näst sista finns det en tandborste medan det i den sista muggen ligger ett par löständer. I all sin enkelhet fångar bilden den

tänkta ideala boendekarriären och gestaltar därmed Peter Rossis livscykelteori från 1955 i ett genialiskt men enkelt bildspråk.

Den självklara ordningen säger oss att den ideala boendekarriären börjar i unga år med en egen lägenhet innan samboskap och familjeliv väntar runt hörnet. På ålderns höst blir vi änkor eller änklingar och förväntas då lämna våra stora bostäder för att ge plats åt yngre förmågor. Bildspråket synliggör även den tänkta bostadskarriär som man förväntas göra. Clapham menar att teorier som utgår från att kategorisera grupper efter till exempel ålder inte i tillräckligt hög grad tar hänsyn till att boendet ges olika mening då de fortfarande bygger på universella antaganden om bostadskarriär (Clapham 2002).

Några av de intervjuade tar upp att omgivningens förväntningar på etablering och bostadskarriär kan upplevas som jobbiga. Normer som dessa blir framför allt tydliga i mötet med andra bostadsmarknader. Sara är 24 år och bor hemma hos sin mamma, trots att familjen sedan en tid tillbaka har kvar en avliden släktings bostadsrätt som hon eventuellt skulle kunna få hyra. Hon berättar att hon tidigare varit bosatt i USA och att hon planerar att återvända dit snart. Sara menar att det i USA mer eller mindre tillhör bostadstraditionen att periodvis hyra in sig hos någon eller att dela lägenhet med andra studenter och beskriver skillnaden mellan länderna så här:

”Nej det känns mer som om vi är uppfostrade till att man ska ha sitt eget. Och man ska klara sig själv. Man ska va privat liksom medans där är det mer. Ja, ja men kom och bo här typ (skrattar)!”

(Sara, 24 år)

Den definition av identitet som används i denna analys inkluderar andra människors tolkningar av den egna situationen och det är när Ekstam ber Sara beskriva det mest negativa med sin boendesituation som hon kommer in på detta. Hon berättar om det på följande sätt:

”Jag tycker att det är pinsamt att nån säger att ska du inte växa upp nån gång eller att ska du inte skaffa dig nåt eget. Det borde du göra. Det är nog det som är det värsta egentligen! Så när nån frågar var man bor om man har träffat den precis så säger man att man bor hos sin mamma och så skämtar man bort det. För man skäms ju för det för det är så man ska känna. --- Det måste alltid försvaras att man bor hemma när man är 24. Det känner jag är den pressen man har!”

(Sara, 24 år)

Upplevelsen av yttre förväntningar har tidigare bekräftats av boutredningen där det var tydligt att ju äldre personerna var, desto större krav och förväntningar upplevde de unga att det ställdes på dem (SOU 2007:14a).

Frihet

Sara inleder intervjun med att berätta att de främsta anledningarna till att hon bor hos sin mamma är att hon upplever det som allt för dyrt och krångligt att bo i andra hand. Hon anser att det är viktigt för henne att kunna vara fri att resa, bland annat till USA där hon spenderar mycket tid. Sara upplever att ett eget boende skulle innebära att hon blev fast i Sverige och inte ha råd att resa till USA. Därför pratar hon om en egen bostad som en boja. Hon tar också upp att när man väl har en bostad så finns det en för-

väntan om att den ska möbleras för dyra pengar och berättar att hon har en kompis som hamnat i skuldfällan efter att ha handlat möbler på kredit. Med ett eget boende skulle således nya förväntningar följa som skulle binda fast henne rumsligt och emotionellt i Sverige.

Sammanfattning och jämförelse av de olika boendesituationerna

Både Fredrik och Sara berättar om ett fast boende i negativa termer då ett sådant skulle omöjliggöra de mål de för tillfället har med sina liv. Båda två bor hos familjemedlemmar som de beskriver sin relation till som god. Sara lyfter dock fram något som Clapham påpekar i sin kritik av de traditionella välfärdsindikatorerna, att maktstrukturer också skapas och förkroppsligas i mötet med andra människor och hur detta påverkar henne mer negativt än själva boendesituationen.

Varken Sara eller Fredrik upplever dock samma sociala och ekonomiska utsatthet som Nils beskriver och motståndet mot den traditionella boendekarriären är därför mer eller mindre självvald. I slutet av intervjun med Nils tillfrågas han om han skulle vilja ha ett fast boende, ett hem. Han svarar att han har flyttat så många gånger sedan han flyttade hemifrån som 16-åring att han inte vet om det skulle vara möjligt för honom att rota sig. Nils ser den utdragna studietiden som ett sätt att slippa tänka på den saken. Den extrema sociala och ekonomiska stress han befunnit sig i sedan han flyttade till Stockholm har lett till att han säger sig klara sig på en madrass på golvet i skolan vilket förmodligen hänger ihop med att "preferenserna" ytterst styrs av bristen på både ekonomiskt kapital och familjekapital i Stockholm.

Nils berättelse relaterar därför till flera av de strukturella problem som uppmärksammats i ti-

digare utredningar, till exempel lite kvar att leva på när hyran är betald och en trög bostadsförmedling som inte tar hänsyn till att unga flyttar ofta. Även om Nils inte ser ett eget boende som ett mål i sig vill han kunna bo under trygga förhållanden och på samma villkor som eventuella medboenden.

Etableringsvärde

Den andra gruppen ger boendet en större känslomässig betydelse. Kulturgeografen Andy McDowell beskriver hemmet som en plats för levda relationer, som en länk mellan de materiella aspekterna av bostaden och samhället (McDowell 1999). För de unga i den här gruppen beskrivs det egna boendet som en mycket viktig markör för att bli en självständig vuxen. Alexander uttrycker det så här:

"För det blir som att kryssa av ett mål liksom för mig själv. Som en milstolpe! Att flytta hemifrån, ha ett fast jobb, kunna försörja sig själv."

(Alexander, 21 år)

Drömmen om det egna boendet kretsar främst kring dessa vuxenblivande aspekter, snarare än bostadens materiella. Även bland de unga som hade ett eget boende som de var nöjda med handlade tillträdet till den första egna bostaden mycket lite om den faktiska materiella bostaden. De flesta av ungdomarna hade nästan inte alls funderat över hur själva bostaden skulle se ut eller vilken standard den skulle ha.

Anna som bor i en bostadsrätt som hennes mamma har köpt hade inte sett lägenheten innan kontraktet skrevs. En annan av de intervjuade som fick ett förstahandskontrakt i den Stockholmsförort som hon vuxit upp i berättar att det blivit någon sammanblandning i samband med

att hon tackat ja till sin första lägenhet då hon fick nycklarna till en lägenhet i porten bredvid den hon trodde att hon tackat ja till. Hon ser det mest som en ”rolig grej” då det inte spelade någon roll vilken av lägenheterna hon i slutändan fick då hon ändå fick stanna i samma område som hon vuxit upp i.

Alexander som fortfarande bor hemma men som drömmer om att flytta hemifrån har inte heller tänkt på hur den framtida bostaden skulle kunna se ut i termer av storlek och standard.

”Jag tror inte man kan ha så höga krav på standard när man är ung och letar efter en första lägenhet. Om det ens finns nån standard. Först och främst är det att det är en trygg bostad! --- Men jag skulle jättegärna vilja bo i närheten av mina föräldrar för att jag vet inte ... det känns tryggt för mig och jag känner igen området och jag vet hur det fungerar.”

(Alexander, 21 år)

Bland de unga som har ett eget boende blir det dock tydligt att bostadens värde ökar med tiden. Många av de intervjuade som inte tänker på bostaden i materiella termer framhåller vikten av att stanna i eller i närheten av det egna uppväxtområdet, precis som Alexander. Feministisk forskning har påtalat vikten av att ”hemkänsla” också måste ses i relation till säkerhet och trygghet i staden och därför även måste ses i relation till vilka valmöjligheter som individer erbjuds. Att vara ung blir i detta sammanhang inte obetydligt (Kern 2005). Att vilja stanna i ett område som man – för att använda Alexanders ord – ”vet hur det fungerar” kan också relateras till en känsla av utsatthet i områden som man inte känner till (jfr Lundström 2007).

De unga använder sig av olika strategier för att identifiera områden som de inte vill bo i. Adam talar om en ”känsla i magen” redan när man kommer upp från vissa pendel- eller tunnelbanestationer. Alexander kollar om det är skräpigt och om det finns barn ute och leker (finns det barn mellan husen bedömer han området som tryggt). Bland de områden som nämns som oattraktiva att bo i nämns antingen områden som utmålats som problemområden i medierna eller Östermalm i Stockholms innerstad, där många av de unga känner sig obekväma.

De intervjuade som framhåller vikten av att etablera sig på bostadsmarknaden berättar om flera av de svårigheter som har identifierats i tidigare undersökningar (se avsnittet ovan). Till exempel uppmärksammas den svåröverskådliga bostadsförmedlingen samt att det ter sig omöjligt att få ett hyreskontrakt utan en fast anställning. Alexander, som är extraanställd vid en stor butikskedja i Stockholm, berättar att han en gång endast haft tio sökande före på en bostad i sin hemkommun Botkyrka men att han aldrig blev erbjuden att komma och titta på den lägenheten. Han antar att detta beror på att han endast har ett extrajobb. Att kunna få en bostad genom Stockholms stads bostadsförmedling ser han som helt omöjligt då hans köplats i vad han benämner som mindre attraktiva områden brukar vara mellan nummer 150 och 300.

Välja mellan bostad eller studier

När intervjuerna jämförs blir det tydligt att för de ungdomar som saknar ekonomiskt kapital eller föräldrar som kan hjälpa dem att få en hyres- eller bostadsrätt kretsar tankarna kring att *antingen* försöka få ett jobb och efter sex månaders fast anställning ha en rimligare chans att få en hyresrätt *eller* att studera vidare och då bo kvar hemma. Att flytta hemifrån och studera är

för fyra av de intervjuade en ekvation som inte går ihop.

Studiemedlet anses vara så lågt att många av de unga inte anser att det går att ha en egen bostad och studera. De intervjuade anser att studiemedlet inte räcker till för att täcka omkostnader för en hyreslägenhet och studentbostädernas hyra anses vara alldeles för höga samt att det tar lång tid att få ett sådant kontrakt. Däremot är de intervjuade insatta i att för att få en hyresrätt måste den bostadssökande kunna visa en fast och jämn inkomst. Alexander uttrycker det så här:

”Skulle jag plugga skulle jag bo hemma för jag får inte in så mycket på studiemedel. Men om jag jobbar --- är det så att man ska kunna ta fram sex månaders lönespecar och visa att man har fast inkomst ...”

(Alexander, 21 år)

Välja sin familj eller studier

Även för Amir som är 23 år, bor hemma och har ett fast heltidsjobb, blir studier något som avgörs i relation till boendesituationen. Han säger att han trivs hemma i dagsläget men berättar samtidigt att hans familj skulle få det svårt ekonomiskt om han flyttade. Amir står i Stockholms stads bostadsförmedling men menar att det inte skulle kännas bra för honom att flytta i dagsläget då den ekonomiska situationen i familjen skulle bli ansträngd. Han har påbörjat högskolestudier som han vill avsluta men han berättar att han skulle behöva ett eget boende för att kunna göra detta då den trångbodda situationen hemma omöjliggör studier i dagsläget. Amir bor med sina föräldrar och fyra syskon i fyra rum och kök och han delar sovrum med två av sina bröder.

”När jag har pluggat tidigare så har det varit jättesvårt att koncentrera sig hemma för det är mycket ljud när man har småbröder. Vi har suttit i våra rum och gjort läxorna och efter tio så ska de sova och då får man släcka ljuset. Andra blir störda av ljuset och ljudet från tangentbordet. Så det har inte funnits plats att plugga och sen har vi ett bibliotek i området som stänger ganska tidigt så det är inte nåt alternativ.”

(Amir, 23 år)

Svårigheten att bedriva studier i ett trångbott boende har tidigare bekräftats i en rad undersökningar (se Boverket 2006, Popoola 1999).

Sammanfattning och jämförelse av de olika boendesituationerna

Bland de intervjuade som gav det egna boendet en betydande roll i vuxenblivandet bor många fortfarande kvar hemma. Dessa ungdomar värderar hyresrätter högt och de flesta i den här gruppen, som inte har ett eget boende, står i olika bostadsförmedlingsköer och de ger sig ogärna ut på den osäkra inneboende- eller andrahandsmarknaden. De ungdomar i den här gruppen som har flyttat hemifrån har i samtliga fall fått hjälp av föräldrarnas ekonomiska kapital eller föräldrarnas kötid och/eller möjlighet att agera som borgensmän.

Det innebär att ingen av de unga som har flyttat hemifrån i den här studien har kunnat få ett boende utifrån egen kötid eller med eget kapital. Trygghet värderas högt och tryggheten är i sin tur starkt förknippad med att bo kvar i uppväxtområdet samt att ha ett eget kontrakt. Flera av de intervjuade ser relationen mellan studier och ett eget boende som ett antingen eller. Antingen

bo kvar hemma och studera eller försöka få ett heltidsjobb och flytta. För Amir blir det kanske svårt att avsluta sina studier på grund av att hans familj skulle ha svårt att klara sig om han flyttade.

Symboliskt värde

Tre av de unga vuxna lägger stor vikt vid bostadens symbolvärde, vilket innebär att det är bostadsområdets symboliska värde som främst prioriteras då man ska välja var man vill bo. De framhåller att ett boende i Stockholms innerstad kan möjliggöra en livsstil som kan vara svår att uppnå om man bor i utkanten av staden. Medan de unga som betonar vikten av etablering betonar den egna bostaden som ett mål i sig ses bostaden snarare som ett medel för de unga som tillskriver den ett högt symbolvärde. Clapham (2002) menar att livsstil konstrueras genom identitet och lyfter fram att boendet kan vara ett medel för att uppnå en önskad livsstil.

Bostaden och bostadsområdet spelar en central roll för klasstillhörigheten, både ur ett ekonomiskt och ur ett socialt perspektiv. Enligt Bourdieu (1993) blir det därför missvisande att tala om preferenser utan att problematisera dessa då vi alltid tenderar att efterfråga det vi kan tillägna oss, vidare tenderar vi också att allt som oftast tillägna oss det vi identifierar oss med. Det handlar alltså om att inte bortse från att tolka de intervjuades boendepreferenser i relation till sociala och ekonomiska faktorer.

I bostadssammanhang har tidigare forskning om segregation påtalat att begreppet förorten konstrueras som ett samlingsnamn för områden längst ned i den sociala rangordningen (Franzén 2001). På liknande sätt lyfter Lundström (2007) fram innerstaden som en motsatt klass- och

statussymbol som för de svenska "latinas" hon intervjuar tillskrivs svenskhet och status. Detta innebär att ett boende i innerstaden kan ge tillgångar som ett boende i en annan del av staden inte kan.

Intervjun med Linda är ett tydligt exempel på att områdets symbolvärde kan vara av stor, eller till och med avgörande, betydelse.

"Så att bo på i innerstan har inte handlat om att bo nära vänner och så?"

(Intervjuaren)

"Nej, --- I sina beslut om boende, om det ens är beslut, man är väldigt mindre fri att välja än man tror. Både av ekonomiska faktorer men också av rent sociala eller psykologiska. Man väljer bara mellan några få alternativ. Vana och förutfattade meningar och vilken bild man har av sig själv. För det är ju ganska olika livsstilar att bo på Söder, Östermalm eller Kungsholmen."

(Linda, 28 år)

Linda framhåller på ett självreflexivt sätt att hon förknippar innerstadsboendet med en speciell livsstil och att detta styr hur hon värderar sitt boende. Denna värdering skiljer sig från de unga som framhöll vikten av etablering, där närhet till släkt och vänner angavs som främsta skäl för att vilja bo kvar i det område man vuxit upp i.

Även Maria, 29 år, tar upp symbolvärdet och beskriver att när hon flyttade till Stockholm från en mindre stad i Sverige så visste hon inte hur länge hon skulle stanna i Stockholm och att hela vitsen med att flytta från en mindre ort var att få uppleva storstaden.

”Om man inte kommer från Stockholm så känner man inte till så många andra delar eller kranskommuner och vad som är bra med dem --- Jag ville desperat bo i innerstaden som de flesta från landet vill. För jag har bott på landet hela mitt liv. För att få råd insåg jag att det bästa var att bo inneboende. Så då sökte jag rum, på blocket och olika sajter. --- Så där klassiskt i Vasastan 3 500 för 15 kvadrat, dålig standard och svindyrt.”

(Maria, 29 år)

Innerstadens symbolvärde blir även tydligt bland de ungdomar som inte vill bo i Stockholms innerstad och att inte se ett innerstadsboende som ett mål är något som behöver försvaras.

”Nu funkar det jättebra med tunnelbanan. Det är sånt jag tänker på. Jag har absolut inget behov av att flytta närmare stan för att komma närmare jobbet, få mer status eller att va mer lyckad som person. Jag bor gärna kvar för det ger mig så mycket för att åka en kvart extra med tunnelbanan. Många vill göra det för att det blir ett bevis på att man nått framgång och så.”

(Amir, 23 år)

Även bostaden kan signalera status och därmed tillskrivas ett symbolvärde. Så här beskriver Linda hur hon resonerade när hon bytte sin två och en halva i närförort mot ettan i innerstan:

”Man kommer hem till vissa människor och får en sån här inbonad känsla. Jag tror att det bottnar i att man kanske identifierar sig med den livsstil som man tänker sig att det här boendet ingår i, snarare nån sån variant tror jag. Det är väl det hela homestyling-kulturen bottnar i. Jag tror att jag hade visualiserat mycket innan, mycket så här framtid och så visualiserar jag en bild av hur jag vill att det ska se ut och i den visionen så ingick att jag bodde inne i stan och jag är ju väldigt svag för lite av det här äldre stuket på lägenheter. Så jag tror att det passade med min vision av framtiden.”

(Linda, 28 år)

Att byta till en mindre bostad var med andra ord inget som spelade någon avgörande roll för bytet.

Boendestandard och privatliv

Utan ekonomiskt kapital eller föräldrakapital som kan möjliggöra ett eget boende i innerstaden kan de unga hamna i en särskilt utsatt position då det som återstår som bostadsförmedling är olika nätsajter. (Detta gäller naturligtvis inte enbart de unga vuxna som prioriterar ett boende i innerstaden.) Som inneboende hos någon man inte känner är man i en särskilt utsatt position.

Maria hittade sitt första inneboende via en betalsajt. På grund av att det kostade pengar att få tillgång till annonserna trodde hon att de som hyrde ut skulle ha godkänts i någon form av lämplighetsprövning då hon själv fått visa upp intyg på att hon arbetade och kunde betala hyra. Hon beskriver dock den första tiden som inneboende som obehaglig då kvinnan och dennes

hemmaboende vuxna son båda mådde psykiskt dåligt och de brukade ha våldsamma gräl på nätterna. Den dåliga stämningen i hushållet gjorde att hon sällan ville laga mat och hon spenderade så mycket tid hon kunde på arbetet, caféer eller med vänner.

Efter några månader lyckades Maria hitta ett liknande boende till samma kostnad där hon hade en bättre relation till sin värd. Standarden eller storleken upplevdes inte som särskilt problematisk av Maria däremot upplevde hon att det blir jobbigt i längden då man hela tiden måste ta hänsyn till att bo i någon annans hem.

Boende på gränsen

Maria bor idag med sin pojkvän i en studentlägenhet på 30 kvadrat. Trots att ingen av dem studerar längre har ingen av dem haft en fast tjänst sedan de slutade studera. För en månad sedan fick dock Maria sin första fasta anställning, något som antligen kan möjliggöra en flytt. Maria berättar att hon skäms över att bo i en studentlägenhet eftersom att hon på så sätt omöjliggör för någon som studerar att få tillgång till lägenheten. Då Maria skäms över sin boendesituation brukar hon uppge att hon bor i andra hand eller i en hyresrätt om någon frågar. På frågan hur hon skulle vilja bo svarar hon pragmatiskt: *"Lösningarna blir anpassade efter vad som finns och vad som går"*.

Hon menar att hon har flyttat runt så mycket och alltid haft tillfälliga adresser så hon har vant sig vid att leva utan några egna möbler och klädförvaring hos bekanta och vänner. Maria vill fortfarande helst bo kvar i innerstan och letar därför efter långsiktiga andrahandskontrakt (med långsiktiga menar hon minst ett år). Eftersom hon har dåliga erfarenheter av att söka bostad via internet ser hon inte detta som ett al-

ternativ utan använder sig denna gång bara av sitt bekantskapsnätverk. Vidare berättar hon att hennes pojkvän kan tänka sig att betala 8 000–10 000 kronor i månaden för två rum och kök innanför tullarna.

Hon ser även bostadsrättsmarknaden som ett andrahandsalternativ men med en längre boendehistorik i Stockholm har även bostadsområden utanför tullarna kommit att bli mer intressanta för Maria. Hon tror att den första fasta anställningen kommer att underlätta både på hyres- och på bostadsrättsmarknaden. Till skillnad från de unga som framhåller det nomadiska värdet kommer därför de unga i den här undersökningen som lyfter fram det symboliska värdet att efter tid närma sig de unga som framhåller etablering och vikten av ett eget boende.

Sammanfattning och jämförelse av de olika boendesituationerna

TVå av de intervjuade som framhåller symbolvärdet är uppväxta i Stockholm och Anna berättar att hennes föräldrar under hela hennes uppväxt i en Stockholmsförort framhöll värdet av att bo i innerstaden. För Maria som inte kommer från Stockholm handlade boendet i innerstaden främst om att tillägna sig storstadens utbud och därmed att bo inneboende. Det första inneboendet i en dysfunktionell familj blev ohållbart och var förenat med så stor oro att det var oundvikligt att flytta därifrån. Det andra inneboendet upplevdes inte som problematiskt på grund av bristande utrymme, däremot upplevde hon efter en tid att det var jobbigt att alltid behöva visa hänsyn till den hon hyrde av. Vidare blir det tydligt att de "tillfälliga" anställningarna i allra högsta grad försvarar inträdeschanserna på bostadsmarknaden.

Slutsatser

I inledningen presenteras en tolkning av hur resultaten från några tidigare undersökningar om ungas boende kan förstås. Resultaten tolkas först och främst mot bakgrund av att ungas etablering på bostadsmarknaden är en viktig komponent i processen att bli vuxen. Bland hindren nämns bland annat den rigida bostadsmarknaden med en svåröverskådlig bostadsförmedling och brist på bostäder. Samtidigt betonas att den trögrörliga bostadsmarknaden inte överensstämmer med den rörliga livsstil som unga lever. Vidare ses även dessa effekter i ett samhällsperspektiv som befarar att bostadsbristen kan fördröja familjebildning samt ha negativa effekter på arbetsmarknaden.

Det finns även förslag på hur det traditionella sättet att formulera bostadsbehov och bostadsproblem kan utvecklas genom att tydligare lyfta fram att (i det här fallet) unga vill olika saker med sitt boende. Att enbart se till traditionella faktorer som upplåtelseform och etableringsgrad kommer bara att hantera bostaden ensidigt då detta sätt inte tar hänsyn till bostadens identitetsskapande aspekter (jfr Clapham 2002). Vidare beskriver Clapham vikten av att identifiera olika livsval och använder metaforen med olika vägar. Den traditionella etableringstanken må vara motorvägen som många unga relaterar till men det är minst lika viktigt att se till landsvägarna som bland annat utgörs av billiga, snabbåtkomliga och tillfälliga lösningar som ändå kan vara trygga boendalternativ för unga.

Den politiska utmaningen blir därför att kunna bistå samtliga kategorier av bostadssökande ungdomar med trygga boendeformer. Hur och på vilket sätt bostadssituationen för unga påverkas i ett vidare välfärdsperspektiv är dock ett ännu utforskat område.

I det här kapitlet har författaren försökt att visa vad unga vuxna är villiga att offra, eller offra för att ha någonstans att bo, och hur detta kan hänga ihop med vilken mening de ger boendet samt vilka kapital de unga har att tillgå. Ett offer kan variera från att skjuta upp flytten hemifrån och fundera på om flytten är mer värd än att studera, som i Alexanders fall, till att leva under ständig ekonomisk och psykisk press som i Nils fall.

Många unga vill ha stabila boendeformer i trygga områden (där trygghet definieras som det välkända) men politiken kan inte blunda för det faktum att innerstaden för en tid utgör det enda tänkbara alternativet för en del ungdomar som kort och gott prioriterar bort traditionella bostadspolitiska välfärdsindikatorer som standard och trångboddhet för att få ta del av innerstadens utbud och symboliska status. Detta är också frågor som politiken måste kunna hantera och som även går att relatera till att individers välfärdsskapande skiljer sig åt.

Oavsett vilken betydelse de unga ger sitt boende leder det till stress och oro för många av de intervjuade. Vidare går det att konstatera att oberoende av hur de unga prioriterar, väljer och

väljer bort när det handlar om boendesituationen vill samtliga intervjuade uppleva trygghet i sitt boende. Denna kan dock variera från att omfatta ekonomisk trygghet, trygghet som inneboende eller trygghet i ett visst bostadsområde.

De nationellt formulerade övergripande målen att förse alla, inklusive unga vuxna med goda bostäder kan antingen förstås som obetydliga floskler eller som reell välfärd för alla unga, oavsett bakgrund. En av de mest paradoxala slutsatserna är att trots att det svenska sättet att betrakta välfärd traditionellt har varit att möjliggöra välfärd för så många som möjligt så visar flera undersökningar att en stor andel av de unga vuxna i Stockholm har fått sitt eget boende med hjälp av kontakter eller via familjen, vilket gör att de unga upplever det som att turen avgör om man har någonstans att bo eller inte. Därför vore det inte orimligt att i framtiden stärka boendets ställning i ungdomspolitiken då det både i den här och i tidigare undersökningar framkommer en rad problemområden som behöver ses över.



foto: Colourbox.com

KAPITEL 4



Unga som möter särskilda utmaningar

Unga i åldern 13–25 år är en heterogen grupp där villkor och förutsättningar skiljer sig åt utifrån till exempel kön, socioekonomisk situation, boendeort och födelseland. Detta gäller även för ungas boendesituation. I detta kapitel ger vi en beskrivning av situationen för några grupper som möter särskilda utmaningar, som Ungdomsstyrelsen har identifierat i sitt arbete. Kapitlet inleds med ett resonemang kring ungas etablering, marginalisering och diskriminering. Vi beskriver möjliga lösningar och åtgärder i kapitel 7.

Marginalisering och ungas etablering

Generellt sett har unga en svagare position på bostadsmarknaden än äldre. Många söker boende för första gången och har inte samma ekonomiska resurser som äldre, vilket kan göra det svårare både att hyra och att köpa en lägenhet.

Unga har svagare ekonomi

Statens bostadskreditnämnd (2005) har lyft fram att ungas inkomster över tid har halkat efter i jämförelse med äldres. På bostadsmarknaden kan detta innebära att hyresvärdar och andra ser unga som mer osäkra kunder och att äldre med säkrare inkomster istället prioriteras.

I kapitel 3 framgår att ungas disponibla inkomst har ökat något under 2000-talet, dock är ökningen större bland vuxna. Unga i åldern 18–25 år har haft den svagaste inkomstökningen under perioden 2001–2010 (Ungdomsstyrelsen 2011a). Andelen som lever under det som definieras som låg ekonomisk standard har också

ökat mest i denna åldersgrupp i jämförelse med andra. Under 2010 var det 31 procent av unga 18–25-åringar som levde med låg ekonomisk standard och 20 procent av unga 13–17-åringar. Andelen var betydligt högre bland utrikesfödda i dessa åldersgrupper (54 respektive 51 procent). De knappa ekonomiska villkoren är mest påtagliga bland unga ensamstående med barn. Bland dem var det hela 75 procent som levde med låg ekonomisk standard 2010.

Andelen mottagare av ekonomiskt bistånd är också betydligt mer utbrett bland unga än bland vuxna (Ungdomsstyrelsen 2011a). Under 2009 fick drygt 9 procent av unga 18–24-åringar ekonomiskt bistånd. Motsvarande andel i befolkningen som helhet var 4,5 procent. Gruppen 18–29 år utgjorde 42 procent av samtliga biståndstagare 2009. Omkring hälften av dem var utrikesfödda, vilket kan ses som en tydlig indikation på de särskilda etableringssvårigheter de möter.

Ungas svårigheter var också något som flera remissinstanser lyfte fram när nya regler för bostadslån infördes 2010 (Finansinspektionen 2010). De nya reglerna innebar större begränsningar i möjligheterna att låna pengar. Finansinspektionen konstaterade själva att unga företagångsköpare var en grupp som skulle kunna komma att påverkas särskilt av förändringen. Samtidigt argumenterade de för att bostadsbrist är ”ett strukturellt problem som varken kan eller bör avhjälpas genom osund kreditgivning och allt högre belåningsgrader” (Finansinspektionen 2010, s. 11).

Förhöjd etableringsålder

Mönstren för ungas etablering i samhälle och arbetsliv har förändrats under de senaste årtiondena. Ett mått som ibland används för att beskriva detta kallas *etableringsålder* (Ungdomsstyrelsen 2011a). Detta är åldern då tre fjärdedelar av en årskull har arbete. Från att i början av 1990-talet ha legat på omkring 20–21 år steg denna ålder snabbt under 1990-talet. Under 2000-talet har etableringsåldern hållit sig på en nivå omkring 26–27 år. Detta bör ses i ljuset av de ungdomspolitiska huvudmålen att unga ska ha verklig tillgång till välfärd och inflytande. Arbete är en viktig faktor i förverkligandet av dessa mål, och etableringen har i detta avseende senarelagts för många unga. En fast inkomst är många gånger en förutsättning för att kunna skaffa sig ett eget boende.

Flytt från föräldrahemmet

Ett annat mått på etablering och vuxenblivande är flytt från föräldrahemmet. Där märks inte samma förändringstendenser som för etablering på arbetsmarknaden. Av unga i åldern 20–25 år var det 196 000 som bodde kvar i föräldrahemmet 2009 (Ungdomsstyrelsen 2011a). Detta

motsvarade omkring 27 procent av det totala antalet unga i denna ålder. Bland kvinnorna var det 25 procent som bodde kvar hemma jämfört med 40 procent bland männen. Andelen var högre bland unga med utländsk bakgrund och män i storstadsområden. Över en tioårsperiod har andelen kvarboende minskat något bland männen, men ökat bland kvinnorna. Ung födda i mitten av 1980-talet hade en medianålder för flytt på 20,7 år bland kvinnorna och 21,6 år bland männen. Motsvarande uppgifter för unga födda 1965 var 20 år för kvinnorna och 22 år för männen (Ungdomsstyrelsen 2011a).

En jämförelse kan också göras med andra EU-medlemsländer. Genomsnittet för kvarboende i hemmet för personer i åldern 18–34 år var 46 procent i EU som helhet 2008. I såväl Sverige som i Finland, Danmark och Norge var motsvarande andel under 20 procent (Eurostat 2010).

Ungas möjligheter att göra sig hörda

Ungas mer begränsade möjligheter på bostadsmarknaden har bland annat tagit sig uttryck i att nya intresseföreningar har bildats för att åstadkomma en bättre situation för unga, till exempel *Jagvillhabostad.nu*. Flera av landets studentkårer har också under lång tid verkat för förbättrade villkor för studenter. Denna organisering och röster från unga själva bör ses som en progressiv kraft där det finns möjlighet för bostadsmarknadens och bostadspolitikens olika aktörer att identifiera och agera på de behov som unga själva uttrycker. Det är samtidigt viktigt att uppmärksamma grupper som inte företräds av sådana intresseorganisationer, eller har möjlighet (i form av tid eller kunskap) att engagera sig i denna typ av frågor.

Diskriminering på bostadsmarknaden

Diskriminering på bostadsmarknaden kan ta sig flera uttryck. Frågan beror också på vilka perspektiv som anläggs och hur diskriminering definieras. Unga kan generellt ses som en fördelad och marginaliserad grupp på bostadsmarknaden i jämförelse med äldre eftersom de ofta har sämre ekonomiska förutsättningar. Diskriminering kan sägas handla om det som är förbjudet enligt lag, men kan ibland också syfta på ett allmänt missgynnande av en grupp även om det saknas ett juridiskt förbud.

Diskriminering i juridisk mening

För de som erbjuder bostäder till allmänheten finns ett förbud mot diskriminering i diskrimineringslagen (SFS 2008:567, 2 kap. § 12). Detta gäller för både köp och hyra av bostad. Dock finns undantag som gör att regeln inte gäller i samband med ålder och därmed inte unga i relation till äldre. I syfte att skapa ett likvärdigt diskrimineringskydd inom olika livsområden har det föreslagits att detta undantag tas bort (SOU 2010:60). Vad som skulle kunna påverkas av en sådan förändring är exempelvis åldersgränser för att få stålla sig i bostadskö, åldersgränser för att få köpa en bostadsrätt (medlemskap i bostadsrättsförening) och ålderskrav för att få hyra en studentbostad.

Diskrimineringslagen har bland annat som ändamål att motverka diskriminering utifrån kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning och ålder. *Direkt diskriminering* innebär att någon missgynnas genom att behandlas sämre än någon annan i en jämförbar situation. *Indirekt diskriminering*

innebär istället att någon missgynnas i tillämpning av en bestämmelse eller ett tillvägagångssätt som framstår som neutralt, men ändå verkar missgynnande för vissa grupper. I vissa fall anses indirekt diskriminering vara berättigad om det finns ett godtagbart syfte (exempelvis i form av positiv särbehandling för att uppnå jämnare könsfördelning i en verksamhet).

Diskriminering av personer med utländsk bakgrund

Det finns diskriminering som särskilt riktar sig mot delar av ungdomsgruppen. Undersökningar har visat att unga med utländsk bakgrund diskrimineras av aktörer på bostadsmarknaden, från bostadsförmedlare till fastighetsbolag i kommunal och privat regi (SOU 2007:14a). Det har påpekats att det är svårt att undersöka problemets totala omfattning, även om det finns en allmän uppfattning om att diskriminering av utrikes födda personer, eller personer med utländsk bakgrund, är utbredd.

När det blev tydligt att diskriminering på bostadsmarknaden är ett betydande problem, både i Sverige och i flera andra länder, genomfördes en forskningsöversikt över svensk och engelskspråkig forskning på området (Bråmås 2007). Den svenska forskningen bestod av undersökningar om upplevd diskriminering bland olika grupper. Utifrån dessa bedömdes att diskrimineringen inte verkar vara lika utbredd inom bostadsmarknaden som inom exempelvis arbetsmarknaden och nöjeslivet.

Samtidigt var anmälningar som gällde diskriminering på bostadsmarknaden den vanligaste typen av ärenden som den tidigare Ombudsmannen mot etnisk diskriminering hade att hantera

näst efter anmälningar som gällde arbetsmarknaden (Ombudsmannen mot etnisk diskriminering 2008). Att färre upplevde sig diskriminerade på bostadsmarknaden bedömdes också kunna bero på att diskriminering kan vara svårare att upptäcka där (Bråmås 2007). Undersökningarna visade också på betydande skillnader beroende på bakgrund. Romer och personer från Mellanöstern och Afrika var i större utsträckning utsatta för diskriminering på bostadsmarknaden än andra.

Intervjuundersökningar har uppmärksammat direkt diskriminering där personer nekas bostad på grund av etnicitet (Bråmås 2007). Indirekt diskriminering kan istället handla om att ekonomiska krav kan slå särskilt hårt mot utrikes födda personer. Forskningsöversikten visade också att det förekommer att bostadsbolag har ”spridnings- eller koncentrationsstrategier”. Detta genom att de antingen försöker styra personer med liknande ursprung till samma område, eller åstadkomma en större spridning. Det påpekades att det finns rättsfall som är vägledande i förbud mot att neka en person en bostad i syfte att undvika koncentration av personer med ett särskilt ursprung i ett område.

I forskningsöversikten beskrevs den internationella forskningen på olika sätt som intressant ur ett svenskt perspektiv. Den amerikanska forskningen beskrevs främst vara relevant ur methodsynpunkt eftersom förhållandena i USA ser så annorlunda ut i jämförelse med i Sverige. Den brittiska forskningen bedömdes visserligen också spegla en annan situation, men ändå vara mer tillämpbar. En skillnad är att etniska minoriteter i Storbritannien är överrepresenterade i så kallad *council housing* (en slags hyresrätt som framförallt riktar sig mot socialt svaga grupper) medan personer med utländsk bakgrund istället är överrepresenterade inom allmännyttan i Sverige.

Däremot ansågs utestängningsmekanismerna i Storbritannien ha stora likheter med situationen på den svenska bostadsmarknaden. De förklaringar till utestängning som diskuteras i forskningen sträcker sig från strukturella frågor om regler och rutiner till enskild handläggning. En aspekt handlar om att handläggning av bostäder kan ske utifrån stereotypa föreställningar. Olika grupper kan också ha skilda möjligheter att hävda sig på bostadsmarknaden. Nyanlända kan exempelvis ha en svagare position när det gäller att uttrycka sina önskemål fullt ut och även i benägenheten att tacka nej till erbjudanden om bostad om denna inte upplevs som tillfredsställande. En del av de åtgärder som föreslås inom brittisk forskning och av brittiska myndigheter bedömdes därför kunna vara relevanta i ett svenskt sammanhang. Några av dessa förslag beskriver vi i kapitel 7.

Fler diskrimineringsgrunder

I Sverige har Diskrimineringsombudsmannen (2010) genomfört en granskning av boendemarknaden utifrån diskrimineringsgrunderna etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, kön, sexuell läggning och funktionsnedsättning. Metoden som användes var *praktikprövning* som innebär att personer med olika ”tillhörighet” med relevans för de olika diskrimineringsgrunderna utger sig för att vara intresserade av exempelvis en bostad. Detta är en metod som tidigare har varit kontroversiell ur etisk synvinkel, men som har fått ökad spridning och acceptans på senare år. Exempelvis har Hyresgästföreningen genomfört sådana studier (2007). De har visat att när 100 bostadsföretag ringdes upp av personer med svensk- respektive utlandsklingande namn fanns det inslag av diskriminering i 37 procent av fallen (i 14 fall handlade det om att den med svensklingande

namn blev erbjuden bostad till skillnad från den med "utländskt" namn). Det finns också exempel på privatpersoner och på studenter inom polis- och juridikutbildningar som genomfört liknande studier.

Diskrimineringsombudsmannen ringde i sin studie upp 150 företag och 90 kommuner och besökte även lägenhetsvisningar. Studien utgick från antagandet att diskriminering sällan begränsar sig till en av diskrimineringsgrunderna utan ofta omfattar flera, ett så kallat *intersektionellt* perspektiv.

Några huvudsakliga tendenser var att diskriminering var mer utbredd på hyresmarknaden än på bostadsrättsmarknaden. Diskriminering skedde i högre grad på grund av etnisk tillhörighet än på grund av de andra diskrimineringsgrunderna. Även indirekt diskriminering skedde i högre grad utifrån denna grund och särskilt gentemot finska romer och muslimer. Diskriminering förekom såväl i storstäder som i mellanstora och mindre orter. Vid visningar mötte personer med funktionsnedsättning i en del fall brist på tillgänglighet, i vissa fall också ett nedlåtande bemötande. Diskrimineringsombudsmannen ansåg vidare att det fanns behov av ytterligare studier om hur de olika diskrimineringsgrunderna samspelar, och aviserade framtida analyser där den aktuella studien skulle relateras till erfarenheter på området.

Ombudsmannen mot etnisk diskriminering bedrev under 2006–2008 ett särskilt arbete för att sprida kunskap om problem på bostadsmarknaden i syfte att motverka diskriminering. I en sammanfattning av sina erfarenheter (Ombudsmannen mot etnisk diskriminering 2008) konstaterade ombudsmannen bland annat att Sverige uppvisar en hög grad av boendesegregation utifrån etniska skiljelinjer, vilket exempelvis går att se i OECD:s index över etnisk segregation.

Rapporten visade att diskriminering på bostadsmarknaden är ett betydande samhällsproblem utifrån olika kunskapskällor. Den bild som gavs var en uppdelning där personer från majoritetsbefolkningen och *personer med annan etnisk tillhörighet än svensk* bodde i olika bostadsområden och boendeformer. Vidare att personer från några etniska minoriteter i högre grad upplevde att deras boende inte är självvalt. Ombudsmannen konstaterade också att förmedlingssystem och uthyrningskriterier som är otydliga och inte är öppna för insyn möjliggör godtyckliga bedömningar och diskriminering. Flera aktörer var då engagerade i frågan om att komma tillrätta med diskriminering på bostadsmarknaden, dock ansåg ombudsmannen att det krävdes ett bredare engagemang för att åstadkomma en önskvärd förändring. De tips och förslag på åtgärder för att förebygga och motverka diskriminering på bostadsmarknaden som presenterades beskriver vi i kapitel 7.

Regler med negativa konsekvenser för unga

Det går också att fundera vidare på hur regler indirekt har negativa effekter för unga, även om de inte är diskriminerande i juridisk mening. Ett sådant exempel kan vara åldersgränser för att få stå sig i bostadskö (LSU et al. 2009). Detta finns bland annat i några av landets kommunala bostadsköer med krav på att ha fyllt 15, 17 eller 18 år. I flera kommuner, inklusive Stockholm, har försök gjorts att kompensera för detta missgynnande av unga genom att reservera vissa lägenheter för unga.

I remissrundan för de nya bolånereglerna fanns exempel på aktörer som avlog förslaget, bland annat på grund av de negativa konsekvenser det kunde få för unga, och andra, som kommer

från mindre resursstarka familjer (jfr LO 2010). Det fanns också exempel på de som påpekade att utestängningen av förstagångsköpare blir än mer påtaglig i storstadsområden där den andel av kostnaden som löper utöver bostadslånet (15 procent) motsvarar en större summa pengar. Vidare en risk för att en del köpare då istället väljer att teckna blancolån, vilket försätter låntagaren i en ekonomiskt svårare situation än om bostaden hade kunnat användas som säkerhet (Svenska Bankföreningen 2010). Kronofogden (2010) tillstyrkte förslaget, men påpekade att eftersom regleringen skulle vara ett allmänt råd borde det finnas möjlighet till en flexibel tillämpning som kan motverka den typen av oönskade konsekvenser av förslaget.

Regeln infördes 1 oktober 2010 och dess effekter har därmed inte kunnat följas upp i sin helhet. Finansinspektionen (2011) har dock gjort en kvalitativ undersökning där frågor ställts till kreditchefen vid sju svenska banker. Undersökningen klarlägger inte eventuella utestängningseffekter, men Finansinspektionen planerade att genomföra fördjupade analyser av konsekvenserna framöver. En analys kommer möjligen att presenteras i slutet av 2011 eller i början av 2012. Dock gör Finansinspektionen bedömningen att det kan vara svårt att urskilja faktorer som påverkar enskilda grupper som till exempel ungdomsgruppen.¹

Bostadssituationen för studenter

Studenternas boendesituation har relativt nyligen belysts av Boverket (2009b). Situationen undersöktes i orter med något olika förutsättningar och villkor. Dessa var Stockholm, Göteborg, Lund, Uppsala, Umeå, Malmö, Jönköping och Karlstad.

Några allmänna konstateranden gjordes:

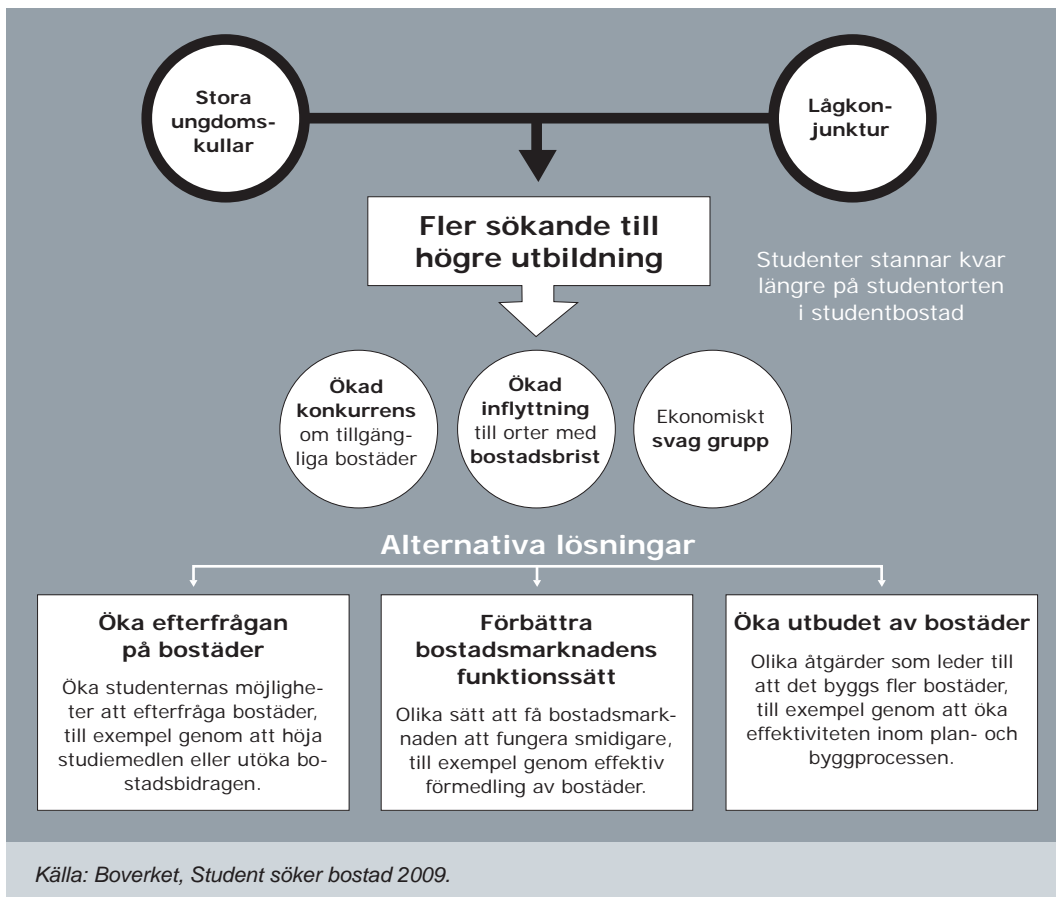
- I analysen betonas att studenternas boendesituation måste ses utifrån bostadsmarknaden som helhet, även om omkring 25 procent av studenterna bor i studentbostäder.
- Storstadsområden upplever sedan länge en brist på bostäder, och flera stora lärosäten finns i dessa områden. Problemet bör ses i ljuset av behovet av en välutbildad befolkning kopplat till konkurrenskraft och tillväxt.
- Situationen varierar mellan olika högskoleorter där en del ser svårigheterna som tillfälliga i ljuset av den ekonomiska krisen och stora ungdomskullar, medan andra ser mer långsiktiga utmaningar.
- Vid terminsstart uppstår en akut situation. Detta har sin grund i tillströmningen av studenter som ska påbörja sin utbildning och en viss tids kvarboende av studenter som har avslutat sin utbildning. Studentkåren vid sex av de åtta undersökta orterna rapporterade att bostadssituationen var mer balanserad längre fram i terminen, medan studentkåren i Stockholm pekade på en akut situation även vid detta tillfälle (svar saknades från en av orterna).

- Låg rörlighet på bostadsmarknaden gör det svårt för dem som söker bostad, inte minst de som flyttar till en ny ort.

- Internationella studenter har en särskilt svår situation på bostadsmarknaden. Det gick inte att bedöma vilka konsekvenser som införandet av studieavgifter skulle ha på denna situation.

Inflyttning, stor ungdomsgeneration och lågkonjunktur

Som framgår av figur 4.1 sammanföll flera trender 2009 vilket förvärrade en redan svår situation. Stora ungdomskullar tillsammans med en lågkonjunktur gjorde att allt fler sökte sig till högre utbildning. De som redan studerade kvarstod också längre i studier. Inflyttningen till studieorter som redan hade bostadsbrist tilltog.



Figur 4.1 Boverkets analys av studenternas boendesituation 2009.

Detta gjorde att konkurrensen om de tillgängliga bostäderna ökade. Till detta kan läggas att studenter överlag är en ekonomiskt svag grupp i förhållande till andra grupper som konkurrerar på bostadsmarknaden. I ljuset av detta föreslogs tre typer av åtgärder. Dessa beskriver vi närmare i kapitel 7.

Väldokumenterad brist på bostäder för studenter

Sveriges förenade studentkårer (2004) har under lång tid lyft fram bostadsbristen bland studenter. På ett övergripande plan efterlyser de en bättre samordning mellan bostadspolitik och utbildningspolitik. Som bakgrund konstaterades att antalet studenter hade ökat med knappt 69 000 individer under perioden 1997–2002, medan antalet nyproducerade studentrum uppgick till omkring 10 000 under samma period.

Stockholms studentkårers centralorganisation (2010) lyfte 2010 fram den särskilt svåra situationen i Stockholm. Bland annat konstaterade de att antalet som köade för en bostad mer än fördubblades genom en ökning från omkring 25 000 under hösten 2007 till 52 000 under 2010. Vidare att den kortaste kötiden för lägenheter hos Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB) var 20 månader för ett korridorrum och drygt tre år för en enrumslägenhet med pentry.

Den svåra situationen beskrevs ligga i en befolkningsökning i länet på grund av inflyttning, att ungdomskullen var rekordstor samt att ut-

budet av bostäder allmänt och särskilt för unga inte hade utvecklats i tillräckligt stor utsträckning. Tillsammans med TCO har Stockholms universitets studentkår (2009) uttryckt ett behov av att förbättra bostadssituationen för unga och studenter, där lågkonjunktur beskrivs som ett strategiskt tillfälle för att bygga nya bostäder.

Som en del av det regionala utvecklingsarbetet, och förmågan att säkerställa försörjning av högutbildad arbetskraft, har Stockholms läns landsting (2011) genomfört en studie kring studenters boendesituation. Sett enbart till studenter och studentboenden beräknades det saknas omkring 2 000 bostäder. Men eftersom studenter också är en del av hela bostadsmarknaden och konkurrerar om boende med många andra unga var bedömningen att det bland unga upp till 30 år snarast saknas 50 000 bostäder. I undersökningar riktade till studenter vid stora lärosäten i staden ansåg många att situationen på bostadsmarknaden påverkar Stockholms attraktionskraft negativt.

Faktorer som enligt rapporten spelar roll för möjligheterna på bostadsmarknaden är nätverk, föräldrarnas bakgrund, familjesituation och att vara internationell student. Det var enligt rapporten tydligt att studenter som flyttar till Stockholm och de som kommer från ett annat land har svårast att kunna etablera sig på bostadsmarknaden. Situationen blir något enklare efter några terminer, dels för att de då har stått längre tid i kö, dels för att de har hunnit få fler kontakter.

Segregation

”Trots att fler möjligheter öppnar sig under studietiden står en stor andel av studenterna utan ett eget långsiktigt boende, och många bor fortsatt hemma hos sina föräldrar eller som inneboende. Andra hankar sig fram mellan korta andrahandskontrakt med höga hyror. Många studenter klämmer även ihop sig fler personer i små lägenheter, studentrum och studentkorridorer. ... Att ha ett eget förstahandskontrakt på en studentlägenhet framstår för många av studenterna som en ouppnåelig dröm. Och det är framför allt det som de flesta önskar sig: en egen lägenhet och gärna i innerstaden. Viktiga lägesfaktorer för bostaden är närhet till kollektivtrafiken och till utbildningen, med en restid på maximalt 30 minuter mellan bostaden och lärosätet.”

(Stockholms läns landsting 2011, s. 8)

En särskild utredning har tillsatts av regeringen för att i dialog med sju stora studieorter identifiera hinder och lösningar för att bygga studentbostäder (Socialdepartementet 2011a). Resultatet kommer troligen att presenteras i december 2011.

Som påpekades i föregående avsnitt finns det i Sverige flera skillnader i boendevillkor beroende på personers födelse-land (Ombudsmannen mot etnisk diskriminering 2008). Vidare finns det exempel på att bostadsbolag använder sig av spridnings- eller koncentrationsstrategier utifrån detta (Bråmås 2007). En minst lika viktig (och delvis sammanfallande) aspekt handlar om den socioekonomiska situationen för unga och deras familjer.

Ungas etablering i olika delar av landet

Boverket fick 2009 uppdraget att analysera boendesituationen i socialt utsatta bostadsområden (de 38 stadsdelar i 21 kommuner som har tecknat ett lokalt utvecklingsavtal). Myndigheten (Boverket 2010b) konstaterade att det i dessa områden bor en högre andel både kvinnor och unga än i riket som helhet, samtidigt som personer med utländsk bakgrund också är överrepresenterade. Även Ungdomsstyrelsen (2008) har konstaterat att socialt utsatta områden har en ung befolkning i jämförelse med övriga delar av landet.

Ungdomsstyrelsen (2008, 2009a) har tidigare undersökt ungas levnadsvillkor och etablering i socialt utsatta områden i kommuner med lokala utvecklingsavtal. En fördjupande studie i fyra bostadsområden (Ungdomsstyrelsen 2008) visade att öppen arbetslöshet var betydligt mer utbredd i dessa områden jämfört med i landet som helhet. Unga bosatta i dessa områden som hade ett arbete tenderade att färdas en längre sträcka till sin arbetsplats än äldre från samma område. Dessa unga hade inte heller en kortare väg till sitt arbete än vad som är fallet i andra typer av bostadsområden.

Unga i olika världar

Svensk forskning om segregation har sedan 1970- och 1980-talen ofta varit inriktad på storstadsområdena, där etniska dimensioner och segregationens effekter fick ökad uppmärksamhet under 1990-talet (Lilja & Perner 2010).

Segregationen är tydligast i storstäderna, men förekommer även i medelstora och mindre städer. Den har påverkat städerna på flera sätt med lokal homogenitet, ökad polarisering mellan områden och så kallad *gentrifiering* i städernas inre delar. Det sistnämnda innebär att allt fler personer med större ekonomiska resurser flyttar in i ett område och driver upp priser som gör det svårare för personer med lägre inkomster att behålla eller skaffa sig ett boende i området.

Graden av segregation varierar också mot bakgrund av födelseland. Medan segregationen finns relativt väl beskriven har mer forskning efterlysts kring just de processer och mekanismer som den är ett resultat av (Lilja & Perner 2010). Under 1990-talet ökade segregationen utifrån etniska skiljelinjer för att stabiliseras något under 2000-talet. Den ekonomiska boendesegregationen ökade mot slutet av 1990-talet för att därefter minska fram till 2003 och sedan åter öka. Samtidigt har den ekonomiska och etniska segregationen alltmer kommit att sammanfalla, med resurssvaga utrikesfödda och resurstarka inrikesfödda (Socialstyrelsen 2010a).

Att bostadssegregation automatiskt leder till negativa effekter på personers beteende och situation, har under perioder varit ett antagande som har präglat både forskning och praktik. Detta är dock något som på senare tid har ifrågasatts (Lilja & Perner 2010, Socialstyrelsen 2010a).

Socialstyrelsen (2010a) har undersökt vilken betydelse grannskapseffekter (betydelsen av den sociala sammansättningen i boendområdet) har

för unga gällande utbildning, arbete, försörjningssvårigheter, psykisk ohälsa och brottslighet. Studien visade att unga från områden med en större andel resurssvaga och ”synliga” invandrare har en viss förhöjd risk för sämre utfall på samtliga dessa områden med undantag för psykisk ohälsa där några skillnader inte kunde fastställas.

Beräkningar visade dock att förbättringarna på de aktuella områdena skulle bli blygsamma om politiska initiativ togs för att minska segregationen. Dock uttrycktes en fara med att ekonomisk och etnisk segregation blir alltmer synonym, där majoritetsbefolkningen i allt större utsträckning ser på ”synliga” invandrare som arbetslösa, biståndstagare eller fattiga: *”Risken är stor att de uppfattas som främmande i dubbel bemärkelse, både i etniskt och i ekonomiskt avseende”* (Socialstyrelsen 2010a s. 220). Det påpekades också att studien var begränsad och att segregationen kan påverka ungas framtida livschanser på andra områden än de undersökta.

Ungdomsstyrelsen (2008) har tidigare visat att unga även i socialt utsatta bostadsområden ofta trivs i sitt bostadsområde. Många vill inte flytta från sin nuvarande ort förrän det blir aktuellt med flytt hemifrån. Vidare att unga som bor i socialt utsatta områden ofta inte känner igen sig i den mediebild som förmedlas av området. Samtidigt är tryggheten lägre i dessa områden och förstörelse förekommer i större utsträckning. Dessa båda bilder måste vägas in för att förstå hur unga i olika miljöer ser på sin boendesituation.

Trångboddhet

Boverket (2006) har studerat hur trångboddhet har utvecklats över tid samt trångboddhetens orsaker och konsekvenser. Sett till hela 1900-talet har en förbättring skett i boendetrymme, en

utveckling som dock har planat ut under de två senaste årtiondena. Över tid har det funnits olika definitioner av trångboddhet. Utrymmesnorm 2 innebär att ingen bor mer än två personer per rum borträknat kök och ett rum. Under 1970- och 1980-talen infördes utrymmesnorm 3 som är något strängare med den politiska målsättningen att varje barn ska ha ett eget rum. Denna innebär att det inte bor fler än en person per rum, borträknat kök och ett rum. Om det finns samboende vuxna i hushållet minskas också rumskravet med ett rum. Med detta sätt att räkna så bedöms alla hushåll i enrumslägenheter som trångbodda.

Omkring 15 procent i åldern 16–84 år var trångbodda 2002 enligt norm 3, en nivå som var oförändrad sedan mitten av 1980-talet (Boverket 2006). Dock finns stora skillnader mellan olika grupper och i vissa fall har trångboddheten ökat. Bland yngre ökade trångboddheten på 1990-talet. För utrikes födda har trångboddheten blivit allt större sedan 1980-talet.

Barnfamiljer, ensamföräldrar, ekonomiskt svaga hushåll och personer med utländsk bakgrund (personer som är utrikesfödda eller har två utrikesfödda föräldrar), är överrepresenterade bland trångbodda (Boverket 2006). Bland personer med utländsk bakgrund var trångboddheten 29 procent för kvinnor och 32 procent för män 2004. Motsvarande uppgifter för personer med svensk bakgrund var 12 procent för kvinnor och 14 procent för män.

Även om det låg politiska ambitioner om minskad trångboddhet bakom införandet av den nya definitionen har det inte funnits några konkreta formella rättigheter knutna till definitionen. Dock har vissa kommuner använt detta för att ge förtur i sin bostadskö (Boverket 2006).

Sett till hela befolkningen (alltså inte enbart personer i åldern 16–84 år) så låg andelen trångbodda i Sverige på mellan 10 och 11 procent

under perioden 2005–2009 (Statistiska centralbyrån 2011c). I jämförelse med EU-genomsnittet är trångboddheten relativt låg i Sverige. Skillnaderna mellan könen är små. Dock går det att se tydliga mönster utifrån inkomstnivå. Trångboddheten i Sverige var 23 procent för personer med en inkomst under 60 procent av medianinkomsten 2009. Trångboddheten inom denna grupp har dock minskat från att under 2005–2008 ha legat på 30–32 procent.

Otrygghet och utsatthet för brott

Inom den tidigare *Storstadssatsningen*, och det som idag kallas den urbana utvecklingspolitiken, har omfattande politiska initiativ som rör segregationsfrågorna gjorts. Inom den sistnämnda har det funnits möjlighet att ingå lokala partnerskap där polisen, arbetsförmedlingen, försäkringskassan och kommunen kan ingå. Arbetet har under de senaste åren gällt 38 socialt utsatta stadsdelar i 21 kommuner, och i flera undersökningar har situationen i dessa områden jämförts med övriga landet. För dessa områden finns så kallade *lokala utvecklingsavtal*.

Sedan 2005 genomförs årligen en brottsoffer- och trygghetsundersökning bland 16–79-åringar kallad *Nationella trygghetsundersökningen* (NTU). Brottsförebyggande rådet har utifrån denna undersökt kopplingen mellan otrygghet och boende (Brottsförebyggande rådet 2009). Otrygghet handlar delvis om faktorer som kan knytas till individen. I forskningen talas det om resursvaghet och sårbarhet (exempelvis förmåga att försvara sig och ekonomiska förutsättningar att kunna återhämta sig efter ett brott) samt utsatthet för brott. En annan faktor rör omgivningens betydelse där till exempel fysisk utformning (människors uppfattning om vad som är välbekanta eller obekanta områden) påverkar individen.

Kvinnor är i högre grad än män rädda för att utsättas för brott och känner i större utsträckning otrygghet i det egna bostadsområdet under kvällstid (Brottförebyggande rådet 2009). Några andra mönster är att yngre i lägre grad är otrygga än äldre, men att större otrygghet följer med låg inkomst, låg utbildning och att utrikes födda i större utsträckning känner otrygghet än inrikes födda. Även de som bor i hyresrätt uppvisar i högre grad otrygghet än de som bor i andra boendeformer – vilket både kan hänga samman med resurssvaghet och särskilda boendeområden. Med brottsutsatthet ökar också otryggheten, vilket även gäller om någon anhörig har utsatts eller om individen har sett någon annan utsättas för våld. I den senaste kartläggningen (Brottförebyggande rådet 2011a) bekräftas bilden av att unga (20–24 år) i mer än dubbelt så stor omfattning drabbas av brott mot enskild person, exempelvis misshandel och sexualbrott, än den övriga befolkningen.

En viktig slutsats är att segregation spelar roll för allas känsla av otrygghet (Brottförebyggande rådet 2009). Andelen som känner sig otrygga är högre i låginkomstområden än i höginkomstområden. Denna tendens framträder tydligt när områden med så kallade lokala utvecklingsavtal studeras särskilt. En del av detta kan förklaras med att fler resurssvaga och sårbara bor i dessa områden, men även boendeområdet i sig har betydelse.

Brottsförebyggande rådet (2009) konstaterade att segregationen i Sverige inte har samma proportioner som exempelvis i amerikanska storstäder, men att skillnaden i otrygghet mellan olika typer av områden är markant även i Sverige. Att följa utvecklingen med regelbundna undersökningar ansågs vara viktigt för att kunna se om olika politiska åtgärder för att minska otryggheten har effekt.

Högre andel anmälda brott i socialt utsatta områden

Det har även gjorts satsningar för att utveckla brottsstatistiken i de socialt utsatta bostadsområden som har ett så kallat *lokalt utvecklingsavtal* (Brottförebyggande rådet 2011b). I en rapport som planeras bli årlig har statistik över anmälda brott under perioden 2008–2010 sammanställts. Även om rapporten inte tar hänsyn till skillnader i ålderssammansättning mellan olika områden kan några tendenser vara värda att notera ur ett segregationsperspektiv.

I de aktuella områdena finns en högre andel anmälda brott än i övriga landet (16 600 brott per 100 000 invånare under 2010 jämfört med 12 500 i övriga landet). Det finns dock stora skillnader mellan områdena, störst andel anmälda brott fanns i ett område med lokalt utvecklingsavtal i Landskrona tillsammans med Skärholmen i Stockholm och Södra innerstaden i Malmö. Det konstaterades samtidigt att det finns andra områden i landet med fler anmälningar än stadskärnorna i landets tre största städer. Brottsutsattheten är också något mer omfattande bland befolkningen i områden med lokala utvecklingsavtal än i övriga landet.

Socialt utsatta områden i Ungdomsstyrelsens ungdomsenkät

År 2009 genomförde Ungdomsstyrelsen en större enkätundersökning riktad mot ett representativt urval av unga i åldern 16–25 år i hela Sverige. Parallellt med detta genomfördes en identiskt utformad studie i tre av Sveriges mest socialt utsatta bostadsområden: Husby i Stockholm, Rosengård i Malmö och Hjällbo i Göteborg. Svarsfrekvensen i de socialt utsatta områdena var avsevärt lägre än i riket som helhet, vilket

innebär att en jämförelse mellan resultaten i dessa områden och riket som helhet ska tolkas med stor försiktighet. Även om underlaget bör tolkas försiktigt menar vi att det kan användas för att få en fingervisning om ungas upplevelse av att bo i ett socialt utsatt bostadsområde.

I det följande görs en kortfattad jämförelse mellan svaren från ett representativt urval av unga i Husby, Rosengård samt Hjällbo och svaren från ett representativt urval av unga bosatta i Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionen. Unga som bor i de socialt utsatta bostadsområdena visar sig vara mindre nöjda med sin bostadssituation:

- 56 procent är mycket eller ganska nöjda jämfört med 77 procent för genomsnittet av unga i Stockholm, Göteborg och Malmö (i hela riket är siffran 78 procent).
- 10 procent är missnöjda med sin bostadssituation för att de vill flytta hemifrån men inte hittar någon ledig lägenhet, vilket kan jämföras med 4 procent av unga i Stockholm, Göteborg och Malmö.
- 14 procent är missnöjda för att de vill ha ett större boende jämfört med 4 procent av unga i Stockholm, Göteborg och Malmö.

(Ungdomsstyrelsens ungdomsenkät 2009)

Jämförelsen visar vidare, något förvånande, att det är en mindre andel unga i de socialt utsatta områdena som uppger att de har varit utsatta för hot eller har blivit bestulna i förhållande till genomsnittet för unga i Stockholm, Göteborg och Malmö. Unga i de socialt utsatta områdena uppger inte heller i högre grad att de varit utsatta för fysiskt våld. Däremot känner de sig i betydligt större utsträckning otrygga än genomsnit-

tet av unga i Stockholm, Göteborg och Malmö. Framförallt känner sig unga i de socialt utsatta områdena i högre grad otrygga utomhus i sitt bostadsområde och i synnerhet på kvällen (en 16 procentenheter större andel unga i de socialt utsatta områdena).

Unga i de socialt utsatta områdena känner sig också i betydligt högre grad otrygga på diskotek och andra nöjesställen (en 25 procentenheter större andel unga i utanförskapsområdena känner sig otrygga på sådana ställen). Av unga i de socialt utsatta bostadsområdena oroar sig 39 procent ofta eller då och då för att bli utsatt för fysiskt eller psykiskt våld vilket kan jämföras med 32 procent av unga i Stockholm, Göteborg och Malmö. Unga i socialt utsatta bostadsområden deltar vidare i lägre grad än genomsnittet av unga i hela riket i föreningsverksamhet. En nästan 20 procentenheter större andel av unga i de socialt utsatta bostadsområdena har aldrig varit medlem i en förening.

Unga i de socialt utsatta områdena umgås mer sällan än genomsnittet av unga med andra hemma i sin egen bostad och på restauranger/barer. Däremot umgås man i större utsträckning med sina kompisar utomhus och på kaféer (en 21 procentenheter mindre andel av unga i de socialt utsatta bostadsområdena anger hemmet som en av de platser där de oftast träffar sina kompisar). Detta resultat skulle kunna tolkas som en effekt av trångboddhet. Unga i de socialt utsatta bostadsområdena tycker också enligt undersökningen att det finns mindre för dem att göra på fritiden jämfört med riksgenomsnittet av unga (en 16 procentenheter större andel svarar att det finns lite eller ingenting att göra som intresserar dem) (Ungdomsstyrelsens ungdomsenkät 2009).

Särskilda offentliga boendelösningar

Det finns flera typer av offentliga boendelösningar för särskilt utsatta unga och unga som har begått brott. I detta avsnitt gör vi en kortare genomgång kring några av dessa. Hemlöshet behandlas i nästa avsnitt.

I de fall barn far illa och/eller föräldrar eller andra närstående inte har förmåga eller möjlighet att ta hand om sina barn ska kommunen se till att ordna ett *familjehem* eller *hem för vård eller boende*. I olika utredningar har brister i familjehemsvården uppmärksammats och det har föreslagits att staten ska ta ett större ansvar för stöd och tillsyn (jfr Löfstrand 2009, SOU 2009:68, SOU 2010:95).

Barnskyddsutredningen (SOU 2009:68) föreslog att staten genom Socialstyrelsen ska arbeta mer långsiktigt på området. Vidare föreslog de att kommunerna ska vara skyldiga att utbilda familjehemsföräldrar och att de ska teckna skriftliga avtal om ansvarsfördelningen mellan socialtjänsten och familjehemmet.

Barnombudsmannen (2011) har också gjort årliga rapporter där barn och unga i familjehem och på hem för vård eller boende får komma till tals. I dessa rapporter efterlyser de en rad förbättringar, bland annat i bemötande och minskade inskränkningar av barns och ungas frihet.

Bristande undervisning

Socialstyrelsen (2010a) har betonat att långvarig familjehemsvistelse inte i önskad utsträckning fungerar som kompensatorisk åtgärd när det gäller framtidsutsikterna för de barn som placeras där. Ett bättre och mer omfattande stöd kopplat till skola och utbildning beskrivs som något som kan förbättra denna situation. Socialstyrelsen har också beskrivit hur denna grupp unga på många olika sätt har mer negativa fram-

tidsutsikter än övriga unga – bland annat när det gäller missbruk och kriminalitet.

Betydande brister har också påpekats med avseende på den undervisning som ges vid vistelse i hem för vård eller boende (Skolinspektionen 2010). Undermålig undervisning innebär ytterligare en försvarande omständighet för en grupp som redan befinner sig i en utsatt position. Granskningen omfattade samtliga kända hem för vård eller boende som bedrev särskild undervisning, dessa omfattade 114 elever från 60 kommuner. Skolinspektionen konstaterade att utbildningsfrågorna tenderar att få en underordnad betydelse i verksamheten. Betydelsen av utbildningsfrågan har också lyfts fram i andra sammanhang. En av de prioriterade aktiviteterna för Statens institutionsstyrelse framöver är att följa upp undervisningen för skolpliktiga och icke skolpliktiga elever inom de verksamheter myndigheten ansvarar för (Statens institutionsstyrelse 2011).

Även de öppna jämförelser av placerade barns utbildningsnivå som genomförs av Socialstyrelsen (2011a) visar på betydande brister på området. Det visar att en betydligt lägre andel av placerade barn har möjlighet att studera vidare på gymnasiet i jämförelse med övriga jämnåriga. Bland samtliga unga kunde 86 procent studera vidare (de som studerades var födda 1982–1993). Motsvarande andel för de som placerats första gången efter 12 års ålder var 55 procent och för de som placerats första gången före 10 års ålder var andelen 71 procent. Ett anmärkningsvärt resultat var att många av dem som var placerade under årskurs 9 helt saknades i grundskolans betygsregister.

Liknande mönster visade sig på gymnasienivå. Bland unga födda 1984–1990 var det 84 procent som studerat tre år på gymnasiet. Motsvarande

andel var 38 procent bland dem som placerats första gången efter 12 års ålder och 57 procent bland dem som placerats före 10 års ålder.

Sammantaget visar de olika granskningarna på betydande brister i undervisning och studieresultat bland unga som är placerade utanför hemmet.

Utsatthet och skyddade boenden

Sveriges regering har under de senaste åren genomfört utredningar kring situationen för barn och unga som har bott i fosterhem (det som idag kallas familjehem) och institutioner. Vanvårdsutredningen tillsattes 2006 med uppdrag att utreda allvarliga övergrepp och vanvård vid denna typ av boenden (SOU 2009:99). Utredningen inbjöd till intervjuer och så många personer hörde av sig och ville berätta att utredningstiden fick förlängas. Studien avgränsade sig till nu levande personer, men rörde inte brott som ännu inte preskriberats. Detta innebar i praktiken att utredningen omfattade personer som varit placerade på antingen institution eller i fosterhem under perioden 1920 till sent 1990-tal. Det gjordes en bedömning om att minst 250 000 barn varit placerade i någon av boendeformerna under denna period.

De som blev intervjuade vittnade om försummelser, hot och att de utnyttjats i arbete, de vittnade om tvång, fysiskt och psykiskt våld och sexuella övergrepp. Omkring 1 000 personer intervjuades och det går inte att avgöra i hur stor utsträckning deras berättelser är representativa för den övriga gruppen. Överlag gavs bilden av ett system där flera offentliga aktörer brustit i sitt arbete.

Utredningen resulterade bland annat i ett förslag till en upprättelseprocess (SOU 2011:9). Det konstaterades också att flera initiativ har tagits för att förbättra samhällsvården för barn och unga, men att det skulle behövas mer långsiktighet och en större omfattning för att det skulle vara möjligt att på nationell nivå kunna säga

att det som kan göras är gjort för att vanvården inte ska upprepas i framtiden. Bedömningen var att både ansvariga myndigheter och vårdgivare inte hade tillräckliga rutiner för att förebygga, upptäcka och åtgärda övergrepp och försummelser. Därför ansågs att regeringen skulle ta ett långsiktigt initiativ för att öka säkerheten på området. Regeringen (prop. 2011/12:1) har avsatt medel för att stärka kommunernas socialtjänsters möjligheter att följa och stödja barn och unga som är placerade i familjehem och på institutioner.

Skyddat boende för personer som har eller riskerar att bli utsatta för våld är också en del av hur det offentliga stödjer unga i en utsatt position med särskilda boendelösningar. En dimension handlar också om att som barn bevittna våld mellan föräldrar, ofta riktat mot mamman. Sveriges Kommuner och Landsting (2009) har konstaterat att skyddat boende kan se olika ut, bland annat i skyddsnivå, bemanning och om det är akut eller långsiktigt. Ideella kvinnojouurer är en betydande aktör när det gäller att erbjuda skyddat boende, inte minst för att erbjuda akuta boendelösningar.

Länsstyrelserna i de tre storstadsområdena har fått i uppdrag att stödja och samordna utvecklingen av skyddade boenden för unga som har utsatts eller riskerar att bli utsatta för hedersrelaterat våld (Länsstyrelsen i Stockholms län et al. 2009). En kartläggning som genomförts med anledning av detta har bland annat visat att ekonomiska förutsättningar ofta påverkar val av boende och skyddsnivå (Länsstyrelsen i Stockholms län 2011b).

Det har påpekats att våldsutsatta kvinnor med funktionsnedsättning är en grupp som inte har fått tillräckligt med uppmärksamhet och stöd. Socialstyrelsen (2011b) har därför tagit fram ett material som bland annat handlar om att försäkra sig om tillgång till skyddat boende för denna grupp.

Hemlöshet

Samhällets roll för unga hemlösa handlar både om att förebygga hemlöshet och om insatser riktade till dem som är hemlösa. Socialstyrelsen har sedan 2002 haft i uppdrag att utveckla kunskap om hemlöshetens omfattning och att utveckla olika metoder för att motverka hemlöshet. Regeringen presenterade också en strategi på området för perioden 2007–2009 (Socialdepartementet 2007). I denna fanns även resonemang om lösningar, internationella trender och stöd för att utveckla det lokala arbetet. Dessa delar beskriver vi i kapitel 7.

Svårt att mäta hemlöshetens omfattning

Av förklarliga skäl är det svårt att mäta hur många individer i samhället som är hemlösa. Det finns personer det är svårt att komma i kontakt med och som själva inte söker stöd från samhället, kunskapen finns uppdelad mellan många olika aktörer och myndigheter och det finns dessutom flera olika sätt att definiera hemlöshet.

Under 2011 genomför Socialstyrelsen en kartläggning av antalet hemlösa i Sverige. Den riktar sig till alla myndigheter och organisationer som kan komma i kontakt med personer som är hemlösa. Undersökningen ska spegla situationen under en särskild mätvecka.

Under 1993 fanns det 9 903 hemlösa individer, sex år senare 8 440 individer. År 2005 var det istället 17 783 personer som var hemlösa (Socialstyrelsen 2006). Samtidigt har definitionen av hemlöshet förändrats mellan mättillfällena, något som gör att uppgifterna inte är jämförbara.

Av gruppen 2005 var omkring tre fjärdedelar män och en fjärdedel kvinnor. Vidare var kvinnorna oftare yngre och hemlösa under kortare perioder än männen. Av samtliga var omkring 150 personer under 18 år, vilket motsvarade 1 procent av de hemlösa. Istället var hela 24 procent i åldern 18–29 år.

Det finns påpekanden om att de mätningar som görs är otillräckliga för att ge en rättvisande bild av antalet hemlösa unga (Stockholms stadsmission 2011). Bland annat finns ingen aktuell kunskap om hur många barn som med sina föräldrar lever i hemlöshet. Frågan gäller också antal barn och unga som bor i landet utan tillstånd – så kallade *papperslösa*. Kring dessa finns uppskattningar som pekar på att det kan handla om allt mellan 10 000 och 50 000 individer totalt och bland dem 2 000 till 3 000 barn (Socialstyrelsen 2010a).

Många olika orsaker kan ligga bakom hemlöshet – från betalningsanmärkningar, arbetslöshet och vräkning till psykisk ohälsa, separation och konflikter i familjen (Socialstyrelsen 2006).

Bland unga finns exempelvis de som rymmer hemifrån eller blir utkastade av sina föräldrar. Även detta område är svårt att undersöka. En svensk studie bland 3 000 unga i gymnasiet år 2 visade att 11 procent har upplevt antingen rymning eller utkastning. Samma nivå har uppmätts i Storbritannien (Sjöblom & Högdin 2009). Detta är vanligare bland tjejer än bland killar och kan höra samman med att psykisk ohälsa i högre grad drabbar tjejer. Det är dock svårt att avgöra vilken typ av uppbrott det handlar om och ibland ser unga det både som en utkastning och som en rymning. I en intervjustudie (Sjöblom, Tedhammar & Strauss 2011) konstaterades bland annat att olika typer av konflikter i hemmet ofta ligger

Nationell strategi mot hemlöshet

bakom uppbrottet, och även i vissa fall hot om våld och sexuella övergrepp.

EU hämtar uppgifter om hemlöshet från sina medlemsländer. Flera av de länder som rapporterar in sådana uppgifter har påpekat svårigheten med att ta fram tillförlitliga uppgifter på området (Eurostat 2011). Det har också framhållits att kunskapen om just flyktingars hemlöshet behöver utvecklas i Sverige (Socialstyrelsen 2010b).

Internationella trender och samarbeten kring hemlöshet

En internationell utblick kring olika arbetssätt mot hemlöshet finns i Socialstyrelsens slutrapport kring regeringens strategi (Socialstyrelsen 2010b). En del av arbetet handlar om åtgärder för att lösa akut hemlöshetsproblematik. Allt fler länder har tagit fram handlingsplaner med mer långsiktiga strategier, exempelvis Norge, Danmark, Finland, Irland, Skottland och Frankrike. Vanliga inslag är förebyggande arbete, stöd för boende och särskilda insatser i övergången till samhället från fängelser och institutioner.

Runtom i Europa pågår också en tilltagande diskussion kring *Housing Rights*. Det handlar då inte bara om rätten till bostad utan även om annat som mat och bättre levnadsvillkor, där boendet kan ses som en förutsättning för andra mänskliga rättigheter. Diskussionen handlar bland annat om att rätten till bostad ska vara både lagstadgad och möjlig att utkräva. Tilläggas kan att det också finns internationella samarbeten som rör arbete mot hemlöshet (se Socialstyrelsen 2010b).

Den nationella strategi på området som gällde under perioden 2007–2009 kan också diskuteras mer ingående. Syftet med regeringens strategi var att etablera en struktur för arbetet mot hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden där det tydligt framgick att många aktörer har ett ansvar och kan medverka i arbetet på nationell, regional och lokal nivå (Socialstyrelsen 2010b). Flera mål upprättades. Dessa var att:

- alla ska vara garanterade tak över huvudet
- minska antalet personer inom institutioner och stödboenden som inte har bostad ordnad i samband med utskrivning
- inträde på ordinarie bostadsmarknad skulle underlättas för personer i boendetrappor, träningslägenheter och andra boendeformer som socialtjänst eller andra tillhandahåller
- minska antalet vräkningar
- inga barn ska vräkas.

En nationell styrgrupp bestående av Boverket, Kriminalvården, Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen och Sveriges Kommuner och Landsting tillsattes för att arbeta med genomförandet av strategin. En stor del av arbetet riktades mot att stödja lokala initiativ och 46 miljoner kronor fördelades till 23 utvecklingsinsatser.

I en tidigare satsning, 2005–2007, gavs ett uppdrag att fördela 30 miljoner. Några slutsatser från denna var att det är svårt att uppnå långsiktiga satsningar genom sådana projektmedel och att det i flera fall krävdes att projektet omdefinierade sin målgrupp för arbetet. Samtidigt beskrevs ett positivt resultat ha varit att en majoritet av projekten i någon form blev implementerade i ordinarie verksamhet (Socialstyrelsen 2010b).

En uppföljning (Stenberg, Kjellbom, Borg & Sonmark 2011) har visat att omkring 2 300–2 600 barn årligen har varit berörda av ansökningar om vräkning. Omkring 600–700 barn berördes av verkställda vräkningar varje år under perioden 2008–2010. Socialtjänsten bidrar många gånger till att förhindra vräkning. I utredningen föreslogs en rad åtgärder. Två av dem var att införa en vräkningsbestämmelse i socialtjänstlagen och att Socialstyrelsen skulle få i uppdrag att utarbeta allmänna råd på området.

Kommunal bostadsuthyrning i andra hand

Kommuner kan genom sin socialtjänst hyra ut lägenheter till personer som saknar möjlighet att få en bostad via den ordinarie bostadsmarknaden (Boverket 2008b). Detta kallas ibland *den sekundära bostadsmarknaden*. Tidigare undersökningar har visat att sju av tio kommuner har den typen av lösningar. En uppskattning är att det 2007 var omkring 11 000 lägenheter som hyrdes ut på detta sätt. Att denna typ av lösningar har vuxit fram kan bero på att allt tuffare krav ställs på hyresmarknaden och inom allmännyttan.

Socialstyrelsen (2009b) har genomfört en fördjupning i ett tjugotal kommuner. Det finns många olika individer inom den sekundära bostadsmarknaden. Flera av kommunerna hade dock upplevt en ökad efterfrågan från grupper som barnfamiljer och unga vuxna. Bland unga kan det handla om särskilda ungdomsboenden men också om utspridda lägenheter. Boverket (Miljödepartementet 2010) ska under 2011 göra en ny kvantitativ kartläggning på området och tillsammans med Socialstyrelsen (S2010/9174/SK) genomföra en kvalitativ uppföljning.

Boverket (2009c) har identifierat grupper som kan ha särskilt svårt att etablera sig på hyresmarknaden. Det finns exempel på att personer

med känt missbruk kategoriskt nekas bostad, dels på grund av farhågor om svårigheter att betala hyran, dels av hänsyn till andra hyresgäster. Även personer med psykisk sjukdom, ibland i kombination med missbruk, kan möta hinder av liknande skäl. Vidare kan det även gälla personer som avslutat en vistelse på ett fängelse eller en vårdinrättning. I Boverkets skrift finns också exempel på en rad olika krav som fastighetsägare ställer på hyresgäster.

Behov av fler insatser

Stockholms stadsmission (2011) har kritiserat att strategin mot hemlöshet fick begränsade effekter och har efterlyst tydligare nationella initiativ på området. I sin kartläggning av arbetet i landets kommuner konstaterar de att många har ett aktivt arbete för att motverka hemlöshet. Undersökningen hade 57 procents svarsfrekvens. Av de kommuner som svarade upplevde 17 procent en ökad hemlöshet bland unga under 21 år och 10 procent upplevde en ökning av antalet barnfamiljer som riskerar att bli bostadslösa. Två tredjedelar av kommunerna gör egna kartläggningar av gruppen och knappt hälften har en ”tak över huvudet”-garanti. Även Stockholms stadsmission upplever att de träffar allt fler unga hemlösa i sitt arbete.

Några problem de själva upplever är att unga hänvisas till härbärgen för vuxna trots att det av erfarenhet inte är en bra lösning. Vidare förespråkar de en ökad användning av beprövade metoder. De har också uppmärksammat särskilda svårigheter för hemlösa unga i åldern 18–20 år. Dessa kan tvingas avbryta sina gymnasiestudier och istället börja söka arbete för att ha möjlighet att få försörjningsstöd. De förordar därför att denna grupp ges tillgång till försörjningsstöd och att riktlinjer upprättas som innebär att de får rätt till ett tryggt boende utanför familjen.

Nyanlända, asylsökande och flyktingar

Flyktingar som har fått uppehållstillstånd räknas som nyanlända under sina första år i landet och under den tiden pågår en introduktion där olika aktörer är inblandade. Boverket (2009d) har gjort en särskild kartläggning av denna grupp. Både den och tidigare studier visar att svårigheter för nyanlända att etablera sig på bostadsmarknaden till stor del faller tillbaka på bostadsbrist och bostadsmarknadens funktionssätt.

Det går olika snabbt för nyanlända att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden i olika kommuner. Många nyanlända bodde under en tid kvar i det egna boendet från asyltiden. Någon kommun avvek här genom att aktivt arbeta med att se till att dessa personer får ett annat boende. Andra kommuner arbetar med information eller med att rekommendera flytt till en annan kommun. Socialtjänsten är ofta den aktör som får ansvar för nyanlända och i de fall det inte förekommer andra sociala problem än svårigheter med bostad ordnas ofta tillfälliga lösningar som hotell eller vandrarhem.

Sedan mitten av 1990-talet har asylsökande haft möjlighet att välja eget boende (EBO), en rättighet som har utretts flera gånger sedan införandet. Boverket (2008c) har i likhet med andra (jfr SOU 2003:75) konstaterat att många asylsökanden i denna typ av boenden är trångbodda och lever under osäkra boendeförhållanden. De som bor i så kallat eget boende lever som inneboende. Detta bidrar till trångboddheten och även till att många flyttar runt för att de upplever att de är i vägen för sin värdfamilj. Det finns inte heller någon kontroll av boendestandarden för dessa asylsökanden.

Utredningen visade att den ökade bostadsbristen gör att fler bor kvar i osäkra boendeförhållanden under längre tid, även efter det att de har fått uppehållstillstånd. Under dessa villkor bedömdes barnen drabbas hårdast när familjen flyttar runt mycket. Genom statistiska analyser framkom att personer som under asyltiden levde i eget boende (EBO) i högre grad är integrerade

och i större utsträckning har ett eget hem, eller en bostadsrätt, och arbete jämfört med de som bor i anläggningsboende (ABO). Vidare konstaterade utredningen att situationen i anläggningsboenden ofta är så dålig och oattraktiv att det är ett viktigt skäl till att asylsökanden istället väljer att bo i eget boende.

Ensamkommande barn och unga

Med stöd från Europeiska flyktingfonden har en nationell kartläggning och åtgärdsplan tagits fram kring ensamkommande barn och unga (Sveriges Kommuner och Landsting & Migrationsverket 2010). Det är landets kommuner som har ansvar för att erbjuda boende för dessa och det är socialnämnden som ansvarar. De hem som erbjuds är i regel familjehem eller hem för vård eller boende.

Det har framkommit att de utredningar som görs kring dessa barn ibland genomförs på ett mer förenklat sätt i jämförelse med hur andra barn i kommunen utreds (Sveriges Kommuner och Landsting & Migrationsverket 2010). Med anledning av detta föreslogs bland annat en omedelbar förändring där socialtjänsten ska ha gjort en bedömning av familjens lämplighet innan ett barn placeras i ett boende.

Det har i flera sammanhang betonats att många aktörer har ett ansvar och behöver samarbeta för att kunna ge ensamkommande barn och unga ett bra stöd (Migrationsverket et al. 2011). Migrationsverket står för anvisningen till kommunerna. I väntan på detta är barn ofta hänvisade till tillfälligt boende i de kommuner där Migrationsverket har kontor med ansökningsfunktioner för asylsökande. Material har också tagits fram för att stödja arbetet kring dessa unga. Detta och annat relevant material finns samlat på webbplatsen <http://ensamkommandebarn.skl.se/>.

Unga med funktionsnedsättning

Unga med funktionsnedsättning är en heterogen grupp som kan möta olika typer av utmaningar kopplade till sin boendesituation. I detta avsnitt berör vi några av de frågor som har lyfts fram.

Ny generation och nya behov

Utifrån en sammanställning av forskning i Sverige och Norge har Socialstyrelsen (2011c) konstaterat att den typ av stöd som har utvecklats för äldre med funktionsnedsättning inte motsvarar behoven hos den unga generationen. De yngre har vuxit upp i ett samhälle präglad av andra värden, till exempel delaktighet och integration, som skapar andra möjligheter och förväntningar samt en medvetenhet om rättigheter. Detta har påpekats inte minst för personer med utvecklingsstörning. Exempelvis bor unga med utvecklingsstörning idag oftast hos sin familj och inte på institution. Många av dem bor kvar längre hos sina föräldrar jämfört med unga i den övriga befolkningen.

I en avhandling (Olin 2003) om förändringar för unga med utvecklingsstörning som flyttar hemifrån beskrivs de relationer som uppstår mellan unga, föräldrar och personal. Det fanns tendenser till att graden av omhändertagande blev större på bekostnad av självbestämmandet när unga flyttade hemifrån. I forskningen (Socialstyrelsen 2011c) har brister i valmöjligheter och i möjligheter att påverka boendet uppmärksammas. Valen kan exempelvis begränsas på grund av vårdbehovet och familjesituationen. Det finns relativt god forskning kring personer med utvecklingsstörning, men det behövs fler

studier om boendevillkoren för personer med psykisk funktionsnedsättning och neuropsykiatriska funktionsnedsättningar.

Boenden för service och omvårdnad

Landets kommuner har skyldighet att erbjuda boenden för service och omvårdnad till personer med funktionsnedsättning. Boverket (2011b) har konstaterat att andelen kommuner som har täckt behovet av sådana boendelösningar har minskat. Den senaste undersökningen visar att en femtedel av landets kommuner inte kommer att kunna täcka behovet inom de närmaste åren, inte ens med planerad utbyggnad. Tillskottet av sådana boenden beräknas också vara lägre de närmaste åren än tidigare år enligt kommunernas egna uppskattningar.

Diskriminering, tillgänglighet och boendestandard

Resultaten i denna rapport indikerar att det generellt är svårare för unga med en funktionsnedsättning att flytta hemifrån än det är för andra unga. I kapitel 2 redovisades att 28 procent av de unga med funktionsnedsättning i åldern 18–30 år har flyttat hemifrån jämfört med 69 procent bland alla i motsvarande åldersgrupp.

Unga med funktionsnedsättning kan möta olika typer av hinder kopplat till boendet. Diskrimineringsombudsmannen (2010) har visat hur personer med funktionsnedsättning upplevt brist på tillgänglighet vid lägenhetsvisningar och även utsatts för ett nedlåtande bemötande.

En annan dimension handlar om fysisk tillgänglighet till olika miljöer där förbättringar handlar om att avhjälpa de hinder som finns och om att tillämpa gällande regler i plan- och bygglagen. Från 2011 gäller också nya regler som bland annat innebär att byggnadsnämnden i en kommun i samband med bygglovsprövning ska ta upp frågan om användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga (Socialdepartementet 2011c). Det finns också förslag om att bristande tillgänglighet ska skrivas in som en del av diskrimineringslagen (Ds 2010:20).

Socialstyrelsen (2010c) har i en stor undersökning uppmärksammat levnadsförhållanden för personer med funktionsnedsättning. Studien omfattade vuxna med stöd enligt socialtjänstlagen (20011:453) (SoL) eller lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Undersökningen gjordes med hjälp av registeruppgifter för 57 500 personer och en enkät till ett urval personer. Av den stora gruppen var 20 procent i åldern 20–29 år. Den undersökta gruppen hade sämre levnadsförhållanden än den övriga befolkningen, dock med undantag för boendestandard. Kring boendestandard var det dock inte lika vanligt att personer ur undersökningsgruppen hade tillgång till dator och internet. Samtidigt redovisades att gruppen fortfarande hade svårt att få arbete.



foto: Colourbox.com

Unga som varken arbetar eller studerar

Boverket (2009c) har konstaterat att personer med små ekonomiska resurser och personer med skulder tillhör de grupper som kan ha svårare att etablera sig på bostadsmarknaden. Det kan handla om betalningsanmärkningar eller hyreskulder. Ofta ställs krav på att hyresgästens inkomst ska stå i proportion till hyran. Personer med låg eller oregelbunden inkomst kan därför möta svårigheter, exempelvis unga och ensamstående föräldrar.

Unga som varken arbetar eller studerar, ibland något missvisande kallade *unga utanför*, är en grupp som har tilldragit sig allt större intresse både i Sverige och på EU-nivå (Temagruppen Unga i arbetslivet 2011a, 2011b). Det kan antas att unga som tillhör denna grupp kommer att möta större utmaningar i etableringsprocessen än andra.

Tidigare har olika aktörer använt flera olika sätt att beräkna, analysera och benämna denna grupp. För att få fördjupad och jämförbar kunskap kring denna grupp har Ungdomsstyrelsen tillsammans med en rad myndigheter, Sveriges Kommuner och Landsting samt Communicare förordat att en ny och utvecklad modell fram-

över används av olika aktörer (Temagruppen unga i arbetslivet 2011c).

Mellan 2007 och 2009 växte denna grupp från 85 300 till 126 300 unga i åldern 16–25 år. Det motsvarar en ökning med nästan 50 procent. Under 2009 som är det senaste året det finns uppgifter för var det 10,2 procent av ungdomsgruppen som varken arbetade eller studerade under ett helt år. Även i ekonomiskt goda tider så är gruppen omfattande (7,3 procent under 2007), vilket med arbete för att stödja denna grupps etablering till en ständigt aktuell fråga för olika samhällsaktörer. Ungas etablering kan också illustreras med att andelen som varken arbetar eller studerar var 4,1 procent i gruppen 16–19 år 2009, men 14,6 i gruppen 20–25 år.

Statistiska centralbyrån (2011d) har kvalitetsgranskat modellen och särskilt gjort nedslag bland unga som varken arbetade eller studerade under 2007 och där det i nationella register saknades känd aktivitet. Bland dessa unga i åldern 16–19 år var det 91 procent (89 procent av tjejerna och 93 procent av killarna), som fortfarande var folkbokförda hos sina föräldrar, medan motsvarande uppgift för unga i åldern 20–25 år

Tabell 4.1 Andel som mottagit bostadsbidrag bland unga som varken arbetar eller studerar respektive bland unga i hela riket, efter kön. 18-25 år. 2007-09. Procent

	Unga som varken arbetar eller studerar	Samtliga 18–25 år
Tjejer	30,4	14,9
Killar	26,7	12,9
Totalt	28,5	13,9

Källa: SCB, Hushållens ekonomi. Ungdomsstyrelsens bearbetning.

Kommentar: Antal svarande = 7 626. För att öka det statistiska underlaget har de som besvarat enkätundersökningen Hushållens ekonomi 2007, 2008 och 2009 slagits samman.

var 59 procent (58 procent av kvinnorna och 60 procent av männen). Dock kan folkbokföringen ibland vara missvisande om unga fortfarande står skrivna hos sina föräldrar men i praktiken bor någon annanstans.

För att spegla detta använder vi oss istället av Statistiska centralbyråns omfattande enkätundersökning Hushållens ekonomi (HEK). Genom att matcha registeruppgifter för de individer som besvarat enkätundersökningen är det möjligt att identifiera individer som uppfyller de statistiska kriterierna för att ingå i gruppen unga som varken arbetar eller studerar. Om man slår samman enkätsvaren från de tre åren 2007–2009 visar det sig att 569 personer i åldern 18–25 år uppfyller kriterierna för att ingå i gruppen unga som varken arbetar eller studerar.

Tabell 4.1 visar att andelen unga som varken arbetar eller studerar i åldern 18–25 år, och som någon gång under året mottagit bostadsbidrag, uppgår till 28,5 procent. Andelen är ytterligare något högre om man endast ser till de unga som lämnat föräldrahemmet (33,7 procent). Andelen bland unga som varken arbetar eller studerar och som mottagit bostadsbidrag är betydligt högre än bland unga i riket som helhet där andelen uppgår till 13,9 procent.

I tabell 4.2 jämförs i vilka upplåtelseformer unga som varken arbetar eller studerar bor i jämfört med unga i hela riket. Resultaten ska tolkas med viss försiktighet då de i vissa fall bygger på ett ganska litet antalet individer.

Det är inte särskilt förvånande att andelen unga som bor i studentbostäder är mycket liten bland unga som varken arbetar eller studerar. I de fallen kan det handla om personer som tidigare har studerat men som bor kvar i sin studentbostad under en övergångsperiod. Det är en större andel unga som varken arbetar eller studerar som bor i hyresrätt med förstahandskontrakt, 64,1 procent, vilket kan jämföras med 52,2 procent bland samtliga unga i åldersgruppen. Samtidigt är det en mindre andel unga som varken arbetar eller studerar som bor i bostadsrätt, 12,7 procent jämfört med 16,6 procent bland alla unga i åldersgruppen. Något förvånande är andelen som inte kan anses vara etablerad på bostadsmarknaden, alltså som varken äger sin bostad eller har ett förstahandskontrakt, inte anmärkningsvärt mycket större bland unga som varken arbetar eller studerar än bland samtliga unga i åldersgruppen.

Tabell 4.2 Andel bosatta i olika upplåtelseformer bland unga som lämnat föräldrahemmet, efter unga som varken arbetar eller studerar samt unga i riket i stort, 18–25 år, 2007–09. Procent

	Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt 1:a hand	Studentbostad	Ej etablerad
Unga som varken arbetar eller studerar	(6,1)	12,7	64,1	(1,4)	(15,7)
Riket	5,1	16,6	52,2	13,1	13,1

Källa: SCB, Hushållens ekonomi. Ungdomsstyrelsens bearbetning.

Kommentar: Antal svarande = 2 884. Med "Ej etablerad" avses unga med hyreskontrakt i 2:a eller 3:e hand, inneboende, inackorderade, boende på bostadshotell samt övriga boendeformer som inte innefattas av övriga kategorier i tabellen. Andelar inom parentes bygger på skattningar baserade på mindre än 30 individer i urvalet. För att öka det statistiska underlaget har de som besvarat enkätundersökningen Hushållens ekonomi 2007, 2008 och 2009 slagits samman.

KAPITEL 5



Bostadssituationens effekter

Ungas bostadssituation påverkar både enskilda individer och samhället i stort. I detta kapitel ska vi inledningsvis och relativt kortfattat behandla den effekt ungas svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden kan ha för samhället i stort och för den ekonomiska tillväxten. Därefter berörs mer utförligt hur ungas bostadssituation påverkar de unga själva. Områden som behandlas särskilt är bostadssituationens betydelse för familjebildning, för etablering på arbetsmarknaden samt för hälsa och välbefinnande.

Bostadsbrist och tillväxt

Statens bostadskreditnämnd (BKN) fick 2008 i uppdrag av regeringen att sammanställa en kunskapsöversikt om bostadsmarknadens betydelse för arbetsmarknaden. Den övergripande slutsatsen var att väl fungerande bostadsmarknader är en förutsättning för den rörlighet på arbetsmarknaden som en dynamisk ekonomi kräver (Statens bostadskreditnämnd 2008).

Kortfattat kan sambandet uttryckas som att regional tillväxt och en välfungerande lokal arbetsmarknad lockar till sig nya produktiva invånare, vilket i sin tur kan medföra ytterligare tillväxt, men också att efterfrågan på bostäder ökar än mer, vilket kan medföra högre prisnivåer. Regionala prisskillnader på villor, radhus och bostadsrätter kan motverka rörligheten på bostadsmarknaden. Om hushållen blir mindre benägna att flytta riskerar arbetskraftens produktivitet att bli lägre. En mindre rörlighet på bostadsmarknaden riskerar därför att påverka både arbetsmarknaden och tillväxten negativt (Statens bostadskreditnämnd 2008).

Bostadsbristen som ett potentiellt hot mot tillväxten är framförallt en storstadsfråga. Stockholms handelskammare ser exempelvis det låga

bostadsbyggandet tillsammans med en dåligt fungerande bostadsmarknad som några av de allvarligaste hindren för tillväxt i Stockholmsregionen. De menar att situationen på bostadsmarknaden försvårar rörligheten på arbetsmarknaden och undergräver möjligheterna att behålla och stärka regionens konkurrens- och attraktionskraft. Att Stockholms län ändå fortsätter att växa i snabb takt tror de beror på att många kompromissar med sitt boende. Ett stort antal av länets invånare bor tillfälligt i andra eller tredje hand, på mindre yta än vad de skulle vilja, på annat håll än vad de skulle önska eller dyrare än vad de egentligen har råd med. Dessutom är det ett stort antal unga vuxna som tvingas att bo kvar hos sina föräldrar (Stockholms handelskammare 2010).

Det är sålunda viktigt för tillväxten i en region att locka till sig arbetskraft och det är centralt att arbetskraften befinner sig där den är mest produktiv. Enligt en statlig utredning kan emellertid en stor arbetsmarknad, som den i Stockholm, i stort klara rekryteringsbehovet lokalt. Endast en mindre del av de nyutbildade på en stor arbetsmarknad utgörs av inflyttare och det understryks

att ökad sysselsättning inte är detsamma som ökad tillväxt (SOU 2000:36). Emellertid flyttar unga till storstäderna från hela landet för att utbildas. De stannar sedan ofta i dessa regioner och kan på längre sikt bli produktiv arbetskraft (Statens bostadskreditnämnd 2008).

Om arbetskraften är av betydelse för tillväxten kan en krympande andel arbetsföra i befolkningen vara problematisk. Undersökningar indikerar att 30 procent av de svenska företagen har svårt att hitta rätt kompetens och att en anledning till detta är bristande geografisk rörlighet. Arbetslösa i Sverige, både ensamstående och par, kan dessutom förlora på att flytta till jobb på grund av höga levnadskostnader i storstäderna. Andelen arbetslösa som flyttar varierar också i olika åldersgrupper, den är dubbelt så hög för dem mellan 16 och 34 år jämfört med för övriga åldrar. Unga arbetslösa kvinnor flyttar mer än unga arbetslösa män från regioner med svagt arbetsmarknadsläge, men även sysselsatta kvinnor flyttar i högre grad till en ny arbetsmarknadsregion än sysselsatta män på grund av läget på arbetsmarknaden (Israelsson, Strannefors & Tyden 2003).

Den mest dramatiska skillnaden i migrationsmönster är de ungas flytt till studier. De studie-relaterade flyttningarna ökar i takt med de utbildningssatsningar som skett. Från 1960 och framåt har mer än 20 universitet och högskolor etablerats i Sverige. Antalet nybörjare på högskolor och universitet har stigit från 10 000 till 85 000. Många unga flyttar till storstäderna för att studera och stannar sedan kvar eftersom det är där den goda arbetsmarknaden finns. Särskilt Kungliga Tekniska högskolan och Handelshögskolan i Stockholm rekryterar studenter från hela landet som sedan stannar i regionen.

Organisationen Fastighetsägarna har visat att både arbetsgivare och blivande arbetstagare på de tekniska högskolorna i Skåne ser tillgången till en passande bostad som en avgörande faktor för flytt. Vid val av studieort ansåg 85 procent av studenterna att en god bostad var ganska eller mycket viktig. Detta indikerar att också bostaden påverkar studenters flyttmönster. Forskningen pekar på att även bostadsmarknaden och upplåtelsesformen kan vara viktiga faktorer i flyttbeslut (Statens bostadskreditnämnd 2008).

Sammanfattningsvis är tillväxten beroende av att rätt arbetskraft finns tillgänglig. Om rörligheten på bostadsmarknaden och utbudet av bostäder är begränsade försvåras möjligheterna för den efterfrågade arbetskraften att flytta till de regioner där jobben finns. Unga är den grupp som är mest flyttbenägen och vars inflyttning till storstadsregionerna allra mest förhindras av en dåligt fungerande bostadsmarknad. Utöver de unga som söker sig till storstäderna för att söka arbete är det också många som söker sig dit för att bedriva studier. Många av dessa studenter blir kvar i storstadsregionerna och blir på några års sikt viktiga för regionernas utveckling.

Bostadssituationens betydelse för hälsa och välmående

Att leva i en osäker bostadssituation är ofta en belastning för den som lever under sådana omständigheter. Det finns dock många olika grader av bostadsproblem, allt från att vara trångbodd eller tvingas att hoppa runt mellan kortvariga boenden, vilket idag är relativt vanligt bland unga i storstäderna, till att befinna sig i långvarig hemlöshet med allt vad det innebär. När det gäller den, bland unga, mer utbredda formen av bostadsproblematik som handlar om en lösare förankring på bostadsmarknaden saknas i stort sett forskning om hur hälsan och välbefinnandet påverkas. Även kring unga hemlösa och effekterna av akuta bostadsproblem finns begränsad kunskap i Sverige. En viss forskning kring det sistnämnda har dock genomförts och vi sammanfattar kunskapsläget i följande avsnitt.

Hemlöshet och hälsa

Professor Hans Swärd menar i en forskningsöversikt att ett liv i hemlöshet har olika effekter på barn och ungdomar, beroende på till exempel ålder, hemlöshetsperiodens längd, hur det tillfälliga boendet kan ordnas och vilket stöd och bemötande som samhället erbjuder. Han lyfter fram papperslösa barn och ungdomar som en särskilt utsatt grupp, dels eftersom de har svårt att få hjälp av samhället med stabila bostadsförhållanden, ekonomisk hjälp eller annat stöd, dels eftersom de lever under ständigt hot om att utvisas. Swärd konstaterar att det finns få studier om barns och ungas hemlöshet i Sverige, vilket sannolikt förklaras av att hemlöshet bland barn och unga under de senaste 50 åren setts som ett mycket marginellt problem.¹ Att kunskapen på området har stora luckor beror

också på att personer med hemlöshetsproblematik är en svår grupp att studera och att det just på grund av avsaknaden av en säker adress är svårt att skaffa sig en heltäckande statistisk överblick (Stockholms stadsmission 2011).

Utomlands är det dock vanligare att forska kring gruppen hemlösa och det finns flera amerikanska studier som visar att barn som lever i hemlöshet generellt har sämre hälsostatus än andra. De drabbas oftare av fysiska besvär, depressioner och olika beteendeproblem. Hemlöshet kan också leda till oregelbundna vanor och svårigheter med kosthållningen. De barn som är i skolåldern har ofta svårt att sköta sina studier eller att delta i skolarbetet över huvud taget. Upprepade flyttningar leder till att det är svårt att upprätthålla kamratkontakter och skapar lätt ett utanförskap (Andersson & Swärd 2007, Stockholms stadsmission 2011).

Andersson och Swärd (2007) har genomfört intervjuer med barn till hemlösa i Sverige. De visar att den trångboddhet som ofta uppstår för hemlösa i samband med tillfälliga boenden tycks vara särskilt påfrestande för de lite äldre barnen. Boendet är grundläggande och att inte ha något som man kan eller vill kalla sitt hem markerar utanförskap. De tonåringar som intervjuades av Andersson och Swärd kunde inte se något försonande drag i den typ av boende som de och familjen hade. Något som de ofta återkom till och som grep in i vardagslivet på många olika sätt var trångboddheten.

De olika typer av boenden som familjerna hade erfarenhet av var alla tänkta som tillfälliga, i väntan på en egen "vanlig" lägenhet. Väntan hade emellertid blivit lång, för några hade den

varat i fem år. Det var vanligt bland de unga att skämmas över och att inte vilja berätta för någon om sitt nuvarande boende. De hemlösa tonåringarna som intervjuades kände sig ofta rädda och otrygga och uppfattade att det fanns mycket våld och bråk i de miljöer de vistades i. De unga som bodde i en lägenhet tilldelad av socialtjänsten upplevde i många fall en stor otrygghet i det område där de hamnat. Till detta kommer den otrygghet det innebär inte ha någon fast adress. Enligt Andersson och Swärd verkar dock unga i familjer med hemlöshetsproblem ha de allra sämsta erfarenheterna av så kallat hotellboende.

Andersson och Swärd (2007) beskriver vidare att de intervjuade barnen handskades med skolan på olika sätt. Några var mycket noga med att klara sig bra och göra sina läxor, de trivdes bättre i skolan än hemma. När det inte fanns plats att göra läxor hemma gjorde de dem i skolan. Andra barn hade stor frånvaro, gick inte till skolan regelbundet för att de mådde dåligt eller för att skolan låg för långt bort från det aktuella boendet. Det verkade ofta vara möjligt att ha stor frånvaro utan att det vidtogs några åtgärder från skolans sida. De befann sig i ett slags mellanrum mellan skolan de tillhörde före hemlösheten och den skola de eventuellt skulle kunna tillhöra utifrån aktuell adress. Andersson och Swärd menar att det förefaller ha funnits en osäkerhet från skolans sida över hur de skulle handskas med barn till familjer i hemlöshet. Samtidigt tycker de sig ha sett en uppenbar osäkerhet från föräldrarnas (oftast mammornas) sida hur man skulle handskas med skolan. Det saknades interaktion mellan barnens båda viktiga närmiljöer, familjen och skolan.

För de hemlösa barnen finns, enligt Andersson och Swärd, ofta inte heller mycket tid för kamrater och fritid, särskilt inte för några av de mest ansvarsfulla flickorna. Några av de andra kunde visserligen ”vara ute”, men att ”gå ut” med kamrater kostar pengar och här gjorde sig ofta fattigdomen påmind. Organiserade fritidsaktiviteter var det inte tal om. Flera av de intervjuade mådde mycket dåligt. Det var vanligt med depressioner och självmordstankar. Många drack också för mycket alkohol och hade kommit in i kriminalitet. För många av de unga hemlösa fanns en tydlig klyfta mellan att vara ute och hemma. Vad de unga gjorde, var de var eller vem de umgicks med när de inte var hemma, det visste deras mammor ingenting om. Det var två skilda världar, ute och hemma. Det saknades den interaktion mellan kamrat- och fritidsmiljö och hem- och familjemiljö, som visat sig vara så viktig för att förebygga eller komma till rätta med barns normbrytande beteenden.

I trångboddhet och utan en egen vrå uppstår också lätt konflikter mellan syskon och mellan föräldrar och barn. Det låg nära till hands för vissa barn att tycka att det var mammas fel att de hade det så illa ställt som de hade. Visserligen fanns oftast en pappa, som hade ställt till det ännu värre med våld, kriminalitet och missbruk, men han var borta, i fängelse, utomlands eller död. Det var mamma som stod dem närmast, en mamma som hade omsorg om dem men som de också hade omsorg om när de såg att hon mådde dåligt, var deprimerad eller orkeslös. Det fanns också en maktlöshet i förhållande till socialförvaltning och fastighetsägare, en bitterhet mot det svenska samhället (Andersson & Swärd 2007).

Hälsa bland unga med osäker bostadssituation

Forskningen som redovisas ovan pekar på en ofta ganska kraftig psykosocial påverkan på unga av att befinna sig i mer akuta situationer av hemlöshet. Frågan är om det går att se liknande negativa hälsoeffekter på de mycket stora grupper av unga som visserligen inte befinner sig i akut hemlöshet men som hankar sig fram och har en mycket osäker position på bostadsmarknaden, framförallt i storstäderna. På detta område har få studier gjorts. Ungdomsstyrelsens ungdomsenkät erbjuder möjlighet att undersöka i vilken utsträckning den mer allmänt utbredda osäkra bostadssituationen bland unga påverkar deras hälsa. I enkäten ombeds de unga att själva skatta sin hälsa samt även svara på en fråga om hur ofta de lider av olika stressrelaterade symptom som huvudvärk, magont och dålig nattsömn.²

I tabell 5.1 redovisas hälsostatusen för unga i åldern 16–25 år uppdelat efter svarspersonernas position på bostadsmarknaden. Med *etablerad* på bostadsmarknaden avses unga som bor i hyresrätt med förstahandskontrakt, i bostadsrätt eller i villa/radhus. Med *ej etablerad* avses unga som bor i lägenhet med andrahandskontrakt eller som inneboende/inackorderad. Unga som bor i studentrum eller studentlägenhet redovisas separat. Resultaten visar att oberoende av om man ser till det självskattade hälsotillståndet eller till antalet stresssymptom är skillnaderna mellan unga som är etablerade på bostadsmarknaden och de som inte är det mycket blygsamma och inte heller signifikanta. Den grupp som skiljer sig något från de övriga är unga bosatta i studentbostäder. Denna grupp visar sig ha en något bättre självskattad hälsa och i genomsnitt färre stressrelaterade symptom än övriga unga. Det är inte frågan om några dramatiska skillnader men om man ser till unga som flyttat hemifrån har

Tabell 5.1 Hälsotillstånd bland unga som flyttat hemifrån respektive bor med föräldrar efter position på bostadsmarknaden, 16–25 år. Hela riket, 2009. Medelvärden

	Position på bostadsmarknaden	Självskattad hälsa (0–10)	Antal stresssymptom (1–6)
Flyttat hemifrån	Etablerad	7,21 ± 0,13	1,73 ± 0,11
	Ej etablerad	7,18 ± 0,29	1,76 ± 0,24
	Studentboende	7,60 ± 0,28	1,42 ± 0,23
Bor med föräldrar	Etablerad	7,37 ± 0,11	1,61 ± 0,08
	Ej etablerad	7,12 ± 0,50	1,75 ± 0,51

Källa: Ungdomsstyrelsen, Ungdomsenkäten 2009.

Kommentar: Antal svarande = 2 951. Med *Etablerad* på bostadsmarknaden avses personer som antingen bor i lägenhet med förstahandskontrakt, i bostadsrätt eller i radhus/villa. Med *Ej etablerad* avses unga som bor i lägenhet i 2:a hand eller 3:e hand som inneboende/inackorderad. Med *studentboende* avses unga som bor i studentrum eller lägenhet. Variabeln självskattad hälsa löper mellan värdena noll och tio där (0 = mycket dålig hälsa) och (10 = mycket bra). Felmarginaler beräknande på 95 % säkerhetsnivå.

unga i studentboende ändå en signifikant bättre självskattad hälsa och färre stresssymptom än både unga som är etablerade på bostadsmarknaden och unga som inte är det.³

Att hälsotillståndet hos unga med en svag förankring på bostadsmarknaden inte skiljer sig från tillståndet bland unga som har en tryggare bostadssituation kan ses som förvånande. Då såväl bostadssituation som hälsa har samband med en rad andra omständigheter i livet är det möjligt att skillnaden i hälsa mellan unga som är respektive inte är etablerade på bostadsmarknaden inte framträder i tabell 5.1 på grund av att vi inte i tillräckligt hög grad tagit hänsyn till relevanta bakgrundsfaktorer. Av denna anledning har ett antal regressionsanalyser utförts i vilka det är möjligt att isolera effekten av bostadssituationen från ett antal andra livsomständigheter som kan påverka hälsan.

I tabell 5.2 redovisas resultaten från två regressionsanalyser⁴, dels med självskattad hälsa som målvariabel, dels med antalet stressrelaterade symptom. Resultaten visar att det, när hänsyn tas till ett antal bakgrundsfaktorer, inte går att urskilja någon signifikant effekt av en osäker boendesituation på vare sig de ungas självskattade hälsa eller på antalet upplevda stressrelaterade symptom. Slutsatsen är att det åtminstone inte utifrån det material vi haft tillgång till här går att se några skillnader i hälsa mellan unga som är etablerade respektive inte är etablerade på bostadsmarknaden.

Tabell 5.2 Effekten av bostadssituation på självskattad hälsa respektive stressrelaterade symptom bland unga som flyttat hemifrån i åldern 16–25 år, 2009

Variabel	Självskattad hälsa (0–10)		Stressrelaterade symptom (0–6)	
	B	Standardfel	B	Standardfel
Bostadssituation (Referenskategori = Etablerad på bostadsmarknaden)				
Ej etablerad på bostadsmarknaden	-0,01	0,16	-0,01	0,13
Bor i studentbostad	0,13	0,17	-0,15	0,13
Adj. R ²	0,14		0,15	
Antal svarande	1 278		1 282	

Källa: Ungdomsstyrelsen, Ungdomsenkäten 2009.

*Kommentar: Antal svarande = 2 951. Linjär regressionsanalys (OLS). Ostandardiserade regressionskoefficienter. Variabler som ingår i modellen Kön, Ålder, Bakgrund, Bostadsort, Förälders högsta utbildning, Förälder arbetslös eller sjukskriven, Mottagit a-kassa/försörjningsstöd/aktivitetsersättning, Svårigheter klara löpande utgifter, Funktionsnedsättning. * = signifikant på 95% säkerhetsnivå, ** = signifikant på 99% säkerhetsnivå.*

Arbetsmarknadsetablering och bostadssituation

Att flytta hemifrån, börja arbeta och skaffa sig en egen bostad och en eventuell familj anses för de flesta ungdomar vara avgörande delar av processen att bli en vuxen och självständig individ. Centralt för övergången till vuxenlivet är inträdet på arbetsmarknaden. Att börja arbeta och därmed bli självförsörjande ökar en persons handlingsutrymme. En inkomst är dessutom många gånger en förutsättning för att kunna etablera sig på andra samhällsarenor, till exempel på bostadsmarknaden.

Unga personers etableringsprocess är ett flitigt studerat ämnesområde inom både svensk och internationell forskning. Etableringen på de olika samhällsarenorna, till exempel arbetsmarknaden och bostadsmarknaden, studeras emellertid ofta var för sig och sätts sällan i relation till varandra på något mer djupgående sätt. En anledning till det kan vara brist på bra undersökningsmaterial och då i synnerhet uppgifter om boendehistorik. Det saknas också ofta studier som utgår från ett individperspektiv.

Då det ingick i regeringens uppdrag till Ungdomsstyrelsen att ta reda på om bostadssituationen påverkar ungas arbetsmarknadsetablering har myndigheten gett konsulten Anna Ahlin i uppdrag att genomföra en särskild analys av denna fråga. Redogörelsen i detta avsnitt bygger i stort på Ahlins underlagstext. Anna Ahlins rapport till Ungdomsstyrelsen återfinns i sin helhet på myndighetens webbplats.⁵

Till grund för de empiriska analyserna ligger datamaterialet The Swedish Housing and Life Course Cohort Study (HOLK). Datamaterialet är unikt genom att det innehåller boendebiografier som aldrig tidigare sammanställts i så stor om-

fattning. Fördelen med biografierna, till skillnad från att exempelvis använda information från olika register, är att det finns uppgifter om typ av kontrakt och även oregistrerade flyttar. Att ha information om oregistrerade flyttar är särskilt viktigt då ungas bostadssituation studeras. Det är nämligen ganska vanligt att unga är mantals-skrivna hos sina föräldrar, trots att de egentligen bor någon annanstans (SOU 2007:14a).

Inledningsvis i detta avsnitt ges en beskrivning av den förväntade orsaksriktningen mellan en persons situation på arbetsmarknaden och vilken bostadssituation personen har. Därefter följer en kortfattad historisk tillbakablick över hur ungas villkor har förändrats över tid. I det efterföljande avsnittet redovisas resultatet av de empiriska analyserna och slutligen sammanfattas de huvudsakliga slutsatserna i en diskussion.

Kopplingen mellan arbetssituation och bostadssituation

Det finns ett antal olika faktorer som påverkar en persons arbetsmarknadsetablering och bostadssituation och hur dessa förhåller sig till varandra. En central fråga berör orsakssambandet, det vill säga om bostadssituationen påverkar arbetsmarknadsetableringen eller om förhållandet är det omvända – att arbetsmarknadsetableringen påverkar bostadssituationen.

Att situationen på arbetsmarknaden påverkar möjligheten att få en bostad – snarare än tvärtom – är utgångspunkten i ett antal studier. Utifrån den forskning och de studier som finns på området är det rimligt att anta att det också

är den primära orsaksriktningen. Bostadssituationen är i stor utsträckning ett resultat av vilka ekonomiska resurser en person har (Börjeson 2001, SOU 2007:14a, Ungdomsstyrelsen 2005) som i sin tur hänger ihop med en persons situation på arbetsmarknaden. Att inte ha råd är en vanlig anledning till att inte ha ett eget boende även enligt unga själva (Bergenstråhle 2010). Vad som är tillräckliga ekonomiska resurser beror på vilken situation som, vid det tillfället och på den orten, råder på bostadsmarknaden.

En till viss del uppenbar, men inte oviktig aspekt av hur ekonomiska resurser påverkar ungas bostadssituation, är att det kostar pengar både att skaffa sig och att ha tillgång till en bostad. Både hyresrätter och bostadsrätter innebär en löpande månadskostnad. Att skaffa sig en bostad kräver också ett ekonomiskt kapital, vilket i synnerhet gäller bostadsrätter. För att få ett bostadslån kräver kreditgivare ofta en egen insats, som för många unga kan handla om en orimligt stor summa pengar.

Ett annat hinder för att etablera sig på bostadsmarknaden är kravet på en varaktig anställning för att godkännas som hyresgäst eller som låntagare (SOU 2007:14a). Under de senaste åren har tidsbegränsade anställningar blivit allt vanligare, medan tillsvidareanställningar förekommer alltmer sällan (Salonen 2003, SOU 2001:79, Statistiska centralbyrån 2005b). Kravet på en tillsvidareanställning är något som många unga har svårt att leva upp till.

Men hur är det då med den omvända orsaksriktningen, det vill säga att bostadssituationen påverkar arbetsmarknadsetableringen? I ett antal studier varnas det för att en icke-fungerande bostadsmarknad begränsar rörligheten på arbetsmarknaden, vilket i sin tur riskerar att hämma tillväxten (Björklund 2008, Boverket 2008a, Nutek 2007, SOU 2007:14a, Statens bostadskreditnämnd 2008).

För att personer ska kunna flytta till orter som är i behov av arbetskraft krävs tillgängliga bostäder. Huruvida det finns tillgängliga bostäder på en ort måste förstås utifrån de grupper som är i behov av ett boende. Unga personer har generellt sett begränsade ekonomiska resurser. På en bostadsmarknad där dyra nybyggda bostadsrätter dominerar är det svårt för unga att etablera sig. Även om chansen att få ett arbete kan öka av att bosätta sig i ett tillväxtområde, är det många andra faktorer som påverkar en individs situation på arbetsmarknaden, till exempel kön, ålder, utbildning och etnicitet.⁶

En annan aspekt av hur möjligheten att etablera sig på bostadsmarknaden påverkar situationen på arbetsmarknaden är att det geografiska avståndet till potentiella jobb kan ha betydelse. De argument som lyfts fram är att ett stort geografiskt avstånd gör att arbetssökandet inte blir lika effektivt. Det blir också svårare att få information om lediga jobb. Den typen av slutsatser har emellertid kritiserats för att det är svårt att klargöra riktningen på orsakssambandet (Zenou, Åslund & Östh 2006).

Ytterligare en aspekt är att bostadsorten i sig kan ha betydelse. Att bo i ett område med hög arbetslöshet riskerar att försämra en persons chanser på arbetsmarknaden genom att de sociala nätverken försvagas. Att bo i ett socialt utsatt område kan också vara stigmatiserande i en rekryteringsprocess. Arbetsgivare kan medvetet, eller omedvetet, välja bort personer som bor i sådana bostadsområden (Nutek 2007). Det är även tänkbart att personer som bor i socialt gynnade områden, genom motsvarande mekanismer, gynnas i rekryteringsprocesser.

Sist men inte minst är det tänkbart att unga som lever under osäkra bostadsförhållanden blir mindre effektiva i sitt jobbsökande eller på annat sätt presterar sämre än andra på arbetsmarknaden. Detta skulle till exempel kunna bero på

sämre psykisk hälsa bland unga som tvingas flytta runt mellan tillfälliga boenden.

Sammanfattningsvis kan situationen på arbetsmarknaden antas påverka bostadssituationen, dels genom de ekonomiska resurser som ett arbete innebär, dels genom att kreditgivare och hyresvärdar uppfattar att en person som är väletablerad på arbetsmarknaden är en pålitlig låntagare eller hyresgäst. Situationen på bostadsmarknaden påverkar emellertid också möjligheten att få ett arbete eftersom tillgängliga bostäder är en förutsättning för att kunna flytta till en ort där det finns lediga jobb. Unga som saknar bostad eller har en mycket osäker bo-

stadssituation kan också ha svårare att söka och få jobb. Bostadsorten eller området kan i sig ha betydelse, både genom avståndet till potentiella arbeten och genom eventuella negativa effekter av att bo i ett stigmatiserat område.

Utgångspunkten i den här studien är dock att situationen på arbetsmarknaden i första hand påverkar bostadssituationen, samtidigt som den omvända orsaksriktningen inte heller ska ses som obetydlig. Detta komplexa orsaksförhållande undersöks genom analyser av hur etableringen på dessa två samhällsarenor förhåller sig till varandra tidsmässigt.



foto: Daniel Wohlgemuth

Generationer med olika uppväxtvillkor 1970-talet och 1980-talet

När femtiotalisterna och sextiotalisterna började etablera sig i samhället som vuxna på 1970- och 1980-talen gynnades de av det kraftigt utbyggda välfärdssamhället. En stor andel av befolkningen var i sysselsättning och arbetslösheten var låg, cirka 3 procent 1987 (Statistiska centralbyrån 2011e). Det var fortfarande en relativt stor andel unga som hade en fast anställning, i slutet av 1980-talet hade nästan två tredjedelar av alla 20–24-åringar en fast anställning. Andelen med tillfälliga anställningar var 15 procent (Vogel 1994a).

I början av 1960-talet skedde en kraftig utbyggnad av bostäder i Sverige inom ramen för det så kallade miljonprogrammet och en miljon lägenheter byggdes inom loppet av tio år (Bengtsson 2006). Den goda tillgången på bostäder gjorde att bostadsbristen minskade. Andelen unga som bodde kvar i föräldrahemmet ökade emellertid något under 1970- och 1980-talen (Salonen 2003, Vogel 1994b). En anledning till det var att bostadsstandarden hade förbättrats avsevärt. Det blev allt vanligare att unga hade ett eget rum hos sina föräldrar, vilket underlättade för dem att bo kvar hemma längre (Vogel 1994b). Att bo kvar hos föräldrarna kan vara en strategi för att hålla nere boendekostnaderna och på det sättet spara pengar. Det kan emellertid också vara det enda alternativet för unga som inte har egna förutsättningar att etablera sig på bostadsmarknaden, något som blir ännu vanligare under senare tidsperioder.

1990-talet och 2000-talet

För sjuttitalisterna, som etablerade sig under 1990-talet, var situationen en annan. I början av 1990-talet drabbades Sverige av en ekonomisk kris, och för första gången under efterkrigstiden fick inte ungdomarna bättre livsvillkor än generationen innan (Salonen 2000). Arbetslösheten steg kraftigt, 1993 var nästan en femtedel av alla 16–24-åringar arbetslösa (SOU 2001:79). Villkoren på arbetsmarknaden förändrades och det blev vanligare med tidsbegränsade anställningar (Salonen 2003, SOU 2001:79, Statistiska centralbyrån 2005b). Under andra halvan av 1990-talet minskade arbetslösheten igen (Börjeson 2001).

Parallellt med den negativa utvecklingen för ungas möjligheter på arbetsmarknaden, var det en allt större andel unga som studerade (Börjeson 2001, Salonen 2003, Statistiska centralbyrån 2003). Antalet studieplatser hade utökats på landets högskolor och gymnasieskolans samtliga program var numera treåriga. Situationen på arbetsmarknaden, tillsammans med den ökade andelen studenter, innebar att det var en mindre andel unga som förvärvsarbetade under den här tidsperioden. Det fick ett antal effekter för ungas livsvillkor, inte minst minskade deras ekonomiska resurser betydligt (Börjeson 2001, Salonen 2003, SOU 2001:79). Unga personers övergång till självförsörjning blev längre, vilket innebar en förlängd och förändrad ungdomstid (Börjeson 2001). Många växlade mellan jobb, studier och arbetslöshet (Statistiska centralbyrån 2005b). Med det följde att andelen unga som var ekonomiskt beroende av sina föräldrar och andelen som fick socialbidrag ökade (Salonen 2000, 2003).

Att ungas ekonomiska resurser minskade påverkade deras möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden negativt. I Sverige skedde samtidigt betydande förändringar på bostadsmarknaden. Under den inledande delen av 1990-talet avreglerades stora delar av bostadsmarknaden. Många av de tidigare stödssystemen avvecklades. Bostadssegregationen ökade, liksom andelen unga som bodde kvar i föräldrahemmet (Börjeson 2001, Salonen 2003).

Under inledningen av 2000-talet skedde en återhämtning av ekonomin. Andelen arbetslösa minskade något, men sjönk inte till nivåerna innan 1990-talets krisår. Vid decenniets inledning var ungdomsgenerationen den del av befolkningen som fortfarande påverkades mest negativt av de effekter som krisen haft på arbetsmarknaden (Statistiska centralbyrån 2005b). Tidsbegränsade anställningar blev allt vanligare, två tredjedelar av alla 19–20-åringar hade tidsbegränsade anställningar i början av 2000-talet (Salonen 2003).

Ungas möjlighet att etablera sig på den reglerade bostadsmarknaden försämrades under inledningen av 2000-talet. Störst var problemen i storstadsområdena, vilket berodde på en kraftigt ökad efterfrågan på bostäder som i sin tur hängde samman med en ökad inflyttning. Det fanns en stor brist på lediga hyreslägenheter. Svårigheten med att få en egen bostad bidrog till att unga var allt äldre när de första gången hade kontrakt på en hyres- eller bostadsrätt (Statens bostadskreditnämnd 2005), samtidigt tycks kvarboendet i föräldrahemmet inte ha ökat (Statistiska centralbyrån 2005b). Det innebar att allt fler unga hade en period i livet med väldigt osäkra bostadsförhållanden.

Undersökning av tre generationer

I de empiriska analyserna används det longitudinella datamaterialet *The Swedish Housing and Life Course Cohort Study (HOLK)*.⁷ I urvalet ingick 3 600 svenskfödda individer och svarsfrekvensen var 63 procent. För att utifrån analyser av undersökningsmaterialet kunna skildra olika faser på den svenska bostadsmarknaden togs tre födelsekohorter med i urvalet. Dessa är födda 1956, 1964 och 1974. Urvalet är representativt, vilket innebär att resultatet är möjligt att generalisera. De som ingår i undersökningen har beskrivit hur deras bostadssituation sett ut under olika perioder av livet. Enkätsvaren har sedan länkats samman med registeruppgifter om exempelvis inkomst och bostadsort.

Etablering på bostadsmarknaden

Det finns olika sätt att mäta etablering på bostadsmarknaden och bostadssituation. Utifrån syftet med den här studien har det varit viktigt att försöka fånga olika aspekter av trygghet och stabilitet. För att identifiera individer som är etablerade på bostadsmarknaden har därför två kriterier formulerats. Det första är att man ska ha flyttat hemifrån och skaffat sig en egen bostad. Det andra är att den situation som man har på bostadsmarknaden måste vara förhållandevis stabil. I definitionen av bostadssituationens stabilitet används uppgifter om upplåtelseform, tillsammans med det totala antalet flyttar under det senaste året. Att ha ett förstahandskontrakt på en hyresrätt eller ett kontrakt på en bostadsrätt är båda indikatorer på en trygg bostadssituation.

För att räknas till gruppen *etablerade på bostadsmarknaden* får inte heller antalet flyttar under det senaste året vara fler än en. Anledningen till att antal flyttar har getts betydelse, är att många unga med en otrygg bostadssituation tvingas flytta ofta (SOU 2007:14a). Det kan exempelvis handla om att ett korttidskontrakt på en bostad går ut, eller att bostadskostnaderna är för höga. Även för unga som har ett förstahandskontrakt kan det sistnämnda exemplet vara giltigt, och i vissa fall också för de som äger sin bostad. Boende i kategoribostäder, till exempel i studentbostäder, räknas inte till gruppen etablerade på bostadsmarknaden.

Definitionen av etablering på bostadsmarknaden i den här undersökningen är inte oproblematiske. Att unga är en av de grupper i samhället som flyttar oftast är väl belagt i tidigare studier (SOU 2007:35). Det är rimligt att anta att en viss andel av flyttarna inte är ett resultat av en otrygg bostadssituation, utan snarare syftar till att bosätta sig på en ny studieort eller till att flytta ihop med en partner (SOU 2007:35, Statens bostadskreditnämnd 2005).

Den kunskap som finns indikerar emellertid att ofrivilliga flyttar på grund av en otrygg bostadssituation är en verklighet och ett problem för många unga personer (SOU 2007:14a). I denna studie är dock antalet flyttar inte den enda indikatorn på en otrygg bostadssituation, utan dessa tolkas tillsammans med bostadens upplåtelseform. Därmed får risken att felaktigt tolka frivilliga flyttar som indikatorer på en otrygg bostadssituation anses som begränsad.

Inträdet på arbetsmarknaden

Ungas situation på arbetsmarknaden har tidigare analyserats i ett stort antal rapporter och undersökningar. Vilka definitioner som används för att kategorisera olika personers arbetsmarknadssituation varierar. I vissa undersökningar har man valt att utgå från en viss årsinkomst, tillsammans med uppgifter om olika former av bidrag och utbetalningar från socialförsäkringar (jfr Högscoleverket 2010, Statistiska centralbyrån 2011f).

En liknande metod har använts i den här studien. Utifrån syftet var det viktigt att hitta en definition som skiljde ut de som har arbete som sin huvudsakliga sysselsättning, från de som enbart arbetar under somrarna eller som jobbar extra. För att anses som etablerad på arbetsmarknaden måste två kriterier vara uppfyllda. Det första är att det krävs en årsinkomst som överstiger mer än halva den genomsnittliga inkomsten i Sverige det året. Det andra är att man inte ska ha fått något försörjningsstöd under det senaste året. Försörjningsstöd har stor betydelse för personer med ekonomiska svårigheter som ännu inte kommit in på arbetsmarknaden, och därmed inte omfattas av arbetslöshetsförsäkringen (Salonen 2003).

Övriga variabler

Även om det finns vissa saker som många unga har gemensamt, är de en mycket heterogen grupp. Som tidigare nämnts finns det både strukturella och individuella faktorer som påverkar och begränsar möjligheten att få ett jobb och en egen bostad. Det är därför nödvändigt att studera skillnader mellan olika grupper av unga, till exempel unga med olika könstillhörighet

och klassbakgrund. I analysen har hänsyn tagits till personernas ålder, kön, typ av bostadsort, utbildning och föräldrarnas socioekonomiska status. Genom den analysmetod som används är det möjligt att i analysen ta hänsyn till undersökningspersonernas varierande bakgrund och samtidigt få fram marginaleffekten av en enskild förklaringsfaktor. Nedan beskrivs kortfattat på vilket sätt de oberoende variablerna mäts.

- *Ålder* mäts i hur många år en person är.
- *Kön* kan anta två värden, kvinna eller man. Uppgifter om könstillhörighet har hämtats från tillgängliga register.
- *Typ av bostadsort* baseras på registeruppgifter om hemkommun. Att använda registerinformation om typ av bostadsort kan vara problematiskt av den anledningen att unga i vissa fall står skrivna hos sina föräldrar, trots att de har flyttat därifrån (SOU 2007:14a). Respondenterna i den här undersökningen har i enkäten fått ange vid vilka tillfällen som de har flyttat. Risken är därmed liten att någon definieras som kvarboende hos föräldrarna trots att han eller hon har flyttat hemifrån. Att någon står skriven hos föräldrarna skulle emellertid kunna innebära att uppgiften om bostadskommun blir felaktig. Då situationen för unga på bostadsmarknaden och arbetsmarknaden i de tre storstadsområdena, Göteborg, Malmö och Stockholm, har många likheter (Statens bostadskreditnämnd 2005, Svenska kommunförbundet 2003) behandlas dessa regioner tillsammans i analysen. Variabeln kan anta två värden: *storstad* och *övriga orter*. Med storstad menas de kommuner som tillhör Stockholms län, Skåne län och Västra Götalands län.

- *Föräldrarnas socioekonomiska status* baseras på socioekonomisk indelning (SEI) som är ett sammanvägt mått på status utifrån utbildning, yrke och inkomstnivå. Centralt för indelningen är positionen på arbetsmarknaden. Det är föräldrarnas högsta SEI-kod som används i analysen. Variabeln är indelad i fyra kategorier: arbetare, tjänstemän, företagare och övriga. Den sistnämnda gruppen görs det inte några skattningar för.

- *Utbildningsnivå* har klassificerats med hjälp av Svensk utbildningsnomenklatur (SUN) som hämtats från SCB:s utbildningsregister. Uppgifterna om den äldsta kohortens utbildningsnivå saknas i ett stort antal fall, vilket gör att informationen om denna generation till viss del är osäker. Variabeln är indelad i tre kategorier: grundskoleutbildning, gymnasieutbildning och eftergymnasial utbildning.

Att vara ung och att bli vuxen i olika generationer

I det här avsnittet presenterar vi resultaten av de empiriska analyserna. Vi inleder med en beskrivning av andelen etablerade på bostads- och arbetsmarknaden i figur 5.1 och figur 5.2.

Av figur 5.1 framgår att det genomgående har varit en något större andel femtiotalister som haft tillgång till en egen bostad, i jämförelse med när de yngre generationerna var i samma ålder. Sjuttitalisternas etableringsmönster återges av den undre kurvan, vilket indikerar att en något mindre andel varit etablerade, oberoende av ålder. Skillnaden mellan generationerna är som störst mellan 18 och 21 år. Fördelningen är i linje med tidigare studier som visar att det blev svårare för unga att etablera sig på bostads-

marknaden under 1990-talet och inledningen av 2000-talet (Statens bostadskreditnämnd 2005), vilket drabbade just sjuttitalisterna och i viss mån även sextitalisterna.

Av figur 5.2 framgår att det var en jämförelsevis liten andel sjuttitalister som började arbeta i tjugoförårsåldern. Det var inte förrän de fyllde 28 år som de kom upp i en lika stor andel etablerade som sextitalisterna. Det beror sannolikt på den svåra situationen på arbetsmarknaden, tillsammans med det faktum att allt fler valde att studera. Andelen etablerade sextitalister sjönk när den generationen fyllde 28 år, vilket kan vara ett resultat av den ekonomiska krisen som inleddes i början av 1990-talet. Unga födda på 1950-talet hade generellt gynnsamma förhållanden på arbetsmarknaden, vilket återspeglas i den högre andelen etablerade på arbetsmarknaden.



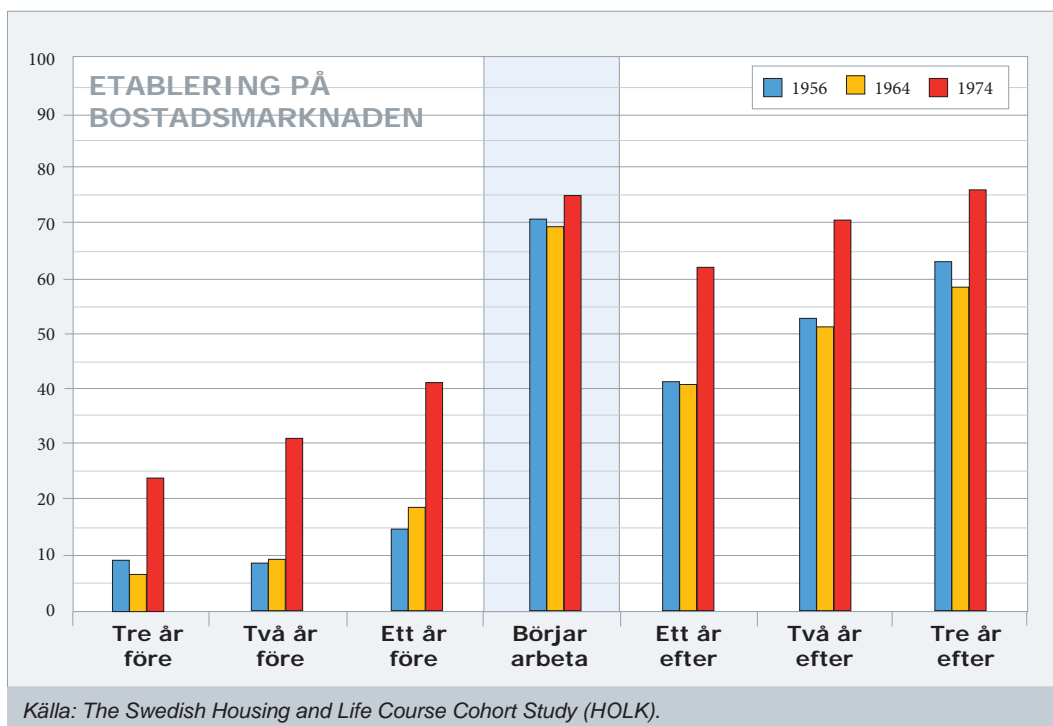
Figur 5.1 Andelen etablerade på bostadsmarknaden för olika åldrar. Födelsekohorterna 1956, 1964 och 1974. Procent.

Vilken betydelse har då inträdet på arbetsmarknaden för etableringen på bostadsmarknaden? För att ta reda på det, har logistisk regressionsanalys använts för att skatta sannolikheten att vara etablerad på bostadsmarknaden innan och efter det år då man första gången började arbeta.⁸ Analyser har gjorts för varje år från och med tre år innan man började arbeta första gången, till och med tre år efter det tillfället. Tillvägagångssättet har varit detsamma för de tre generationerna som ingår i undersökningen. För att fördjupa analysen har även sannolikheten att vara etablerad på arbetsmarknaden skattats i förhållande till tidpunkten för inträdet på bostadsmarknaden.

För de tidpunkter som analyserats skattades varje individs sannolikhet att ha flyttat hemifrån och att ha fått en stabil bostadssituation. I figur 5.3 beskrivs den genomsnittliga sannolikheten och hur den har förändrats i förhållande till tidpunkten för inträdet på arbetsmarknaden. Efter som den här studien syftar till att studera ungdomars villkor, har enbart perioden då personer är 18–30 år inkluderats i analysen. Det innebär alltså att perioden 1974–1986 ingår för personerna födda 1956, perioden 1982–1994 för personerna födda 1964, samt perioden 1992–2004 för personer i den yngsta ålderskohorten, födda 1974.



Figur 5.2 Andelen etablerade på arbetsmarknaden för olika åldrar. Födelsekohorterna 1956, 1964 och 1974. Procent.

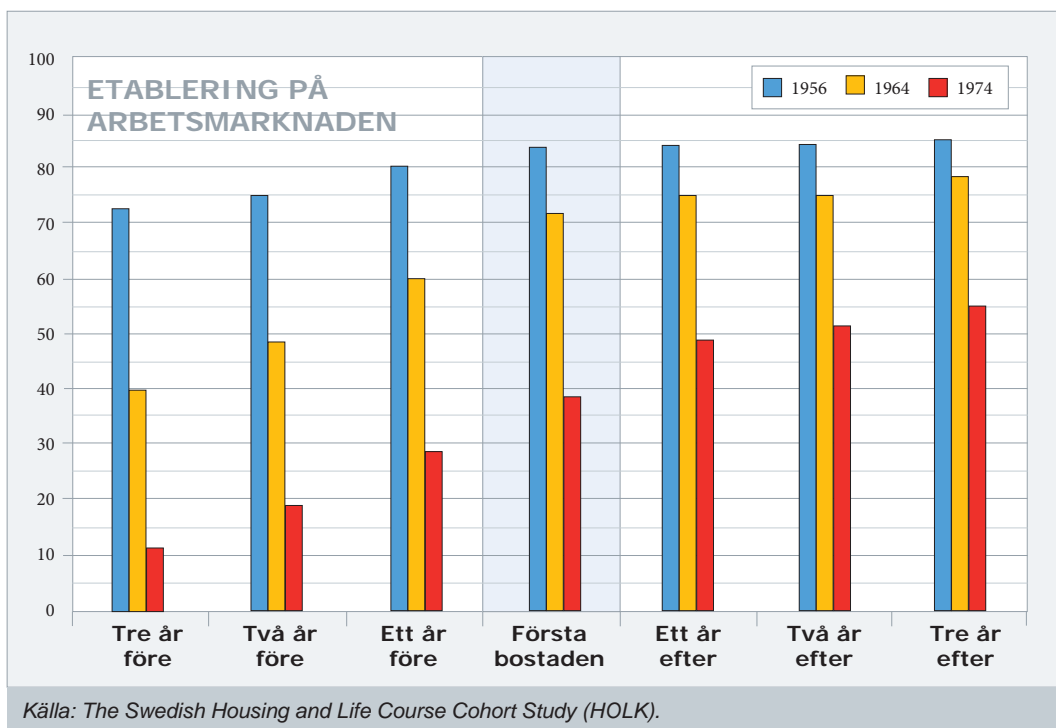


Figur 5.3 Genomsnittlig skattad sannolikhet för att vara etablerad på bostadsmarknaden för födelsekohorterna 1956, 1964 och 1974, i förhållande till tidpunkten för inträdet på arbetsmarknaden. Procent.

För alla tre generationerna ökar sannolikheten att vara etablerad på bostadsmarknaden när de kommer närmare tidpunkten för etableringen på arbetsmarknaden. Sjuttioalisternas etableringsmönster avviker i jämförelse med de äldre generationernas, då de genomgående har en högre sannolikhet att vara etablerade på bostadsmarknaden, både innan och efter inträdet på arbetsmarknaden. Skillnaden mellan generationerna är som minst under det år då de började arbeta. Femtioalisternas och sextioalisternas etableringsmönster är i princip identiska.

Samma år som inträdet på arbetsmarknaden sker en kraftig ökning i sannolikheten för att vara etablerad på bostadsmarknaden för alla tre generationer, året efter minskar den sannolikheten igen. Störst diskrepans är det för femtioalisterna och sextioalisterna, som i jämförelse med sjuttioalisterna, både har en större ökning i sannolikhet det år då de börjar arbeta, men också en större minskning året efter. För sjuttioalisterna är de förändringarna inte lika stora.

Som tidigare diskuterats är antagligen situationen på arbetsmarknaden mer betydelsefull för etableringen på bostadsmarknaden än vice



Figur 5.4 Genomsnittlig skattad sannolikhet för att vara etablerad på arbetsmarknaden för födelsekohorterna 1956, 1964 och 1974, i förhållande till tidpunkten för inträdet på bostadsmarknaden. Procent.

versa. Utifrån tidigare studier finns det emellertid resultat som tyder på att den omvända orsaksriktningen också kan ha betydelse, om än i mindre omfattning. För att titta närmare även på det förhållandet, har sannolikheten att vara etablerad på arbetsmarknaden skattats innan och efter tidpunkten för etableringen på bostadsmarknaden.

I figur 5.4 återges sannolikheten att vara etablerad på arbetsmarknaden i förhållande till tidpunkten för inträdet på bostadsmarknaden. Tidpunkten för etableringen på bostadsmarknaden innebär varken en markant ökning eller, för den

delen, en minskning i sannolikhet för att vara etablerad på arbetsmarknaden. Sannolikheten att vara etablerad på arbetsmarknaden är genomgående lägre för sjuttioalisterna och högre för femtioalisterna. Den skillnaden beror antagligen på att förutsättningarna för ungas etablering varierat mellan de olika tidsperioderna.

Till skillnad från när bostadssituationen undersöks i förhållande till inträdet på arbetsmarknaden, kan resultatet tolkas som att det första inträdet på den reguljära bostadsmarknaden inte i någon högre grad påverkar sannolikheten att vara etablerad på arbetsmarknaden.

Resultaten är av flera anledningar intressanta. Då enbart andelen som etablerat sig på bostadsmarknaden studerades, utmärkte sig sjuttioalisterna med en lägre andel etablerade i jämförelse med ungdomarna i de två andra generationerna (se figur 5.1). När sannolikheten beräknas i förhållande till inträdet på arbetsmarknaden, indikerar istället resultatet att sjuttioalisterna genomgående har en högre sannolikhet att vara etablerade på bostadsmarknaden. Skillnaden mellan utfallen kan förklaras med att sjuttioalisterna i genomsnitt är betydligt äldre när de etablerar sig på arbetsmarknaden vilket i sin tur ökar sannolikheten för att ha etablerat sig på bostadsmarknaden. I analysen som redovisas i figur 5.3 kontrolleras dessutom för ett antal andra bakgrundsvariabler som det inte tas hänsyn till i figur 5.1.

Skillnader mellan olika grupper av unga

Arbetsmarknadsetableringen har olika stor betydelse för en persons bostadssituation beroende på en rad olika faktorer, exempelvis vilken socioekonomisk bakgrund en person har och var i landet personen bor. I det här avsnittet undersöks hur dessa skillnader ser ut för olika grupper av unga.

Den förväntade (predicerade) sannolikheten för att ha fått en bostad på den reguljära bostadsmarknaden skattas före och efter tidpunkten för inträdet på arbetsmarknaden. Sannolikheten har beräknats för olika värden på variablerna ålder, kön, typ av bostadsort samt föräldrarnas socioekonomiska status och återges uttryckt i procent.

Bara för att två skattade sannolikheter skiljer sig åt behöver det inte innebära att det finns en faktisk skillnad mellan två grupper, eller mellan två tidpunkter. Differensen kan bero på en

slumpmässig fördelning i undersökningsmaterialet. För att med större säkerhet kunna dra slutsatser om samband har konfidensintervall för de förväntade sannolikheterna beräknats. Med ett konfidensintervall uppskattas mellan vilka värden som man kan anta att det ”verkliga” värdet befinner sig.

I det här avsnittet är det särskilt intressant att se om det finns en skillnad i den skattade sannolikheten för att vara etablerad på bostadsmarknaden året före inträdet på arbetsmarknaden i jämförelse med året efter. Om konfidensintervallen för dessa två tidpunkter överlappar varandra finns det en risk för att den uppmätta skillnaden är ett resultat av hur fördelningen ser ut i datamaterialet, snarare än att den återger en faktisk skillnad. I det här sammanhanget kan det i vissa fall tolkas som att sannolikheten för att vara etablerad på bostadsmarknaden inte påverkas av tidpunkten för etableringen på arbetsmarknaden.

I tolkningen av analysresultaten är utgångspunkten att situationen på arbetsmarknaden påverkar möjligheten att få en bostad, snarare än tvärtom. Som framgick av diskussionen tidigare är det emellertid också rimligt att anta att den omvända orsaksriktningen kan ha viss betydelse. Även om resultaten som illustreras i figur 5.4 hittills inte styrker att etableringen på bostadsmarknaden påverkar etableringen på arbetsmarknaden redovisas en något fördjupad analys av detta sist i avsnittet.

Ålder

Åldern har stor betydelse för vilken bostadssituation en person har och sannolikheten för att han eller hon är etablerad på arbetsmarknaden. Ungas inträde på den reguljära bostadsmarknaden har förändrats och sker numera allt senare. Det hänger dels samman med ett senare inträde på arbetsmarknaden, dels med att situationen på bostadsmarknaden har förändrats, det har blivit allt svårare för unga att få en egen bostad. Det finns även uppgifter om att yngre personer upplever sig diskriminerade på bostadsmarknaden (Boverket 2008a). Relationen mellan bostadssituation och arbetsmarknadsetablering kan således antas variera beroende på en persons ålder.

Att det är en särskilt svår situation för yngre personer på bostadsmarknaden bör rimligtvis öka betydelsen av en arbetsmarknadsetablering. I tabell 5.3 redovisas resultaten av de logistiska regressionsanalyserna för variabeln ålder.

I den vänstra kolumnen (effekt) i tabell 5.3 visas förändringen i det logaritmerade oddset för att vara etablerad på bostadsmarknaden när en person blir ett år äldre. Samtliga värden är signifikanta och positiva, vilket innebär att ju äldre en person är, desto större är sannolikheten att den personen har etablerat sig på bostadsmarknaden, både året före inträdet på arbetsmarknaden och året efter. För att göra det enklare att förstå hur

Tabell 5.3 Sannolikheten för att ha etablerat sig på bostadsmarknaden i förhållande till tidpunkten för arbetsmarknadsetableringen för variabeln ålder, samt för 18-åringar och 25-åringar. Logistisk regression. Regressionskoefficient och procent

Etablering på arbetsmarknaden	Effekt	Standardfel	Skattad sannolikhet (%)	
			18 år	25 år
Födda 1974				
Ett år före	0,42**	0,04	17 (± 4)	80 (± 7)
Ett år efter	0,28**	0,04	33 (± 8)	78 (± 5)
Födda 1964				
Ett år före	0,55**	0,10	12 (± 3)	87 (± 14)
Ett år efter	0,35**	0,07	26 (± 6)	80 (± 11)
Födda 1954				
Ett år före	0,58**	0,10	15 (± 3)	91 (± 11)
Ett år efter	0,41**	0,09	27 (± 6)	87 (± 10)

Källa: *The Swedish Housing and Life Course Cohort Study (HOLK)*.

<p>1974 Ett år före: Antalet observationer är 701, $R^2 = 0,18$ Ett år efter: Antalet observationer är 701, $R^2 = 0,08$</p>	<p>1964 Ett år före: Antalet observationer är 604, $R^2 = 0,18$ Ett år efter: Antalet observationer är 708, $R^2 = 0,11$</p>	<p>1954 Ett år före: Antalet observationer är 782, $R^2 = 0,14$ Ett år efter: Antalet observationer är 782, $R^2 = 0,10$</p>
---	---	---

Kommentar: I samtliga analysmodeller ingår variablerna kön, ålder, typ av bostadsort, utbildningsnivå och föräldrarnas socioekonomiska status. * = signifikant på 95 % säkerhetsnivå, ** = 99 % säkerhetsnivå.

mycket ålder påverkar, skattas sannolikheten att ha en bostad på den reguljära bostadsmarknaden i procent för 18-åringar och 25-åringar. Resultatet av skattningarna finns återgivna i de två högra kolumnerna i tabellen.

Vilken betydelse har då inträdet på arbetsmarknaden? Ett sätt att försöka ta reda på det är att jämföra sannolikheten att ha en egen bostad året före inträdet på arbetsmarknaden med sannolikheten året efter. För 18-åringar i alla tre generationerna, var sannolikheten att vara etablerad på bostadsmarknaden signifikant högre efter inträdet på arbetsmarknaden, i jämförelse med året före. Skillnaden mellan året före och året efter var för sjuttioalisterna 16 procentenheter, och för femtioalisterna 12 procentenheter. Det skulle kunna tyda på att det över tid har blivit viktigare för 18-åringar att ha ett arbete för att kunna etablera sig på bostadsmarknaden.

Resultatet för 25-åringarna ser ut på ett annat sätt. För alla tre generationerna var sannolikheten att ha en egen bostad något större året före de började att arbeta, i jämförelse med året efter. Den skillnaden är emellertid inte ett tillförlitligt resultat då konfidensintervallen överlappar varandra.

En försiktig tolkning av vilken betydelse arbetsmarknadsetableringen har för yngre respektive äldre ungdomars bostadssituation, är att det är viktigare för en ung person att ha ett arbete för att kunna etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden. Resultatet skulle kunna förklaras med att det för äldre ungdomar finns andra faktorer som påverkar bostadssituationen. En sådan faktor är att en äldre person i större utsträckning kan antas vara sammanboende. I vissa fall är det antagligen tillräckligt med att en person i ett hushåll har arbete och en inkomst för att få en bostad. En annan faktor skulle kunna

vara att äldre ungdomar i större utsträckning eftersträvar en mer stabil bostadssituation. Yngre ungdomar tycker möjligtvis i större utsträckning att mer kortsiktiga bostadslösningar är godtagbara. Det är dessutom mer allmänt accepterat att en yngre person bor kvar hos föräldrarna.

Kön

Könstillhörighet har stor betydelse för vilka livsvillkor en person har. När det gäller etableringen på bostadsmarknaden så finns det vissa studier som tyder på att män diskrimineras på andrahandsmarknaden, och då i synnerhet unga män med utomeuropeisk bakgrund. Många hyresvärdar vill enbart hyra ut till kvinnor då de uppfattas vara mer pålitliga hyresgäster (SOU 2007:14a). På arbetsmarknaden är det i ett historiskt perspektiv istället kvinnor som i högre grad har diskriminerats. Historiskt sett har det dessutom varit vanligt att kvinnor varit hemmafruar, som istället för att förvärsarbeta ansvarat för hemmet och barnen. Sammantaget innebär detta att män i större utsträckning varit etablerade på arbetsmarknaden, vilket ökar sannolikheten att ha etablerat sig på den reguljära bostadsmarknaden. I tabell 5.4 redovisas resultaten av de logistiska regressionsanalyserna för variabeln kön.

Samtliga värden som beskriver effekten av hur kön påverkar sannolikheten att vara etablerad på bostadsmarknaden är positiva, både året före och året efter inträdet på arbetsmarknaden. Eftersom männen utgör referenskategori tyder resultatet därmed på att kvinnorna har haft en högre sannolikhet att etablera sig på bostadsmarknaden, både före och efter det att de börjat arbeta. För sjuttioalisterna är skillnaden mellan könen inte signifikant året efter inträdet på arbetsmarknaden.

Tabell 5.4 Sannolikheten för att ha etablerat sig på bostadsmarknaden i förhållande till tidpunkten för arbetsmarknadsetableringen fördelat på kön. Logistisk regression. Regressionskoefficient och procent

Etablering på arbetsmarknaden	Effekt	Standardfel	Skattad sannolikhet (%)	
			Tjej	Kille
Födda 1974				
Ett år före	0,38*	0,18	44 (± 6)	35 (± 6)
Ett år efter	0,14	0,17	67 (± 5)	63 (± 5)
Födda 1964				
Ett år före	0,99**	0,27	20 (± 5)	9 (± 4)
Ett år efter	0,64**	0,17	47 (± 5)	31 (± 6)
Födda 1954				
Ett år före	0,78*	0,24	16 (± 4)	8 (± 3)
Ett år efter	0,96**	0,16	52 (± 5)	29 (± 5)

Källa: *The Swedish Housing and Life Course Cohort Study (HOLK)*.

<p>1974 Ett år före: Antalet observationer är 701, $R^2 = 0,18$ Ett år efter: Antalet observationer är 701, $R^2 = 0,10$</p>	<p>1964 Ett år före: Antalet observationer är 604, $R^2 = 0,20$ Ett år efter: Antalet observationer är 708, $R^2 = 0,16$</p>	<p>1954 Ett år före: Antalet observationer är 782, $R^2 = 0,19$ Ett år efter: Antalet observationer är 782, $R^2 = 0,12$</p>
---	---	---

Kommentar: I samtliga analysmodeller ingår variablerna kön, ålder, typ av bostadsort, utbildningsnivå och föräldrarnas socioekonomiska status. Killar utgör referenskategori. * = signifikant på 95 % säkerhetsnivå, ** = 99 % säkerhetsnivå.

För både kvinnor och män är sannolikheten att vara etablerad på bostadsmarknaden större året efter det att de börjat arbeta, i jämförelse med året före. Kvinnorna har emellertid genomgående en högre sannolikhet året före. För männen tycks betydelsen av arbetsmarknadsetableringen ha ökat över tid. För män födda på sjuttioalet var skillnaden i sannolikhet mellan året före och året efter 28 procentenheter. Motsvarande andel för femtiotalisterna var 21 procentenheter. För kvinnorna indikerar resultatet den motsatta utvecklingen, det vill säga att arbetsmarknadsetableringen har minskat i betydelse, då skillnaden mellan de två mätpunkterna är större för femtiotalisterna än för sjuttioalet.

Typ av bostadsort

Var i landet man bor påverkar möjligheten att få ett jobb och förutsättningarna för att kunna etablera sig på bostadsmarknaden. I många storstäder är det mycket svårt för unga att få en bostad, vilket beror på en kraftigt ökad efterfrågan på bostäder som i sin tur hänger samman med en ökad inflyttning. I glesbygd och på orter som tidigare hade många industrier finns det istället ett överskott på lediga bostäder. Anledningen är att det på dessa orter ofta är svårt att få jobb eller att hitta en annan sysselsättning, vilket leder till att många, och då i synnerhet unga, flyttar till storstäderna för att antingen studera eller

arbeta (Bergensträhle 2010, Salonen 2003, Vogel 1994b). Att det finns många lediga bostäder innebär inte nödvändigtvis att det är lätt för unga att etablera sig på bostadsmarknaden.

Det är rimligt att anta att det finns en viss skillnad mellan storstäder och andra typer av orter i hur stor betydelse etableringen på arbetsmarknaden har för en persons bostadssituation. Oavsett typ av bostadsort förekommer krav på anställning och en varaktig inkomst från hyresvärdar och kreditgivare. Det finns sannolikt inte några orter där det generellt sett är enkelt att få en bostad utan att först ha etablerat sig på arbets-

Tabell 5.5 Sannolikheten för att ha etablerat sig på bostadsmarknaden i förhållande till tidpunkten för arbetsmarknadsetableringen fördelat på typ av bostadsort. Logistisk regression. Regressionskoefficient och procent

Etablering på arbetsmarknaden	Effekt	Standardfel	Skattad sannolikhet (%)	
			Storstad	Övriga ortstyper
Födda 1974				
Ett år före	-0,03	0,26	40 (± 5)	40 (± 11)
Ett år efter	0,04	0,23	65 (± 9)	66 (± 4)
Födda 1964				
Ett år före	3,05**	0,54	76 (± 19)	13 (± 3)
Ett år efter	0,95**	0,26	61 (± 11)	37 (± 4)
Födda 1954				
Ett år före	2,00**	0,56	49 (± 27)	12 (± 2)
Ett år efter	1,22**	0,26	68 (± 11)	38 (± 4)

Källa: The Swedish Housing and Life Course Cohort Study (HOLK).

1974

Ett år före: Antalet observationer är 701, $R^2 = 0,17$

Ett år efter: Antalet observationer är 701, $R^2 = 0,10$

1964

Ett år före: Antalet observationer är 604, $R^2 = 0,20$

Ett år efter: Antalet observationer är 708, $R^2 = 0,16$

1954

Ett år före: Antalet observationer är 782, $R^2 = 0,19$

Ett år efter: Antalet observationer är 782, $R^2 = 0,12$

Kommentar: I samtliga analysmodeller ingår variablerna kön, ålder, typ av bostadsort, utbildningsnivå och föräldrarnas socioekonomiska status. I modell "Ett år före" (1974) ingår även en interaktionsvariabel mellan typ av bostadsort och föräldrarnas socioekonomiska status. Övriga ortstyper utgör referenskategori. Interaktionsvariabeln är signifikant och har en effekt på 1,59. * = signifikant på 95 % säkerhetsnivå, ** = 99 % säkerhetsnivå.

marknaden, även om det finns lediga bostäder. Samtidigt bidrar bostadsbristen i storstäderna till ökad konkurrens om de bostäder som finns. Det kan på dessa orter antas leda till att det blir ännu viktigare att ha ett jobb, i alla fall för de ungdomar vars föräldrar inte har möjlighet att bidra ekonomiskt till en bostad.

För att ta hänsyn till den aspekten har analysmodellerna testats för interaktion mellan föräldrarnas socioekonomiska status och typ av bostadsort. I praktiken innebär det en undersökning av om effekten av att bo i en storstad förstärks eller försvagas beroende på föräldrarnas socioekonomiska status. En annan aspekt av skillnaden mellan storstäder och övriga orter är att många unga boende i storstadsområdena studerar, vilket leder till att de etablerar sig senare på arbetsmarknaden. I tabell 5.5 skildras sambandet mellan typ av bostadsort och att vara etablerad på bostadsmarknaden.

För unga födda på sjuttioalet framkommer inte några signifikanta skillnader mellan olika typer av orter. Det gäller både före och efter inträdet på arbetsmarknaden. För femtiotalisterna och sextiotalisterna tyder resultatet på att bosatta i storstäderna, har haft en större sannolikhet att etablera sig på bostadsmarknaden i jämförelse med personer på övriga orter. Chansen att ha en bostad på den reguljära bostadsmarknaden ökade året efter inträdet på arbetsmarknaden för alla grupper utom för sextiotalisterna boende i städerna, vilka istället hade en minskad sannolikhet för den tidpunkten.

Skiljer sig betydelsen av arbetsmarknadsetableringen beroende på vilken typ av ort en person bor i? För sjuttioalisterna är sannolikheten att vara etablerad på bostadsmarknaden större året efter inträdet på arbetsmarknaden. Det ver-

kar emellertid inte vara någon större skillnad mellan storstäder och övriga orter, då den förväntade sannolikheten i princip är densamma för boende på de två ortstyperna. Etableringen på arbetsmarknaden tycks därmed ha ungefär samma betydelse för ungas bostadssituation i städerna som för unga som bor på andra orter.

För sextiotalisterna och femtiotalisterna är resultatet ett annat. För boende på övriga ortstyper finns det en tydlig skillnad i sannolikhet att vara etablerad på bostadsmarknaden mellan året före och året efter inträdet på arbetsmarknaden. Resultatet indikerar att inträdet på arbetsmarknaden på dessa orter har haft betydelse för möjligheten att kunna skaffa en bostad på den reguljära bostadsmarknaden. I storstäderna tycks det emellertid inte ha funnits någon sådan skillnad då konfidensintervallen överlappar varandra. Resultatet tyder på att arbetsmarknadsetableringen i dessa två generationer haft större betydelse för unga boende i övriga ortstyper, i jämförelse med unga boende i städerna.

Analysresultatet indikerar att unga i de större städerna som var födda på femtiotalet och sextiotalet har haft en högre sannolikhet att vara etablerade på bostadsmarknaden vid tidpunkten för inträdet på arbetsmarknaden. Sammanfattningsvis tycks arbetsmarknadsetableringens betydelse ha ökat över tid för ungas bostadssituation i städerna. På övriga orter framkommer inte någon direkt skillnad över tid. På dessa orter har det, under alla tidsperioder som undersöks, istället varit betydelsefullt att ha ett arbete för att kunna etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden.

Föräldrarnas socioekonomiska status

I tidigare studier har det framkommit att föräldrarnas socioekonomiska status inverkar på ungas möjlighet att etablera sig på bostads- och arbetsmarknaden (Blomskog & Schröder 1999). I synnerhet under perioder då unga själva har haft svårt att etablera sig och på orter där etableringen varit svår. Föräldrar som har de ekonomiska förutsättningarna hjälper många gånger sina barn att få en bostad, antingen genom att gå in som borgenär eller genom att ta ett banklån (SOU 2007:14a, Statens bostadskreditnämnd 2010). Ungdomar vars föräldrar inte har samma möjlighet är mer beroende av sin egen ekonomiska situation och därmed av att ha ett arbete. Att vara etablerad på arbetsmarknaden kan således ha större betydelse för den gruppens bostadssituation och då i synnerhet innan de har börjat arbeta och fått en egen inkomst. I tabell 5.6 visas resultatet av hur föräldrarnas socioekonomiska status påverkar ungas möjligheter på bostadsmarknaden.

I analysen framkommer endast ett signifikant värde, det för unga födda på sextiotalet vars föräldrar arbetade som någon form av tjänste-

män. Värdet är negativt, vilket skulle kunna indikera att sannolikheten för att etablera sig på bostadsmarknaden är lägre om föräldrarna var tjänstemän i jämförelse med om de var arbetare. Eftersom det är det enda signifikanta värdet i analysen och att värdena på effekten skiftar emellan att vara positiva och negativa, tyder analysresultatet sammantaget på att det inte finns något tydligt samband mellan föräldrarnas socioekonomiska status och ungas bostadssituation. Det är möjligt att ett tydligare samband skulle framträda om vissa grupper av ungdomar studerades separat, exempelvis unga boende i en större stad.

Vad säger då analysresultatet om betydelsen av att vara etablerad på arbetsmarknaden? För både tjänstemän och företagare ökar den förväntade sannolikheten att vara etablerad på bostadsmarknaden året efter inträdet på arbetsmarknaden. Det resultatet kan tolkas som att det är viktigt för unga att ha ett arbete för att få en stabil bostadssituation, oberoende av föräldrarnas socioekonomiska status.

Tabell 5.6 Sannolikheten för att ha etablerat sig på bostadsmarknaden i förhållande till tidpunkten för arbetsmarknadsetableringen fördelat på föräldrarnas socioekonomiska status. Logistisk regression. Regressionskoefficient och procent

Etablering på arbetsmarknaden	Effekt	Standardfel	Skattad sannolikhet (%)	
Födda 1974				
Ett år före				
Tjänsteman	-0,29	0,23	36 (± 8)	
Företagare	0,23	0,22		44 (± 8)
Ett år efter				
Tjänsteman	-0,05	0,21	64 (± 7)	
Företagare	0,18	0,21		68 (± 7)
Födda 1964				
Ett år före				
Tjänsteman	-0,98*	0,30	8 (± 4)	
Företagare	-0,50	0,29		11 (± 5)
Ett år efter				
Tjänsteman	-0,35	0,20	35 (± 7)	
Företagare	-0,09	0,21		38 (± 8)
Födda 1954				
Ett år före				
Tjänsteman	0,15	0,27	13 (± 5)	
Företagare	0,01	0,28		12 (± 5)
Ett år efter				
Tjänsteman	-0,27	0,19	37 (± 7)	
Företagare	-0,32	0,19		36 (± 7)
Källa: The Swedish Housing and Life Course Cohort Study (HOLK).				
1974 Ett år före: Antalet observationer är 701, $R^2 = 0,18$ Ett år efter: Antalet observationer är 701, $R^2 = 0,10$		1964 Ett år före: Antalet observationer är 604, $R^2 = 0,20$ Ett år efter: Antalet observationer är 708, $R^2 = 0,16$		1954 Ett år före: Antalet observationer är 782, $R^2 = 0,19$ Ett år efter: Antalet observationer är 782, $R^2 = 0,12$
Kommentar: I samtliga analysmodeller ingår variablerna kön, ålder, typ av bostadsort, utbildningsnivå och föräldrarnas socioekonomiska status. Arbetare utgör referenskategori * = signifikant på 95 % säkerhetsnivå, ** = 99 % säkerhetsnivå.				

Påverkar bostadssituationen arbetsmarknads- etableringen?

I figur 5.4 gick inte att urskilja någon ökning av sannolikheten att vara etablerad på arbetsmarknaden efter att man etablerat sig på bostadsmarknaden i förhållande till före en sådan etablering. Det kan dock inte uteslutas att det ändå finns en sådan effekt men att den är för svag för att vara tydligt urskiljbar i denna typ av diagram. Av denna anledning genomförs en analys av samma typ som i föregående avsnitt men där effekten av etablering på bostadsmarknaden på

arbetsmarknadsetableringen undersöks i stället för tvärtom.

Resultatet som redovisas i tabell 5.7 indikerar att det faktiskt tycks finnas en sådan effekt åtminstone bland sextioåringar och sjuttioåringarna och då endast bland de yngre ungdomarna. Om man ser till sjuttioåringarna är den förväntade sannolikheten bland 18-åringar att ha etablerat sig på arbetsmarknaden 12 procent året innan man etablerat sig på bostadsmarknaden och 25 procent året efter man skaffat sig sin bostad. Effekten är inte ett utslag av ökad ålder då detta är en av de variabler som det kontrolleras för i analysmodellen. Bland sextioåringarna i 18-årsåldern är sannolikheten att vara etablerad på ar-

Tabell 5.7 Sannolikheten för att ha etablerat sig på arbetsmarknaden i förhållande till tidpunkten för när man får sin första bostad på den reguljära bostadsmarknaden för variabeln ålder, samt för 18-åringar och 25-åringar. Logistisk regression. Regressionskoefficient och procent

Etablering på bostadsmarknaden	Effekt	Standardfel	Skattad sannolikhet (%)	
			18 år	25 år
Födda 1974				
Ett år före	0,34**	0,05	12 (± 3)	60 (± 11)
Ett år efter	0,25**	0,04	25 (± 8)	66 (± 6)
Födda 1964				
Ett år före	0,35**	0,05	46 (± 6)	91 (± 5)
Ett år efter	0,09*	0,04	71 (± 7)	82 (± 5)
Födda 1954				
Ett år före	0,20*	0,06	73 (± 6)	93 (± 4)
Ett år efter	0,08	0,05	82 (± 6)	89 (± 4)

Källa: *The Swedish Housing and Life Course Cohort Study (HOLK)*.

1974

Ett år före: Antalet observationer är 704, $R^2 = 0,15$

Ett år efter: Antalet observationer är 710, $R^2 = 0,09$

1964

Ett år före: Antalet observationer är 656, $R^2 = 0,16$

Ett år efter: Antalet observationer är 670, $R^2 = 0,07$

1954

Ett år före: Antalet observationer är 564, $R^2 = 0,07$

Ett år efter: Antalet observationer är 709, $R^2 = 0,05$

Kommentar: I samtliga analysmodeller ingår variablerna kön, ålder, typ av bostadsort, utbildningsnivå och föräldrarnas socioekonomiska status. * = signifikant på 95 % säkerhetsnivå, ** = 99 % säkerhetsnivå.

betsmarknaden 46 procent året före etableringen på bostadsmarknaden och 71 procent året efter. Det resultat som antyds i analysen är sålunda att en stabil bostadssituation tycks förbättra möjligheterna på arbetsmarknaden för unga åren direkt efter att gymnasiet avslutats men att bostadssituationen inte på samma sätt påverkar möjligheterna för de i åldern kring 25 år. Resultatet är intressant, men bör tolkas försiktigt.

Bostadssituation och arbetsmarknadsetablering

I detta avsnitt har relationen mellan bostadssituation och arbetsmarknadsetablering analyserats och utvecklingen över tid har studerats genom att titta närmare på tre ungdomsgenerationer uppväxta under olika decennier.

Relationen mellan en persons situation på dessa två samhällsarenor är komplex. En central del av komplexiteten är vilken som är den primära orsaksriktningen, om det är bostadssituationen som påverkar möjligheten att få ett jobb eller om det är situationen på arbetsmarknaden som påverkar möjligheten att skaffa en bostad. Den teoretiskt tydligast förankrade orsaksriktningen är att arbetsmarknaden påverkar bostadssituationen, snarare än tvärtom. Det har också tydligt framkommit i de här redovisade analyserna att effekten av arbetsmarknadsetablering på ungas bostadssituation är tydligare än det omvända förhållandet.

Även de intervjuer som genomförts inom ramen för *Fokus II* med ett trettiotal unga i Stockholm, Haninge, Kristianstad och Boden styrker att en stadigvarande inkomst för de allra flesta är en förutsättning för ett eget boende (kapitel 3 och 6). Inte desto mindre indikerar resultaten av de analyser som har redovisats i detta avsnitt att det på samma gång kan vara så att ett stabilt eget

boende, bland yngre ungdomar, kan ha en viss positiv betydelse för möjligheterna att etablera sig på arbetsmarknaden. Det skulle i så fall vara frågan om ett dubbelriktat förhållande mellan bostad och arbete.

Studiens huvudsakliga slutsatser kan sammanfattas:

- Inträdet på arbetsmarknaden har betydelse för etableringen på bostadsmarknaden, framförallt för yngre ungdomar. Betydelsen tycks dock ha *minskat* över tid.
- Relationen mellan en persons situation på arbetsmarknaden och bostadsmarknaden har *förändrats* över tid.
- Sannolikheten att vara etablerad på bostadsmarknaden före inträdet på arbetsmarknaden har *ökat*.
- Det går att urskilja en tendens till att även etableringen på bostadsmarknaden har en viss betydelse för möjligheterna till etablering på arbetsmarknaden bland de yngre ungdomarna.

Att relationen mellan arbetsmarknadsetablering och bostadssituation har förändrats är ett förväntat resultat. Ungas villkor har ändrats drastiskt under de tre decennier som ingår i studien. Från att ha haft relativt goda förutsättningar, på både arbetsmarknaden och bostadsmarknaden, har det blivit allt svårare för unga att få ett jobb och en egen bostad. All förändring hänger dock inte samman med att ungas situation har försämrats. Att många fler väljer, och har möjlighet, att studera under en längre tidsperiod påverkar givetvis också, och då i synnerhet tidpunkten för inträdet på arbetsmarknaden.

En av slutsatserna är att situationen på arbetsmarknaden i genomsnitt har fått minskad betydelse för möjligheten att etablera sig på bostadsmarknaden. Detta ska inte tolkas som att det har blivit lättare för unga att få en egen bostad, utan snarare ses som ett resultat av en allt senare etablering på arbetsmarknaden. I och med att unga generellt är äldre när de börjar arbeta finns det en rad faktorer som kan påverka bostadssituationen och som inte i samma utsträckning är aktuella för yngre personer. Ett sådant exempel som kan nämnas här är att vara sambo.

Den sista slutsatsen är att det i materialet går att urskilja en tendens till att etableringen på bostadsmarknaden har en viss betydelse för möjligheterna till arbetsmarknadsetablering bland de yngre ungdomarna. Effekten är relativt svag och ska tolkas försiktigt. Denna orsaksriktning har en relativt svag teoretisk förankring och det behövs mer forskning för att kunna dra säkrare slutsatser. Inte minst är det viktigt att identifiera eventuella mekanismer, till exempel nedsatt psykisk hälsa, som skulle kunna utgöra kopplingen mellan en osäker bostadssituation och dålig framgång på arbetsmarknaden.

I den här studien undersöktes även skillnader mellan olika grupper av ungdomar i de tre generationerna. De generella mönster som kunde urskiljas utifrån analysresultaten är att: För män födda på femtioalet och sextioalet hade inträ-

det på arbetsmarknaden en större betydelse för bostadssituationen, än vad det hade för kvinnor under samma tidsperiod. Skillnaden mellan könen har minskat över tid. Det visade sig också att det för sjuttioalisterna inte går att se någon större skillnad i sannolikhet att vara etablerad på bostadsmarknaden mellan storstäder och övriga orter. För femtioalister och sextioalister indikerar resultatet att arbetsmarknadsetableringen hade större betydelse för unga boende utanför storstäderna. Ytterligare en slutsats är att föräldrarnas socioekonomiska status inte verkar ha någon större generell betydelse för etableringen på bostadsmarknaden vid tidpunkten för inträdet på arbetsmarknaden.

Det är få andra studier som utifrån ett individperspektiv tidigare studerat relationen mellan situationen på arbetsmarknaden och situationen på bostadsmarknaden. Utifrån den kunskap som finns om ungas situation på bostads- och arbetsmarknaden är slutsatserna som redovisas i detta avsnitt till viss del inte de förväntade. Då tidigare studier med ett liknande angreppssätt i princip är obefintliga, får de här redovisade resultaten och slutsatserna uppfattas som preliminära. Ytterligare undersökningar krävs för att med större säkerhet kunna uttala sig om relationen mellan arbetsmarknadssituation och etablering på bostadsmarknaden.

Bostadssituationen och ungas familjebildning

Ett annat område som länge varit väldigt lite studerat är kopplingen mellan ungas bostadssituation och benägenheten att skaffa barn. I synnerhet har få analyser, i såväl Sverige som internationellt, utförts på individnivå, vilket är en förutsättning för att kunna dra några mer djupgående slutsatser om det komplexa samspelet mellan bostadssituation och familjebildning, inte minst med tanke på det stora antal övriga faktorer i livet som kan tänkas påverka barnafödandet och som det bör tas hänsyn till i analysen. Under de senaste åren har dock ett mindre antal svenska studier presenterats som bidrar med kunskap på detta komplexa område (Enström Öst 2010, Statistiska centralbyrån 2005c Ström 2009, 2012). Den följande genomgången baseras i huvudsak, och om inget annat nämns, på Sara Ströms forskning (Ström 2012).⁹

I en aktuell forskningsrapport analyserar Ström sambanden mellan boende och förstabarnsfödslar i Sverige under perioden 1972–2005. Den övergripande frågeställningen är om boende kan vara ett hinder för barnafödande. Även denna analys grundar sig på *The Swedish Housing and Life Course Cohort Study* (HOLK) som presenterades närmare i föregående avsnitt.

Liksom i tidigare avsnitt kompliceras kopplingen mellan boende och familjebildning av att det går att tänka sig ett orsaksförhållande som går i båda riktningarna. Att ankomsten av ett barn i många fall leder till en anpassning av boendet är knappast kontroversiellt. Den omvända orsaksriktningen, mellan bostadssituation och familjebildning, är kanske inte lika uppenbar. Frågan som måste ställas är hur vanligt det är att inte skaffa barn eller att skjuta upp att skaffa

barn, på grund av den bostadssituation man befinner sig i för tillfället eller med anledning av de möjligheter på bostadsmarknaden man anser sig ha framöver.

I rapporten: *Rum för barn? Boende och barnafödslar i Sverige 1972–2005* menar Sara Ström att det är rimligt att anta att ett orsakssamband som går från boende till barnafödande är vanligare under perioder då utbudet av bra bostäder till rimliga kostnader är litet. Sådana omständigheter borde hypotetiskt fördröja hushålls- och familjebildning. Under perioder då bostadspri-serna är höga borde också familjebildning och bostadsköp vara konkurrerande kostnader eftersom familjebildning är kostsamt. Hon menar vidare att under omständigheter där tillgången till bostäder är god är ett rimligt antagande att orsakssambandet i högre grad går från barnafödande till boende. Mycket talar för att det här kan vara frågan om dubbelriktad kausalitet där påverkansriktningen går från båda håll samtidigt.

I den internationella litteraturen lyfts ibland fram att medianåldern för att bilda självständiga hushåll har ökat. Resultaten som redovisas i kapitel 2 för Sverige (se figur 2.8) stöder inte helt och hållet en sådan slutsats. Dessa resultat visar att sedan 1990-talet har en svag ökning av medianåldern för första flytten hemifrån inträffat i storstäderna samtidigt som ingen nämnvärd ökning inträffat utanför storstäderna. Sara Ström för ett resonemang om att i den mån en ökning av åldern för etablering på bostadsmarknaden inträffat skulle detta kunna leda till en senareläggning av barnafödandet. Detta skulle i sin tur leda till att tidsspännat för barnafödande blir

mindre (Ström 2012) och kunna påverka fertiliteten på både individnivå och aggregerad nivå (Mulder 2006b).

Ström framhåller också att utöver boendeförhållanden påverkas barnafödandet av en rad andra faktorer, till exempel de blivande föräldrarnas utbildningsnivå, arbetsmarknadsanknytning och parförhållandets stabilitet. Framförallt utbildning, arbetsmarknadsanknytning och bostadssituation har också sinsemellan starka samband.

Man kan fråga sig i vilken utsträckning unga människor utbildar sig för att kunna få ett arbete som ger en lön som är tillräcklig för att betala för ett bra boende. Ett rimligt antagande verkar vidare vara att den kraftiga ökningen av antalet högskolestudenter (Öckert & Regné 2000) i kombination med att studenter ofta har begränsad ekonomi har lett till att unga bor kvar längre i föräldrahemmet, i synnerhet på universitetsorter.

Empirisk forskning baserad på svenska data har visat att kvinnors arbetsmarknadsanknytning och inkomst har ett positivt samband med sannolikheten att få barn (jfr Andersson & Scott 2005, 2007, Hoem 2000). En svag arbetsmarknadsanknytning påverkar inte bara barnafödande i sig utan också möjligheterna att få ett bostadslån eller ett hyreskontrakt. Det är också betydligt lättare att skaffa och behålla ett bra boende om man är två jämfört med om man är ensam. Ensamstående föräldrars boendesituation är också betydligt sämre jämfört med boendesituation i hushåll med två föräldrar, i synnerhet om den ensamstående föräldern är kvinna (SOU 2001:24).

Det är också sannolikt att sambanden mellan boende och barnafödande påverkas av den historiska kontexten. Utbudet av bostäder och relativa boendekostnader varierar mellan olika

samhällen och tidsperioder och ibland också med politiska strömningar. Alltså kan individer födda under olika perioder ha olika möjligheter att tidigt under vuxenlivet skaffa sig en egen bostad. Individer födda under olika perioder kommer också att uppleva olika förhållanden på arbetsmarknaden.

I en diskussion om förutsättningarna för barnafödande i moderna samhällen menar Hobcraft och Kiernan (1995 s. 27) att *"en känsla av säkerhet"* är en av förutsättningarna för barnafödande. Med detta avser de om individer anser sig själva ha tillräckligt med resurser för att försörja ett barn från spädbarn till ung vuxen. Men de avser också huruvida blivande föräldrar bedömer att samhällets insatser för barn och unga erbjuder tillräckligt trygga förhållanden (Ström 2012).

Resultat

Sara Ström analyserar betydelsen av upplåtelseform, typ av bostad, bostadens storlek och boendetid i nuvarande bostad för benägenheten att skaffa sitt första barn.

Den senast födda födelsekohorten som ingår i undersökningen är född 1974 varav de flesta gick ut gymnasiet 1993. Denna grupps inträde i vuxenlivet sammanfaller alltså med 90-talskrisens stora arbetslöshet och med relativt stora förändringar av bostadspolitik. Relaterat till utvecklingen på arbetsmarknaden skedde under samma tid även en kraftig expansion av den högre utbildningen.

I analysen av kohorten född 1974 visar sig ett antal faktorer utöver de bostadsrelaterade ha betydelse för benägenheten att skaffa första barnet. För det första visar sig bosatta i storstadsområden vara något mindre benägna att skaffa ett första barn än personer födda utanför storstäderna. Kvinnor är mer benägna än män och kan-

ske inte så förvånande visar sig personer som är sammanboende eller gifta vara mer benägna att skaffa barn än ensamboende. Det visar sig vidare att personer med låga hushållsinkomster, allt annat lika, är mer benägna att skaffa barn än personer med högre inkomster. Ström menar dock att detta resultat snarare tycks vara en effekt av låg utbildningsnivå än av låg hushållsinkomst (Ström 2012).

Upplåtelseformens betydelse

Ström visar att för 46 procent av intervjupersonerna födda 1974 var den första egna bostaden en hyresrätt med förstahandskontrakt medan 10 procent ägde sin första bostad. För 27 procent var den första bostaden en hyresrätt med andrahandskontrakt (Ström 2012).

Spelar det då någon roll för benägenheten att skaffa barn i vilken upplåtelseform man bor? Analysen av kohorten född 1974 visar att det tycks finnas en sådan tendens. Ström analyserar bostadsförhållandena för undersökningspersonerna 16 månader innan de fått sitt första barn och resultatet visar att de som har den allra svagaste anknytningen till bostadsmarknaden, till exempel inneboende, unga som tvingats flytta tillbaka till sina föräldrar eller boende på bostadshotell uppvisar en signifikant lägre sannolikhet att skaffa sitt första barn än personer som äger sin bostad. Även hyresgäster i första och andra hand visar en något lägre benägenhet att skaffa sitt första barn än de som äger sin bostad. Skillnaden mellan bostadsägare och hyresgäster är dock inte statistiskt säkerställd. I den redovisade analysen har Ström tagit hänsyn till en rad faktorer som typ av bostad, bostadens storlek, intervjupersonens ålder, civilstånd, kön, inkomst och boenderegion (Ström 2012).

Typ av bostad

En aspekt av bostadssituationen som är tämligen starkt relaterad till upplåtelseformen är vilken typ av bostad man bor i. Inom den internationella forskningen är det vanligt att utgå från att boende i egnahem (villor och radhus) är en särskilt gynnsam förutsättning för föräldraskap som därmed skulle kunna påverka benägenheten att skaffa barn. Om man ser till kohorten född 1974 och utgår från bostadssituationen 16 månader innan första barnets nedkomst, samtidigt som man tar hänsyn till övriga bostads- och bakgrundsvariabler, visar dock inte Ströms analys att vilken typ av bostad man är bosatt i har någon signifikant effekt på benägenheten att skaffa sitt första barn.

Bostadens storlek

Om man ser till ålderskohorten född 1974 visar sig bostadens storlek vara en faktor som relativt tydligt påverkar benägenheten att skaffa första barnet. Personer bosatta i en etta 16 månader före första barnets nedkomst uppvisar en signifikant mindre benägenhet att skaffa barn än personer boende i trerummare. Även boende i tvårummare visar en mindre benägenhet än boende i trerummare att skaffa barn även om denna skillnad inte är statistiskt säkerställd med samtliga variabler ingående i modellen.

Tid man varit bosatt i sin bostad

Den fjärde bostadsrelaterade faktorn som studeras av Ström är betydelsen av att ha varit bosatt en kortare eller en längre tid i sin bostad. Resultaten för kohorten född 1974 visar här att benägenheten att skaffa första barnet ökar ju mer nyinflyttad i sin bostad intervjupersonen är 16 månader innan nedkomsten av första barnet. Det finns en signifikant skillnad mellan de som

varit bosatta i sin bostad kortare tid än 12 månader och de som varit bosatta 12–32 månader. Benägenheten att skaffa första barnet uppvisar dock ingen signifikant skillnad mellan dem som varit bosatta kortare tid än 12 månader och de som varit bosatta längre tid än 32 månader. Resultatet skulle kunna tolkas som en effekt av att det visserligen är vanligt att i tid innan man börjar försöka skaffa barn förbereder sig genom att byta till en lämpligare bostad, men att sannolikheten sedan minskar om det går för lång tid efter bostadsbytet.

Bostadspolitikens betydelse

Ström drar den övergripande slutsatsen att bostadens storlek verkar vara den bostadsfaktor som är viktigast för förstabarnsfödslar. Ju större bostaden är, desto större är benägenheten att få första barnet. Mot bakgrund av detta menar hon att det är rimligt att lyfta frågan om tillgång till stora bostäder, oavsett bostadstyp, främjar barnafödande. Hon understryker att barnafödande på individnivå påverkas av flera olika typer av faktorer varav boende är en. De två faktorer vars betydelse oftast studeras i samhällsvetenskaplig forskning är utbildning och inkomst. Hennes analyser där utbildning, inkomst och boende inkluderas samtidigt visar dock att boende verkar vara en betydande faktor även när de andra två faktorerna ingår i analysen.

Med reservation för att det är väldigt svårt att empiriskt belägga huruvida bostadspolitik verkligen påverkar barnafödande på individnivå lyfter Ström fram resultat som pekar mot att olika faktorer skulle kunna ha olika stor betydelse för benägenheten att föda första barnet under olika tidsperioder och att detta skulle kunna ha en koppling till de olika typer av politik som förts

på bostadsområdet historiskt. Generellt menar hon att etablering på bostadsmarknaden tycks ha fått ökad betydelse för att skaffa första barnet under 1990-talet och framåt jämfört med under de två föregående decennierna.

Hennes analyser visar också att de individer som var i etableringsåldern under 1990-talet i större utsträckning än individer i äldre kohorter upplevt att boendet blivit ett problem efter att första barnet föddes. Detta gäller framförallt bostadens storlek. Hon menar att det finns flera alternativa tolkningar till dessa kohortskillnader. För det första kan de vara ett uttryck för skillnader i preferenser och krav på boendet. För det andra kan de vara ett uttryck för skillnader i faktiska omständigheter. Exempel på sådana faktiska omständigheter är tillgången på bra bostäder till rimliga priser, arbetsmarknadsläget och expansionen av högre utbildning (Ström 2012).

Även Cecilia Enström Öst pekar i en avhandling på förändrade beteendemönster över tid då kohorterna födda 1964 och 1974 uppvisar en stark koppling mellan bostadsköp och att skaffa första barnet. En koppling som inte alls går att se hos den kohort som är född 1956. Enström Öst pekar också på att boendekostnaderna i samband med bostadsägande spelar en större roll för beslutet att skaffa barn i kohorterna födda 1964 och 1974 jämfört med hos dem födda 1956. Hon drar slutsatsen att de ökade svårigheterna att hitta en lämplig bostad riskerar att skjuta upp barnanskaffandet för många unga (Enström Öst 2010).

Sammanfattningsvis har resultaten som diskuterats här pekat på att vissa aspekter av ungas bostadssituation tycks påverka benägenheten att skaffa första barnet och därmed att bilda familj. Tydligast är att bostadens storlek har betydelse. Denna slutsats grundar sig på bostadssituationen 16 månader före nedkomsten av första barnet.

Man skulle kunna invända att detta är en väldigt krävande analys i syfte att belägga bostadens betydelse för familjebildningen. Den uppmätta effekten av bostadssituationen tar enligt denna logik endast hänsyn till de personer som redan på planeringsstadiet av barnanskaffandet säkerställt ett ”barnvänligt” boende.

Det är sannolikt att bostadssituationen skulle visa sig ha en starkare statistisk effekt om analysen även hade möjlighet att ta hänsyn till individer som i sitt beslut att skaffa barn påverkas av hur de bedömer sina möjligheter att i ett senare skede, kanske först efter påbörjad graviditet eller kanske först efter födseln, byta upp sig till en mer barnanpassad bostad. Exempelvis skulle ett sparkapital på banken eller en gynnsam placering i en bostadskö kunna bidra till en realistisk och positiv bedömning av de egna möjligheterna att snabbt anpassa sitt boende till den nya familjesituationen i ett senare skede. Enligt ett sådant resonemang skulle även tilltron till de egna möjligheterna att påverka sin bostadssituation kunna påverka benägenheten att skaffa barn långt innan en faktisk förändring av boendet genomförs.

Betydelsen av var man bor

I detta kapitel har huvudfokus legat på frågan om hur tillgång till eller avsaknad av stadigvarande bostad påverkar ungas hälsa, etablering på arbetsmarknaden och familjebildning. Det är dock inte bara tillgången till bostad som kan ha effekter på ungas liv. Utöver frågan om hur etablerad man är på bostadsmarknaden kan det även ha betydelse i vilken typ av bostadsområde bostaden är belägen. Det finns studier som visar att såväl skolprestationer som etablering på arbetsmarknaden och hälsa kan påverkas av områdesrelaterade faktorer. Framförallt har negativa effekter påvisats av att vara bosatt i resurssvaga, socialt utsatta bostadsområden. Vi kommer här endast kortfattat att beröra frågan om så kallade områdeseffekter, något som även togs upp i kapitel 4. Närmiljöns betydelse för ungas levnadsvillkor har tidigare behandlats mer utförligt i Ungdomsstyrelsens rapport *Fokus 08* som handlar om ungas situation i några av Sveriges mest socialt utsatta bostadsområden (Ungdomsstyrelsen 2008).

Forskningsresultaten är inte helt entydiga för effekten på arbetsmarknadsetablering av att vara bosatt i ett socialt utsatt område. Enligt några studier tycks bostadsgivningen ha ett visst, om än något begränsat, inflytande på ungas sysselsättning (Andersson 2001, Sundlöf 2008). I en studie av Eva Andersson konstateras att möjligheterna att vara sysselsatt är något mindre för unga som under flera års tid varit bosatta i ett miljonprogramsområde (Andersson 2001). I en studie av Petra Sundlöf visar sig dock inte några negativa effekter från omgivningen för chansen att vara sysselsatt i förvärsarbete.

Chansen till förvärvsarbete är exempelvis inte lägre bland unga bosatta i de utsatta bostadsområdena i jämförelse med bland unga från resursstarka bostadsområden. I samma studie konstateras dock en ökad chans att vara sysselsatt i förvärvsarbete bland unga från perifert belägna villaområden, en områdestyp som kännetecknas av många sysselsatta trots en förhållandevis låg genomsnittlig utbildningsnivå. Detta tyder på att omgivningen – i form av höga andelar förvärvsarbetande vuxna – kan ha betydelse för ungas sysselsättningsmöjligheter (Sundlöf 2008).

Socialstyrelsen (2010a) konstaterar i en studie att det finns en viss överrisk bland unga från områden med större koncentration av resurssvaga grupper att ha upplevt arbetslöshet. Även antalet dagar i arbetslöshet är något högre i resurssvaga områden, detta gäller dock endast bland unga kvinnor. En serie studier av Roger Andersson och Sako Musterd visar dock att andelen arbetslösa i omgivningen har betydelse för såväl äldre som yngre människors sysselsättningskarriärer (Musterd & Andersson 2005, 2006). Även Hedström, Kolm och Åberg konstaterar i en studie av unga att sannolikheten för att komma tillbaka i jobb efter en period av arbetslöshet är betydligt mindre om omgivningen består av många arbetslösa (Hedström et al. 2003).

På utbildningsområdet visar en rapport från Statistiska centralbyrån att barn som bor i områden med en stor andel barn med utländsk bakgrund oftare är obehöriga till gymnasiet jämfört med barn som bor i andra områdestyper. Detta gäller även om man eliminerar olikheter i föräldrarnas utbildning, familjesammansättning, inkomst, etnisk bakgrund, vistelsetid i Sverige och typ av bostad. Man visar också att dessa resultat gäller både för barn med svensk bakgrund och för barn med utländsk bakgrund. Resultaten gäller både i storstadsområden och i övriga

Sverige. Statistiska centralbyrån drar slutsatsen att förklaringen knappast kan sökas i skillnader i sammansättningen av barn med svensk och utländsk bakgrund. Snarare handlar det om sociala och ekonomiska faktorer (Statistiska centralbyrån 2007).

Socialstyrelsen kommer i en undersökning fram till att chansen för unga i resurssvaga områden att uppnå en högre utbildningsnivå om man tar hänsyn till individernas sociala bakgrund är något sämre än för unga bosatta i landets mest resursstarka bostadsområden. Det är dock frågan om en mycket liten skillnad och det visar sig att effekterna på utbildningsnivån i själva verket mer kan hänföras till skillnader mellan skolor än till skillnaden mellan bostadsområden i sig (Brännström 2007, Kölegård Stjärne et al. 2007, Socialstyrelsen 2010a).

I frågan om hur barns och ungas hälsa påverkas av närmiljön är forskningsresultaten motstridiga. Det finns undersökningar som visar att en resursrik närmiljö minskar risken för att barn ska födas med låg födelsevikt, för att de ska utveckla beteendeproblem och för att de ska utsättas för misshandel. I genomsnitt förklarar bostadsområdets karaktär omkring 10 procent av variationen, sedan man tagit hänsyn till den enskilda familjens villkor. I en forskningsgenomgång av Eva Sellström och Sven Bremberg konstateras att det redan är känt att risken för låg födelsevikt och beteendeproblem är lägre i socialt gynnade familjer. De kommer vidare fram till att det finns ett starkt empiriskt stöd för att bostadsområdets karaktär förefaller ha en självständig effekt på barns hälsa, oberoende av den enskilda familjens situation. Flera analyser tyder på att effekter av bostadsområdet inte bara adderas till den enskilda familjens risk utan även förstärker denna (Sellström & Bremberg 2004, 2006). Socialstyrelsen kommer i en

analys fram till att det inte verkar som att uppväxttid i ett område med större koncentration av resurssvaga grupper i sig påverkar den framtida risken att ha vårdats för psykisk ohälsa (Socialstyrelsen 2010a)

Sammanfattningsvis pekar forskningsresultaten för områdeseffekter kring ungas etablering på arbetsmarknaden, utbildningsresultat och hälsa åt lite olika håll. Klart är dock att effekten av att vara bosatt i en viss typ av bostadsområde inom de nämnda områdena i sig är avsevärt mycket svagare än effekten av faktorer som kan kopplas till den enskilde individen och dennes familj, till exempel social bakgrund. Det är också viktigt att uppmärksamma att så kallade områdeseffekter i praktiken kan antas ha sitt upphov i relativt olikartade processer. Ett bra exempel kan vara ungas skolresultat som i högre grad tycks kunna hänföras till förutsättningarna i olika skolor än till bostadsområden i sig.

Att bo trångt

En fråga som mer direkt kan hänföras till bostaden är om trångboddhet påverkar ungas livsvillkor. Som diskuterades i kapitel 4 finns en koppling mellan fattigdom och trångboddhet. Troligtvis är också just ekonomisk resurssvaghet en av förklaringarna till att trångboddheten är mer utbredd i socialt utsatta bostadsområden. Trångboddhetens geografiska utbredning är dock ett område där kunskapen är begränsad. Som ett exempel kan nämnas att trångboddheten är utbredd i stadsdelen Rosengård. Malmö stad redovisar att 17 procent av de vuxna Malmöborna i Rosengård är trångbodda. År 2006 var 38 procent av fyraåringarna i Rosengård trångbodda vilket kan jämföras med 11 procent i hela Malmö. Enligt Malmö stad ökar andelen barn som växer upp i trångbodda miljöer (Malmö stad 2011a).

Vad är då känt om effekterna av trångboddhet? Det finns en del internationell forskning på detta område (Enström Öst 2006). Fokus ligger då ofta på om barnen har tillgång till eget rum eller inte. Rent teoretiskt brukar man i forskningen dela in problemet med trångboddhet i två olika aspekter: brist på ro för personlig utveckling samt ett överskott av stimulans och interaktion (Goux & Maurin 2005, Gove, Hughes & Galle 1979). En av de mer berömda studierna om trångboddhet och hälsa är den av Gove et al. som bygger på amerikansk data. Forskarna visar i sin studie ett väldigt tydligt samband mellan barn som bor trångbott, det vill säga inte har tillgång till eget rum, och problem förknippade med fysisk och mental hälsa. De finner också att trångbodda barn har sämre relation till sina föräldrar än andra barn.

Den medicinska litteraturen har också visat ett stort intresse för sambandet mellan trångboddhet och hälsa (jfr Britten, Davies & Colley 1987, Mann, Wadsworth & Colley 1992). Goux och Maurin (2005) har i en studie kunnat visa ett starkt samband mellan boendeförhållanden och skolresultat: barn som växer upp utan tillgång till eget rum tenderar att prestera sämre i skolan. Den här studien är unik så till vida att man här anser sig ha påvisat ett orsakssamband där boendeförhållandena är orsaken till barnens studieresultat.

KAPITEL 6



Olika regioner, olika verkligheter

Som framgår av tidigare kapitel finns betydande skillnader i förutsättningar, villkor och möjligheter på bostadsmarknader i olika delar av landet. Detta beror på en rad faktorer, bland annat på att allt fler flyttar till storstadsregioner och högskoleorter och att befolkningen på dessa orter ökar (Boverket 2011b). Det är det också vanligare att den typen av kommuner upplever bostadsbrist. I andra delar av landet upplever man istället att allt fler flyttar ut från kommunen och där allmännyttan istället kan ha ett omvänt problem med outhyrda lägenheter.

Svårigheter och möjligheter

Dessa skillnader gör att unga i olika delar av landet möter svårigheter i olika grad när de ska etablera sig på bostadsmarknaden. Vilka möjligheter som står till buds och vilka strategier de använder sig av varierar också. De stora skillnaderna är inte minst även en politisk utmaning lokalt, regionalt och nationellt. För att på ett mer kvalitativt sätt kunna spegla dessa skillnader har Ungdomsstyrelsen valt att göra några lokala fördjupningar genom att intervjua unga, tjänstemän och politiker i kommuner som har olika förutsättningar och utmaningar. Det finns alltså skäl att tala om olika regioner och olika verkligheter både utifrån ungas situation och utifrån politikens förutsättningar och utmaningar.

Stockholm är Sveriges starkaste bostadsmarknadsregion och har flera unika särdrag och utmaningar. Mot bakgrund av det har Ungdomsstyrelsen besökt storstadskommunen Stockholm och förortskommunen Haninge som i hög grad påverkas av sin närhet till Stockholm. Landets högskoleorter möter också utmaningar som är intressanta att belysa och Kristianstads kommun får i detta sammanhang representera en sådan ort, samtidigt som de tillhör gruppen svaga bostadsmarknader enligt den definition som används i denna studie. Det gör även Bodens kommun som med sin närhet till Luleå delvis har helt andra förutsättningar.

Under kommunbesöken har intervjuer genomförts med sammanlagt 18 politiker och tjänstemän samt med 20 unga vuxna i åldern 19–29 år. Av ungdomarna som intervjuades var 13 kvinnor och 7 män. Analysen från dessa kommuner bör ses som illustrationer på reflektioner och resonemang som förekommer lokalt. Det kan finnas skäl att påpeka att det inom de olika typer av bostadsmarknader som är utgångspunkten för Ungdomsstyrelsens studie kan finnas betydande skillnader. Med andra ord bör beskrivningen från de olika orterna inte generaliseras för att gälla samtliga kommuner inom samma bostadsmarknadstyp.

Kapitlet inleds med allmänna beskrivningar av kommunerna. Därefter ges en bild av bostadssituationen i kommunerna och hur frågor om ungas boende behandlas på den kommunala agendan. I nästa steg beskrivs vilka strategier unga använder för att klara sig på bostadsmarknaden och vad unga själva ser som framgångsfaktorer. Sedan ges ett regionalt perspektiv på arbetet med bostadsförsörjningsfrågor och frågan om ungas delaktighet i den kommunala bostadspolitik. Avslutningsvis lyfter vi fram några av de reflektioner för att förbättra ungas boendesituation som framkom vid besöken. Mer djupgående beskrivningar följer i kapitel 7 om vägar framåt och i kapitel 8 om goda exempel.

Allmän beskrivning av fyra besökta orter

Stockholms stad

Landets hetaste bostadsmarknad

Stockholm är både den mest folkrika och mest folktäta kommunen i landet. Med sin landareal på 188 kvadratkilometer och sina 847 000 invånare (2010) har staden en befolkningstäthet på 4 504 invånare per kvadratkilometer.

Stockholm har också en kraftig befolkningstillväxt. Under perioden 2000–2010 ökade befolkningen med 11,4 procent eller 97 000 personer. Detta kan ställas mot ökningen i riket som helhet som var 6 procent under samma tidsperiod. Andelen unga i åldern 13–25 år är 15,2 procent i Stockholm medan andelen är 16,7 procent i riket (2010). Detta gör också att Stockholm är den av de besökta kommunerna som har den lägsta andelen unga.

Det kan också nämnas att Storstockholm utmärker sig genom att regionen har haft mer omfattande försäljning av allmännyttiga lägenheter till bostadsrättsföreningar än övriga landet, under 2010 var det drygt 15 000 lägenheter, och av dem stod Stockholms stad för omkring hälften. Det finns också direktiv för 2011–2014 om i vilka områden i Stockholm som hyresgäster kommer att erbjudas möjlighet att ombilda fastigheter som tillhör stadens bostadsbolag (Stockholms Stadshus AB 2011).¹

Stockholm är en studentstad och 8,1 procent av befolkningen i åldern 20–64 år studerar på universitet eller högskola (2009). Detta gör att Stockholms stad hamnar på en 14:e plats bland landets kommuner om man ser till andelen studenter i befolkningen. Störst är andelen studenter i Lund (21,6 procent 2009), och i hela landet är andelen 6,1 procent. Utbildningsnivån är ock-

så relativt hög i Stockholm där en stor del av den vuxna befolkningen, 25–64 år, har någon form av eftergymnasial utbildning. Hela 54,2 procent av befolkningen i Stockholm har en sådan utbildning, vilket kan jämföras med 38 procent i hela riket (2010).

Stockholms stad har en mycket het bostadsmarknad och medelpriset på ett sålt småhus avsett för permanentboende låg 2010 på 4,5 miljoner kronor. Detta gör Stockholms stad till den sjunde dyraste kommunen i landet efter sex förortskommuner i Stockholmsregionen med Lidingö och Danderyd i spetsen. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät (Boverket 2011b) redovisar Stockholms stad en generell bostadsbrist och specifik brist på bostäder både för unga och för studenter. Stockholms bostadsmarknad är också *landets starkaste bostadsmarknadsgrupp* enligt Ungdomsstyrelsens indelning.

I översiktsplanen för Stockholms stad (2010a), som omfattar Stockholms kommun, anges de stora dragen i stadens utveckling. Översiktsplanen innehåller stadens riktlinjer för bostadsförsörjning i enlighet med bostadsförsörjningslagen. En utmaning som lyfts fram är att befolkningen under de senaste åren har ökat med över 10 000 personer varje år. Staden har en uttalad ambition att främja en fortsatt befolkningsökning och växtkraft inom näringslivet och i andra verksamheter. Utgångspunkten är att en befolkningsökning utgör en grundläggande förutsättning för en positiv ekonomisk utveckling och ökad välfärd. För att möta denna utveckling konstateras att en hög byggnadstakt är central för en långsiktigt hållbar tillväxt i Stockholm. Unga berörs kort i översiktsplanen under rub-

riken särskilda insatser för vissa grupper. Där nämns att var tionde hyresrätt idag är en kategoribostad för äldre, studenter, funktionshindrade eller ungdomar. I översiktsplanen saknas en mer utvecklad strategi för ungas bostadsförsörjning i ett längre perspektiv.

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (Stockholms läns landsting 2010) lyfts fram att en tillräcklig tillgång på studentlägenheter är av betydelse för regionens möjligheter att utbilda tillräckligt många personer för att motsvara efterfrågan på den växande arbetsmarknaden. Det framkommer också att efterfrågan på bostäder för nybildade hushåll kommer att öka under de närmaste åren eftersom en stor grupp unga mellan 18 och 25 år kommer ut på bostadsmarknaden. Detta understryker behovet av en särskild plan för ungas bostadsförsörjning som går utöver frågan om bostäder för studenter.

Haninge kommun **Mångsidig pendlingsort** **med hög andel unga**

Haninge kommun är en skärgårdskommun belägen i södra delen av Stockholms län. Centralort är Handen och grannkommuner är Huddinge, Botkyrka, Tyresö, Värmdö och Nynäshamn. Haninge räknas som förortskommun till Stockholm och det tar 25 minuter med pendeltåg från Handen till Stockholms centralstation.

Haninge kommun har en landareal på 458 kvadratkilometer och 77 000 invånare (2010) vilket innebär en befolkningstäthet på 168 invånare per kvadratkilometer. Kommunen växer befolkningsmässigt och mellan 2000 och 2010 ökade befolkningen med 9,6 procent eller 7 400 personer. Detta innebär att befolkningsökningen precis som för Stockholms stad har legat betydligt över riket som helhet.²

Andelen unga i åldern 13–25 år är 17,9 procent i Haninge, vilket är högre än i hela riket (2010). Haninge har den största andelen unga av de besökta kommunerna. Enligt Haninge kommun är en stor del av dem som flyttar från och till kommunen i den flyttintensiva åldern 19–25 år.³ Kommunen uppger att många av de unga som vuxit upp i Haninge flyttar hemifrån i den här åldern, men även att många i den åldern flyttar till kommunen (Haninge kommun 2011).

Andelen högskolestudenter i åldern 20–64 år är 3,7 procent, vilket är lägre än andelen i hela riket som är 6 procent (2009). I Haninge är det endast 27,8 procent av befolkningen i åldern 25–64 år som har en eftergymnasial utbildning vilket kan jämföras med 38 procent i hela riket (2010).⁴

Haninge kommun är en del av Stockholms bostadsmarknad, *landets starkaste bostadsmarknadsgrupp* enligt Ungdomsstyrelsens indelning. Medelpriset på ett sålt småhus för permanentboende låg 2010 på 2,8 miljoner kronor. Detta innebär att försäljningspriserna på småhus ligger relativt lågt sett ur ett Stockholmsperspektiv. Av de 25 kommunerna i Stockholms bostadsmarknadsregion ligger Haninge på en nittondeplats prismässigt. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät (Boverket 2011b) redovisar kommunen såväl en generell bostadsbrist som en specifik brist på bostäder för unga respektive studenter.

Haninge kommun (2010)⁵ har utarbetat både riktlinjer och en strategi för bostadsförsörjningen. I riktlinjerna uttrycks att de ser positivt på att alltmer bli en del av Stockholmsregionens arbets- och bostadsmarknad. I riktlinjerna nämns inte unga specifikt men de kan beröras av flera av riktlinjerna. Ett exempel är att kommunen tillsammans med andra främja att behovet av bostäder kan tillgodoses för invånare med särskilda svårigheter. Bland dessa nämns till-

fälligt resurssvaga hushåll, som studenter eller unga som söker sitt första boende, men även ensamstående föräldrar, personer med funktionsnedsättningar, social problematik och andra. För att möta behoven kan kommunen stå för byggande eller tillfälliga lägenheter genom avtal med fastighetsägare.

I strategin beskrivs hur de flesta flyttar i Stockholms län är korta flyttar, men att unga avviker då de flyttar längre och mer ”regionalt”. Det beskrivs vara ett för snävt perspektiv att enbart bygga för den egna kommunens befolkning. Haninge pekar, i anslutning till den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (Stockholms läns landsting 2010), ut sig som en av fyra potentiella ”regionala stadskärnor” i söderort. Bland annat bedöms detta kunna bidra till positiv utveckling för socialt utsatta bostadsområden genom ökad tillgång till sysselsättning och service. Tvärförbindelser i söderort och tillräckligt underlag för kollektivtrafik, sysselsättning och service ses som förutsättningar för detta. Det gör även förtätning av kommunens centrala delar. Det konstateras också att det finns flera socialt utsatta områden i de södra delarna av Stockholms län. Jordbro i Haninge ingår i det urbana utvecklingsarbetet. För att motverka segregation nämns behov av ett brett och långsiktigt arbete, bland annat förebyggande åtgärder riktade mot barn och unga.

Kristianstads kommun

Högskola och många tätorter

Kristianstads kommun i nordöstra Skåne består utöver centralorten av ett fyrtiotal orter, vilket gör kommunen till Sveriges mest tätortstäta. Grannkommuner är Bromölla, Östra Göinge, Hässleholm, Hörby, Tomelilla och Simrishamn. Kristianstad är en högskoleort i Öresundsregionen med täta tågförbindelser till Malmö och Köpenhamn.

Kristianstads kommun har en landareal på 1 252 kvadratkilometer och 79 500 invånare (2010) vilket innebär en befolkningstäthet på 64 invånare per kvadratkilometer. Av invånarna bor omkring 30 000 i centralorten Kristianstad. Kommunen växer och mellan 2000 och 2010 ökade befolkningen med 6,8 procent eller 5 400 personer vilket är en ökning på samma nivå som i riket. Andelen unga, 13–25 år, i Kristianstad är 17,2 procent, vilket är något högre än andelen unga i hela riket (2010). Andelen högskolestudenter i åldern 20–64 år i Kristianstad är 5,4 procent, vilket är något lägre än andelen i hela riket som är 6 procent (2009). I Kristianstad har 36 procent av befolkningen, 25–64 år, någon form av eftergymnasial utbildning, vilket är en något lägre nivå än i hela riket som ligger på 38 procent (2010).⁶

I Ungdomsstyrelsens indelning i sex kategorier av bostadsmarknader ingår Kristianstad i den näst svagaste gruppen: *svaga bostadsmarknader*. Medelpriset på ett sålt småhus avsett för permanentboende i kommunen låg 2010 på 1 460 000 kronor. Kristianstad är sålunda den åttonde dyraste kommunen av de 77 kommuner som ingår i kategorin svaga bostadsmarknader. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät (Bo-

verket 2011b) redovisar kommunen en generell bostadsbrist och specifik brist på bostäder för unga. Däremot anser man sig inte ha en brist på bostäder för studenter.

Kristianstad har gått från att vara en garnisons- och förvaltningsstad till att bli en mer utpräglad handelsstad där den gamla stadskärnan utmärks av ett stort antal butiker. Utanför stadskärnan byggdes det under 1970-talet flera så kallade miljonprogramsområden som Gamlegården, Fröknegården, Österäng och Charlottensborg. Sedan 1977 har kommunen haft en högskola och cirka 12 000 studenter läser vid Högskolan Kristianstad. När regementet P6 lades ned flyttade högskolan 1995 ut norr om stadskärnan och tog över regementets lokaler där det bildades ett campus (Kristianstads kommun 2009).

Bostadsbeståndet i kommunen domineras av hyresrätter och det kommunala bostadsbolaget, AB Kristianstadsbyggen, äger uppåt 80 procent av lägenheterna i kommunen. Enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät (Boverket 2011b) förväntas 200 nya bostäder uppföras i kommunen under 2011 och lika många förväntas byggas under 2012. Kommunens tjänstemän uppskattar att det behöver byggas mer i kommunen och följaktligen råder det brist på bostäder. Bristen uppskattas dock minska under 2012. Kommunen antog en fördjupad översiktsplan för Kristianstad centralort 2009 och under 2011 arbetar de med en ny översiktsplan för hela kommunen, den första sedan 1990. Kommunen saknar dock en bostadsförsörjningsplan.

Bodens kommun

Glesbefolkad kommun med minskande befolkning

Bodens kommun ligger ungefär tre mil från Luleälvens mynning och grannkommunen Luleå. Till folkmängden är Boden Norrbottens tredje största kommun. Den har dock en landareal på 4 043 kvadratkilometer och 27 500 invånare vilket innebär en befolkningstäthet på 7 invånare per kvadratkilometer (2010). Detta gör Boden till den till ytan överlägset största och samtidigt den i särklass mest folkgläsa av de besökta kommunerna.

Invånarantalet minskade mellan 2000 och 2010 med 1 200 personer, en minskning med 4,4 procent. Detta kan jämföras med en befolkningsökning på 6 procent i hela riket under samma tidsperiod. Andelen unga, 13–25 år, är 16 procent i Boden, vilket ligger strax under andelen i hela riket (2010). Andelen högskolestudenter i åldern 20–64 år är 3,6 procent, vilket är betydligt lägre än i hela riket (2009). Bodens kommun är idag inte heller en högskoleort utan merparten av studenterna pendlar till grannkommunen Luleå. I Boden har 36,4 av befolkningen i åldern 25–64 år någon form av eftergymnasial utbildning. Även detta strax under nivån i hela riket som är 38 procent (2010).⁷

I Ungdomsstyrelsens indelning i sex kategorier av bostadsmarknader ingår Boden i den näst svagaste gruppen *svaga bostadsmarknader*. Medelpriset på ett sålt småhus avsett för permanentboende i Boden låg 2010 på 750 000 kronor. Endast tre mil bort i residensstaden Luleå är motsvarande pris mer än dubbelt så högt, 1,6 miljoner kronor. Med tanke på att kommunikationerna mellan Boden och Luleå kan ses som mycket goda är detta ett intressant exempel på

hur det även inom samma jämförelsevis svaga bostadsmarknadsgrupp kan förekomma relativt stora variationer i efterfrågan och pris på bostäder.

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2011 (Boverket 2011b) redovisar Bodens kommun varken en brist på bostäder för unga som grupp eller för studenter. Kommunen har under åtminstone 10–20 års tid präglats av ett bostadsöverskott. Överskottet har till och med inneburit att det allmännyttiga bostadsföretaget *Bodenbo* under de senaste åren har tvingats riva ett antal bostadshus byggda under miljonprogramsåren.

Efterfrågan på bostadsmarknaden i kommunen försvagades kraftigt i samband med den omfattande nedläggningen av militär- och annan offentlig verksamhet i staden som inträffade framförallt under 1990- och 2000-talen. Under 1970- och 1980-talen hade Boden en i huvudsak ökande befolkning, en utveckling som vändes i en nedgång i mitten av 1990-talet. Parallellt med befolkningsnedgången skedde en betydande nedgång i sysselsättningen i kommunen (Bodens kommun 2009).

Bodens moderna historia präglas i hög grad av den militära verksamheten. År 1960 fanns inte mindre än sex regementen i staden. Dessa hade 1990 minskat med ett regemente för att sedan minska till dagens två regementen. I samband med övergången från värnplikt till anställd personal inom försvaret är dock Boden en av de kommuner som fått i uppdrag att utbilda kontraktsanställda soldater. Detta innebär att efterfrågan på bostäder kommer att öka i kommunen då soldaterna inte längre ska bo i militära förläggningar utan i det ordinarie beståndet.

Andra stora arbetsgivare som försvunnit från staden det senaste decenniet är vårdhögskolan med sin sjuksköterskeutbildning som flyttades till Luleå 2005 – en förändring som direkt påverkade bostadstillgången i kommunen då den efterlämnade fastigheter som tidigare använts som bostäder av vårdstudenter. Ytterligare en flytt som kraftigt påverkat Boden samtidigt som den utlöste debatt var när centralallasaret flyttades från Boden till Luleå kommun 1999.



foto: Daniel Wohlgenuth

Boendesituationen i kommunerna

Bostadsbrist och bostadsöverskott

Enligt Boverket (2011b) så hade Stockholm, Haninge och Kristianstad bostadsbrist i januari 2011, medan det i Boden rådde ett överskott. Vid Ungdomsstyrelsens besök i kommunerna var dessa skillnader tydliga.

Eftersom det råder en stor inflyttning till hela Stockholmsregionen märks bostadsbristen av tydligt både i Stockholm och i Haninge. Det har konstaterats att det i Storstockholm främst är brist på bostäder för unga och flyktingar (Boverket 2011b). Situationen kan få olika konsekvenser för unga där några är ett långt sökande efter bostad, senarelagd flytt från föräldrahemmet, tillfälligt boende hos kompisar och boende i andra hand, vilket de intervjuade ungdomarna på olika sätt vittnade om.

”Jag läser min sista termin på Södertörn, det är skälet till att jag bor hemma, jag har inte riktigt råd att bo någon annanstans.”

(Natasha, 23 år, Stockholms stad)

”Flytta hemifrån är inte ett lätt steg här måste jag säga, det är inte jättemånga som har flyttat hemifrån av mina kompisar, och då är dom ändå i 24–25-årsåldern, majoriteten skulle jag säga bor kvar hemma fortfarande, och har gärna önskemål om att flytta men känner att det inte är värt det riktigt ännu.”

(Zarah, 24 år, Haninge kommun)

Bilden av bostadssituationen hos de ungdomar som intervjuades var också präglad av vilka egna erfarenheter de haft på området.

I Stockholm betonar tjänstemännen på stadsbyggnadskontoret det generella trycket på bostäder som finns och att det då handlar om att tillgodose alla människors behov. Den stora efterfrågan på bostäder gör att man får nya politiska målnivåer varje mandatperiod. För närvarande är målet att ta fram 15 000 lägenheter under den aktuella mandatperioden.

Politikerna i Stockholm är väl medvetna om bostadsbristen men vill ändå nyansera den mediala bilden av hur stor den är. Borgarrådet Joakim Larsson pekar på siffran 350 000 personer i bostadsförmedlingens kö och lyfter att det under flera år har gjorts analyser av köstatistiken som visat att av de som står i bostadskön är cirka 20 procent eller ungefär 65 000 aktiva kunder.

”Många som står i bostadskön har bostadssituationen löst sedan flera år tillbaka men står där för att de vill komma in på hyresmarknaden någon gång i framtiden.”

(Joakim Larsson, äldre- och ytterstadsborgaråd, M, Stockholms stad)

I Haninge kommun präglas den lokala bostadsmarknaden av en utveckling som har pågått under en längre tid. Billiga hyresrätter har ombildats till bostadsrätter och de hyresrätter som byggs är relativt dyra, vilket skapar en svårare situation för unga. En tjänsteman på kommunstyrelseförvaltningen nämner att bostads-läge och produktionskostnad idag har slagit igenom i hyresnivåer i högre grad än tidigare.

I Haninge kommuns allmännyttiga bostadsföretag står 20 000 personer i kö och det är väldigt stor efterfrågan på de lägenheter som kommer ut på marknaden.

Kristianstad har enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät (Boverket 2011b) bostadsbrist, men en minskande sådan, samtidigt som det finns en specifik bostadsbrist för unga. I Kristianstad finns det dock väldigt många mindre lägenheter. Det kommunala bostadsbolaget ABK, som äger en stor andel av lägenheterna, har också antagit en uthyrningspolicy som innebär att knappt 60 procent av etterna i kommunen i första hand reserveras för invånare under 30 år. Detta gör att bostadssituationen för unga i kommunen ändå ser ganska bra ut enligt tjänstemännen.

Bodens kommun har under flera år präglats av ett bostadsöverskott. Det kommunala bostadsföretaget Bodenbo har till och med varit tvungna att riva ett antal bostadshus. En viktig förklaring är att Boden under flera år har haft en minskande befolkning. Framförallt har unga i åldern 20–24 år flyttat från kommunen, bland annat för att studera vid universitet och högskolor. De senaste åren har det dock varit ett starkt inflöde av personer från andra länder, till största delen flyktingar som söker asyl. De svarar idag för en betydande del av den totala inflyttningen till kommunen (Bodens kommun 2009).

Befolkningsminskningen vändes för första gången till ett svagt överskott 2010 (Bodens kommun 2010). Ett för kommunen betydelsefullt beslut är att försvaret ska utbilda kontraktsanställda soldater i kommunen. Att värnplikten nu ersätts innebär att dessa personer istället ska bo i vanligt boende istället för i militärens anläggningar. Enligt kommunens årsredovisning 2010 ska 700 soldater rekryteras och utbildas i kommunen fram till och med 2014 (Bodens kommun 2010).

Utifrån intervjuerna med unga i Boden är slutsatsen att svårigheterna för unga inte kan kopplas samman med just bostadsbrist. Enligt de ungas egen uppfattning är bilden inte helt entydig. Det finns en uppfattning bland unga att det är brist på ettor och tvåor. Samtidigt menar de flesta att det inte är så svårt att få tag på en lägenhet någonstans i centralorten. Bristen på små lägenheter som de unga refererar till tycks gälla de allra mest centralt belägna lägenheterna. Med tanke på att gångavståndet till det centrala torget sällan är längre än 15 minuter för någon av de lägenheter som avses är det svårt att betrakta situationen som ett uttryck för en mer allvarlig brist på bostäder. I några fall lyfter unga i Boden fram exempel på när det tagit en viss tid att ordna en bostad för någon i bekantskapskretsen. I samtliga nämnda fall tycks dock väntetiderna då ha begränsat sig till några månader. På frågan om de känner någon som haft svårt att få en bostad svarar en tjej:

”Nej, inte någon som jag kommer på nu ... men min syster har försökt ett tag – hon har äntligen fått nu, via Bodenbo. Dom har fått kämpa ett tag. Det är ju kösystem, om nån är först måste man vänta på sin tur. Hon fick nog vänta en månad, eller lite mer, på en lägenhet.”

(Camilla, 21 år, Bodens kommun)

I Kristianstad finns också bostadsområden med olika karaktär. Många ungdomar koncentreras till vissa av dessa områden, till exempel Söder, där antalet mindre lägenheter är stort. Även om de olika områdena i ungas ögon är olika attraktiva verkar det som att unga kan tänka sig att bo i de flesta områden förutsatt att de får tag på en lagom stor och billig lägenhet. Till skillnad från

unga i Bodens centralort verkar det inte som att unga i Kristianstad lägger lika stor vikt vid att bo i centrum av centralorten.

”Det mesta är rätt så centralt här. I de flesta områdena så tar det inte mer än tio, tjugo, trettio minuter in till centrum. Det hade inte spelat mig någon större roll om jag hade bott tjugo minuters gångväg eller tio minuters. Men jag har ju hellre en hyra på två och två än fyra och ett halvt.”

(Jonas, 21 år, Kristianstads kommun)

I detta avsnitt har vi belyst de hinder och möjligheter unga själva lyfter fram lokalt och att dessa på flera sätt liknar varandra i de fyra besökta kommunerna. Samtidigt är det viktigt att understryka att det är tydligt att bostadsbristen och svårigheterna att få tag på en bostad för unga skiljer sig dramatiskt mellan unga bosatta i eller nära Stockholm och unga bosatta i kommunerna med svagare bostadsmarknader som Kristianstad och Boden.

Lägenhetsförmedling och bostadsköer

I de kommuner som Ungdomsstyrelsen har besökt finns olika system för att förmedla lägenheter och olika kösystem. Detta skapar i sin tur olika förutsättningar både för de unga som söker en bostad och för de aktörer som är aktiva på bostadsmarknaden.

Tjänstemännen i Stockholm menar att den aktör som gör något mer betydande för ungdomsgruppen i staden är Stockholms stads bostadsförmedling. Dels gör de utskick till alla 18-åringar i hela länet, dels har de ungdomslägenheter som är öronmärkta för vissa åldersspann och som

kan sägas vara stadens satsning för att göra något för ungas boende (se kapitel 8). Ansvarig politiker menar att bostadsförmedlingen har fått ett oförtjänt dåligt rykte som baseras på att det tidigare var väldigt lång förmedlingstid.

”I dagsläget förmedlas fler lägenheter av bostadsförmedlingen än vad som någonsin skett och det är på grund av att fler och fler privatvärdar använder sig av den här tjänsten. Det förmedlas över 10 000 lägenheter per år och den genomsnittliga väntetiden är 4–6 år och inte 25 år som en del hävdar.”

(Joakim Larsson, äldre- och ytterstadsborgaråd, M, Stockholms stad)

En ny förmedling för studentlägenheter i Stockholm inrättades 2010. Tidigare var problemet att studenterna tenderade att endast ställa sig i kön till Stockholms studentbostäders lägenheter (SSSB). Detta innebar en väntetid på några år till en lägenhet samtidigt som det fanns andra aktörer som kunde erbjuda studentlägenheter snabbare men som aldrig fick tag på studenterna. Genom att bostadsförmedlingen inrättade en gemensam kö kunde de unga som även stod i den vanliga bostadskön behålla sin köplats. Den nya gemensamma förmedlingen har lett till att många andra aktörer, som har strölägenheter, har kunnat hyra ut till studenter för första gången med korttidskontrakt.

I Haninge kommun finns inte någon bostadsförmedling utan man ställer sig i de olika bostadsbolagens köer. En av politikerna lyfte fram att en kommunal bostadsförmedling skulle kunna bidra till en mer transparent förmedling av bostäder. De som inte har kontakter skulle då också kunna få bättre information än idag.

Kommunen skulle också få en mer konkret bild av hur stor efterfrågan är. Det är idag svårt för kommunen att veta det. En viss bild kan kommunerna få genom till exempel intervjuundersökningar och söktrycket hos allmännyttiga bostadsföretag.

Kristianstad är, som vi tidigare nämnt, en kommun som är ovanligt välförsedd med mindre lägenheter. Vidare ägs en ovanligt stor andel av lägenheterna i kommunen av det kommunala bostadsbolaget ABK (upp till 80 procent). Det kommunala bostadsbolaget har antagit uthyrningspolicyn att knappt 60 procent av ettorna i kommunen i första hand reserveras för invånare under 30 år. Tidigare reserverades 100 procent av ettorna för unga.

Det kommunala bostadsbolaget har ett strikt tillämpat kösystem som gäller för alla. Detta upplevs av de flesta som Ungdomsstyrelsen har pratat med som positivt och rättvist men av en del unga som stelbent och begränsande för unga som hamnar i mer akuta behovssituationer. I Kristianstad finns även Bostad direkt där fem till tio objekt i veckan läggs ut på nätet. Bostad direkt innebär att en bostad är ledig för omgående inflyttning. Då gäller inte köpoäng utan istället principen *först till kvarn*. Om man söker en bostad som är kategoriserad som *bostad direkt* måste man vara beredd att flytta in direkt. Även i Bodens kommun spelar allmännyttan en viktig roll. Det kommunala bostadsbolaget Bodenbo har ett kö- och poängsystem för hyreslägenheter.

Kommunala diskussioner kring ungas boendesituation

I de undersökta kommunerna varierar det i vilken utsträckning ungas boendesituation är en het fråga inom politiken och förvaltningarna, och hur problem och lösningar formuleras. I detta avsnitt ges några illustrationer på hur de lokala diskussionerna och uttolkningen av politikområdet kan se ut.

I Haninge kommun menar ordföranden i stadsbyggnadsnämnden att det snarare har varit generella frågor kopplade till boende än ungas situation specifikt som diskuterats. Det har även varit ett betydande fokus på äldre med tanke på den åldrande befolkningen lokalt. Den socialdemokratiska oppositionspolitikern som intervjuades i Haninge tycker att ungas boendesituation lokalt länge har behandlats som en icke-fråga, med undantag för det stora fokus som finns på studenternas situation i Storstockholm. Han uppfattar även att unga som studerar blir mer uppmärksammade i den politiska debatten än unga som vill flytta hemifrån, men som inte studerar.

Att studentgruppen uppmärksammas mest bekräftas av Ungdomsstyrelsens besök i Stockholms stad. Stadsbyggnadskontoret menar att den gruppen är väldigt viktig, bland annat eftersom den bidrar till att delar av Stockholm klarar sig bra även i kristider tack vare att folk söker sig till de utbildningar som Stockholmsregionen kan erbjuda.

”Därför är ju studentgruppen något våra politiker ömmar för och vårt uppdrag är ju att ta fram studentbostäder.”

(Tjänsteman, stadsbyggnadskontoret,
Stockholms stad)

Politikerna i stadshuset bekräftar också bilden av studenter som prioriterad grupp.

”Vi gick ju till val på att bygga minst 15 000 nya lägenheter och vi försöker se till att 40 procent är hyresrätter och vi försöker se till att väldigt många studentlägenheter kommer fram. Sedan ett år tillbaka så är vi uppe i ungefär 2 000 studentlägenheter som är på gång i planeringsprocessen och varje gång vi träffar byggföretag så frågar vi om det går att få fram studentlägenheter.”

(Regina Kevius, stadsbyggnads- och idrottsborgarråd, M, Stockholms stad)

I Kristianstad är Ungdomsstyrelsens intryck att man inte arbetar så systematiskt med frågor om ungas boendesituation eftersom de bland annat saknar en bostadsförsörjningsplan. En tänkbar anledning kan vara att man ännu inte uppfattat någon särskilt akut behovssituation eftersom tillgången på mindre lägenheter som passar unga bedöms vara relativt god. Det bör också lyftas fram att de har reserverat en betydande andel av det allmännyttiga bostadsbeståndet för personer under 30 år.

I Ungdomsstyrelsens intervjuer med företrädare för Bodens kommun och för det kommunala bostadsbolaget Bodenbo framgår att anordnandet av utbildning för kontraktsanställda soldater kommer att innebära en stor utmaning för kommunen. Utmaningen ligger i att de mestadels unga och inflyttande soldaterna i första hand kommer att efterfråga mindre bostäder och därmed konkurrera med unga Bodenbor om samma lägenheter. Tillgången till mindre bostäder i Bodens centralort kan med andra ord snabbt komma att vändas till ett underskott.

För Boden som kommun är det av ekonomiska skäl prioriterat att få så många av de unga soldaterna som möjligt att bosätta sig i kommunen snarare än i omgivande kommuner. Lösningarna som diskuteras för att minska risken för en konkurrenssituation om bostäder mellan Bodens unga och de inflyttande soldaterna är dels att uppföra ett antal tillfälliga modulbostäder för soldaterna, dels att uppmuntra soldaterna att bo tillsammans och dela på större lägenheter, vilket både skulle leda till lägre boendekostnad och minskat tryck på de mindre ettorna och tvåorna i centralorten.

De intervjuade politikerna i Haninge kommun beskrev att ungas boende generellt inte har varit en särskilt prioriterad fråga i kommunen. Denna bild delas av de tjänstemän som Ungdomsstyrelsen har intervjuat. Även flera av de intervjuade ungdomarna upplevde att kommunen inte var så aktiv på bostadsområdet. Några beskrev visserligen att det fanns studentlägenheter och att det har förekommit vissa politiska diskussioner, men att det inte görs så mycket praktiskt åt bostadsbristen för unga, även om det byggs en del hyresrätter.

Flera av de intervjuade ungdomarna hade varit aktiva i ungdomsråd i kommunen. De konstaterade att boendefrågorna inte drevs så mycket i detta forum eftersom eget boende inte var så aktuellt i den yngre gymnasieåldern – då engagemanget i ungdomsrådet ofta är som störst. Något som möjligen har påverkat den lokala diskussionen är att det har visat sig att lägenheter i studentkorridorsboende har stått tomma vissa perioder. Någon upplevde att detta har använts som en indikation på att det inte är ett så stort problem med bostäder för unga, trots att detta var oattraktiva boenden och att Södertörns högskola flyttat den verksamhet de tidigare hade på orten, vilket inneburit att studentunderlaget minskat enligt den intervjuade.

Villkoren för ungas boende skiljer sig åt mellan de besökta orterna. Klart är att det finns olika politiska uttolkningar av frågan och att det vid prioritering av ungdomsgruppen kan vara så att fokus riktas mot vissa delar av gruppen, inte sällan studenter. Detta går att koppla till de resomang som förs i kapitel 4 om bostadssituationen för olika delar av ungdomsgruppen.

Unga som möter särskilda hinder

I de besökta kommunerna fanns olika resomang kring unga som kan möta särskilda hinder på bostadsmarknaden. En fråga som unga, tjänstemän och politiker återkommer till är de ekonomiska förutsättningarna för unga generellt. Sedan verkar det finnas en tendens att den övergripande bostadsdiskussionen i vissa kommuner i hög grad handlar om studenternas boendesituation, vilket kan få det att framstå som att de per automatik är den grupp som har det största behovet av åtgärder. Dock är det tydligt att andra delar av ungdomsgruppen befinner sig i en svår situation som kan vara förenad med utsatthet av olika slag. Här är det viktigt att inte ställa delar av ungdomsgruppen mot varandra, utan att snarare arbeta med flera parallella perspektiv.

För att belysa detta område kan de diskussioner som fördes med socialtjänsten i Haninge kommun lyftas fram särskilt. De upplever att många av de unga som de kommer i kontakt med har svårigheter och nekas kontrakt på grund av bristande inkomst. Denna grupp, som också kan ha haft trassliga hemförhållanden bedöms i hög grad söka sig till andrahandsmarknaden. Det är inte aktuellt med förstahandskontrakt då många hyresvärdar inte nöjer sig med försörjningsstöd som inkomst, även om detta på ett sätt skulle kunna ses som en säker inkomstkälla. Detta ses som ett problem av socialtjänsten, inte minst

då unga som har det ”trassligt” hemma inte ges möjlighet att flytta hemifrån. Som jämförelse kan nämnas att det kommunala bostadsbolaget i Boden har ett avtal med socialtjänsten så att unga med försörjningsstöd ska ha möjlighet att hyra en lägenhet.

Socialtjänsten i Haninge arbetar på flera sätt med boende för särskilt utsatta grupper. De upplever att det finns höga förväntningar från föräldrar och andra på att socialtjänsten ska kunna hjälpa till med att ta fram en bostad. Detta kan vara problematiskt eftersom möjligheterna att ge stöd är relativt begränsade och att det krävs en särskilt utsatt situation för att få stöd.

”Det är otroligt jobbigt tycker jag och mina kollegor, det läggs liksom på oss. Ibland kan föräldrar ringa och säga: 'nu sparkar jag ut Kalle vad ska ni göra åt problemet?' Ja vad kan vi göra åt det? Jag skulle gärna göra något åt det om jag kunde, men det finns ju ingenting.”

(Tjänsteman, socialförvaltningen,
Haninge kommun)

Samtidigt kan en del av det stöd som finns lyftas fram. Socialtjänsten har till exempel omkring 90 kontrakt med olika bostadsföretag som hyresgäster kan få tillgång till ”i andra hand” genom kommunen. Det är i huvudsak barnfamiljer som använder dessa hyresbostäder och tanken är att de efter en tid ska kunna ta över kontraktet själva. Inom socialförvaltningen upplever man att det har blivit allt tuffare att få tag i en bostad, inte minst för unga. Som vi sett tidigare i rapporten finns det dock flera kommuner som upplever att just barnfamiljer och unga i högre grad har börjat efterfråga lägenheter på denna så kallade sekundära bostadsmarknad (se kapitel 4). Socialtjänsten i Haninge kommun möter

detta dagligen. Det kan handla om att föräldrar separerar och av ekonomiska skäl tvingas flytta till mindre bostäder där den unge som kanske är 18–19 år inte får plats. Dessa unga bor ibland ett tag hos kompisar, men de söker sig sedan till socialtjänsten. Hyreshöjningar beskrivs kunna få stora konsekvenser i detta avseende:

”Bor man som ensam förälder, ska försörja sig själv, betala hyra, kanske en ungdom som bor hemma, många gör ju det som jag nämnde tidigare, är arbetslös, man kanske är tvungen att byta ner sig till en mycket mindre lägenhet, och då kommer de till oss och tycker att: vad ska vi göra, ni måste hjälpa våran Lisa här. Det är inte alla som vi träffar heller, Lisa bor runt, och det här är ju inte bra, det blir en tragedi till slut.”

(Boendekonsult, socialförvaltningen,
Haninge kommun)

Enligt de intervjuades beskrivningar är det vanligt bland dessa unga att flytta runt mycket, vilket leder till instabilitet och de får också allt svårare att exempelvis söka ett arbete under de förutsättningarna. Det kringflackande livet kan få många olika konsekvenser.

De intervjuade konstaterar att situationen kanske inte hade accepterats om det hade handlat om barn som haft svårigheter med sina föräldrar, men eftersom det handlar om personer i åldern 18–25 år så är de myndiga. Det finns dock inte några möjligheter för dessa att köpa en lägenhet och tjänstemännen i Haninge diskuterade om en möjlig lösning kanske vore att kommunen kunde garantera betalningen för de unga eller att de ges möjlighet till bättre lån.

I Haninge finns olika lösningar för unga med olika sociala problem. Bland annat 36 bostadslägenheter som ägs av en privat fastighetsägare och 44 rivningskontraktslägenheter i Brandbergen. Sedan har kommunen själv 12 lägenheter för unga. I Brandbergen finns UngBo där unga bor tillsammans med personal för att sedan bli utslussade till försökslägenheter. Det är en boendekedjemodell, men modellen beskrivs som problematisk när det inte finns lägenheter i slutändan. Det innebär att unga tvingas bo kvar för länge i det som är tänkt som tillfälliga lösningar.

Hinder och möjligheter i byggprocessen

I diskussionerna med tjänstemän och politiker framkom också olika typer av hinder och möjligheter kopplade till att bygga bostäder. Några av dessa resonemang återges här för att visa på lokala utmaningar och behov.

Vid nybyggnation menar Stadsbyggnadskontoret i Stockholm att förutom frågor som handlar om själva byggandet så finns det också en stadsbyggnadstanke att ta hänsyn till. Den innebär krav på en viss kvalitet och livslängd, att det ska finnas flexibla möjligheter med affärer på bottenvåningarna samt att det ska tas hänsyn till skolor och till människors hela livscykel. Att hitta platser med de möjligheterna kräver väldigt mycket arbete och förhandlingar.

Sedan är inte alla förtjusta i att få nya bostäder som granne och stadsbyggnadskontoret menar att det är ett ganska tydligt storstadsfenomen som märks av i Stockholm, där många efterfrågar mer byggande ”men inte på min bakgård”. Det gör att en del processer blir krångliga och utdragna i tid. När detaljplanen väl är klar efter en sådan process så är det inte säkert att byggherren har ekonomi vid det tillfället. En av poli-

tikerna säger att från kommunens sida kan man påverka byggbolagen genom villkor där tillåtan- de av byggandet exempelvis förenas med krav på att bygga ett antal mindre lägenheter.

Tjänstemännen i Haninge tog upp att det är ett för snävt perspektiv att enbart bygga för den egna kommunens befolkning och att ett bredare angreppssätt är nödvändigt. Eftersom förutsätt- ningarna för bostadsförsörjningsfrågorna påver- kas av olika aktörer är samarbete avgörande för arbetet. I kommunens strategi (Haninge kom- mun 2010) står också att samverkan med andra kan ske på sådana områden som kommunen har möjlighet att påverka:

- planläggning/bygglov
- exploateringsavtal/planavtal
- tomträttsavtal
- markköp/markupplåtelse
- insatser via kommunens eget bostadsföretag
- insatser inom andra politikområden
- information, marknadsföring, lobbyarbete
- förhandlingar.

Vid intervjuerna nämndes att nya lägenheter byggs i Haninge kommun, men att bostäderna tenderar att bli dyra då en lägenhet med två rum och kök beräknas kosta 10 000 kronor. Man konstaterade att det inte är ett alternativ för en ensam ungdom, och att köpa en äldre bostadsrätt beskrivs som en bättre möjlighet. Det underströks att åtgärder inom det befintliga bostadsbeståndet också är viktiga och ett alter- nativ för att stödja unga, inte minst eftersom nybyggnationer endast kan svara för en mindre del av bostadsutbudet i kommunen. I intervjun togs det också upp att fler ägarlägenheter skulle kunna vara intressanta ur ett perspektiv av and- rahandsuthyrning. Det kan ställas mot de som

menar att en kraftig ökning av ägarlägenheter skulle kunna öppna för en mer omfattande bo- stadsspekulation än den som idag förekommer på bostadsrättsmarknaden.⁸

Ytterligare ett alternativ som diskuterades var att det finns ett relativt stort utrymme för förtät- ning i Haninge. Den stora fördelen med att an- vända förtätning är att det blir billigare eftersom infrastrukturen oftast redan finns och då behö- ver det inte byggas helt nya områden. Även poli- tikerna i Stockholm pratade om förtätning och problematiserade kring detta:

”Det gäller ju att vi politiker står på oss, och säger att vi behöver bygga hyresrät- ter och bostäder för det är en stark opi- nion mot att bygga intill bostäder. Det är ju klart att det är lättare att bygga på gammal industrimark där ingen bor och där kan man bygga väldigt tätt men att förtäta i innerstaden eller kransområdet där det redan finns lägenheter, det kräver vilja och mod för att verkligen sätta ned foten.”

(Regina Kevius, stadsbyggnads- och idrottsborgarråd, M, Stockholms stad)

Hyresrättens ställning är också intressant i detta sammanhang. Oppositionspolitikern i Ha- ninge konstaterade att bostadsrätten är en form som inte passar unga så bra eftersom unga är lätttröliga och sällan vet hur länge de kommer att bo på en ort. Hyresrätter är då ett bättre och mer efterfrågat alternativ vilket är något som har bekräftats i Ungdomsstyrelsens intervjuer med unga i de olika kommunerna. Politikern såg fler hyresrätter som den kanske viktigaste insatsen för att komma tillrätta med ungas svåra situa- tion, möjligen i kombination med köer där unga

har förtur. En särskild kö eller ungdomsförmedling skulle dock kräva att Haninge kommun når en överenskommelse med privata bostadsföretag om detta.

Olika syn på möjligheten att bygga billigt

Bland de besökta kommunerna varierade synen på möjligheten att bygga billiga lägenheter. Detta hänger sannolikt åtminstone delvis samman med olika regionala förutsättningar på området.

Båda politikerna som vi intervjuade i Haninge beskrev hur företag från andra delar av landet och med annan planering än väletablerade aktörer i Stockholm verkar vara bättre på att bygga billigare boenden. Möjligen beror det på att de har bättre planering av lägenheter, eller på att det i Stockholmsregionen i högre grad blir byggarnas marknad eftersom det är en så stor efterfrågan på att bygga bostäder. I Stockholm menar en politiker att:

”Det går ju med dagens prefab-lösningar att bygga betydligt billigare, det handlar bland annat om materialval, olika lösningar och att komma upp i en viss volym. Det finns ju de som jobbar med moduler och det gäller ju att man vågar välja billigare material.”

(Regina Kevius, stadsbyggnads- och idrottsborgarråd, M, Stockholms stad)

Stadsbyggnadskontoret i Stockholm menar att det inte är rimligt att man ska bo sämre bara för man är ung, men att det samtidigt borde gå att bygga enklare och billigare. Man gjorde ett försök att bygga studentbostäder och ungdoms-

bostäder för tillfälligt boende nära Telefonplan. Projektet var utformat så att lägenheterna var något mer utsatta för buller än vanliga lägenheter. Utfallet i överprövande instanser blev dock att en studentbostad eller ungdomsbostad inte ska ha sämre kvalitet, i detta fall vara mer bullerutsatt, än en permanent bostad.

Politikerna i Stockholm nämnde också de gemensamma projekt som de haft med organisationen Jagvillhabostad.nu, där de visat att det går att bygga billigt till unga utan att göra avkall på kvaliteten. Dessa projekt upplevs som väldigt lyckade. De menar även att det är många projekt som inte kommer att klara bullerreglerna. Att storstadsanpassa bullerreglerna utan att det leder till ohälsa för studenterna lyfts fram som önskvärt.

Att nybyggnationen leder till högre hyror får inte enbart konsekvensen att unga inte har råd att bo där. I Kristianstad menar byggnadsnämndens ordförande att en effekt av att nyproducerade lägenheter har blivit dyrare är att många människor väljer att bo kvar i de mindre och billigare lägenheter som tidigare gick till unga. De politiker som intervjuades i Haninge kommun hade olika syn på om flyttkedjor gör att unga enklare kan få ett boende. Företrädaren för Folkpartiet menade att byggande av nya bostadsrätter frigör hyresrätter och boenden som kan vara attraktiva för unga genom flyttkedjor. I motsats till detta lyfte företrädaren för oppositionen fram att det finns studier som visar att det finns åtminstone delar av ungdomsgruppen som aldrig kommer in i dessa flyttkedjor och att det därför behövs andra särskilda satsningar på ungas boende. Forskningsläget kring flyttkedjor beskrivs i kapitel 7.

Ungas strategier för att få ett eget boende

Bland de unga som Ungdomsstyrelsen intervjuat fanns en blandning av strategier för att få ett eget boende. En stor del av de intervjuade lyfte fram egen försörjning som avgörande för att kunna etablera sig på bostadsmarknaden. Utan en stadig inkomst och en tillsvidareanställning kan det exempelvis vara svårt att få teckna ett hyreskontrakt och begränsa möjligheten att själv kunna spara ihop till en kontantinsats för att köpa en lägenhet. Detta kan bland annat kopplas samman med att den förhöjda etableringsåldern bland unga (den ålder då tre fjärdedelar av en årskull har arbete) nuförtiden ligger kring 27 år från att i början av 1990-talet har legat kring 20 år. Vidare att många unga har tidsbegränsade anställningar och arbetar deltid (jfr Ungdomsstyrelsen 2005, 2011a).

Vid intervjuerna blev det också tydligt att hyresrätter för många upplevs som den mest intressanta boendeformen utifrån ungas situation och betalningsförmåga. Kring olika strategier lyfte de unga fram betydelsen av att vara aktiv på olika sätt – att ställa sig i bostadsköer, ringa olika hyresvärdar, söka lägenheter på webbsidor och att få tips och kontakter via bekanta. Vissa köer och bostadsbolag upplevs som mer framkomliga än andra.

Ekonomiska förutsättningar framträder som mycket viktiga. En annan dimension handlar om ungas kunskaper kring boendemarknaden och där framkom vid intervjuerna att en del åtminstone tidigare hade upplevt att de och deras jämnåriga haft begränsade kunskaper, vilket också kan ha begränsat deras möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Här fanns påpekan-

den om att skolan möjligen skulle kunna spela en mer aktiv roll för att öka kunskaperna.

”Det är väl egentligen svårigheten att bli och bli sedd som vuxen. Det är väl egentligen det stora och det läskiga. Jag vet inte hur ni kände det när ni flyttade hemifrån, men det är väldigt mycket nytt som förväntas av en, och som man ska göra som man aldrig har gjort tidigare, och som man aldrig har fått öva på någonsin. På något sätt borde hemkunskapen följa med på gymnasiet ... hur det fungerar när man ska ta lån, betala räkningsarna, vad som händer när man går till inkasso, mycket såna grejer.”

(Niklas, 20 år, Haninge kommun)

Egen försörjning är nyckeln

För att få ett boende återkommer de unga till vilken stor betydelse en egen inkomst har. Detta är ett faktum i samtliga kommuner och alltså relativt oberoende av hur stor bostadsbrist det är i den kommun man bor i. Även om det finns en inkomst, men att den baseras på en deltidsanställning eller en kortare anställning, kan unga nekas kontrakt. En av intervjupersonerna hade en anställning på 70 procent och trots det krävdes att någon gick i god för henne.

Att många unga har osäkra eller korta anställningsförhållanden bidrar till en försvagad position på bostadsmarknaden. Att föräldrar köper lägenheter åt sina barn sågs som ett undantag. I Boden som inte har någon egentlig bostadsbrist kan svårigheterna i högre grad handla om

problem med att få ett arbete som är en förutsättning för ett eget boende. Särskilt stort kan problemet då bli för de unga som varken arbetar eller studerar. Clara, 20 år, bor i en lägenhet i Boden tillsammans med sin mamma. På frågan om hon skulle vilja flytta hemifrån svarar hon:

”Absolut. Jag skulle vilja flytta till en liten lägenhet någonstans inne i Boden. Ett litet mysigt eget krypin. Jag brukar säga att jag vill flytta till en egen etta med en kudde och min hund och sen en balkong. Men jag är arbetslös, det finns ju inga jobb att få! Vissa flyttar hemifrån snabbt som sjutton. Det är vad jag allra helst hade velat gjort men jag har inte lyckats få något jobb. Alla har inte såna föräldrar som säger: Bara flytta du och så tar jag hyran. Det är ganska dyrt med hyra.”

(Clara, 20 år, Bodens kommun)

Bristande inkomster och att det finns få billiga bostäder är ofta avgörande skäl till svårigheten att få ett boende. Utifrån det diskuterade tjänstemännen i Haninge olika politiska möjligheter – från att subventionera bostadskostnader och ge konsumtionsstöd till de med låga inkomster, till särskilda bostadslån liknande studielån från statlig nivå. Det kan finnas anledning att i det sammanhanget fundera över bostadsbidragets betydelse för att ge unga en möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden. Ytterligare några reflektioner kan lyftas fram som illustrerar ungas syn på boendet kopplat till inkomst.

”Alla i min ålder som jag känner är så frustrerade, för dom vill flytta, dom vill ha en bostad, dom vill ha ett jobb, dom vill plugga, dom vill göra nåt, och dom känner sig helt fast.”

(Jessika, 20 år, Haninge kommun)

”Om man hittar ett jobb så är det, antingen är det ett vik eller en deltidstjänst eller bara under en viss period. Och det är inte så lätt att hålla ett åretruntboende på det.”

(Patrik, 20 år, Kristianstads kommun)

”Har man ett jobb så går det (att skaffa bostad) förr eller senare egentligen, det är svårare att få en fast ordentlig inkomst än att få en bostad, det känns som att det kommer i första hand: man flyttar inte hemifrån innan man har ett jobb.”

(Niklas, 20 år, Haninge kommun)

Hyreslägenheter åtråvärda

Det framgår av intervjuerna med unga såväl i Stockholmsregionen som i Kristianstad och Boden att hyresrätter är den upplåtelseform som de allra flesta unga i första hand önskar sig. De intervjuade lyfte fram vikten av att bygga fler hyresrätter av flera skäl. I Haninge handlade det om att många flyttar in till Storstockholm, hyresrätter ombildas till bostadsrätter och det är många grupper som konkurrerar om hyresrätter – såväl unga som familjer och asylsökande. En av de intervjuade konstaterade att det ändå går att få en hyreslägenhet om man står ett par år i bostadskö i Haninge.

Även de unga i Stockholm tyckte att det behövs fler hyresrätter. I Stockholm lyfte också både tjänstemännen på Stadsbyggnadskontoret och borgarrådet Joakim Larsson fram att det finns ett stort behov av tillfälliga lägenheter för människor som bor, arbetar eller studerar i Stockholm under en begränsad period. Det kan till exempel gälla företag med tillfälliga experter eller forskare som är i Stockholm under en begränsad period. En lösning som nämns av borgarrådet är att se över regelverket för andra-

handsuthyrning för att se om det kan frigöra fler lägenheter.

Steget till att låna pengar för att köpa en bostadsrätt känns för de flesta unga som väldigt stort. På frågan om hon övervägt alternativet att köpa en bostadsrätt svarar Paula, 19 år, från Boden:

”Nej, jag skulle aldrig köpa en bostadsrätt i Boden för dom tar 150 000 kronor för en etta på 22 kvadrat och sen kostar den 2 400 kronor i månadsavgift.”

(Paula, 19 år, Bodens kommun)

En blandning av strategier, kontakter och tillfälligheter

Bland de intervjuade framträder många olika strategier för att få ett boende, men också flera olika typer av hinder. Några beskrev att det utöver sådant som att exempelvis stå i bostadskö också handlar om ”tur”. Detta kan ses som ett uttryck för att kontakter, men också tillfälligheter och en ogenomskinlig bostadsförmedling kan bidra till en bild av en bostadsmarknad där det för den enskilde inte alltid är lätt att se vilka strategier som faktiskt höjer chansen att kunna etablera sig på bostadsmarknaden.

Av de unga som vuxit upp i Stockholms stad har föräldrarnas stöd i boendesituationen i samtliga fall haft stor betydelse. Två bor fortfarande hemma och får mat och hyra betald. En fick en hyresrätt genom den fastighetsägare där föräldrarna har hyresrätt och en annan kunde med hjälp av sina föräldrar som låntagare köpa en bostadsrätt. De som fortfarande bodde hemma beskrev att det kan finnas fördelar med det då de slipper vissa omkostnader. Unga som flyttar till Stockholm och som inte kunnat stå i någon bostadskö eller har några kontakter är nog de som har det svårast att ordna boende enligt de

intervjuade. Flera av dem beskrev betydelsen av att ha kontakter:

”Inte så vanligt att man har sådan tur. Det var inte ens planerat att jag skulle flytta, utan dom ringde och sa att dom hade en lägenhet, som vi kunde gå och kolla på om vi ville för jag var ju inte sådär jättegammal, 20 år. Vissa tycker ju att det är dags att flytta då och vissa tycker det är skönt att vara hemma och jag hade nog inte reflekterat så mycket över det för jag ville ut och resa och höll på att spara pengar och då kom en lägenhet upp och jag höll ju på att samla pengar för jag skulle dra ett tag, några månader och det blir ju lite annorlunda när man själv faktiskt ska ha ett eget boende och försörja sig men det går ju inte att säga nej till att få ett förstahandskontrakt. I Stockholm kan man ju inte släppa en lägenhet om man får ett erbjudande, så är det bara.”

(Anna, 20 år, Stockholms stad)

De intervjuade ger även exempel på att man fått lägenhet i Stockholm genom att stå i bostadskö. Genom att dela på hyran så gör det inte så mycket att den är ganska hög.

”För tillfället bor jag vid Thorildsplan i studentboende som jag fick genom bostadskön. fem års kötid. Den är ganska dyr, 7 000 kronor i månaden men jag bor där med min tjej så det är ganska lugnt.”

(Elias, 25 år, Stockholms stad)

I Haninge bodde de intervjuade på olika sätt, och de hade olika upplevelser av vägen till ett eget boende. En av de intervjuade kunde flytta

hemifrån när pojkvännen fick ett hyreskontrakt som står i hans mammas namn, en lägenhet hon fått efter att ha varit hyresgäst länge hos en hyresvärd och själv flyttat till annat boende. En annan flyttade först hemifrån för studier, men tvingades sedan att flytta tillbaka hem till föräldrarna efter avslutade studier. Under ett halvår fick hon kämpa för att få en egen lägenhet. Hon byggde upp en personlig kontakt med en handläggare på det bostadsföretag hon bedömde vara enklast att få ett boende genom och ringde varje dag den sista tiden. Hon tog direkt den lägenhet hon fick och ställde inga särskilda krav.

Den tredje hade varit iväg och studerat i Lund där han inledningsvis ”bodde på golvet” hos en bekants bekant, och sedan hos en kurskamrat under en månads tid innan det löste sig med ett eget boende. Han hade under sökperioden kontakt med en person som hade lurat unga med överpriser och orimliga krav på inkomst – ingen av de boende fick ha bostadsbidrag, möjligen för att det kunde avslöja missförhållandena för myndigheterna. Ungefär hälften av kurskamraterna bedömdes ha problem med att ordna ett boende. Ett problem för studenter är att de själva ska göra sina studieval tidigt på året men inte förrän i mitten av året får de reda på vad de kommer in på för utbildningar. Det ger väldigt kort tid för att skaffa ett boende. Vid flytt tillbaka till Stockholmsområdet sökte han bostad både i Haninge och i Stockholm. Han flyttade in hos en kompis på Södermalm som hade fått ett hyreskontrakt genom en lottningsskö som kort därefter skulle slås ihop med ett annat kösystem.

En person bodde kvar hos sina föräldrar tillsammans med sin pojkvän och stod i många bostadsköer. Hon upplevde att hon själv stod i ”bra köer” där det finns möjlighet att få ett boende inom rimlig tid. Ett problem var dock att även om pojkvännen hade bra inkomst och var

medsökande så var det hennes ekonomi som avgjorde, och hon hade bara lyckats få jobb som vikarie två dagar i veckan. Det som krävs för att få bostad enligt henne är:

”Det krävs ju att man har en tillräcklig inkomst och att man står i en bostadskö. Man kan ha tur och hitta ett andrahandskontrakt på Blocket. Med det kräver både tur och inkomst. Föräldrar kanske inte är så viktiga, men kan betyda något om man bott hos viss hyresvärd, så inom den hyresvärden då är det en fördel att man inte behöver en referens, då finns föräldraboendet.”

(Jessika, 20 år, Haninge kommun)

I orterna med en svagare bostadsmarknad där bostadsbristen inte är lika påtaglig är det övergripande intrycket från intervjuerna med unga att betydelsen av kontakter minskar. I såväl Kristianstad som Boden är det dessutom betydligt mindre vanligt med andrahandskontrakt och ingen vi intervjuat har erfarenhet av svarta kontrakt. Precis som i storstadsregionerna kan dock de olika kösystemen och principerna för uthyrning som kommunala och privata hyresvärdar använder spela en viktig roll för i princip alla unga.

I Boden delar det kommunala bostadsbolaget och ett antal privatvärdar på hyresmarknaden. Det kommunala bolaget, Bodenbo, tillämpar ett strikt poängsystem medan det hos vissa av privatvärdarna finns större utrymme för ”först till kvarn-principen”. I Boden är intrycket från intervjuerna med unga att kontakter kan spela en viss roll för möjligheterna att ordna bostad. På frågan om det generellt är svårt för unga i Boden att få tag på bostad svarar Paula, 19 år:

”Joo, det tar lång tid. Du ska i princip veta någon som ska flytta för att kunna ringa innan annonsen kommer ut. Så fort den kommer ut på hemsidan är lägenheten borta.”

(Paula, 19 år, Bodens kommun)

Olle, 21 år, berättar om sin första lägenhet:

”Jag tog över den från en jag kände, så jag hade lite tur där, fick gå lite före. Ja det var en kompis som hyrde av en privatvärd. Jag träffade han på en fest så började han surra om att han skulle flytta. Då sa jag – du kan inte jag få ta den där lägenheten. Då sa han vi kan ju alltid höra – och då gick det.”

(Olle, 21 år, Bodens kommun)

I Kristianstad dominerar hyresmarknaden av det kommunala bostadsbolaget, ABK, som tillämpar ett strikt kösystem. Flera av de unga som intervjuats hade synpunkter på de olika principerna för förmedling som tillämpas och att kändedom om kösystemen kan göra att vissa grupper gynnas.

”De borde ju prioritera de som inte har någon bostad, alltså jag borde ju inte kunna stå med. ... Jag har jättebra poäng och det är ju jättetaskigt mot de som verkligen skulle behöva en lägenhet. När jag inte ens har, jag anstränger mig inte, jag är inte desperat. Jag behöver inte en lägenhet idag. Systemet är ju lite orättvist. Det handlar ju egentligen inte om vem som behöver lägenheten, det handlar om vem som känner någon som har sagt till dig att du behöver stå i kö. Gör det nu liksom.”

(Maja, 21 år, Kristianstads kommun)

”Farsan satte in mig i ABK-kön, det är ABK som har lägenheterna här, och dom har sånt kösystem, du får en poäng per dag du står i kö, och han satte upp mig när jag var tolv–tretton, så jag hade strax över två tusen poäng så, perfekt, liksom, då var det kirrat. ... Då kan du få i princip vad du vill.”

(Patrik, 20 år, Kristianstads kommun)

Många kompisar bor kvar hemma

De intervjuade beskrev att många kompisar bor kvar hemma hos sina föräldrar, även i högre ålder. På frågan vad detta kan bero på framkom flera olika bilder.

Att bo kvar hemma kan skapa en stor frustration och flera var inne på att detta på olika sätt hindrar ”vuxenblivandet”. I de fallen kan det vara brist på inkomst som gör det svårt att få tag i ett boende, eller att det ändå är svårt att få tag på boende trots inkomst. För andra kan det handla om att bo kvar hemma för att slippa höga studielån, vilket i sig påverkar föräldrarnas ekonomi. Ungdomsstyrelsen har inom ramen för denna studie inte haft möjlighet att inhämta föräldrars syn på kvarboendefrågorna.

Det kan i en del fall vara så att om jämnåriga kompisar också bor kvar hemma även i lite högre ålder så kanske det inte upplevs så problematiskt som om man vore ensam med detta. I de fallen kan det i större utsträckning bli intressant att diskutera föräldrarnas upplevelse av ungas hemmaboende, och vilka möjligheter det finns att försörja unga under en längre tid. En av de intervjuade ungdomarna berättar att hon blivit uppmuntrad att bo kvar hemma för att slippa ta studielån och för att kunna fokusera på sina studier.

”Mina föräldrar säger till mig att jag ska bo hemma så länge jag kan så slipper jag ta lån för jag betalar ju ingen hyra till dem. De säger till mig att det är bekvämare för mig att bo kvar hemma för då slipper du tänka på räkningar, mat och hyra.”

(Natasha, 23 år, Stockholm)

Bostadsbristdiskussionen kan påverka ungas strategier

Som framkommit med stor tydlighet är det olika svårt för unga i olika delar av landet att etablera sig på bostadsmarknaden. Här spelar frågor om lokala villkor och sådant som olika kösystem roll. Under intervjuerna observerade vi att bostadsbristdiskussionen i sig påverkar ungas strategier. Ett par av de intervjuade ungdomarna lyfte fram att den höga konkurrensen på hyresmarknaden och den allmänna diskussionen kring hur svårt det är för unga att få en bostad påverkar den egna inställningen negativt. Någon menade att det inte känns framkomligt att ställa sig i bostadskö, han hade läst att det tar 20 år att få ett kontrakt och även andra hänvisar till långa kötider för att få bostad.

Detta kan ses som en indikation på att det kan finnas behov av att ge unga goda kunskaper om vilka förutsättningar som råder på bostadsmarknaden och vad som krävs för att kunna etablera sig där. Även i de fall bostadsmarknaden är mycket stark, eller kanske ännu mer i de fallen, kan det finnas anledning att informera unga om vad som är framkomliga vägar. Det har tidigare påpekats att svaga grupper kan gynnas särskilt av information (Statens bostadskreditnämnd 2008).⁹

Vad unga efterfrågar och värdesätter i boendet

Tidigare har vi sett att många unga efterfrågar hyresrätt som första boendeform. Ett övergripande intryck från Ungdomsstyrelsens intervjuer med unga är att de som ännu inte är etablerade på bostadsmarknaden ställer relativt låga krav på sitt boende. Detta kan ses som ett uttryck för de svårigheter som finns att komma in på bostadsmarknaden – man är nöjd med att få något boende överhuvudtaget. Samtidigt har unga också olika preferenser, där det kan handla om allt från låg hyra, till trygghet och frågor om boendets standard (se kapitel 3). Här ges några exempel på vad unga värdesätter i sitt boende. Paula i Boden gav följande svar på frågan om vad hon tycker är ett bra boende:

”Att det är ett trevligt område. Att det är bra hyresvärdar. Att det är ett fräscht boende, inte söderrivna tapeter och förstörda fettfläckar över hela tapeten. Att inte alla dörrarna i köken är helt nötta av bortskavd färg – att det är fräscht helt enkelt. Det ska vara trivsamt. Om det händer något ska det vara lätt att få tag i någon som ansvarar.”

(Paula, 19 år, Bodens kommun)

Anette och Maja från Kristianstad, beskriver vad de tycker är ett bra boende:

”Man ska känna att man trivs. Det är ju mycket som gör det, det är ju omgivning och absolut priset gör ju mycket det också. ... Yta gör ju också mycket, man ska känna att man får plats. ... Jag vill gärna ha det rätt så lugnt men ändå att man kan känna att man får göra saker. Innan fick vi aldrig spela musik för då fick man en

granne som kom ner och skällde på en. Vi kunde inte ens kolla på teven på normal ljudnivå för då sa hon till oss.”

(Anette, 21 år, Kristianstads kommun)

”För mig är det viktigt att det ligger centralt, alltså nära in till stan, nära till stationen och nära till där resten av mina vänner bor. ... Sen att det är lugnt, att man liksom kan få lite både och, man ska ändå kunna ha förfest eller middag, kunna väsnas på kvällen, men ändå att man inte ska höra dunkande genom väggarna dagarna i ända och ett himla liv alltid. Sen gärna fräscht och rent. Alltså jag behöver inte ha nyrenoverat men ändå att man ser att det funkar, det är liksom inte fallfärdigt.”

(Maja, 21 år, Kristianstads kommun)

Något som också framkommer i intervjuerna är att de flesta unga tycker om det bostadsområde de bor i. Det är få av de unga som har flyttat hemifrån som uttrycker att de egentligen skulle vilja bo i en helt annan typ av område. Detta gäller oberoende av om de är bosatta i Stockholms innerstad, i en förort eller i en mindre stad. I många fall ger de unga uttryck för en ganska pragmatisk uppfattning om att de skulle kunna tänka sig att flytta någon annanstans om möjligheten till arbete var bättre där eller för att läsa på universitetet.

Intrycket vi får av intervjuerna överensstämmer med resultatet i en tidigare rapport där unga i några av Sveriges mest socialt utsatta områden intervjuades och där det bestående intrycket var att *”de allra flesta gillade sitt område och ville inte flytta därifrån innan det blev dags för de stora omställningarna inför vuxenlivet”* (Ungdomsstyrelsen 2008, s. 57). I anslutning till detta är vårt intryck också att bland de unga som flyt-

tat hemifrån och som inte längre var bosatta i sitt uppväxtområde var det många som gärna ville bo i ett område liknande det de växt upp i. Exempelvis fanns det bland unga som växt upp i Stockholms innerstad ofta en önskan om att själva bo innanför tullarna, ett sug som inte fanns på samma sätt bland unga uppväxta i olika typer av förortsområden.

”När jag pluggat klart och fått jobb, om typ 6–7 år, då har jag stått i bostadskö i 10 år och det kan ju finnas chans att jag får lägenhet på söder men jag tror att när jag har pluggat färdigt så vill jag skaffa familj och då vill jag inte bo på Södermalm utan då vill jag bo i förorten och jag vill att mina barn växer upp där. Det är inte så mycket bilvägar, det är mycket parker, det är grönt och familjevänligt.”

(Devrim, 20 år, Stockholm)

Ungas delaktighet

Det är också intressant att fördjupa sig lite i frågan om hur kommunerna arbetar med delaktighet i de kommunala processerna kring boendefrågor. Ett övergripande intryck från kommunbesöken är att unga sällan görs delaktiga i kommunernas arbete med boendefrågorna, men att det finns tankar och idéer på hur detta kan utvecklas. Stadsbyggnadskontoret i Stockholms stad menar att de saknar specifik koll på åldersgruppen 20–25 år och att de betraktas som vilka invånare som helst snarare än som ungdomar. De menar att det är svårt att nå unga som inte längre finns i skolan och som inte engagerat sig i föreningsliv eller någon organisation.

”Den gruppen som är ganska stor och finns därute någonstans, hur når man dem med de här frågorna? Om man är marginaliserad ända upp i 25-årsåldern

av olika anledningar. De är ju jättesvåra att komma i kontakt med. Vi möter ju dem nästan aldrig när vi kommer ut på våra samråd, med våra färdiga planer och våra byggherrar, för de är inte i området och de vet inte ens att det sker.”

(Tjänsteman, stadsbyggnadskontoret
Stockholms stad)

Det man gör i vissa projekt är barnkonsekvensanalyser där unga upp till 18 år ingår och ibland lyfts även de ungas åsikter fram på ett annat sätt när Stadsbyggnadskontoret ser att ett projekt mer direkt berör de unga.

”Till exempel i Rågsved där vi har haft en ungdomsinsats där vi fört diskussioner. Det blir ju ganska riktade insatser, man får ju se vilken som är den största gruppen som påverkas och där har vi diskuterat med 14–15-åringar hur de ser på sin framtid i det här området. Vi har ju även provat nya metoder med digitalt berättande där det blir en annan direktkontakt mellan unga och politiken och det gör vi när det finns skäl för det. Vi gör det inte generellt och inte i alla projekt.”

(Tjänsteman, stadsbyggnadskontoret,
Stockholms stad)

Politikerna i Stockholm pekar på att de vill hitta nya sätt att nå människor när de planerar bostadsbyggande. Ofta är det endast de närmaste grannarna som kommer till de samrådsmöten som anordnas.

”Vi skulle vilja modernisera det här med samråd. Kanske ha en bod eller ett partytält på torget för att locka människor som vill flytta till området eller som passerar området. Vi öppnade upp gamla

Lava på Kulturhuset i några månader där vi konstaterade att det var jättemånga barn och unga som kom dit och lämnade synpunkter på hur Stockholm ska utvecklas. Så förhoppningsvis så kan vi öppna upp lokaler där människor finns.”

(Regina Kevius, stadsbyggnads- och idrottsborgarråd, M, Stockholm)

Politikerna lyfter fram idéer om att medborgarna kan lämna synpunkter på nätet eller att man frågar dem som står i bostadskön om hur de faktiskt vill bo. Man menar även att det är önskvärt att samarbeta med skolor och få in synpunkter från elever. Detta kan också kopplas till det behov unga kan ha av utökad information som påpekades inledningsvis.

”Vi skulle gärna ha ett samarbete med skolor för det är ändå framtiden vi bygger för och vi kan konstatera att väldigt många av synpunkterna vi får in inte är från dem som kommer att flytta in. Det är ju för våra barn, barnbarn och dem som flyttar hit vi bygger för.”

(Regina Kevius, stadsbyggnads- och idrottsborgarråd, M, Stockholm)

Vid intervjuerna med unga har Ungdomsstyrelsen också i något fall upplevt att unga kan känna att äldre grannar i den hyresfastighet eller bostadsrättsförening de bor i inte respekterar deras sätt att leva och bo. Det kan handla om att bli anklagad för att bryta mot regelverk som gäller eller anses gälla i huset och att unga får skulden för olika typer av problem. Här kan det finnas situationer där unga inte blir lyssnade till på samma sätt som äldre grannar, vilket de upplever som ett begränsat inflytande i sitt eget boende.

Regionala perspektiv

De regionala förutsättningarna varierar kraftigt mellan de besökta kommunerna. Det finns också skillnader utifrån i vilken mån det finns regionala samarbeten och strategier.

I Haninge kommun finns olika former och forum för erfarenhetsutbyte mellan kranskommunerna och olika politiska nivåer. Den regionala bostadsgruppen – öppet forum för bostadsfrågor – är ett sådant. Kommunen upplever dock att det finns ett konkurrensförhållande mellan kommunerna i bostads- och näringslivsfrågor som gör att dialogen ibland har sina begränsningar. Ordförande i stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun pekar på att det finns ett regionalt perspektiv som går över kommungränserna. Han betonar vikten av att även bygga företagsområden parallellt med bostäder, detta för att inte bygga in ett problem där pendling blir enda alternativet. Det finns idag ett samarbete mellan de åtta Södertörnskommunerna kring utvecklingsfrågor.

Tjänstemännen i Stockholms stad menar att det mesta av det regionala samarbetet sker i vissa projekt där man är tvungen att samarbeta kring en gemensam översiktsplan för att få fram en enhetlig arkitektur. I Norrbotten har de fyra grannkommunerna Boden, Luleå, Piteå och Älvsbyn lanserat en delvis gemensam arbets- och bostadsmarknad som *Fyrkanten*. Inom den region som bildas av de fyra kommunerna bor 150 000 invånare och samverkan sker bland annat inom gymnasieskolan där målet är att kunna erbjuda ett så brett utbildningsprogram som möjligt oavsett hemkommun.

Framtidsfrågor

I detta avsnitt beskriver vi vad tjänstemän, politiker och unga i de fyra kommunerna lyfter fram som viktiga framtidsfrågor och vad som kan göras för att förbättra ungas situation på bostadsmarknaden. Förslagen och reflektionerna gäller olika politiska nivåer och kan ses som en provkarta på lokala resonemang. I kapitel 7 utvecklas många av de förslag som nämnts i detta kapitel och i kapitel 8 har vi samlat ett antal goda exempel på området.

I Haninge kommun fanns resonemang om att den svenska allmännyttan nu möjligen står vid ett vägskäl med de nya förändringar som har införts. Det finns farhågor om att tendenserna från början av 2000-talet förstärks och att allmännyttan riskerar att utvecklas till *social housing* och att övriga i allt större utsträckning blir hänvisade till att köpa bostadsrätter. Detta skulle få flera negativa konsekvenser, bland annat att det blir stigmatiserande att bo i det kommunalt ägda fastighetsbeståndet, vilket det anses vara i en del andra europeiska länder, till exempel Spanien och Holland. Bristande inkomster är ofta ett avgörande skäl till svårigheten att inte få ett boende. Utifrån det diskuterades olika möjligheter att stödja unga, från att subventionera bostadskostnader till särskilda låneformer.

I Stockholms stad innebar finanskrisen att det blev tvärstopp i fastighetsaffärer och byggande under en kort period. Då halverade Stockholms stad tomträttsarrendet för hyresrätter som en del i ett stimulanspaket. Tack vare det ställdes många redan påbörjade projekt om från bostadsrätter till hyresrätter under den perioden. Detta

är ett av flera olika sätt som det offentliga kan försöka påverka byggandet.

I Haninge kommun betonades att nybyggnation samtidigt är en marginell företeelse i jämförelse med vilka möjligheter som finns inom det befintliga bostadsbeståndet. Det lyftes också fram att olika hyresvärdar skulle kunna bli bättre på att ta emot unga, och kanske också att privatpersoner som bor i stora villor i större utsträckning informeras om de möjligheter som finns att hyra ut. En av politikerna gjorde samtidigt det allmänna konstaterandet att bostadspolitikerna är ett svårt område att förändra eftersom det finns så många aktörer som är intresserade av att bevara höga priser och hög efterfrågan. Samtidigt underströk kommunen hyresrättens viktiga roll eftersom den passar ungas livsvillkor, och att en utjämning av de ekonomiska villkoren mellan hyresrätter och bostadsrätter är intressant att se över (jfr kapitel 7).

I Stockholm framträder också den regionala planeringen som en viktig fråga med möjligheter att pendla och att skapa regionala stads-kärnor. Ett tydligt exempel, som politikerna i Stockholm lyfte fram var Telefonplan som enligt dem själva gått från ett tråkigt ställe till ett av Stockholms häftigare. Joakim Larsson, borgarråd i Stockholm menar att:

”Det går att få de här öarna runt hela staden och allt fokus behöver inte ligga på innerstaden.”

(Joakim Larsson, äldre- och ytterstadsborgarråd, M, Stockholms stad)

I Stockholm pågår även en upprustning av stadens miljonprogramsområden för att göra hela staden attraktiv.

Det finns också möjligheter att som i Kristianstad reservera en del av det kommunala bostads-

beståndet för yngre personer. Där har också det kommunala bostadsbolaget ställt inkomstkravet relativt lågt, 100 000 kronor i årsinkomst, för att få hyra en bostad.

Flera av de unga som intervjuats i de fyra städerna lyfte att fler hyresrätter, och även ungdomslägenheter, måste byggas. Många uppfattade det som att kommunerna var passiva i frågan om ungas bostadssituation. En av de intervjuade lyfte också fram att det är mycket stor konkurrens om de befintliga hyresrätterna.

”Satsa på att bygga mer ungdomslägenheter, hyresrätter i Stockholm. Det byggs mycket bostadsrätter, men de är dyra. Sen knepigt att det ombildas till bostadsrätter. Unga slåss också med andra ut-satta grupper – familjer, asylsökande och så vidare. Det är många som vill in i hyresrätterna, så det behövs byggas mer. Hyresrätter överlag behövs, sedan också en del ungdomslägenheter, men överlag mer hyresrätter. Hela Stockholms län expanderar och allt fler flyttar till länet. Hyresrätter med inte alltför höga hyror behövs. ”Snälla gör nånting åt det, typ.”

(Jessika, 20 år, Haninge)

KAPITEL 7



Vägar framåt

I detta kapitel beskriver vi ett antal förslag som olika aktörer har för att förbättra ungas situation på bostadsmarknaden. Först presenterar vi dock olika åtgärder som kan underlätta för unga generellt. En del av dem handlar om att öka ungas konkurrenskraft på hyres- och bostadsrättsmarknaden, andra om att utöka antalet bostäder eller om att förbättra bostadsmarknadens funktionssätt. Därefter beskriver vi några av de särskilda insatser som har diskuterats i anknytning till de unga som möter särskilda utmaningar som vi beskrivit i kapitel 4. I den delen kopplas boendefrågorna också till en bredare diskussion om ungas etablering där även förslag som rör tillgång till utbildning och arbete är viktiga. Goda exempel på framförallt lokala initiativ finns i kapitel 8.

Många förslag med olika konsekvenser

Ungas svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden är väldokumenterade. Samtidigt är debatten om vilka förändringar som skulle gynna unga mest omfattande. Många olika typer av lösningar och stöd har diskuterats genom åren. Det är tydligt att det inte finns ett enkelt svar på hur ungas situation på bostadsmarknaden kan förbättras, men också att många av de förslag som finns gör att andra grupper och bostadsmarknaden i stort kan komma att påverkas i olika utsträckning. På bostadsmarknaden finns också många som har ett ekonomiskt intresse av att konkurrensen om de befintliga bostäderna bevaras.

Det är tydligt att initiativ till förbättringar kan tas på olika politiska nivåer och även av privata och ideella aktörer. Ungdomsstyrelsen har inte haft möjlighet att inom ramen för detta uppdrag fullt ut bedöma förslagets konsekvenser och hur de kan samspela med varandra. Kapitlet bör ses som en översikt av några av de förslag som har väckts på området under de senaste åren och som tillsammans eller var för sig kan bidra till en förbättrad situation för unga. Det kan också nämnas att den omfattande Boutredningen

(SOU 2007:14a) inte heller hade möjlighet att undersöka konsekvenserna av de förslag de lyfte fram. De konstaterade dock allmänt att det fanns behov av ytterligare forskning på området. Som ett led i detta föreslog de att SCB skulle få i uppdrag att regelbundet göra studier kring unga på bostadsmarknaden.

Unga och bostadsmarknaden

En av flera faktorer som påverkar behovet av bostäder är större demografiska förändringar. Andelen unga i Sverige kommer enligt prognosen att öka fram till 2012 för att sedan minska sin andel i förhållande till äldre åldersgrupper (Statens bostadskreditnämnd 2008, Statistiska centralbyrån 2009). Unga flyttar också i större utsträckning än äldre. Omkring 40 procent av unga mellan 20 och 24 år flyttar under ett år medan den andelen är betydligt lägre bland äldre. Det är också så att många unga flyttar till storstäderna och en tendens är att det är äldre och lågutbildade som bor kvar i avfolkningsbygder. Ungas flytt till studieorter är också något som har blivit alltmer påtagligt under de senaste årtiondena.

Unga flyttar ofta längre än äldre (Boverket 2011c). Av alla som flyttar till ett annat län är hälften mellan 20 och 30 år, och i genomsnitt genomförs fyra flyttar i denna ålder. Kvinnor flyttar något oftare än män (i genomsnitt tolv respektive elva gånger under en livstid).

Unga befinner sig i en livsfas där det är vanligt med större rörlighet inom och mellan orter än bland äldre åldersgrupper. Det är också vanligare bland unga att vilja hyra än att köpa eller äga sin bostad. Att äga sin bostad upplevs ofta som ett mer långsiktigt beslut. En indikation på detta är att tre av fyra unga i åldern 18–25 år som flyttat hemifrån bor i hyresrätt (om studentbostad räknas till hyresrätter, se kapitel 2) (jfr Boverket 2011a). En faktor som kan ha betydelse för detta är att unga ofta saknar ett sparande som möjliggör köp av bostad (Bernow & Lindqvist 2006).

Det finns anledning att påpeka att gruppen unga generellt kan ses som en svag grupp på bostadsmarknaden, samtidigt som det finns individer som av olika skäl befinner sig i en särskilt utsatt situation som kräver mer omfattande och akuta åtgärder.

Öka ungas konkurrenskraft

I kapitel 3 beskrev vi ungas ekonomiska situation och hur deras ekonomi ofta är betydligt svagare än äldres. Att öka ungas konkurrenskraft på bostadsmarknaden kan handla om flera olika saker. På hyresmarknaden kan kommunala bostadsköer vara ett sätt att stärka ungas position och ungas etablering på bostadsmarknaden kan till exempel underlättas genom att ett visst antal kontrakt reserveras för unga. I förhållande till bostadsrättsmarknaden kan det istället handla om att skapa lånevillkor som är bättre anpassade till ungas situation.

Statens bostadskreditnämnd har genomfört en granskning av olika hinder och åtgärder för att unga lättare ska få en egen bostad. Förslagen skulle gälla åtgärder i det befintliga bostadsbeståndet och inte produktion av nya bostäder. Internationellt finns många olika bostadspolitiska instrument. En slutsats var att många sådana åtgärder ges generellt till ekonomiskt utsatta hushåll snarare än specifikt till unga. En annan viktig slutsats var att i princip alla åtgärder som redovisades bar med sig undanträngnings- eller priseffekter. Konsekvensen av att göra särskilda satsningar för en grupp får med andra ord ofta konsekvenser för andra grupper på bostadsmarknaden (Statens bostadskreditnämnd 2005).

Förändringar inom hyresmarknaden

På hyresmarknaden var *obligatorisk bostadsförmedling och bostadsanvisning* i tillväxtregioner de åtgärder som bedömdes ge bäst möjligheter för unga att komma in på hyresmarknaden (Statens bostadskreditnämnd 2005). Genom detta kan kommuner exempelvis komma överens om att på olika sätt prioritera unga i uthyrningen.

Bostadskreditnämnden ansåg att denna typ av insatser skulle kunna förstärkas med en *statlig hyresgaranti* som minskar risken förknippad med att hyra ut till unga. Hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunernas sida som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra. Syftet med en hyresgaranti är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårighet att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsskydd. Det skulle till exempel kunna bero på att en sökande har en projektanställning istället för en tillsvidareanställning, men har en löpande inkomst och ekonomi att klara en hyra. Genom

garantin är fastighetsägaren garanterad hyresbeloppet under en eventuell uppsägningstid. Hyresgarantin blir en extra säkerhet för hyresvärden och kan därför bidra till att den som söker får ett eget hyreskontrakt på en bostad. Kommunen kompenseras i sin tur av staten. Dessa två åtgärder bedömdes av Statens bostadskreditnämnd tillsammans vara de mest effektiva för att förstärka ungas position på hyresmarknaden.

Som en följd av förslagen 2007 (prop. 2006/07:100) fick de kommuner som ville lämna hyresgarantier och ett statligt bidrag som omfattade 100 miljoner kronor per år infördes. Bidraget omfattar 5 000 kronor per garanti. Intresset har dock varit begränsat. Under 2009 beviljades 128 garantier i 15 kommuner, och under 2010 beviljades 163 garantier i 15 kommuner (prop. 2011/12:1).

Den utvärdering som har gjorts (Statens bostadskreditnämnd 2010) understryker det blygsamma genomslaget. Under de tre första åren var det 21 av 290 kommuner som använde sig av hyresgarantier. Endast 418 hushåll gavs stöd medan det statliga anslaget hade gett utrymme för knappt 52 000 hyresgarantier. De garantier som har getts har främst gått till personer med låg inkomst och betalningsanmärkningar. Flera kommuner såg en svårighet med att hjälpa ungdomar eftersom de inte bedömdes ha ekonomisk förmåga att klara sina kostnader. Könsfördelningen bland de som fått stöd genom garantin har varit relativt jämn. Av de givna garantierna har 59 (14 procent) tillfallit gruppen 18–24 år medan resten har gått till äldre.

Statens bostadskreditnämnd har gjort bedömningen att landets kommuner trots det begränsade genomslaget ändå är väl informerade om möjligheten att ge garantier. En av flera möjliga förklaringar till det begränsade genomslaget kan vara att garantierna förvisso kan stärka den en-

skildes efterfrågan och konkurrensposition på bostadsmarknaden, men att utbudet av bostäder inte påverkas. I kommuner med bostadsbrist kan svårigheterna för unga därför i hög grad kvarstå trots garantisystem. Nämnden föreslog att garantin borde finnas kvar i framtiden, även om omfattningen inte kunde väntas öka nämnvärt. Vid det rådslag kring ungas boendesituation som anordnades av Sabo tillsammans med Ungdomsstyrelsen framförde flera att hyresgarantin är en bra reform. Till skillnad från Statens bostadskreditnämnd menade dock flera att mer måste göras för att få kommuner och bostadsbolag medvetna om att garantin finns.

Olika kontraktsformer

En annan möjlig insats som nämndes i den granskning Statens bostadskreditnämnd (2005) har gjort av hinder och åtgärder var *partiella hyreskontrakt* där flera personer kan ha kontrakt för olika rum i en lägenhet. Kontraktet omfattar rummet och gemensamhetsutrymmen. Detta kan tillmötesgå ungas efterfrågan på billiga boendeanternativ och gör större bostäder tillgängliga för unga. En stor fördel med förslaget beskrevs vara att det inte innebär några undanträngningseffekter på bostadsmarknaden. Andra konsekvenser med detta system är att det kan bli större omsättning på hyresgäster och därmed högre kostnader för slitage.

Förslaget bedömdes kanske vara mest intressant för fastighetsägare med stora lägenheter i mindre attraktiva områden som är svåra att hyra ut. Möjligheten till denna typ av kontrakt finns redan, så någon lagändring krävs därför inte på området. Ett sätt att öka användningen av partiella hyreskontrakt vore att kommuner i högre grad skriver in detta i ägardirektiven för sina bostadsbolag och att enskilda bostadsföretag också lyfter fram denna kontraktsmöjlighet tydligare.

I kapitel 8 ger vi exempel på kommunala bostadsföretag som har använt sig av denna metod (jfr Statens bostadskreditnämnd 2005). Staten skulle möjligen också på olika sätt kunna stödja en ökad användning av partiella hyreskontrakt med kompensation för slitage eller genom att arbeta in kontraktstypen i hyresgarantisystemet.

Av landets kommuner redovisar 79 att de har någon form av särskild insats för att underlätta för unga att få en egen bostad (Boverket 2011b). Det har blivit något vanligare de senaste åren. Bland dessa kommuner är det vanligaste att erbjuda unga en hyresrabatt, vilket är mest vanligt i mindre kommuner. I Storstockholm är det istället vanligare att bygga bostäder anpassade för ungas behov.

Förslag har också lagts om att utöka möjligheterna till så kallade till- och frånval i hyreskontrakt. Grundtanken är att en del är beredda att betala mer för en högre standard i sitt boende, medan andra kan acceptera att senarelägga underhåll i utbyte mot en lägre hyreskostnad (SOU 2008:94). Detta regleras sedan med tillägg eller avdrag i hyressumman och ses som ett sätt att öka de boendes inflytande över sitt boende. Regeringen kommer framöver att ge större möjligheter till att använda så kallade till- och frånval (prop. 2011/12:1) och ett underlag för nödvändiga lagändringar är framtaget (Justitiedepartementet 2011).

Information, kunskap och tydliga bostadsförmedlingssystem

Rörligheten på bostadsmarknaden hindras av flera olika faktorer. Den tid, energi och de omkostnader som det innebär att ordna ett boende kallas ibland *transaktionskostnader*. Det finns flera olika förslag för att minska dessa ”kostnader”, till exempel kan förbättrad information

om hyresrätter särskilt gynna svaga grupper på bostadsmarknaden (Statens bostadskreditnämnd 2008).

I Boutredningen konstaterades att det inte finns något nationellt system eller några kriterier för information och förmedlande av bostäder i Sverige (SOU 2007:14a). Många kommuner har någon form av bostadsinformation på sin webbplats. Ibland finns hänvisningar till kommunala bostadsbolag och privata värdar. Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska en kommun inrätta en bostadsförmedling om det anses finnas behov för att främja bostadsförsörjningen och även samarbeta med grannkommunerna ur ett regionalt perspektiv.

Idag finns en kommunal bostadsförmedling endast i åtta kommuner (Boverket 2011b). I 73 procent av landets kommuner finns en egen kö för det allmännyttiga bostadsföretaget. Detta är vanligare i storstadsområden. Vidare har 30 procent av kommunerna en särskild webbplats med information om olika fastighetsägare, något som är vanligare i mindre kommuner. Detta är konkreta sätt som kommuner kan arbeta på för att skapa mer jämlika villkor för olika grupper på bostadsmarknaden. Det kan också vara ett sätt för kommunen att få större kunskap om hur efterfrågan på bostäder ser ut lokalt.

Det finns också de som har lyft fram behov av tillgänglig information och förmedling av bostäder på regional nivå (SOU 2007:14a). Det samma gäller information på nationell nivå där ökat användande av förmedlingspolicyer och antidiskrimineringspolicyer också har efterlysts. I samband med köp och försäljning finns de som efterfrågat förbättringar kring information om bostaden, kostnader för att äga en bostad och aktuella försäljningspriser på liknande bostäder i det aktuella området (Kalbro 2009). En nationell bostadsinformation med en särskild webbplats har föreslagits (SOU 2007:14a). Idag finns

www.omboende.se som är ett samarbete mellan Boverket och Konsumentverket. Webbplatsen startade 2009 i syfte att ge lättillgänglig information till konsumenter på bostadsmarknaden. Det finns också exempel på handböcker som utvecklats för att stärka bostadssökande. Ett sådant exempel är ett samarbete mellan Konsumentverket (2008) och en rad andra aktörer. Det finns även en engelskspråkig version (Jagvillha-bostad.nu, SSCO & SFS 2010).

Det finns även exempel på informationskampanjer med syfte att stödja unga. Försäkringskassan har under 2010 och 2011 riktat särskild information om bostadsbidrag till unga i åldern 18–28 år utan barn (Ungdomsstyrelsen 2011a). Syftet är att informera om möjligheten till bostadsbidrag och ge möjlighet för unga själva att beräkna om de hade rätt till bidraget. Kronofogdemyndigheten har drivit ett förebyggande arbete riktat mot unga för att skapa större kunskap om privatekonomi. Ett sådant exempel är utbildningssatsningen *Koll på Cashen* som de har genomfört i samarbete med Finansinspektionen och Konsumentverket. För att identifiera och samordna insatser har en särskild samordningsgrupp också bildats mellan myndigheterna Kronofogdemyndigheten, Finansinspektionen, Konsumentverket, Boverket, Ungdomsstyrelsen och Barnombudsmannen (Ungdomsstyrelsen 2011a). Ungdomsstyrelsen har tillsammans med Boverket, Konsumentverket och Kronofogdemyndigheten har också tagit fram broschyren *Välkommen hem!* med tips till unga som ska flytta hemifrån (Boverket et al. 2011). Tillsammans med bostadsbolag i Umeå och Skellefteå har Kronofogden också bedrivit ett särskilt utvecklingsarbete för att motverka att unga blir avhysta.

Vid det rådslag kring ungas boendesituation som Sabo höll tillsammans med Ungdomsstyrel-

sen framkom att de kommunala bostadsbolagen skulle kunna bli mer synliga och tillgängliga för unga för att öka ungas kunskaper på området. Det kan handla om att besöka gymnasieskolor, vara tillgänglig på sociala medier och ge plats för feriearbete. Det fanns en utbredd uppfattning om att ungas kunskaper om hur man går tillväga för att skaffa en egen bostad och vad som krävs i form av kunskaper, ekonomi, sparande och så vidare inte är tillräckliga. I spåren av detta kommer Sabo att utarbeta ett utbildningsmaterial som kan beställas av skolor. Ett material som riktar sig till föräldrar har också diskuterats.

Det finns också tidigare exempel där aktörer på bostadsmarknaden har tagit fram studiematerial som kan användas av skolor. För- och nackdelar för skolor att ta in material från olika samhällsaktörer i undervisningen kan diskuteras.

Det går också att skilja på informationsinsatser och kunskapsförmedling, inte minst utifrån vilket ansvar olika aktörer kan förväntas ta. Kunskap om boende ingår i kursplanen för grundskolans hem- och konsumentkunskap (Skolverket 2011). Där handlar det om hushållets ekonomi och om att beräkna kostnader för sitt boende. Däremot kan frågan resas om vilket utrymme kunskap om hur det går till att skaffa ett boende har inom ramen för grundskolan och gymnasieskolan. Vilken plats det får i den nya gymnasieskolan återstår att se, men det finns sedan tidigare i läroplanen för de frivilliga skolformerna en särskild skrivning om att gymnasiesärskolan har ett uppdrag att förbereda de som går där för ett meningsfullt vuxenliv utifrån aspekterna arbete, boende och fritid (prop. 2009/10:165).

Som framkom vid nämnda rådslag så finns det anledning att ha undervisning i de aktuella frågorna i grundskolan, men att det kan vara särskilt strategiskt i gymnasieskolan. Detta eftersom möjligheten att ställa sig i bostadskö ofta

öppnas vid 16–18-årsåldern och att frågan om att flytta hemifrån då börjar närma sig för de allra flesta. Frågan om föräldrarnas kunskaper kan också lyftas fram och möjligen kan informationsinsatser riktas till särskilda grupper där behovet av kunskap kan vara särskilt stort – exempelvis nyanlända och föräldrar till barn som står i begrepp att flytta hemifrån. Funktioner för det som kan kallas konsumentupplysning på boendemarknaden finns också uppdelad på kommunernas konsumentvägledare, hos mäklare och på Konsumentverket (Statens bostadskreditämnd 2005). Det finns också andra lokala initiativ med information och ”boskola” riktad till unga (Malmö stad 2011b).

Åldersgränser och förtur i kön

Olika typer av förturssystem i bostadskön finns i drygt 40 procent av landets kommuner (Boverket 2011b). Ofta är det kommunens bostadsföretag som står för detta. Av de som har förturssystem så gäller detta i många fall rörelsehinder (53 procent), flyktingmottagande (46 procent) eller personer med lång pendlingsväg (45 procent). Vidare har 50 kommuner även andra skäl till förtur – sociala skäl (25 kommuner), medicinska orsaker (15 kommuner) och familjeskäl där barn riskerar att fara illa (10 kommuner). Boutredningen (SOU 2007:14a) efterlyste en utredning kring möjligheten att skapa ekonomiska motiv för att göra så att en andel av lägenheterna hos en hyresvärd reserveras för särskilt utsatta grupper.

Det finns också exempel på åldersgränser för att få ställa sig i bostadskö, exempelvis 15, 17 eller 18 år (LSU et al. 2009). Att sänka åldersgränsen kan möjligen vara ett sätt att ge unga större möjligheter och att reservera vissa lägenheter för unga och studenter är ett annat sätt som

kan kompensera för att köreglerna kan sägas missgynna unga. Det kan också finnas tendenser att unga börjar tänka på att ställa sig i bostadskö först när det blir aktuellt att flytta hemifrån även om möjligheten att ställa sig i kö har funnits tidigare (se Malmö stad 2011b). Information om vikten av att stå i en bostadskö kan vara ett sätt att stödja särskilt resurssvaga unga i deras bostadsetablering.

Förändringar på ägarmarknaden

Ett medel för att stärka ungas möjligheter att etablera sig i bostadsrätter och egna hem är att införa *statliga kreditgarantier*. Statens bostadskreditnämnd (2005) gav ett förslag om att kreditgarantier kan ges på upp till 95 procent av köpeskillingen. Hushållet får med en sådan lösning fortfarande stå för en del av risken med köpet, dock minskar risken för en restskuld om bostadspriserna har sjunkit till försäljningen. Bostadskreditnämnden gjorde 2005 bedömningen att förändringen skulle vara ”marknadskonform”, det vill säga vara anpassad till gällande regelverk och därför troligen ha stor acceptans hos kreditinstitut.

Förändringen skulle innebära att behovet av eget kapital minskar vilket skulle öppna möjligheten för fler unga att köpa en bostad, samtidigt som det också sänker lånekostnaderna. En sådan regel skulle möjligen också bidra till att banker betraktar unga som mer säkra låntagare. Betydelsen av att ha föräldrar eller andra anhöriga som kan bistå med hjälp skulle därmed minska. Bostadskreditnämnden menade också att införandet av dessa regler skulle kunna komma att påverka priserna på bostadsrättsmarknaden.

Ett ännu kraftigare instrument vore enligt Bostadskreditnämnden att införa ett statligt baserat topplån för unga – *statliga ungdomslån*. Lånet

föreslogs uppgå till maximalt 25 procent av marknadspriset och tillsammans med bottenlånet maximalt uppgå till 95 procent av köpeskillingen. Lånen föreslogs vara amorteringsfria till det att personen fyller 35 år, och detsamma kan gälla för räntekostnader.

Med detta förslag blir ungas boendekostnad lägre under de första åren och det skulle enligt Statens bostadskreditnämnd innebära att fler unga skulle ha möjlighet att äga sin bostad än vid användning av statliga kreditgarantier. Konsekvenserna av att använda lån respektive kreditgarantier bedömdes vara liknande. I detta fall förordade Statens bostadskreditnämnd *statliga kreditgarantier* som den mest effektiva åtgärden. Man menade att detta i ett senare skede skulle kunna kompletteras med statliga ungdomslån om de eftersträvansvärda effekterna utblev.

Under det första halvåret 2008 infördes *förvärvsgarantier* i syfte att stödja förstagångsköpare på bostadsmarknaden. En förvärvsgaranti är en statlig garanti som omfattar räntebetalningar för förstagångsköparens köp av bostad. Syftet är att ge stöd till hushåll som vill köpa en bostad men som har svårt att få bostadslån trots att de har en långsiktig betalningsförmåga. Det kan bero på enskilda riskfaktorer som till exempel att inte vara känd hos banken sedan tidigare eller att ha enstaka betalningsanmärkningar. Garantin innebär att den som lånar ut pengar är garanterad räntebetalningar under maximalt 10 år omfattande 100 000 kronor. Garantin tecknas vid köpet av bostaden och Statens bostadskreditnämnd är den som betalar ut beloppet. Det är alltid långgivaren som gör kreditprövningen och bedömer om en förvärvsgaranti kan vara ett komplement för att stärka möjligheten att bevilja ett bostadslån. För att en förvärvsgaranti ska kunna tecknas krävs att låntagaren inte re-

dan äger en bostad och att den bostad som lånet gäller ska vara avsedd för permanent boende.

En utvärdering har visat att efterfrågan på denna typ av instrument har varit i det närmaste obefintlig (Statens bostadskreditnämnd 2010). Under de första två och ett halvt åren hade endast en enda *förvärvsgaranti* blivit utställd samtidigt som det funnits en budget som medgivit garantier för 50 000 hushåll. Statens bostadskreditnämnd föreslog mot den bakgrunden att detta stöd borde avvecklas i den form det bedrevs i. Myndigheten har därför också fått ett nytt uppdrag av regeringen att göra en bred genomgång av möjliga åtgärder för att underlätta etablering på äganderättsmarknaden som ska redovisas senast 1 mars 2012 (prop. 2011/12:1).

I oktober 2010 beslutade Finansinspektionen om ett allmänt råd för lån med bostaden som pant. Beslutet innebär en rekommendation till banker och finansinstitut att nya bolån inte bör överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde. Finansinspektionen konstaterar att bostadslånen i Sverige är den största delen av hushållens totala skuldsättning. Motiveringen till det nya, så kallade bolånetaket, är att man vill öka konsumentskyddet och stävja en osund utveckling på kreditmarknaden. Reglerna ska motverka att banker och andra kreditinstitut använder högre belåningsgrader som konkurrensmedel. Allt för hög skuldsättning gör låntagare sämre rustade för svängningar på bostadsmarknaden och i ekonomin. De nya reglerna ska i stället öka drivkrafterna för hushåll att begränsa sina skulder och därmed skapa bättre skydd för framtiden. Finansinspektionens bedömning var att reglerna inte skulle få några betydande pris effekter på bostadsmarknaden (Finansinspektionen 2010).

Enligt Svensk Mäklarstatistik har bolånetaket inte bidragit till en minskad efterfrågan på små

bostadsrätter vilket skulle kunna tyda på att det inte i någon större utsträckning inneburit ett hinder för förstagångsköpare att komma in på bostadsmarknaden. En fråga som är svårare att svara på är dock om vissa grupper, till exempel unga, har stängts ute från marknaden även om det inte avspeglas i priserna (Svensk Mäklarstatistik 2011).

I en enkätundersökning till 1 109 mäklare som Mäklarsamfundet genomförde i januari 2011 svarade 58 procent ja på frågan om deras kunder hade påverkats av bolånetaket (Mäklarsamfundet 2011). På följdfrågan om på vilket sätt de nya reglerna hade påverkat kunderna var det vanligaste svaret att ekonomiskt svaga grupper, framförallt förstagångsköpare, har försvunnit från marknaden. En stor del av de tillfrågade fastighetsmäklarna bedömde att bolånetaket fått en negativ effekt för de unga på bostadsmarknaden.¹

Ytterligare ett förslag som diskuterats i syfte att stärka ungas möjligheter att ta sig in på bostadsrättsmarknaden är att skapa incitament för unga att börja bospara. Boutredningen konstaterade att många unga utifrån sin ekonomiska situation har svårt att bospara till en framtida insats för köp av bostad. De konstaterar vidare att det samtidigt saknas statliga stimulanser för att öka intresset att bospara bland unga. Utöver ett startkapital för inträde på bostadsmarknaden medför ett bosparande också ofta möjlighet till en plats i kön hos de olika bostadsorganisationerna (SOU 2007:14a).

Att på olika sätt stimulera ungas boendesparande är också en typ av åtgärder som har diskuterats. Ett skattegynnade bosparande för unga har diskuterats från och till i Sverige, och bedömningarna om behov av denna typ av insatser kan skifta beroende på hur ränteläget ser ut för van-

ligt banksparande. Det finns exempel på detta i länder som Tyskland, Frankrike och Kanada där det finns system för ett gynnat bosparande som ska ge möjlighet att betala en kontantinsats och öka möjligheterna att få lån (Statens bostadskreditnämnd 2005). Även i Norge finns system för lån riktade till ekonomiskt svagare hushåll. De tendenser som vi beskrev i kapitel 4 visar att 18–25-åringar är den grupp som har haft den svagaste inkomstökningen under de senaste tio åren, och att det finns grupper där sparande inte är ett möjligt alternativ varken utifrån den egna eller utifrån föräldrarnas situation.

I Sverige tillhör HSB de som anser att det behövs ett skattegynnade bosparande för unga. Förslaget lanserades i en debattartikel tillsammans med bostadsministern 2010 (SVD 2010). I artikeln hänvisas till Norge där 56 procent av befolkningen mellan 18 och 33 år bosparar. I Norge får unga spara upp till 20 000 norska kronor till ett boende varje år med 20 procents skatteavdrag till ett totalt belopp på 150 000 kronor. I modellen ingår att pengarna beskattas retroaktivt om de inte används till ett bostadsköp.

HSB föreslår också att det utreds hur anhöriga till barn och unga ska kunna sätta in pengar på samma konto för att underlätta för den unga den dagen han eller hon behöver en bostad. De menar att en skattestimulans skulle medföra att fler börjar bospara och på det sättet tar ett eget ansvar för sin framtida bostadsförsörjning, vilket är positivt för hela samhället. HSB påpekar att de i de större städerna äger hyresrätter som unga bosparare kan efterfråga. Att bospara samtidigt som man bor i en hyreslägenhet och därefter köpa en bostadsrätt när ekonomin tillåter kan, enligt bostadsbolaget, vara ett sätt att få flyttkedjan och bostadsmarknaden att fungera bättre för unga.

Bostadsbidragets betydelse

Bostadsbidragets utformning kan också diskuteras i relation till ungas möjligheter på bostadsmarknaden. Avsikten med bidraget är främst att stödja unga och föräldrar med lägre inkomster samt att jämna ut skillnader mellan olika delar av landet. Som framgår av figur 7.1 har antalet hushåll som får bostadsbidrag minskat sedan mitten av 1990-talet och omkring 15 procent av Sveriges hushåll har idag bostadsbidrag (Statens bostadskreditnämnd 2008).

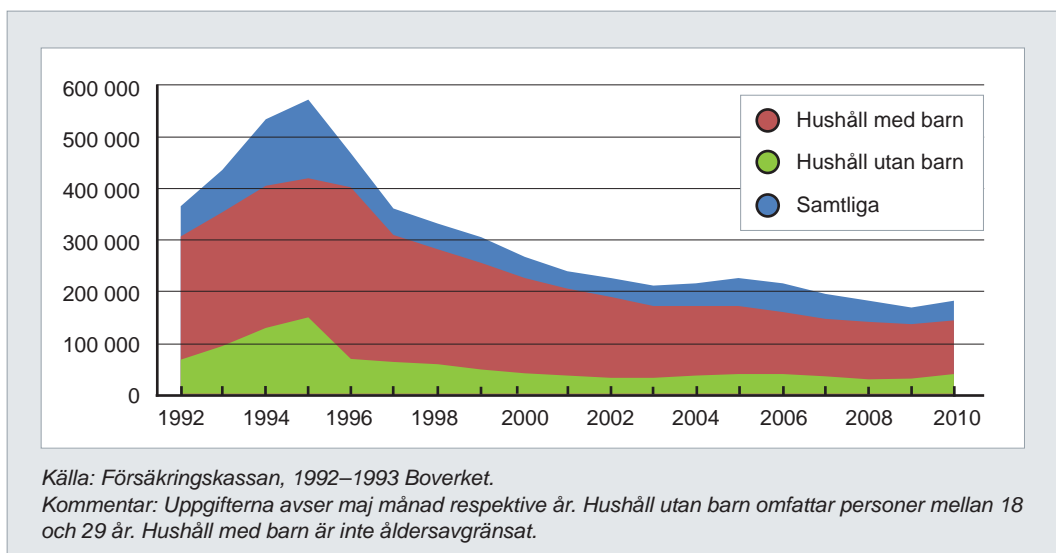
Den långsiktigt nedåtgående trenden går också igen i den bearbetning som Ungdomsstyrelsen har gjort av SCB:s *Hushållens ekonomi*, där andelen med bostadsbidrag i åldern 26–30 år dock ökade mellan 2007 och 2009 (se kapitel 3).

För att få ett perspektiv på detta visar Hyresgästföreningens undersökningar med unga i åldern 20–27 år att 78 procent av de unga som flyttat hemifrån klarar av sina boendekostna-

der utan problem (Hyresgästföreningen 2011). Samtidigt så har andelen unga som bor i egen bostad (med besittningsrätt) minskat från 62 till 52 procent mellan åren 1997 och 2011 enligt Hyresgästföreningens beräkningar.

En förändring av reglerna infördes 1997 i syfte att öka träffsäkerheten för bidraget och förhindra utökade utgifter på området (Enström Öst 2006).

Det har tidigare konstaterats att det i huvudsak är ensamstående kvinnor med barn som får bostadsbidrag (Palmer & Pettersson 2010). Bland personer i åldern 18–28 år utan barn som fick bostadsbidrag 2007 var 94 procent ensamhushåll och omkring 70 procent studenter. Uttryckt på annorlunda vis har det konstaterats att omkring 13 procent av landets studenter har bostadsbidrag (SOU 2009:28).



Figur 7.1 Antal hushåll med bostadsbidrag efter hushåll med barn respektive hushåll utan barn, 1992–2010.

Ett problem som har uppmärksammats är att det finns personer som avstår från bostadsbidrag antingen för att det upplevs för komplicerat att söka eller för att slippa risken att bli skyldig att betala tillbaka bidraget om de skulle tjäna för mycket pengar. Mot bakgrund av detta föreslogs att prövning av rätten till bidrag borde ske per halvår istället för årsvis. Det skulle då bli lättare att överblicka sin ekonomi och bidragssystemet skulle stämma bättre överens med de ekonomiska villkoren för exempelvis en person som studerar på vårterminen och börjar arbeta på hösten (SOU 2009:28).

Det har också uppmärksammats att det finns ”marginaleffekter” som gör det oekonomiskt för studenter med bostadsbidrag att ta ett kortare extraarbete under sommaren. Detta har bidragit till en slutsats att bostadsbidraget har inlåsnings effekter och hindrar ungas etablering på arbetsmarknaden (Palmer & Pettersson 2010). Mot bakgrund av detta föreslogs i rapporten att bostadsbidraget skulle ersättas med ett särskilt stöd för ensamstående föräldrar. Dock diskuteras inte i detalj hur andra unga som idag är i behov av bostadsbidrag ska stödjas, mer än en kommentar om att studiestödet möjligen kan höjas för de som studerar.

Andra har föreslagit en allmän översyn av bostadsbidraget, justering av storleken på bidraget, bidragsperioden och en eventuell utvidgning av den grupp som är berättigade till stöd (SOU 2007:14a). En sådan översyn har också motiverats utifrån att bostadsbidraget har minskat i värde, att unga och föräldrar inte får tillräckligt stöd och att syftet att motverka trångboddhet inte levs upp till i önskad utsträckning, vilket bland annat har betonats av Föreningen Sveriges Socialchefer (Persson & Sundin 2011, se

Makalösa föräldrar 2010, Enström Öst 2006). Andra har menat att huvudsyftet har varit att försäkra att personer ska ha god boendestandard och att de allra flesta har detta idag och att syftet därmed i det avseendet är uppfyllt (Palmer & Pettersson 2010). Frågor om trångboddhet och boendestandard berörs också i avsnittet om segregation nedan.

Stödet till 18–29-åringar utan barn ges i syfte att stödja denna grupps möjligheter att efterfråga en god bostad. Inspektionen för socialförsäkringen (dnr 2010-91) genomför en studie kring hur inkomstgränser påverkar bostadsbidrag för makar och sammanboende med barn, något som alltså indirekt påverkar förutsättningarna för de 13–18-åringar som bor hemma med sina föräldrar. Studien presenteras 2012. Att införa växelvisbidrag – ett bostadsbidrag som är anpassat till situationen där barn växelvis bor hos föräldrarna – har också föreslagits (SOU 2011:51).

En viss höjning av bostadsbidragen kommer också att genomföras för unga utan barn och barnfamiljer (prop. 2011/12:1). För de förstnämnda sker det genom en högre ersättning för boendekostnaden. För barnfamiljer sänks istället den nedre gränsen för boendekostnad för utbetalning av bidrag. Bidraget för hemmavandande barn, som kan vara en del av bostadsbidraget, höjs också. Dessa förändringar beräknades omfatta omkring en halv miljard kronor per år.

Det kommer också att göras en uppföljning kring just återkrav på bostadsbidrag. Detta sker inom ramen för det myndighetsnätverk där Ungdomsstyrelsen, Boverket, Konsumentverket och Kronofogdemyndigheten ingår. Det som kommer att undersökas är hur återkravsutvecklingen har sett ut 2005–2010 samt skillnader i ålder och kön bland de återbetalningsskyldiga.

Öka utbudet av bostäder för unga

Unga kan få tillgång till fler bostäder på olika sätt, antingen genom att det byggs nya bostäder eller att de som redan finns i högre grad blir tillgängliga och anpassas för ungas behov. I bedömningen av olika förslag kan det vara bra att bära med sig att det finns uppskattningar som visar att omkring 5 procent av bostadsutbudet består av nyproduktion (Magnusson Turner 2011). Omkring 1,5 miljoner personer flyttar varje år på den svenska bostadsmarknaden och 95 procent gör det inom det befintliga bostadsbeståndet (Kalbro et al. 2009).

Det finns olika sätt att beräkna nyproduktionens omfattning i förhållande till det befintliga bostadsbeståndet. En möjlighet är att ställa nybyggnationen under året mot hur många lägenheter som fanns i början av året. Räknat på detta sätt så motsvarade nyproduktionen av lägenheter i flerbostadshus 0,8 procent av det befintliga beståndet i den boendeformen under 2008 (Statistiska centralbyrån 2010d). Motsvarande uppgift för lägenheter i form av småhus var 0,6 procent. Sett till både småhus och flerbostadshus så motsvarade nyproduktionen under året 0,7 procent av det befintliga beståndet. I dessa beräkningar har inte ombyggnationer och rivningar räknats med.

Med tanke på att nyproduktionen är en mycket begränsad del av det totala bostadsbeståndet har det påpekats att om man vill åstadkomma mer betydande insatser för unga så handlar det om att åstadkomma en bättre fungerande bostadsmarknad med större rörlighet (Bernow & Lindqvist 2006). Det är också viktigt att komma ihåg att unga ofta har sämre ekonomiska förutsättningar än äldre. Eftersom unga också flyttar

längre sträckor än äldre kan också lokala kontakter saknas på den ort de flyttar till. Resonemang kring tillfälliga boendelösningar för att möta behovet av särskilt stora ungdomskullar och inflyttning diskuteras i avsnittet kring studenter eftersom åtgärden ofta diskuteras i anslutning till den gruppen.

Hyresrätter populärt bland unga

Frågan om fördelningen mellan de olika upplåtelseformerna, hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt är en viktig bostadspolitisk fråga som har betydelse för ungas bostadssituation.

Hyresrätter är i allmänhet alternativet för personer som inte har möjlighet eller vill köpa en bostad. Det är inte ovanligt att unga som flyttar hemifrån under några år lever i en tillvaro med flera flyttar mellan olika orter och olika perioder av studier och arbete. Denna större rörlighet tillsammans med de i regel mindre resurser som unga har gör att hyresrätten som boendeform är särskilt betydelsefull för ungdomsgruppen, men flexibilitet är också viktig utifrån ett tillväxtperspektiv (Statens bostadskreditnämnd 2008).

Hyresrätt är den vanligaste upplåtelseformen för unga som flyttar hemifrån. Som vi såg i kapitel 2 har drygt hälften av 18–25-åringarna flyttat hemifrån. Av dessa är det 54 procent som bor i hyresrätt med förstahandskontrakt. Hyresrätt med förstahandskontrakt är utan konkurrens den vanligaste upplåtelseformen bland unga, näst vanligast är studentbostad följt av bostadsrätt, hyresrätt i andra hand och sist villa/radhus. Unga flyttar i större utsträckning än äldre. Att det för delar av ungdomsgruppen är ekonomiskt omöjligt att köpa en bostadsrätt och den större flexibilitet det innebär att bo i hyresrätt är med stor sannolikhet viktiga förklaringar till hyresrättens popularitet.

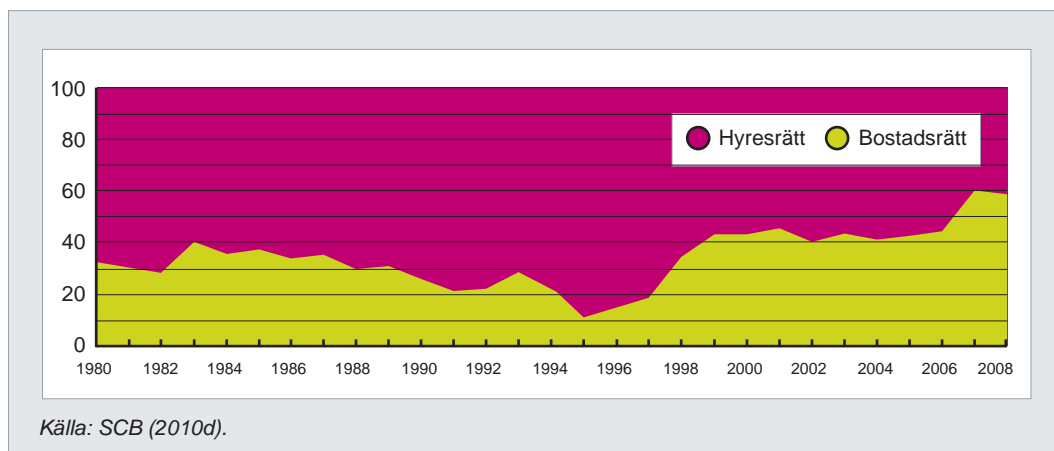
Samtidigt finns de som har efterlyst mer forskning kring hur efterfrågan på bostäder ser ut inom olika grupper (SOU 2007:14a). Det finns studier som har visat att unga är mer positivt inställda till hyresrätt. Detta gäller särskilt de som själva bor i hyresrätt och i storstäder (Fastighetsägarna 2008). De lyfter fram faktorer som att inte behöva sköta underhåll själv, att det inte kräver kapital på samma sätt som bostadsrätt och att det är enkelt att flytta vidare från en sådan lägenhet.

Det finns olika uppskattningar av hur stor andel av bostadsbeståndet som är hyresrätter. Enligt en beräkning bestod bostadsbeståndet i Sverige 2010 av 37 procent hyresrätter, 22 procent bostadsrätter och 41 procent äganderätter (prop. 2011/12:1). Av landets kommuner uppgav 80 procent att de hade brist på hyresrätter 2010 (Boverket 2011b), en högre andel än tidigare år. En sammanställning (Statistiska centralbyrån 2010d) över hur byggandet av flerbostadshus har utvecklats över tid visar att byggandet av hyresrätter var som mest omfattande i början av

1990-talet och att byggande av bostadsrätter har blivit vanligare under 2000-talet. Förhållandet mellan olika upplåtelseformer påverkas också av ombildning från hyresrätter till bostadsrätter.

Enligt Statistiska centralbyrån (2011g) fanns det i slutet av 2011 omkring 4 500 000 lägenheter i Sverige, och av dessa var 44 procent lägenheter i småhus och 56 procent i flerbostadshus. Av lägenheterna i flerbostadshus var 63 procent hyresrätter och 37 procent bostadsrätter. Utöver det fanns 99 stycken ägarlägenheter i flerbostadshus. Beräkningen är gjord utifrån fastighetstaxeringsregistret. Sett till det totala bostadsbeståndet så var 37 procent hyresrätter och huvuddelen av dem fanns i flerbostadshus. Av hyresrätterna fanns omkring 60 procent inom allmännyttan 2010 vilket innebär en ökning gentemot de föregående åren (Boverket 2011b).

Av landets kommuner är det 224 som har brist på hyresrätter (Boverket 2011b). Det är 126 kommuner som uppger att de har brist enbart på hyresrätter medan 54 har brist på samtliga upplåtelseformer.



Figur 7.2 Andel färdigställda lägenheter efter upplåtelseform 1980–2008. Flerbostadshus. Procent lägenheter.

Förändrade regler för allmännyttan

Något som kan få betydelse för hyresrätten är de nya regler för allmännyttiga bostadsbolag som infördes 2011 (prop. 2009/10:185). En stor del av de allmännyttiga bostadsföretagen är aktiebolag som ägs av en kommun. Denna typ av bolag ska ha syftet att främja bostadsförsörjningen, huvudsakligen förvalta fastigheter där det finns hyresrätter och erbjuda möjlighet till inflytande för hyresgästerna.

En av förändringarna är att det nu regleras att bolagen ska driva sin verksamhet enligt affärsrättsliga principer. En bakgrund till detta är att den tidigare hyressättningsprincipen möjligen kommer i konflikt med EU-rättens konkurrensregler. Tidigare skedde hyressättningen utifrån hyressättningen inom de kommunala bostadsföretagen. Detta innebar en övre gräns för hur mycket privata värdar kunde ta ut i hyra. Detta har nu ersatts med nya bestämmelser där kollektivt förhandlade hyror mellan hyresgästföreningen och såväl kommunala som privata bolag istället ska vara normerade. Dessa förhandlade hyror ska alltså vara vägledande när det prövas om en hyra är skälig. Samtidigt infördes en regel mot omfattande och snabba hyreshöjningar, där hyresgäster under en övergångsperiod ska betala ett lägre belopp än den nya föreslagna hyresnivån. Effekterna av förändringarna ska följas upp av Boverket. Det finns förhoppningar om att de nya reglerna på sikt ska öka utbudet av hyresrätter (prop. 2011/12:1).

Sedan 1 juli 2007 finns möjligheten för allmännyttan att sälja sitt bostadsbestånd utan att begära tillstånd från länsstyrelsen. Konsekvensen av denna ändring har ännu inte kunnat bedömas fullt ut (Boverket 2009e). En analys visar dock att många väljer att behålla sin allmännytta, av

290 kommuner är det 12 som saknar allmännytta. Under 2008 var det omkring 80 kommuner som sålde delar av sitt bostadsbestånd, men huvuddelen av de sålda lägenheterna fanns i Storstockholm (Boverket 2010c). Det finns indikationer på att försäljningen kommer att minska de kommande åren (Boverket 2011b).

Alternativa principer för hyressättning

Som nämnts tidigare så har nya regler för hyressättningen införts. Det finns också en diskussion om vilka konsekvenser som skulle uppstå om hyresregleringarna avskaffades (jfr Statens bostadskreditnämnd 2008). En del menar att detta skulle minska den svarta bostadsmarknaden och kanske bidra till att fler bostäder byggs och att färre hyresrätter ombildas till bostadsrätter. Andra menar att hyrorna för nyproducerade lägenheter redan är marknadsmässiga eller betonar risken att detta kommer att utestänga ekonomiskt svaga grupper från vissa områden.

Förslag att stärka hyresrätten och nybyggnation

Regeringen har uttryckt att de vill se över hyresrättens ställning. En statlig utredning kommer att se över vilka möjligheter som finns att stärka hyresrätten (prop. 2011/12:1).

Det finns sedan tidigare olika förslag på hur detta kan gå till – från att göra det mer lönsamt att bygga bostäder som unga efterfrågar till att se över olika regelverk. Ett exempel är Fastighetsägarna i Sverige, Hyresgästföreningen och Sabo (2010) som i en rapport lägger fram argu-

ment för att hyresrätten är skattemässigt missgynnad i förhållande till bostadsrätten och ägaranderätten (jfr Kalbro et al. 2009). Enligt deras beräkningar leder dagens skatter och subventioner till att det blir omkring 2 000 kronor dyrare per månad att bo i en nybyggd hyresrätt än i de andra boendeformerna. Den största förklaringen ligger i privatpersoners rätt till avdrag för ränteutgifter. Mot bakgrund av detta föreslogs flera justeringar av skattereglerna och de ekonomiska villkoren för de olika upplåtelseformerna.

I en studie om bostadsmarknadens funktions sätt har konstaterats att det finns politiska mot sättningar som begränsar möjligheterna att genomföra långsiktiga förändringar på området. På kort sikt efterlystes dock stöd för att bygga hyreshus eftersom de rådande reglerna gynnar andra typer av bostäder (Kalbro et al. 2009). I studien diskuteras också möjligheten att skapa två olika marknader för hyresrätter med skilda regelsystem. En marknad som ser till behoven hos den grupp som ser hyresrätten som ett långsiktigt boendalternativ, och en för dem som istället är i behov av att snabbt få tillgång till en tillfällig bostad, exempelvis studenter. Hyresmarknaden för mer tillfällig boende skulle huvudsakligen skapas inom det bestånd som ägs av enskilda hushåll, det vill säga bostadsrätter, ägarlägenheter och egna hem. För att få fart på den tillfälliga hyresmarknaden föreslås fri hyressättning, tidsbestämda kontrakt och avsaknad av besittningsskydd.

Öka byggandet

De flesta är idag överens om att det behöver byggas fler nya bostäder i landets tillväxtregioner och i synnerhet i storstäderna. För att det ska vara möjligt för majoriteten av unga att efterfråga nybyggda bostäder är det dock viktigt att bygga bostäder som unga har ekonomiska möj-

ligheter att bo i. Ett sätt att uppnå lägre boendekostnader är att bygga små yteffektiva bostäder och att hålla nere produktionskostnaderna. Att en bostad är yteffektiv innebär att arean i bostaden utgör en hög andel i förhållande till arean av bruksutrymmen. Annorlunda uttryckt att korridorer, trapphus och liknande utrymmen utanför bostaden minimeras till förmån för bostadsarea.

Drygt 120 av landets kommuner upplever att de behöver bygga fler bostäder än vad de gör idag. Det främsta hindret de uppger är höga produktionskostnader, något som är särskilt påtagligt bland kommuner i storstadsområden. Därefter följer närmast avsaknad av detaljplaner i attraktiva lägen och lånemöjligheter (Boverket 2011b).

Lokalt finns möjlighet att försöka underlätta, styra och stimulera byggande på olika sätt. Exempel kan vara att kommunen utarbetar en markanvisningspolicy där särskilda krav ställs på att de bostäder som byggs är målgruppsanpassade eller att kommunen hyr ut mark genom tomträtter, ser över vilka normer som gäller för antalet parkeringar som måste byggas i anslutning till nybyggnation och att stödja unga som vill ta initiativ på bostadsområdet (se Malmö stad 2011b).

Det förekommer också att kommunala bostadsbolag sätter ett tak för produktionskostnaden i syfte att pressa boendekostnaderna. I Halmstad tog det kommunala bostadsbolaget, HFAB, ett sådant initiativ där ett antal byggföretag från Sverige och Danmark bjöds in för att inom ramen för ett givet program och en i förväg fastställd produktionskostnad lämna förslag till hur ett kvarter i centrala Halmstad skulle bebyggas med attraktiva hyresrätter till rimliga hyror (HFAB 2010). Det finns också exempel på kommuner som söker stimulera byggande av hyresrätter genom att sälja mark billigare till

byggföreskrifter som är villiga att satsa på denna upp-låtelseform (Karlsson 2011).

Som ett svar på de höga produktionskostnader-na har exempelvis HSB föreslagit att kommu-nerna bör sälja mark billigare för att skapa bättre förutsättningar att bygga bostäder (Lago 2011). Detta med hänvisning till Sveriges Byggindu-striers beräkningar att produktionskostnaderna har ökat med 72 procent på en tioårsperiod jäm-fört med konsumentprisindex. Markkostnaderna har ökat med 93 procent. Mer om lokala initiativ finns i kapitel 8 om goda exempel.

Något som har stor betydelse för möjligheten att producera fler bostäder lämpliga för unga är de statliga byggföreskrifterna. Dessa föreskrif-ter reglerar på en relativt preciserad nivå vilka krav som ska uppfyllas vid ny- och ombyggnat-ion av fastigheter. Det finns flera exempel på hur bieffekter av olika byggföreskrifter hämmar produktionen av nya priseffektiva bostäder.

Vid det rådslag med aktörer inom bostadssek-torn som SABO och Ungdomsstyrelsen anord-nade i oktober 2011 nämnde flera bostadsbolag att de förfogade över vindsvåningar som i prin-cip var färdiga att inreda till ungdomsbostäder. Föreskriften att ombyggnation av fastigheter ska medföra installation av hiss i hela fastigheten bidrar dock till fördyring och ibland avsevärda tekniska problem som gör att bolagen väljer att inte genomföra dessa projekt. Enligt en enkätun-dersökning bland fastighetsägare i Helsingborg skulle lättnader i kravet på hiss i äldre fastighe-ter i samband med vindsinredning kunna bidra med ett tillskott på 100–150 lägenheter årligen (Sveriges Radio P4 Malmöhus 2009). Ett av de nya allmänna råden vid ombyggnad som nyli-gen getts ut av Boverket föreskriver att:

"När en vind inreds till nya bostadslä-genheter, i flerbostadshus med fler än två våningar, bör hiss eller annan lyftanord-ning installeras om sådan saknas. Finns det en hiss får man bedöma i varje en-skilt fall, om hissen behöver dras upp till de nya bostadslägenheterna"

(Boverket 2011d, s. 45)

Mot bakgrund av den överväldigande bristen på små billiga hyreslägenheter som beskrivits i denna rapport framstår det som angeläget att överväga frågan om lättnader i kravet på instal-lation av hiss i äldre hyresfastigheter vid inred-ning av vindsvåningar till mindre hyreslägenhe-ter.

En annan typ av byggregler som påverkar möjligheten att bygga nya billiga bostäder i storstäderna gäller buller. Vid det rådslag som anordnades av Sabo och Ungdomsstyrelsen framkom också från bostadsbolagens sida att bullerreglerna i vissa fall kan bidra till att kraf-tigt öka kostnaden för byggprojekt. Det handlar då inte i första hand om buller inomhus utan ut-anför fasaden. I storstädernas tätbebyggda delar ligger ofta bullret orsakat av omgivande trafik nära eller på gränsen till Boverkets riktvärden. Stockholms stad har också i ett remissvar till Boverket kring skärpta allmänna råd för buller-regler vid nyproduktion beräknat att dessa, om de tillämpades, skulle medföra att två tredjedelar av all planerad nyproduktion av bostäder i Stockholm skulle få skrinläggas – motsvarande 8 000 lägenheter. I Stockholms innerstad skulle det överhuvudtaget inte gå att bygga bostäder (Stockholms stad 2007).

Även Allmännyttan i Göteborgs stad² har lyft fram att bullernormerna är en betydande faktor som driver på kostnaden och är ett betydande hinder i förtätningsbyggnationen. Förtätnings-

tomter är ofta små och kräver därför specialutformade lösningar. Ekonomi och planutformning kan i det arbetet komma i konflikt med alltför stränga regler för bullernivåer utomhus. Det finns exempel där byggprojekt i anslutning till gator med busslinjesträckning har hindrats eller fördröjats på grund av buller från kollektivtrafiken, kollektivtrafik som annars ses som eftersträvansvärt ur boendesynpunkt.

I anslutning till detta har också Riksrevisionen i en granskning av arbetet med bullernormer i Sverige framfört stark kritik. Riksrevisionen drar slutsatsen att statens styrning inte tillgodoser grundläggande krav på transparens och förutsägbarhet i plan- och byggprocessen i frågor om buller. Anledningarna till detta ligger bland annat hos regeringen som inte samordnat arbetet tillräckligt. Detta innebär att Boverkets, Naturvårdsverkets och Socialstyrelsens allmänna råd och byggregler inte är samordnade och att Länsstyrelserna tillämpar riktvärden för trafikbuller på olika sätt. Boverket anses inte heller ha fullgjort sin uppgift att följa upp hur statens samlade agerande har påverkat transparensen och förutsägbarheten i plan- och byggprocessen. Riksrevisionen understryker att för att plan- och byggprocessen ska fungera effektivt är det viktigt att byggföretagen känner till de regler som gäller för hanteringen av buller, det vill säga att reglerna är transparenta och förutsägbara. Enligt EG-domstolen kan brist på transparens vara ett hinder för den fria rörligheten. De bedömningskriterier som myndigheter använder vid tillståndsgivning ska redovisas öppet, förfarandet ska pågå under fastställda tidsramar och grunden för myndigheternas beslut ska redovisas för att förfarandet ska överstämja med EG-rättens krav (Riksrevisionen 2009).

Med anledning av den stora efterfrågan på bostäder i storstädernas tätbebyggda delar finns

anledning att se över regelverket och eventuellt utöka möjligheterna till undantag från nationella regler kring bullernivåer utomhus.

Boutredningen efterlyste ytterligare studier om hur nyproduktion påverkar olika grupper på bostadsmarknaden (SOU 2007:14a). Vidare ville de ha en översyn av gällande byggregler och en utredning av förbättrade förutsättningar för nyproduktion av små lägenheter. En ny plan- och bygglag infördes 2011 och Boverket gör översyn av olika delar (prop. 2011/12:1).

I början av 2011 infördes förenklade byggregler i syfte att stödja byggande av billiga bostäder för unga. Det återstår att se vilka effekter detta kan få. Möjligheten att bygga äganderätter infördes 1 maj 2009. Räknat fram till mitten av 2011 hade omkring 400 ägarlägenhetsfastigheter bildats. Regeringen har gjort bedömningen att det är för tidigt att dra några slutsatser kring efterfrågan på denna boendeform, men ska tillsätta en utredning kring möjligheten för ombildningar till äganderätter (prop. 2011/12:1). Utvecklingen kring ägarlägenheter kan möjligen på längre sikt komma att påverka unga genom större friheter att hyra ut boendet i andra hand i jämförelse med vad som gäller för bostads- och hyresrätter.

Det finns också olika sätt att stimulera byggande, exempelvis genom stimulansbidrag eller momssänkningar. En satsning som var inriktad på att bygga studentbostäder och småhus genom att minska kostnaderna genomfördes under perioden 2003–2006 (prop. 2002/03:98). Det fanns fram till 2006 särskilda stöd för att stimulera hyresbostadsbyggande och de sista utbetalningarna skedde 2011. Statens Bostadskreditnämnd har i uppdrag att ge kreditgarantier för ny- och ombyggnad av bostäder. Dessa fungerar som en försäkring för långivare i vissa

situationer, till exempel vid ny- eller ombyggnation av bostäder. Garantin kan vara på valfritt belopp och för garantin sätts en avgift som baseras på en bedömning av vilka risker som finns med det aktuella projektet. Efterfrågan på denna typ av garantier har dock minskat under senare år (prop. 2011/12:1). Sänkt byggmoms är något som bland annat HSB efterlyser för att öka bygandet.

Utnyttja det befintliga bostadsbeståndet

Vid sidan om diskussionen om nybyggnation finns flera förslag som syftar till att på olika sätt skapa fler tillgängliga bostäder för unga inom de bostäder som redan finns. Ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet kan åstadkommas på flera sätt – det kan handla om att bygga om stora bostäder till mindre eller genom att stimulera boendelösningar där flera personer delar på en större lägenhet, till exempel genom kompiskontrakt. Det kan också handla om att motverka förekomsten av dåligt utnyttjade bostäder till exempel övernattningslägenheter eller att stimulera äldre personer att flytta till en mindre bostad om de bor i bostäder som är större än vad de har behov av. Sist men inte minst kan det också handla om att få igång en fungerande andrahandsuthyrning av hela eller delar av bostäder främst i det ägda bostadsbeståndet.

Stockholms handelskammare har uppskattat att en minskad reglering och slopad skatt för andrahandsuthyrning skulle kunna resultera i över 40 000 bostadstillfällen i Stockholms län (Stockholms handelskammare 2011a). Förslaget skulle innebära att personer tillåts hyra ut hela bostaden i ett år, och upp till halva bostaden under en obegränsad tid, skattfritt.

I debatten om hur man skulle kunna stimulera en ökad andrahandsuthyrning av privatbostäder lyfts Norge ofta fram som exempel. I Norge har man skattelagstiftning som innebär att hyresintäkter är skattefria så länge hyresvärden själv bor i minst 50 procent av bostaden. Det finns inte heller några bestämmelser som reglerar vilken hyra som får tas ut (motion 2011/12:C357). Detta har lett till att det är mycket vanligt i Norge att hyra ur delar av bostäder och inte minst i villor, som inte sällan byggs med en separat uthyrningsdel (Byggindustrin 2010). Enligt den senaste folk- och bostadsräkningen i Norge hyr var femte ensamstående vuxen person en del av eller en hel privatbostad (Statistisk sentralbyrå 2002). Det är också möjligt att i Norge räkna den beräknade hyresintäkten som intäkt när man söker lån i bank för att bygga ett hus. Sammantaget har detta lett till att det är relativt vanligt bland unga i Norge att hyra lägenhet av villaägare och därmed ta ett första steg in på bostadsmarknaden.

Ett av de mer utarbetade förslagen som syftar till att stimulera andrahandsuthyrning på ägarmarknaden i Sverige har framförts av Hans Lind som är professor i fastighetsekonomi. Han föreslår att en bostadsrättsförening enbart ska få säga nej till uthyrning om personen som vill hyra ut i andra hand tidigare misskött en uthyrning. Han föreslår också att för att kompensera övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen för det extra besvär som en uthyrning kan innebära skulle den som hyr ut kunna betala en extra avgift till föreningen, till exempel 200 kronor per månad. Om många hyr ut blir det då väsentligt billigare för de andra som bor där. Lind föreslår även att det ska råda fri hyressättning vid uthyrning, men kort uppsägningstid för hyresgästen, till exempel två månader, så att hyresgästen snabbt kan

ta sig ur ett kontrakt om man upptäcker att det finns bättre alternativ på marknaden. Han förespråkar vidare tidsbegränsade kontrakt eller tillsvidarekontrakt med tre månaders uppsägningstid från bostadsrättsinnehavarens sida, det vill säga inget besittningsskydd för hyresgästen. Han förespråkar vidare enkla skatteregler, till exempel att 20 procent av hyresintäkten tas upp som beskattningsbar inkomst. Dessa förmånliga regler gäller enbart om man hyr ut en eller möjligen två bostäder. Annars ska det ses som vanlig affärsverksamhet (DN 2011a).

I Sverige har regeringen vidtagit vissa åtgärder i syfte öka intresset för andrahandsuthyrning. Schablonavdraget för den som hyr ut hela eller delar av sin privatbostad har stegvis höjts från 4 000 kronor 2008 till 18 000 kronor 2010. I höstbudgeten 2011 föreslås en ytterligare höjning till 21 000 kronor (prop. 2011/12:1). Av de aktörer som inkommit med remissvar på den senaste höjningen var det dock få som trodde att höjningen av schablonavdraget vid uthyrning av bostäder skulle leda till att det blir nämnvärt fler bostäder att hyra. Flera remissinstanser trodde att intresset för att hyra ut i andra hand fortfarande är för litet för att locka särskilt många att ta steget och hyra ut. Bostadsrättsorganisationen SBC anser till exempel att all andrahandsuthyrning bör vara helt befriad från skatt och Villaägarnas riksförbund vill se ett liknande regelverk som i Norge, där hyresintäkter upp till halva bostadsytan görs skattefria. Boverket framhåller att viljan att hyra ut sin bostad kanske inte främst är beroende av skattereglernas utformning, utan beror på andra saker, bland annat på privatpersoners ovilja att släppa in främmande människor i sitt hem. Villaägarnas riksförbund framhåller därutöver att det finns

andra regelmässiga hinder, till exempel att hyresgästernas besittningsskydd är alltför starkt vid andrahandsuthyrning (Riksdag och departement 2011).

Vid det rådslag om ungas boende som Sabo och Ungdomsstyrelsen anordnade tillsammans fanns också de som framförde tveksamheter kring en alltför utbyggd andrahandsmarknad eftersom det delvis strider mot den grundläggande funktion som hyresrätter är avsedda att ha på bostadsmarknaden.

En fråga som många ställer sig är hur många bostäder i landets storstäder som fungerar som så kallade övernattningsslägenheter eller som av annan orsak används sparsamt. När de tre kommunala bostadsbolagen i Stockholm har sökt igenom sina bestånd efter olovliga andrahandsuthyrningar har detta gett över 2 400 lediga lägenheter i Stockholms stad de senaste åren. Ändå konstaterar bolagen att det med största sannolikhet fortfarande finns flera tusen kommunala hyreslägenheter i Stockholm som hyrs ut på felaktiga grunder. Familjebostäder gör bedömningen att ungefär 10 procent av deras bestånd har någon form av oriktighet i hyresförhållandet vilket oftast handlar om olovlig uthyrning i andra hand. Stockholms stads tre allmännyttiga bostadsbolag har i dag sammanlagt drygt 75 000 hyreslägenheter. Dessa blir allt mer attraktiva i takt med växande bostadsbrist och en allt längre bostadskö. Det gör att många hyresgäster biter sig fast vid sina kontrakt, trots att de sedan länge har flyttat.

Utredaren Jouni Mäki på Familjebostäder menar att några vill ha kvar en övernattningsbostad när de kommer till stan även om de flyttat. Andra behåller en ”utifall att-lägenhet” – utifall att det skulle gå lite dåligt med sambon kan de

alltid flytta tillbaka (Metro 2011). Ett av motiven till att allmännyttiga Stockholms hem sedan 2008 reserverar alla mindre lägenheter (upp till 30 kvadratmeter) för bostadssökande i åldern 18–25 år är också för att minska risken att äldre personer med god ekonomi och långa kötider tackar ja till en mindre lägenhet bara för att använda den som övernattningsslägenhet (Stockholms hem 2009).

Kunskapen om antalet övernattningsslägenheter och i övrigt underutnyttjade lägenheter i allmännyttans bestånd är långt ifrån utredd. Ännu mindre är dock känt om antalet övernattningsslägenheter i det privatägda hyresbeståndet och inte minst i lägenheter som privata företag förfogar över.

Oegentligheter på andrahandsmarknaden

Inte minst i landets tillväxtregioner finns alltså en betydande marknad för uthyrning i andra hand. På denna andrahandsmarknad finns dock också problem där unga och andra riskerar att leva under osäkra boendevillkor, bli lurade på kontrakt och tvingas betala överhyror. Dessa svårigheter kan möjligen förstärkas om förslag att utöka andrahandsmarknaden kommer till stånd.

Boutredningen konstaterade att de regler som finns för andrahandsuthyrning ofta inte följs och att svartuthyrningen är ett omfattande problem där personer får betala en för hög hyra (SOU 2007:14a). En indikation på problemet gavs i en enkätundersökning som visade att 63 procent hade någon form av erfarenhet av oegentligheter på bostadsmarknaden. Detta antingen genom att de själva eller någon bekant hade blivit lurad

vid en bostadsaffär, bött i andra eller tredje hand utan vetskap hos hyresvärden eller betalat överhyra. Mot bakgrund av detta ansågs inte de regler som finns för att överklaga till hyresnämnd och återbetalningsskyldighet vara tillräckligt starka instrument. De ansåg att uttag av överhyra borde brottklassas och straffas med böter.

Det finns flera olika förmedlingar av andrahandskontrakt idag. Ett förslag som har diskuterats är kommunal förmedling av lägenheter också i andra hand, utöver möjligheten till kommunal bostadskö som finns idag (jfr Bostadsutskottets betänkande 2005/06).



foto: Colourbox.com

En effektivare bostadsmarknad

I detta avsnitt diskuterar vi förslag kring hur bostadsmarknaden som helhet skulle kunna fungera bättre än idag. Inledningsvis redovisar vi kommunernas uppdrag att ta fram bostadsförsörjningsplaner. Därefter berörs möjligheten att effektivisera och samordna planeringen av bostäder och infrastruktur regionalt. Sist tar vi upp frågan om hur större rörlighet skulle kunna skapas på bostadsmarknaden och i vilken utsträckning en sådan större rörlighet kan förväntas underlätta ungas bostadssituation.

Kommunal bostadsförsörjning med ungdomsperspektiv

Under 2001 infördes en lag som innebär att varje kommun ska planera för sin bostadsförsörjning. De ska främja att bra åtgärder både förbetras och genomförs så att alla ska kunna leva i goda bostäder. För denna typ av planering ska riktlinjer för arbetet antas av kommunfullmäktiga under varje mandatperiod (SFS 2000:1383). Länsstyrelserna ska stödja kommunerna i detta arbete och under 2011 ska de även göra regionala analyser av kommunernas bostadsförsörjning (Boverket 2011b).

I sammanställningen från föregående år lyfte länsstyrelserna fram fyra utmaningar (Boverket 2010d). En av dessa var fler bostäder för unga, äldre och flyktingar. De övriga var att bostadsbyggande och byggande av hyresrätter måste öka samt att kommunerna i högre grad måste se bostadsfrågorna som strategiskt viktiga.

Boverket (2011b) konstaterar att många kommuner inte lever upp till kraven i lagen. Endast en tredjedel uppgav vid den senaste undersökningen att de hade riktlinjer som var antagna

under denna eller föregående mandatperiod. Det finns dock en tendens till att allt fler kommuner antar denna typ av riktlinjer. Ytterligare knappt 20 procent hade i avsikt att ta fram riktlinjer under mandatperioden. Riktlinjer är vanligast i landets större högskolekommuner och i Storstockholm.

Bostadsförsörjningsplaner kan vara ett bra instrument för att planera särskilda insatser för svaga grupper på den lokala bostadsmarknaden, till exempel för unga. Ordentliga kunskapsunderlag är viktiga inte minst eftersom bostadspolitikerna har långsiktiga konsekvenser. Med en bostadsförsörjningsplan blir underlaget för arbetet tydligt såväl för politiker och tjänstemän som för medborgarna. I kapitel 8 om goda exempel berättar vi om hur kommunerna kan använda planerna i arbetet kring unga. Boverket har också exempel på där barn och unga görs delaktiga i planeringsarbetet på sin webbplats (Boverket 2007).

Regional samplanering och bostadsförsörjning

Regionala samarbeten och gemensam planering är andra områden som är relevanta i arbetet med att utveckla bostadssituationen för unga. Ur ett tillväxtperspektiv är geografisk rörlighet för branscher och arbetskraft på lokal och regional nivå något som ofta betonas. Flera faktorer har betydelse för vilka val individer gör i dessa avseenden. Arbets- och boendemöjligheter är ett par av dessa.

Det som kallas regionförstoring innebär i detta sammanhang att arbetsmarknadsområden som tidigare har varit separerade har vuxit samman genom ökad arbetspendling. Denna utveckling

är särskilt markerad i södra och mellersta Sverige samt i landets storstäder och på högskolor. Detta möjliggör ökad specialisering av utbildning, arbetskraft och näringsliv (jfr Näringsdepartementet 2007).

Arbetspendlingens utökning kan ses som ett ”alternativ” till flytt i tillväxtregioner när arbete erbjuds utanför den egna bostadsmarknaden (SOU 2007:35). Utökad pendling kan ses som ett uttryck för en allt mer flexibel arbetsmarknad regionalt, men alltså även som ett tecken på att bostadsmarknaden inte fungerar på ett tillfredsställande sätt (Ds 2009:69).

Utbyggnad av infrastruktur – både fysisk och teknisk – är ett sätt att stödja utvecklingen och de utmaningar den för med sig. Att arbeta med den lokala bostadsmarknaden är ett annat. Boverket har på olika sätt lyft fram samverkan mellan kommuner och gemensam planering (jfr Boverket 2005a, 2007). Det kan handla om att grannkommuner delar liknande utmaningar, att det finns en tydligt dominerande kommun som i landets storstadsregioner eller i diskussioner om regionförstoring.

Ett exempel är regionplanekontoret i Stockholm som tar fram underlag som är relevant för hela Storstockholm (jfr Regionplanekontoret 2010, 2011). I området har även en regional utvecklingsplan tagits fram (Regionplanenämnden i Stockholms läns landsting & Länsstyrelsen i Stockholms län 2010). Där betonas bland annat åtgärder för att anpassa bostadsmarknadens funktionssätt för att möta de många 18–25-åringar som under de närmaste åren kommer ut på bostadsmarknaden. Några av de förslag som diskuterades var ett behov av att möjligen förstärka incitamenten att bygga hyresrätter, att bygga ut regionens kommunikationsnät och att detta kopplas till planläggning av bostadsbyggande och att eventuella föränd-

ringar av allmännyttan måste beakta behovet bland svaga grupper på bostadsmarknaden. Mer om dessa frågor finns i nästa avsnitt där frågan om tillväxt och unga som möter särskilda hinder diskuteras.

Flyttkedjor – kortare kedjor som kan nå fram till unga

Tröghet på bostadsmarknaden kan vara en av flera faktorer som gör det svårt för unga att få en bostad. En lösning på ungas svåra bostadssituation som ibland diskuteras är att skapa så kallade flyttkedjor. Tanken är att skapa ökad rörlighet genom att exempelvis bygga stora och påkostade bostäder som är attraktiva för köpstarka målgrupper. Det kan också handla om att bygga bostäder som attraherar föräldrar som inte behöver samma boyta när barnen har flyttat eller den stora fyrtiotalistgeneration som nu står i begrepp att lämna arbetslivet. På så sätt blir bostäder lediga när dessa personer flyttar till sitt nya boende. De som flyttar in i de frånflyttade bostäderna skapar i sin tur lediga lägenheter och så vidare. En kedjereaktion bildas i flera led. I slutet av sådana kedjor finns billigare lägenheter som bland annat kan vara särskilt attraktiva för unga som vill flytta hemifrån.

Generellt antas nybyggnation av mindre bostäder och hyresrätter ge korta flyttkedjor, medan produktion av hus och bostadsrätter ger längre kedjor. Det finns de som påpekat att den förstnämnda typen av bostäder riktade till unga kan vara viktiga att bygga även om det möjligen inte sätter igång rörlighet i samma omfattning som dyrare boendeformer (Länsstyrelsen i Stockholms län 2011c). Detta för att flyttkedjorna verkligen ska nå fram till unga.

Boverket (2011c) nämner också flyttkedjor som en möjlig lösning för ungas boendesituation och för att ge dem tillgång till äldre lägen-

heter. Flera faktorer kan påverka hur eventuella kedjereaktioner kan se ut – från pris och upplåtelseform till geografiskt läge.

Resonemang om flyttkedjor har fått en relativt stor spridning samtidigt som det finns de som ifrågasätter om detta verkligen gynnar unga. Debatten har bitvis varit mycket polariserad mellan förespråkare och de som ifrågasätter om det finns tillräckligt kunskapsunderlag. Boutredningen (SOU 2007:14a) efterlyste fler studier kring långa och korta flyttkedjor för att få bättre kunskap om i vilken mån de gynnar unga. Detta inte minst mot bakgrund av att betydande beslut tas utifrån olika uppfattningar om hur flyttkedjor ser ut.

"Det faktum att en viss typ av nyproduktion och långa flyttkedjor tillskrivs en näst intill magisk förmåga att lösa alla problem på bostadsmarknaden har spelat en avgörande roll för valet av nyinvesteringar i hela Sverige. Forskningens invändningar och de oklarheter som påvisats visar dock att behövs en mer djupgående och nyanserad forskning gällande nyproduktionens effekter."

(SOU 2007:14a s. 135)

Kritikerna har bland annat påpekat att det är många som konkurrerar om lägenheter även "långt ner" i kedjan. Unga kan vara relativt svaga konkurrenter gentemot exempelvis äldre som har en stadig inkomst. Det har också påpekats att det saknas tillräcklig forskning kring flyttkedjor för att bygga en bostadspolitik på den typen av antaganden (jagvillhabostad.nu 2011). Även andra har efterlyst ytterligare studier (Malmö stad 2011b).

Lena Magnusson Turner (2011) har gjort en forskningsöversikt kring flyttkedjor. I den beskrivs att byggandet har fått en ökad exklusiv och marknadsstyrd inriktning. Ett argument som ibland används för denna inriktning är att även svagare grupper som unga gynnas genom flyttkedjor och den ökade rörlighet som uppstår. Denna tendens går också att se i flera städer runtom i Europa.

Den forskning som finns i Sverige är begränsad och Magnusson Turner har genomfört flera av de studier som finns. Överlag skapar nybyggnation större omsättning på bostadsmarknaden än när hushåll blir lediga som följd av att personer avlider eller flyttar till en annan regional bostadsmarknad. Det är också så att ökad tillväxt ger högre rörlighet på bostadsmarknaden.

De studier som finns visar att flyttkedjorna blir längre när större och dyrare bostäder byggs. Däremot är det enligt studierna tveksamt om dessa kedjor når fram till hushåll med lägre inkomster. Den lokala bostadsmarknaden har också betydelse. I Stockholm är bostadsmarknaden så uppdelad att nybyggnation i ett område kan skapa ökad omsättning där utan att påverka omkringliggande områden. Nybyggnation i innerstaden har skapat större rörlighet lokalt, men hade liten betydelse för flytt från förortsområden till innerstaden. De studier som har gjorts visade att det är osäkert om nyproduktion av exklusiva bostäder kommer mer resurssvaga grupper till del i den typen av uppdelad marknad. För att stödja dem krävs istället mer riktade initiativ mot dessa grupper.

En studie av något mindre kommuner (Gävle, Västerås och Jönköping) visade att bostäder med högre marknadsvärde skapar längre flytt-

kedjor. Dock var bedömningen att bostäder med lägre marknadsvärde i högre grad nådde fram till de som är nya på bostadsmarknaden, exempelvis unga som flyttar hemifrån. Liknande tendenser noterades i en studie som omfattade Stockholm, Lund och Västerås. Samtidigt var det tydligt att det ofta var personer från den egna orten som flyttade till de nya lägenheterna och alltså skapade ökad rörlighet inom den lokala bostadsmarknaden.

För att åstadkomma flyttkedjor diskuteras ibland också flyttbidrag för äldre som bor i stora lägenheter som kanske inte längre motsvarar deras behov (Malmö stad 2011b). För att åstadkomma större rörlighet på bostadsmarknaden finns också andra förslag. Det kan till exempel handla om att förändra skatteregler för att minska de kostnader som är förenade med att flytta (jfr motion 2011/12:Sk231, Stockholms handelskammare 2011b).



foto: Colourbox.com

Insatser och åtgärder för unga som möter särskilda utmaningar

I detta avsnitt beskriver vi några av de förslag som har presenterats i anslutning till de delar av ungdomsgruppen som möter särskilda utmaningar på bostadsmarknaden (se kapitel 4). Vissa av dessa undergrupper är ömsesidigt utslutande, medan det i andra fall kan vara så att en och samma individ kan möta flera av de hinder som diskuteras.

Inledningsvis kan det dock vara värt att reflektera över betydelsen av den politiska uttolkningen av dessa frågor. Ungas boendesituation berör flera politikområden, främst bostadspolitik, socialpolitik och arbetsmarknadspolitik. Det handlar om möjligheten för *alla* unga till välfärd och inflytande över sina liv. Här finns flera marginaliseringsdimensioner som gör att samhället på olika politiska nivåer måste agera för att försäkra sig om dessa möjligheter för alla delar av ungdomsgruppen .

Synen på frågorna påverkar också inom vilket politikområde de hamnar och är i förlängningen viktig för vilka politiska slutsatser och initiativ som tas. Som vi beskrev i kapitel 4 är det också så att unga har olika möjligheter att göra sin röst hörd och vissa delar av ungdomsgruppen kan vara starkare organiserade när det gäller att hävda sin röst i förhållande till bostadsfrågorna.

Tillväxt och unga som möter särskilda hinder

Det finns delar av ungdomsgruppen som är i starkt och ibland akut behov av att samhället av sociala skäl stödjer deras möjligheter till ett eget boende. Ett annat perspektiv handlar om unga som resurs och del av framtida utveckling. Detta är relevant inte minst utifrån ett lokalt och re-

gionalt tillväxtperspektiv. Det finns studier som pekar på tydliga samband mellan arbetskraftens rörlighet, bostadsmarknaden och samhällets ekonomiska tillväxt (Statens bostadskreditnämnd 2008). Bostadsmarknaden är viktig för att ge goda förutsättningar för tillväxt och rörlighet på arbetsmarknaden. Unga flyttar i större utsträckning än äldre, och det finns också ett mönster där de som bor i hyresrätter är mer rörliga än de som äger sin bostad. Dock finns det i Sverige hittills få studier kring betydelsen av upplåtelseform i förhållande till arbetskraftens rörlighet.

Det finns de som lokalt och regionalt uppmärksammat att unga vid svårigheter att komma in på bostadsmarknaden kan komma att välja bort boende på orten. I Stockholm uppger 29 procent av studenterna vid de fyra största lärosätena att de har tankar på att flytta från Stockholm under studietiden på grund av bostadssituationen och hela 47 procent att bostadsmarknaden påverkar dem så att de planerar att flytta från stan när de avslutat sina studier (Stockholms läns landsting 2011).

Hyresrätten i den mån den bidrar till flexibilitet är också viktig utifrån ett tillväxtperspektiv (Statens bostadskreditnämnd 2008). Landets länsstyrelser har i uppdrag att göra regionala analyser av bostadsmarknaden. Dessa ska i sin tur stödja kommunerna i deras arbete med boendeplanering. Boverket (2010d) har bland annat konstaterat att det i kommunernas planering ibland finns en stark betoning på tillväxt och utveckling. Det kan möjligen innebära att planering som gäller särskilt utsatta grupper kan hamna i skymundan.

Förslag för att motverka diskriminering

Att komma tillrätta med diskriminering mot unga eller delar av ungdomsgruppen handlar om flera aspekter. På ett grundläggande plan handlar det om att de som tillhandahåller bostäder till allmänheten följer de regler om förbud som finns i diskrimineringslagen.

Ett sätt för hyresvärdar att undvika diskriminering, och även misstankar om diskriminering, kan vara tydliga urvalsprinciper i förmedlingen av bostäder. Boutredningen (SOU 2007:14a) efterlyste en ökad användning av riktlinjer för förmedling och antidiskriminering. Vidare ansåg de att Diskrimineringsombudsmannen borde göra en översyn av de riktlinjer som tillämpas av bostadsbolag och i olika förmedlingssystem. Som ett led i detta föreslogs även en nationell bostadsinformation på internet som Boverket och/eller Konsumentverket skulle hålla i.

Ombudsmannen mot etnisk diskriminering (2008) bedrev under 2006–2008 ett särskilt arbete kring diskriminering på bostadsmarknaden och gav en rad förslag till olika politiska nivåer. För regeringen föreslogs följande:

- Se över det nationella rättsliga skyddet av rätten till bostad.
- Arbeta för att rätten till bostad förverkligas genom positiv särbehandling för särskilt utsatta minoriteter.
- Se över skyddet mot diskriminering på bostadsmarknaden, där exempelvis skyldigheter för bostadsbolag att vidta åtgärder för att förebygga diskriminering kan övervägas.

- Inför krav på öppen redovisning av uthyrningskriterier och fördelning av bostäder, exempelvis genom att fastighetsägare blir skyldiga att redovisa detta till kommunen.

- Ta fram gemensamma icke diskriminerande uthyrningskriterier. Uppdraget kunde ges till Boverket att utforma riktlinjer där turordning är ett absolut krav. Vidare att inkomstkällor från samhället i form av olika stöd likställs med andra inkomstkällor i bedömningen av en bostads-sökandes inkomst.

- Utveckla ett system för praktikprovning som undersökningsmetod för att upptäcka diskriminering tillsammans med indikatorer för att följa upp diskriminering på bostadsmarknaden.

- Ta fram medel till forskning som kan belysa diskrimineringsfrågan inom olika delar av bostadsområdet.

- Stöd regional och lokal samverkan mellan aktörer på bostadsmarknaden och i civilsamhället. (Ombudsmannen mot etnisk diskriminering 2008)

För kommunerna som beskrevs ha en central roll på bostadsområdet på lokal nivå föreslogs följande åtgärder:

- Att kommunerna ansvarar för diskrimineringsarbetet samt sammanställer och sprider kunskap.

- Att transparenta och icke diskriminerande bostadsförmedlingar inrättas på kommunal nivå där kommunen samarbetar med andra aktörer på bostadsmarknaden.

Fyra ytterligare förslag gavs där de två första gällde bostadsmarknadens aktörer och de två sista gällde arbete hos den sammanslagna organisationen Diskrimineringsombudsmannen som bildades 2009.

- Ett utökad och mer systematiskt arbete mot diskriminering på bostadsmarknaden där exempelvis branschorganisationer kan spela en viktig roll.
- Ett utökad arbete mot diskriminering även vid köp och försäljning av lägenheter där mäklare, bostadslåneinstitut och bostadsrättsföreningar spelar en viktig roll.
- Diskrimineringsombudsmannen föreslogs fortsättandet strategiska arbetet mot diskriminering på bostadsmarknaden.
- Diskrimineringsombudsmannen föreslogs fortsätta utvecklingen av det rättsliga arbetet för att motverka diskriminering. Bland annat genom en årlig redovisning inom bostadsområdet. (Ombudsmannen mot etnisk diskriminering 2008)

Den nuvarande Diskrimineringsombudsmannen har nyligen konstaterat att det finns anledning att reflektera över om Sverige har gjort tillräckligt för att motverka diskriminering på bostadsmarknaden. Detta skedde i anslutning till en analys av romers situation och rättigheter (Diskrimineringsombudsmannen 2011a). Myndigheten indikerade också i sin årsredovisning 2010 att flera intressanta områden kring diskriminering på bostadsmarknaden återstod att belysa (Diskrimineringsombudsmannen 2011b).

Boverket (2009c) har gjort en översyn av hur fastighetsägare fördelar lägenheter för att upp-

märksamma olika hinder bostadssökanden kan möta. De konstaterade att kunskapen är relativt begränsad om diskriminering på den svenska bostadsmarknaden och efterlyste mer forskning och metodutveckling. Aktörer på bostadsmarknaden kan också hämta inspiration från rekommendationer som brittiska forskare och myndigheter har lyft fram på området (Bråmås 2007):

- Utbilda personal för att motverka diskriminering och i hur det går att verka för rättvisa boendeförhållanden (kan vara särskilt relevant om handläggare har stora möjligheter att fatta självständiga beslut).
- Gör en översyn av regler och rutiner så att de inte bidrar till indirekt diskriminering men ändå behåller sina huvudsyften.
- Se till att relevant information finns tillgänglig på flera språk, vilket kan bidra till att ge mer likvärdiga möjligheter på bostadsmarknaden.
- Verka för att det inom personalen finns personer med olika bakgrund, vilket kan öka förståelsen för olika gruppers situation och önskemål samt minska fördomar inom organisationen.
- Se till att det finns en tydlig policy mot trakasserier.

I det brittiska sammanhanget har registrering av etnisk tillhörighet beskrivits som viktig för att kunna kartlägga och motverka indirekt diskriminering. Dock bedöms det inte finnas samma acceptans för sådan etnisk registrering i Sverige (Bråmås 2007). Det kan finnas en risk att förstärka skillnader mellan grupper om denna typ av registrering används.

Studenter

Det finns exempel på utbildningsåtgärder och kunskaphöjande initiativ på detta område som kan vara ett led i arbetet. SABO arbetar bland annat med boken *Lika inför värden?* (Holmberg 2007) som riktar sig till bostadsbolag, en skrift som ska uppdateras i spåren av den nya diskrimineringslagen.

Förslag om utvidgad diskrimineringslagstiftning

Utredningen om stärkt skydd mot åldersdiskriminering (SOU 2010:60) har föreslagit att förbud mot diskriminering i samband med ålder bland annat bör införas för uthyrning av bostäder. Diskrimineringskommittén har tidigare beskrivit hur dessa typer av regler ser ut i andra länder (SOU 2006:22). Det finns också länder där det finns fler diskrimineringsgrunder. Ett exempel är Belgien där diskriminering även bland annat avser socioekonomisk bakgrund (Bribosia & Rorive 2009).

På bostadsmarknaden förekommer idag regler om lägsta eller högsta ålder exempelvis för att få tillträde till studentboende, boenden med särskild åldersinriktning (som ungdomsbostäder eller 40-plus-boenden) och för att få ställa sig i bostadskö. Samtidigt lyfte utredningen (SOU 2010:60) fram att det finns olika lovvärda initiativ för att gynna grupper som unga och äldre på bostadsmarknaden. Därför föreslogs också ett undantag där det är möjligt att ha särskilda regler knutna till ålder om det finns ett berättigat syfte. Boverket (2010e) har i en studie kring hemlöshet och etableringshinder på bostadsmarknaden konstaterat att de inte har hittat stöd för att unga skulle diskrimineras på grund av ålder. Däremot är det tydligt att unga är överrepresenterade bland dem som har svårare att få hyra en lägenhet – exempelvis på grund av lägre inkomst.

Olika förslag har genom åren rests för att komma tillrätta med bostadsbrist för studenter. Återigen kan det finnas skäl att betona att studenter också är en del av den ordinarie bostadsmarknaden och att en stor del av studenterna bor i det ordinarie beståndet. Med andra ord så är flera av de förslag som diskuterats tidigare i detta kapitel givetvis relevanta också för unga studenter.

Under 2011 var det 20 av 43 högskolekommuner som uppgav att de hade brist på bostäder för studenter. Huvuddelen av de 20 orterna hade också en generell bostadsbrist. Dessa kommuner fanns i olika delar av landet. Samtidigt uppgav 20 andra högskolekommuner att det inte fanns några större problem för studenter att få ett boende hos dem. Boverket (2011b) har konstaterat att byggandet av studentbostäder näst intill har upphört vid en jämförelse med det byggande som skedde i början av 2000-talet. Under 2011 och 2012 planeras 2 200 nya studentbostäder. Som en trolig konsekvens av det mindre investeringsbidrag som infördes 2000 ökade bostadsbyggandet markant och 2002 skapades hela 5 700 studentbostäder genom nybyggnation eller ombildning. De följande åren sjönk antalet dock återigen.

En särskild utredning har tillsatts av regeringen för att i dialog med sju stora studieorter identifiera hinder och lösningar för studentbostadsbyggande, en utredning som presenteras i december 2011 (Socialdepartementet 2011a). I avvaktan på de mer utarbetade förslag som den utredningen kan förväntas resultera i, lyfter vi fram några av de tidigare förslagen på området.

Boverket (2009b) har föreslagit flera åtgärder för att möta olika utmaningar som finns för studenter boendesituation i Stockholm, Göteborg, Lund, Uppsala, Umeå, Malmö, Jönköping och Karlstad. De lösningar som skisserades delades

upp i tre typer: att öka efterfrågan på bostäder (öka studenternas efterfrågan exempelvis genom förstärkt studiemedel eller bostadsbidrag), förbättra bostadsmarknadens funktionssätt (exempelvis effektivare bostadsförmedling) samt att öka utbudet av bostäder (insatser som syftar till att bygga fler bostäder, exempelvis effektivisera plan- och byggprocessen). Några mer konkreta förslag väcktes också, samtidigt som en rad initiativ och problemområden diskuterades.

- Ge lärosätena rätt att tillhandahålla bostäder.
- Se över fastighetsavgiften för korridorrum.
- Se över beskattningen av olika upplåtelseformer.
- Skapa tillfälliga lösningar vid terminsstart.
- Skapa tillfälliga lösningar för de stora ungdomskullarna.
- Ändra kravet på avskiljbarhet och gör det möjligt att minska bostadsarean.
- Ta fram en idébok om utformningen av gemensamhetsutrymmen.
- Utred alternativa lösningar för att öka produktionen av bostäder för studenter.

En slutsats var att det inte finns en enskild lösning utan att flera faktorer kan bidra till att förbättra studenternas bostadssituation. Att det tillfälligt uppstår en akut situation vid flera lärosäten i samband med terminsstart gör att nybyggnation kanske inte framstår som det huvudsakliga alternativet. Boverket har lyft fram att initiativ för att få privatpersoner att i högre grad hyra ut rum till studenter kan vara en lösning. Samtidigt upplever både bostadsföretag och studentkårer att det finns behov av fler studentbostäder i Stockholm, Göteborg, Lund och Malmö. Vidare rapporterade studentkårerna i Jönköping, Umeå och Uppsala att ett sådant behov även fanns där.

Kravet om avskiljbarhet togs från 1 januari 2011 bort ur Boverkets bestämmelser (prop. 2011/12:1). Nu kan man bygga så att ett och samma rum innehåller utrymme för sömn, matlagning och samvaro.

En annan begränsning är att universitet och högskolor tidigare enbart har haft möjlighet att erbjuda bostäder till internationella studenter (SFS 1993:528). Lunds universitet gjorde bedömningen att bostadsbristen hotar verksamhetens framtid och gjorde därför en framställan till forskningsministern om tillstånd för universitetet att ordna bostäder. Under 2010 (U2010/4277/UH) medgav regeringen ett undantag som gör det möjligt att upplåta lägenheter i andra hand till studenter och gästforskare under prövotiden 2010–2015. Undantaget gäller Uppsala universitet, Lunds universitet, Göteborgs universitet, Stockholms universitet, Karolinska institutet, Kungliga Tekniska högskolan, Malmö högskola, Södertörns högskola samt Sveriges lantbruksuniversitet. Högskoleverket ska senast 21 mars 2015 redovisa en utvärdering av undantaget (U2011/680/UH). Denna ska belysa hur lärosätena bedriver arbetet och hur det har påverkat studenternas tillgång till bostäder.

Andra förslag om att stimulera boende som unga efterfrågar är att bygga fler billiga smålägenheter och att subventionera byggande av bostäder för studenter (Mann & Magnusson 2003). Kring det sistnämnda har också påpekats att det vid tiden var omkring en femtedel av studenterna som bodde i studentrum och att en tredjedel av studenterna var över 30 år och sedan tidigare har förankring på bostadsmarknaden. Detta bör vägas in i analysen av särskilda åtgärder för den gruppen.

Sveriges Förenade Studentkårer (2004) har lagt en rad förslag på området. För några år sedan var några av kraven ett fokusskifte från statligt stöd till ökad konkurrens inom bostadsmarknaden, och på lång sikt att statliga subventioner tas bort. Ett annat krav var att regeringen inte tilldelar fler högskoleplatser till orter som redan har en mycket allvarlig bostadsbrist.

Stockholms studentkårers centralorganisation (2010) har konstaterat att det behövs initiativ både för att lösa den akuta situationen och för den långsiktiga utvecklingen i Stockholm. Huvudlinjen i deras beskrivning var att en hållbar lösning främst ligger i att bygga bort bostadsbristen. De lyfter också fram tre åtgärder. Den första är att stimulera bostadsbyggandet, där staten kan stimulera ett ökat byggande genom till exempel sänkt byggmoms för studentbostäder och små hyresrätter. Den andra är att göra en översyn av fastighetsavgiften så att den står i proportion till bostadsstorlek och standard. Detta istället för att som 2010 vara 1 200 kronor som årligen ska betalas av samtliga bostadslägenheter. Den tredje är att kommunerna i högre grad bör använda sina allmännyttiga bolag för att försörja unga och studenter med boendemöjligheter.

I Malmö finns exempel på hur det går att vara flexibel både när det gäller markanvisning och tomträttsavgäld (Malmö stad 2011b). Där är avgälden redan idag, på flera ställen, lägre för att bygga hyresrätter jämfört med att bygga bostadsrätter. En möjlig utveckling som lyfts fram kan vara att man även lägger in ett krav på att det ska vara bostäder som passar unga. Exempel på temporära lösningar med tillfälliga bygglov och flyttbara moduler berättar vi om i kapitel 8.

Studenters bostadssituation måste alltså kopplas samman med den övriga bostadsmarknaden.

Ett exempel är när studenter efter examen väljer att läsa ytterligare någon kurs för att få bo kvar i studentbostaden. Detta kan dels hänga samman med svårigheter att få förankring på arbetsmarknaden, dels med de generella svårigheterna att få ett boende som många unga upplever i landets tillväxtregioner.

Segregering och socialt utsatta områden

Boverket (2010b) har i en kunskapsöversikt kring hållbar stadsutveckling och socioekonomiska aspekter berört många av de initiativ som har tagits kring segregation och socialt utsatta områden utifrån ett bostads- och områdesperspektiv. Några av dessa lyfter vi fram här tillsammans med förslag på åtgärder och initiativ.

Kunskapsöversikten bedömde att omfattande erfarenhet hade utvecklats kring förnyelse av socialt utsatta områden, bland annat lyfts in- volvering av boende i förnyelseprocesser inom allmännyttiga bostadsbolag fram. Samtidigt bedömdes att det fanns behov av ytterligare forskning kring hur flyttmönster och sociala relationer påverkas av den fysiska miljön och de förändringar som genomförs.

Det är vanligt att en variation av olika upplåtelseformer, en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och villor, lyfts fram som ett sätt att arbeta mot segregation. Boverket (2010b) ansåg dock att kommunerna i stort har varit relativt passiva när det gäller att minska den rumsliga åtskillnaden i hur olika grupper bor. Det som görs handlar ofta om att genom nyproduktion eller omvandling skapa fler bostadsrätter eller egenhem i socialt utsatta områden som domineras av hyresrätter, snarare än större helhetsgrepp.

"De metoder som eventuellt används förslår inte för att bryta åtskillnaden mellan fattiga och rika i boendet. Det rör sig främst om åtgärder som syftar till att kunna erbjuda nya och mer attraktiva boendeformer i resurssvaga bostadsområden, genom kompletteringsbebyggelse, ombyggnad eller omvandling till bostadsrätt. Men det blir fråga om ganska små projekt, samtidigt som ytterst lite görs för att bryta upp den ensidiga befolkningssammansättningen i de mer välbärgade områdena."

(Boverket 2010b, s. 11)

Boverket har efterlyst mer kunskap om ekonomiska effekter av olika åtgärder på bostadsområdet. Inte minst vad det kostar att inte göra något åt boendesegregation och att inte göra något i bostadsområden som bedöms fungera mindre bra. De har också beskrivit många av de hinder och motstridiga intressen som finns på området och ger exempel från några av landets städer. Vidare har de beskrivit hur den statliga politiken för stadsutveckling sett ut från 1970-talet och framåt. En av slutsatserna var att initiativ, metoder och åtgärder i syfte att angripa bostadssegregationen i hög grad har inriktats på insatser i utpekade bostadsområden. Detta samtidigt som det parallellt har funnits tankar och idéer som har byggt på ett helhetsperspektiv på stadens utveckling under lång tid, men att dessa inte har fått genomslag i politiken.

Som konstaterades i kapitel 4 så är trångboddheten mer utbredd bland barnfamiljer, ensamföräldrar, ekonomiskt svaga hushåll och personer med utländsk bakgrund/ utrikesfödda. Analyser har också visat att de förändrade regler för bostadsbidraget som infördes 1997 ledde till att

andelen trångbodda hushåll ökat. Bland annat infördes nya regler som innebar att vid beräkning av bidraget bortses från boendekostnad för boendeyta som överstiger en bestämd övre gräns. Denna gräns blir högre ju fler barn som finns i bostaden. Anledningen var att bidraget inte skulle finansiera bostäder som i betydande grad överstiger trångboddhetsnorm 3, alltså då varje barn har ett eget sovrum. Det var framförallt de nya ytrestriktionerna som gjorde att andelen hushåll med barn som flyttade in i trångboddhet ökade med 40 procent (se Enström Öst 2006).

Trångboddheten är som mest utbredd i storstadsområdena. I Stockholm, Malmö och Göteborg är var femte person trångbodd (Statistiska centralbyrån 2011h). Det finns lokala analyser som visar på stora skillnader i hur trångboddheten fördelar sig inom staden och även inom olika stadsdelar. I en analys av Malmö stad (2010) framgår att antalet boende per rum, *boendetäthet*, har förändrats mycket olika i skilda delar av staden under perioden 1997–2009. Rosengård utmärker sig genom att ha betydligt högre boendetäthet med omkring 1 boende per rum 2009 medan staden som helhet låg på knappt 0,7 boende per rum. Även stadsdelarna Södra innerstaden, Fosie och Kirseberg låg över snittet. Samtidigt finns skillnader även inom delar av dessa områden. Ombildning från hyresrätter till bostadsrätter i staden som helhet bedömdes kunna förvärpa trångboddheten i det kvarvarande hyresbeståndet. I anslutning till trångboddhetsproblemet lyftes också fram att stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och det kommunala bostadsbolaget MKB tillsammans arbetar för ökat bostadsbyggande i staden (Malmö stad 2010). Regeringen har också lyft fram behovet av att utveckla den fysiska och

boendesociala miljön i miljonprogramsområden och i områden som präglas av ett utbrett utanförskap (prop. 2011/12:1).

Av analysen från Malmö stad (2010) framgår också att frågan om trångboddhet även hänger samman med försörjning och ekonomisk situation. Trångboddheten och bostadsfrågorna kan kopplas till ett betydligt bredare arbete som rör ungas etablering i vid bemärkelse.

Det finns också exempel där aktörer på bostadsmarknaden engagerar sig i utvecklingsarbetet lokalt och i olika typer av insatser för unga. Ungdomsstyrelsen har tidigare bland annat beskrivit initiativ i Södertälje där unga involveras som lärlingar och arbetskraft i ett gemensamt bostadsbolag ägt av Telge AB och Peab (Ungdomsstyrelsen 2009a). Detta som en insats mot arbetslöshet samt bostadsbrist och trångboddhet i kommunen.

Det finns också fler exempel, inte minst inom allmännyttan, där arbetet beskrivs i termer av Corporate Social Responsibility (CSR) och där bostadsbolag engagerar sig i områdesutveckling med aktiviteter, men också social förtur och så vidare. Det kan handla om engagemang i form av ungdomshus som i Örebro. Där byggs ett nytt stort allaktivitetshus som ÖrebroBostäder AB (<http://orerobostader.mynewsdesk.com>) är engagerade i, bland annat arrangerar de olika typer av evenemang för att skapa möten som ett led i arbetet mot en segregerad stad. De deltar även i nätverket European Housing Network (Eurhonet) med allmännyttiga bostadsbolag från flera europeiska länder. Inom nätverket har en modell tagits fram som möjliggör jämförelser mellan bostadsbolag när det gäller CSR. Med i nätverket finns också Västerås allmännyttiga bostadsbolag Bostads AB Mimer som bland annat genomfört ett gemensamt projekt med Hyresgästföreningen för unga.

Ett annat exempel är Majornas samverkansförening i Göteborg där ett allmännyttigt bostadsbolag och Hyresgästföreningen tillsammans med bland annat stadsdelnämnden arbetar för att koppla samman föreningar, driva ett allaktivitetshus och arbeta för ett socialt ansvar i området (www.majsamverkan.se).

Den urbana utvecklingspolitiken vid ett vägskäl

Regeringen ser i dagsläget över hur det urbana utvecklingsarbetet ska se ut i framtiden (prop. 2011/12:1). Tidigare har Statskontoret påpekat att statliga myndigheters roll i det urbana utvecklingsarbetet har varit otydlig (Statskontoret 2010). I det sammanhanget har också behovet av upprustning av fastigheter i dessa områden betonats eftersom underhållet i vissa fall har varit eftersatt. Samtidigt kan och bör de bostadsinriktade frågeställningarna kopplas in i ett vidare sammanhang.

Ungdomsstyrelsen har genomfört flera studier som riktats mot de 21 kommuner och 38 stadsdelar som har ingått i det urbana utvecklingsarbetet. Även om bostadsfrågorna inte har varit i fokus i de studierna så finns slutsatser som har stor betydelse för ungas etablering och som kan ge perspektiv på bostadsfrågorna som en del av ett betydligt vidare frågeområde.

Myndigheten har sett vissa utvecklingsområden i arbetet kring unga som varken arbetar eller studerar i de nämnda kommunerna (Ungdomsstyrelsen 2009a). Samtidigt som det finns många inspirerande initiativ där olika förvaltningar och aktörer (både offentliga och ideella) samarbetar för ungas etablering i dessa bostadsområden, saknas det möjlighet att göra en enhetlig bedömning av effektiviteten av olika insat-

Otrygghet och utsatthet för våld

ser. Studien visade alltså att det finns behov av att få en bättre överblick och att koppla samman de olika utvecklingsinitiativ som finns. Därför föreslogs en gemensam och integrerad organisation dit alla arbetssökande unga kan vända sig. Här skulle erfarenheterna från navigatorcentrum kunna användas. Vidare föreslog Ungdomsstyrelsen även ett förstärkt arbete med det kommunala uppföljningsansvaret (Ungdomsstyrelsen 2009b). Ungdomsstyrelsen har också fått i uppdrag att utveckla verktyg för att följa upp verksamheter för unga som varken arbetar eller studerar (Integrations- och jämställdhetsdepartementet 2010).

Det kanske finns anledning att åter påminna om vad segregationen och skillnaderna mellan olika områden i hög grad faller tillbaka på. Även om det går att påverka den fysiska miljön, verka för utökad social sammanhållning och ta initiativ för att påverka befolkningsammansättningen i olika områden genom att blanda olika upplåtelseformer bör det endast ses som delar av en helhet. Det finns annars en risk för att arbeta med symptomen i stället för med de verkliga orsakerna. Fattigdomen är mer utbredd i vissa bostadsområden och arbetslösheten är mer omfattande (jfr Ungdomsstyrelsen 2008). Den ekonomiska och etniska segregationen har alltmer kommit att sammanfalla i det svenska samhället (Socialstyrelsen 2010a). För att angripa dessa frågor behövs insatser inom flera politikområden. Vid sidan om bostadspolitiken handlar det exempelvis om arbetsmarknads-, närings-, social- och ungdomspolitik.

Som konstaterades i kapitel 4 så varierar upplevelsen av trygghet på grund av en rad faktorer, bland annat utifrån bostadsområde. Insatser som syftar till att minska brottsligheten är givetvis en del av att minska otryggheten. Brottsförebyggande rådet (Brottsförebyggande rådet 2009) har lyft fram att arbetet även måste inriktas mot den upplevda och faktiska sårbarheten hos enskilda personer. Det kan handla om att förändra och bygga om utemiljön, exempelvis genom belysning och kameraövervakning. Denna typ av insatser bör inriktas mot områden där den upplevda sårbarheten är störst. Indirekt handlar trygghetsfrågorna också om möjligheten att vara delaktig i samhället, där otrygghet kan begränsa delaktighet både vid olika tidpunkter och på olika platser.

Brottsförebyggande rådet konstaterade att segregationen inte är lika markerad i Sverige som till exempel i vissa amerikanska städer. Dock varnade de för att det verkar finnas en kritisk gräns där fattigdom och segregation når en punkt där det är svårt att vända tillbaka utvecklingen. Det finns också lokala samverkansinitiativ för ökad trygghet som Ung och trygg i Göteborg, Trygg i Tensta och Tensta Against Crime (Ungdomsstyrelsen 2009a).

Ungdomsstyrelsen har under perioden 2011–2014 ett särskilt uppdrag att ta fram kunskap och genomföra utbildningsinsatser som rör jämställdhet, maskulinitet och våld (U2011/2232/UC), vilket ansluter till flera av frågorna i detta avsnitt.

Särskilda offentliga boendelösningar

En fråga som har fått stor uppmärksamhet när det gäller möjligheten för barn placerade utanför hemmet att etablera sig är brister i undervisning och studieresultat (se kapitel 4). I anslutning till detta har flera förslag lagts för att komma tillrätta med situationen. Socialstyrelsen (2011a) har allmänt konstaterat att det behövs en kraftsamling på både kommunal och statlig nivå för att se till att dessa barn och unga som har omhändertagits av samhället får sin grundskoleutbildning och att de fullföljer gymnasiet. En särskild utredare har tillsatts för att utreda om det finns behov av att förtydliga de regler som finns för utbildningen inom hem för vård eller boende, särskilda ungdomshem, sjukhus och motsvarande (dir 2011:85). När det gäller socialtjänsternas möjligheter att följa och stödja barn och unga som är placerade i familjehem och på institutioner har regeringen (prop. 2011/12:1) avsatt särskilda medel.

Utökat och förändrat arbete kring hemlöshet

Den forskargrupp som har utvärderat genomförandet av regeringens strategi mot hemlöshet och utestängning på bostadsmarknaden 2007–2009 (Denvall et al. 2011), har konstaterat att det inte saknas goda förslag på området. Utmaningen beskrivs istället handla om hur dessa kan förverkligas. De studerade särskilt det utvecklingsarbete som bedrivits med hjälp av 46 miljoner kronor fördelade till 23 projekt inom 16 kommuner. Arbetet resulterade i sex rekommendationer. De är här återgivna något förenklade:

- Synen på hemlöshet bör grundas i den alltmer utbredda uppfattningen att hemlöshet är ett brott mot grundläggande sociala rättigheter, och stat och kommun bör i enlighet med det utarbetade strategier med kvantitativa mål i linje med riktlinjer om socialt skydd och social integration kopplat till EU 2020.
- Hemlöshetsfrågorna kan inte lösas genom kommunal projektverksamhet, lösningen finns i en fungerande bostadspolitik och ett fungerande bostadsförsörjningsprogram.
- Det behövs gemensamma mätmetoder för kartläggning av antalet hemlösa runt om i Europa.
- *Bostad först*-modeller i kombination med andra stödformer behöver prövas nationellt i Sverige, och i så fall utvärderas med longitudinella studier kopplat till sysselsättningsfrågor och samhällsekonomiska analyser.
- Vid eventuella nya statliga satsningar vore det troligen mer effektivt att stödja något färre och men väl förberedda initiativ.
- En översikt av olika mer osäkra boendeformer bör genomföras för att kunna utveckla nationella och lokala strategier på det området.

Stockholms stadsmission (2011) har också utarbetat flera förslag för att förstärka arbetet kring hemlöshet. Dessa gällde bland annat att utveckla de mätmetoder som används för att kartlägga hemlöshetens omfattning och att förstärka arbetet med evidensbaserade metoder. Några av de förslag som mer specifikt gällde unga lyfts fram här.

- Ett utökat förebyggande arbete kring unga som riskerar att bli hemlösa och utökat uppsökande arbete kring hemlösa unga.
- Förstärkt lagskydd som får tydligare genomslag och förhindrar vräkning av barn fullt ut.
- Införa personliga ombud för personer som lever i hemlöshet i likhet med det som redan finns för personer med psykisk sjukdom. Detta för att förstärka individens möjligheter att hävda sin rätt och få bättre överblick och samordning i kontakten med olika myndigheter och kommunen.
- Dagens regler gör att de som är mellan 18 och 20 år och är hemlösa kan hamna i kläm. För att få rätt till försörjningsstöd kan de tvingas att avsluta sina gymnasiestudier för att istället söka arbete. Detta kan bli konsekvensen när det finns riktlinjer för socialtjänsten om att personen ska stå till arbetsmarknadens förfogande för att få stöd. Stockholms stadsmission anser att dessa individer ska få rätt till försörjningsstöd när de fullföljer sina gymnasiestudier om deras familj inte har möjlighet att fullgöra sitt försörjningsansvar. Möjlighet att avsluta sina gymnasiestudier är ett viktigt led i ungas etablering. Stockholms stadsmission förordar också att riktlinjer upprättas som innebär att de får rätt till ett tryggt boende utanför familjen.

Stockholms stadsmission³ upplever att tolkningen av reglerna för att få bistånd som tvingar unga mellan 18 och 20 år att avbryta studier förekommer i hela landet. Problemets omfattning är svårt att bedöma, men det kan lyftas fram att socialtjänsten alltid måste göra en individuell bedömning. Det finns möjligheter att göra undantag från principen om att stå till arbetsmarknadens förfogande (Socialstyrelsen 2003). Det kan här finnas behov av ett förtydligande från lagstiftaren om hur de aktuella fallen bör bedömas.

För ett fortsatt arbete med att motverka hemlöshet och utestängning på bostadsmarknaden har regeringen (prop. 2011/12:1) avsatt 8 miljoner för 2012–2013 och årligen 10 miljoner kronor från och med 2014.

Stöd för kommunala handlingsplaner mot hemlöshet

Socialstyrelsen (2010b) har utarbetat ett webbserat stöd som kan stödja det lokala arbetet mot hemlöshet. Detta är ett resultat av arbetet som skedde utifrån strategin kring hemlöshet och utestängning på bostadsmarknaden. Syftet är att underlätta kartläggning, skapa underlag för evidensbaserade beslut kring boendelösningar samt skapa bättre förutsättningar för uppföljning och utvärdering. Våren 2012 kommer Socialstyrelsen att presentera öppna jämförelser om hemlöshet, bland annat med utgångspunkt i en kartläggning av hemlöshetens omfattning.⁴ Regeringen (prop. 2011/12:1) har konstaterat att det finns stora variationer i antalet vräkningar mellan olika kommuner. Detta tolkas som en möjlighet för kommunerna att lära av varandras erfarenheter på området, inte minst för att förhindra vräkningar av barnfamiljer. Vidare

betonas att få kommuner baserar sitt arbete på aktuell forskning inom området. Därför ska en nationell samordnare tillsättas för att stödja kommunernas arbete.

Förebyggande arbete mot hemlöshet

Det finns olika sätt att arbeta för att förebygga hemlöshet. En del handlar om initiativ som att förhindra avhysning av unga. Ansökan om avhysning kan enbart göras för myndiga personer. Kronofogden har bedrivit förebyggande arbete för att motverka överskuldssättning bland barn och unga tillsammans med Konsumentverket och Finansinspektionen (Ungdomsstyrelsen 2010b).

Kronofogden har också uppmärksammat att i gruppen som löper risk för framtida hemlöshet så är främst unga män en växande grupp (Socialstyrelsen 2010b). Detta i spåren av skuldsättning i samband med snabba lån som inte kreditprövats, vilket försvårar möjligheten att få ett hyreskontrakt.

Socialstyrelsen (2008) har också utarbetat ett stöd till socialtjänst och andra aktörer kring vräkningsförebyggande arbete. Där betonas bland annat vikten av rutiner för samverkan mellan olika förvaltningar och myndigheter – exempelvis mellan socialtjänst, bostadsföretag och psykiatri. Några utvecklingsområden har också utpekats i arbetet framöver, till exempel att utreda möjligheten till lagändringar kopplade till Kronofogdens verksamhet för att minska risken för vräkning av barn, exempelvis anstånd eller särskilt skyndsamt hantering när barn är inblandade i ett ärende (Socialstyrelsen 2010b). Konsumentombudsmannen har också tagit fram en handbok som stöd för vräkningsförebyggande arbete (Konsumentombudsmannen 2011).

Bostad först och andra arbetssätt

Socialstyrelsen (2009a) har genomfört en kartläggning av internationellt publicerade effektutvärderingar som gäller olika boendelösningar för personer som lever i hemlöshet. System som nämndes var boendetrappor, vårdkedjor/boendekedjor, bostad först och andra specifika metoder. Flera saker gjorde det svårt att göra en samlad bedömning av resultaten. Gruppen hemlösa är heterogen och det finns betydande skillnader i tillvägagångssätt i de studier som har genomförts. Ur svensk synvinkel är det också en fråga om överförbarhet eftersom många studier har genomförts i en amerikansk miljö med de specifika förutsättningar som gäller där. Utifrån detta beskrevs dock resultaten som lovande när det gäller att kombinera boendeprogram (som bostad först) med olika metoder för vård och stöd.

Socialstyrelsen (2010d) har också gett ut en vägledning kring boendelösningar för personer som är hemlösa. I den beskrivs de lösningar som kollektivboende med drogfrihet, lågtröskelboende och boendetrappor. Vidare beskriver de hur aktörer kan gå tillväga i val mellan olika lösningar utifrån ett evidensbaserat arbetssätt. Både internationellt och i Sverige finns ett tilltagande intresse för det som kallas bostad först-modeller. Grundtanken är att hemlösa först ska erbjudas en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden, för att parallellt med det få stöd kopplat till andra eventuella problem (Socialstyrelsen 2010b).

Det finns dock forskare som menar att särskilda system som boendetrappor kan tendera att göra hemlöshetsproblemet permanent snarare än att lösa det. En del fastnar i systemet, går tillbaka i ”trappan” och personer som har lång dokumenterad träning i eget boende blir ibland ändå inte godkända som kontraktssinnehavare.

Kommunal bostadsuthyrning i andra hand

Boverket (2010e) har konstaterat att den sekundära bostadsmarknaden växer, alltså kommuner som i allt större utsträckning hyr ut lägenheter i andra hand. Detta kan ses som ett tecken på att bostadsmarknaden inte fungerar tillräckligt bra. Som vi tog upp i kapitel 4 så kommer Boverket och Socialstyrelsen att genomföra nya studier på detta område under 2011. Socialstyrelsen (2009b) har redan tidigare betonat att tiden för hyresgäster på den sekundära bostadsmarknaden kan tendera att bli för utdragen. Här kan hyresvärdar ta ett större ansvar genom att till exempel acceptera försörjningsstöd i beräkningen av inkomst i bedömningen inför möjligheten att få ett förstahandskontrakt.

Asylsökande, flyktingar och nyanlända

Betydelsen av samarbete mellan olika aktörer har betonats vid flyktingmottagande och introduktion, inte minst för ensamkommande barn och unga.

Kring ensamkommande barn och unga har Sveriges Kommuner och Landsting och Migrationsverket (2010) drivit ett gemensamt utvecklingsarbete. I anslutning till det har flera goda exempel uppmärksammats. En fråga handlade om att se till att landets kommuner får bättre kunskap och resurser som grund för att kunna tillmötesgå de behov barnen har. Mot bakgrund av brister i handläggningen föreslogs en omedelbar förändring där socialtjänsten ska ha gjort en bedömning av familjens lämplighet innan ett barn placeras i ett boende. En fråga som uppmärksammandes var också behov av tydligare ansvarsfördelning. Som ett led i det har flera

myndigheter tillsammans med Sveriges Kommuner och Landsting presenterat en skrift där olika aktörers ansvar tydliggörs (Migrationsverket et al. 2011). Länsstyrelserna och Sveriges Kommuner och Landsting har också skapat en gemensam webbplats som stöd för ett förbättrat mottagande av ensamkommande barn och unga (<http://ensamkommandebarn.skl.se>). Där finns bland annat goda exempel inom området och länkar till olika rapporter.

Som framkom i kapitel 4 har Boverket lyft fram trångboddhet och osäkra boendeförhållanden bland asylsökanden. De har också visat att allt fler bor kvar i osäkra boendeförhållanden även efter att de har fått uppehållstillstånd (Boverket 2008c). Samtidigt som förhållandena ofta är i akut behov av åtgärder är den övergripande analysen att det är viktigt att koppla frågan till den allmänna bostadsbristen i kommunerna och den planering som sker kring det. Det som framkom i rapporten signalerade också ett behov av ett förändrat och förstärkt arbete på området.

"Kommunerna beskriver en situation där de får ta över trångboddhetsproblemet från Migrationsverket när en person får uppehållstillstånd. Trångboddheten påverkar såväl de personer som bor inneboende som värdfamiljerna. I kommunerna som besökts finns en oro för barnen som man menar far mest illa av trångboddheten. För samhället kan det medföra långsiktiga konsekvenser så som att vissa barn växer upp med vitt skilda förutsättningar i jämförelse med andra barn vad gäller boendestandard och allt vad detta kan föra med sig i fråga om läxläsning, känslan av att ha en egen plats och möjligheten att ta hem vänner."

(Boverket 2008c, s. 38)

Det underströks också att frågan inte enbart kan lösas genom att på olika sätt få asylsökande och nyanlända att flytta till platser med lediga bostäder, utan att ett bredare angreppssätt behövs. Vid det rådslag kring ungas boendesituation som anordnades av Sabo och Ungdomsstyrelsen fanns de som efterlyste bättre information till nyanlända, exempelvis kring hyresrätter och hur man ställer sig i kö. Det finns exempel där bostadsbolag arbetar tillsammans med SFI-utbildningar för att nå ut med den typen av information.

Unga med funktionsnedsättning

Unga med funktionsnedsättning är en heterogen grupp och det finns olika sätt att förstärka samhällets insatser för dem. Här lyfter vi fram några exempel.

En del handlar om att följa diskrimineringslagstiftningen där exempelvis bristande tillgänglighet och bemötande vid lägenhetsvisningar har konstaterats för personer med funktionsnedsättning (se kapitel 4). Det finns också förslag om att utvidga lagstiftningen så att just bristande tillgänglighet skrivs in som en del av diskrimineringslagen, vilket föreslås gälla alla samhällsområden som täcks in av lagen (Ds 2010:20). Med detta skulle bristande tillgänglighet bli en form av diskriminering i lagens mening vid sidan av direkt och indirekt diskriminering, trakasserier, sexuella trakasserier samt instruktioner att diskriminera.

På ett mer övergripande plan handlar det om vilka konsekvenser den nya strategin för genomförande av funktionshinderpolitiken 2011–2016 kan få. Bland annat får Boverket i uppdrag att se till att fler kommuner ska ha gjort tillgänglighetsinventeringar av sitt bestånd av flerbostadshus (Socialdepartementet 2011c). Tillsammans

med Hjälpmedelsinstitutet har Sabo tagit fram ett verktyg som ska underlätta för bostadsföretag att göra en tillgänglighetsinventering av sitt bestånd. Frågor som berörs är allt från övergripande strategi till förmedling av bostäder, inventering, underhåll av fastigheter och goda exempel. Mer information kring detta arbete finns på www.tillgangligtboende/tibb. Där finns också hänvisningar till fler tester och arbetssätt på området. Vid det rådslag kring ungas boendesituation som anordnades av Sabo och Ungdomsstyrelsen framkom att få bostadsbolag har gjort tillgänglighetsinventeringar i sitt bestånd.

De nya reglerna som gäller för bygglovsprövning (se kapitel 4) kommer att påverka byggande och ombyggnation i framtiden. Bland annat handlar de om att användbarheten för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga ska prövas.

För att stödja arbetet med ökad tillgänglighet och avhjälpa hinder i bebyggelsen har Boverket gett ut ett inspirationsmaterial (se Boverket 2005b, 2010f). Mot bakgrund av bristande kunskap i landets kommuner genomförde också Boverket, länsstyrelserna och Sveriges Kommuner och Landsting under 2009 och 2010 (Sveriges Kommuner och Landsting 2011) informationsinsatser. Även regeringen har konstaterat att utvecklingen inte går så snabbt som förväntat (prop. 2011/12:1) och har lyft fram att tillgänglighetsfrågorna borde bli en mer integrerad del i arbetet med att planera byggande och ombyggnation och att kunskapen behöver öka ytterligare, särskilt hos privata fastighetsägare.

Andelen kommuner som anser sig ha täckt behovet av boende för service och omvårdnad till personer med funktionsnedsättning har minskat (se Boverket 2011b), vilket bland annat kan drabba unga. En av utmaningarna här handlar om att utforma nya boendelösningar som mot-

svarar behoven hos dagens unga. Tidigare studier har visat på problem med boendelösningar som har varit präglade av andra värderingar och utgångspunkter än de som idag gäller för funktionshinderpolitiken (se kapitel 4). Nämnas kan att det också finns förslag på förändringar kring bostadstillägg för personer med aktivitetsersättning (Palmer & Pettersson 2010).

Unga som varken arbetar eller studerar

Även unga som varken arbetar eller studerar är en heterogen grupp unga (se Temagruppen Unga i arbetslivet 2011a). Bland dessa finns dock flera olika etableringssvårigheter, där det för åtminstone en del kan handla om betydligt mer begränsade ekonomiska villkor än för jämnåriga. Vid en eventuell översyn av bostadsbidragets betydelse för olika delar av ungdomsgruppen kan den typen av frågor vara intressanta att belysa.

Avslutning

Vi ser att det knappast saknas förslag på hur ungas boendesituation kan förbättras. Det ett stort smörgåsbord av idéer och förslag att välja mellan för aktörer på olika politiska nivåer och inom olika samhällsområden. Vid mer omfattande initiativ är det dock av stor vikt att överväga hur olika åtgärder kan påverka varandra och olika delar av ungdomsgruppen. Det finns inte behov av fler utredningar om allmänna beskrivningar av ungas boendesituation, här finns redan ett stort underlag att utgå från. Möjligen kan det istället behövas utredningar om effekter av olika förslag för att förbättra ungas bostadssituation och hur olika förslag kan tänkas påverka varandra, andra på bostadsmarknaden och eventuellt samhällsekonomin i stort.





foto: Fabian Sjö

KAPITEL 8



Goda exempel

I Ungdomsstyrelsens uppdrag ingår att lyfta fram goda exempel från kommuner som arbetar aktivt med frågan om ungas boende. Att avgöra vad som är ett gott exempel är dock inte helt oproblematiskt. En grundläggande svårighet är att avgöra vilka kriterier som ska uppfyllas av en verksamhet för att den ska räknas som ett gott exempel. Det saknas i de allra flesta fall systematiska utvärderingar av dessa verksamheter. En annan svårighet är att en verksamhet som fungerar bra i en viss kommun inte självklart fungerar lika bra i andra delar av landet.

De verksamheter som lyfts fram i detta avsnitt har vi bedömt vara intressanta och i vissa fall även nyskapande på den bostadspolitiska arenan. Utöver några specifika verksamheter med kommuner som huvudmän beskriver vi i detta kapitel även sådana som drivs av andra aktörer. Exempelen spänner från planering till förmedling och gäller såväl befintliga som nybyggda lägenheter.

Att planera för unga

Som visats tidigare i denna rapport ser bostadsmarknaden väldigt olika ut i olika delar av Sverige. I vissa delar av landet är det stor brist på bostäder medan det i andra finns ett överskott. Oavsett om en kommun har brist eller överskott på bostäder är det dock rimligt att kontinuerligt följa upp såväl ungas som andra gruppers situation på bostadsmarknaden och att göra prognoser för framtida behov. En sådan ambition kommer till uttryck i bostadsförsörjningslagen.¹ Kommunerna ansvarar för bostadsförsörjningen och ska enligt lagen ta fram riktlinjer en gång per mandatperiod. Enligt Boverket så handlar boendeplanering om att analysera och bedöma behovet av förändringar i bostadsbeståndet till följd av hur de sammanlagda kraven och önskemålen från olika delar av befolkningen förväntas utvecklas (Boverket 2005c).

Sedan bostadsförsörjningslagen infördes 2001 har allt fler kommuner tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjningen, men det är fortfarande en mindre del av kommunerna som följer lagen. I Boverkets rapport *Bostadsmarknaden 2011–2012* uppger 96 kommuner att de har riktlinjer för bostadsförsörjningen som är antagna under denna eller förra mandatperioden. Under de senaste åren har antalet kommuner med riktlinjer ökat successivt. Riktlinjerna bör visa vad kommunen vill med bostadsbeståndet och med planerade nybyggda områden (Boverket 2011b).

Malmö och Luleå är två konkreta exempel på hur kommuner kan arbeta med bostadsförsörjningsplaner och i detta arbete även ha ett ungdomsperspektiv.

Malmö

Malmö är en ung stad och i åldersgruppen 19–30 år finns 60 000 personer, det är en femtedel av Malmös befolkning. Den generella bostadsbristen i Malmö innebär att det råder brist även för unga Malmöbor. Enligt Hyresgästföreningen i Malmö saknar 16 000 unga i åldern 20–27 år eget boende (Malmö stad 2011c).

I Malmö ansvarar stadsbyggnadsnämnden för att upprätta bostadsförsörjningsprogram efter de riktlinjer som kommunstyrelsen beslutar. De följer upp och analyserar bostadsmarknadsläget i en särskild rapport som också tar upp hur kommunen arbetar med att uppfylla de bostadspolitiska mål som antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Vid sidan av lägesrapporten genomförs andra regelbundna uppföljningar dels av bostadsplaneringen och byggandet, dels av detaljplaner för bostäder (Malmö stad 2011c).

Malmö stads lägesrapport för bostadsförsörjningen 2011 är indelad i fem områden:

1. Utvecklingen på bostadsmarknaden i Malmö 2010
2. Planeringsläget och prognos för bostadsbyggande
3. Några grupper på bostadsmarknaden i Malmö
4. Planering och bostadsfrågor i Malmö
5. Uppföljningar.

Ansvaret för bostadsförsörjningen ligger hos stadsbyggnadskontoret. De övergripande frågorna hålls ihop av en projektorganisation med

beställargrupp, styrgrupp och analysgrupp som består av direktörer, chefer och medarbetare från stadsbyggnadskontoret, stadskontoret och fastighetskontoret. I 2011 års lägesrapport för bostadsförsörjningen beskrivs situationen för studenter, unga, flyktingar, äldre och hemlösa. I gruppen unga ingår många studenter, men också många unga som inte är studenter (Malmö stad 2011c).

Utöver den övergripande lägesrapporten har fastighetskontoret i Malmö även tagit fram en strategi för ungas boende med en rad förslag och tips på hur berörda förvaltningar i Malmö kan arbeta med frågan om ungas boende (Malmö stad 2011b). Strategin består av tre delar:

1. *Lägesrapport* som beskriver hur Malmös bostadsmarknad ser ut för Malmös unga.
2. *Röster om bostadssituationen* handlar om att unga får komma till tals och ge sin syn på hur de upplever det är att bo i Malmö.
3. *Framtiden?* presenterar en rad förslag och idéer på hur Malmö stad bättre kan tillgodose ungas behov av bostäder. Här presenteras även en rad goda exempel på hur man kan arbeta kring ungas boende. Bland förslagen nämns exempelvis att med markanvisningsavtal och sänkta tomträttsavgifter stimulera byggande av bostäder för unga, genomföra en genomgripande vakanskedjestudie, införa hyresrabatter och hyresgarantier samt ge unga ökat inflytande över stadsutvecklingsprocesser.

Luleå

Luleå kommuns mål är en befolkningstillväxt på cirka 750 invånare per år. Det formuleras i *vision 2015*. För att uppnå detta krävs fler arbetstillfällen, nya utbildningar och attraktiva bostäder. I kommunen finns också en uttalad ambition att prioritera unga i åldern 19–34 år, en grupp som består av ungdomar på väg ur gymnasieskolan och av universitetsstudenter efter avslutade studier. De hoppas på detta sätt kunna vända utvecklingen med utflyttning till andra län. Enligt visionen vill de bli en kommun som erbjuder goda uppväxtvillkor för barn och unga där känslan av tillhörighet med kommunen ökar och leder till beslutet att stanna i kommunen alternativt att återvända till Luleå den dagen det är dags att bilda egen familj. Målet för bostadsförsörjningen är att ha en tillräcklig beredskap för nya bostäder så att ingen presumtiv inflyttare väljer bort Luleå på grund av bostadsbrist. Detta

ska förverkligas genom att planera för 400 nya lägenheter per år. På ett övergripande plan strävar de efter att skapa attraktiva och varierande bostäder, boendemiljöer och stadsdelar med speciell hänsyn till barnfamiljer, studenter och ungdomar (Luleå kommun 2005).

Luleå kommuns bostadsförsörjningsplan har följts upp årligen från 2007 till 2009 (Luleå kommun 2005). I de årliga uppföljningarna ser man över om något har förändrats och behöver revideras. Bostadsförsörjningsplanen är indelad i sex områden:

1. Bakgrund
2. Bostadsläge och planberedskap
3. Efterfrågan på bostäder
4. Bostadsbyggandet 2007–2012
5. Framgångsfaktorer för boendeplaneringen
6. Prioriterade mål för perioden 2007–2012.



foto: Colourbox.com

Fler bostäder till unga

Ungas svårighet att etablera sig på bostadsmarknaden har flera orsaker. En av dessa handlar om den generella bristen på tillgängliga lägenheter i tillväxtregionerna. En annan är att unga i första hand efterfrågar mindre bostäder som det kan råda särskilt stor brist på. En tredje orsak handlar om det underläge unga som grupp befinner sig i på bostadsmarknaden utifrån inkomstnivåer, anställningsformer samt nätverk som kan användas i sökandet efter bostad. För att motverka dessa problem skulle antalet lägenheter som passar unga behöva öka kraftigt i tillväxtregionerna. Detta skulle kunna ske genom nyproduktion eller genom att använda de lägenheter som finns effektivare. Ett problem med nyproducerade lägenheter, oavsett om det handlar om hyreslägenheter eller bostadsrättslägenheter, är att de ofta är för dyra för unga att bo i.

I de följande avsnitten ger vi exempel på hur kommunerna kan arbeta med att skapa billigare boende i det befintliga bostadsbeståndet till exempel hur man kan bygga billigare samt på hur man kan stärka ungas ställning på bostadsmarknaden.

Billigt i befintligt bestånd

I Gävle har *Gavlegårdarna AB* utvecklat ett koncept kallat *Startbo* som är reserverat för unga som söker och står i begrepp att flytta in i sin första egna bostad. Lägenhetsytan är drygt 20 kvadratmeter och består av ett vardagsrum med sovalkov, kokvrå och dusch. I källaren finns tvättstuga och cykelrum. På vinden finns förråd. Bredband och el ingår i hyran. Fastigheten är upprustad utvändigt och i korridorer, tvättstuga, cykelrum och soprum. Det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet är borttaget. Lägenheterna besiktigas inte vid överlåtelse utan hyrs ut i

befintligt skick. Hyresgästen får själv måla och tapetsera och förnya lägenheten om man gör det på fackmannamässigt sätt. Gavlegårdarna står då för materialet. Hyror är på mellan 1 700 och 2 000 kronor i månaden (Sabo 2010).

I Sundbyberg har *Fastighets AB Förvaltaren* sedan 2007 ett projekt, *Bo i kubik*, inriktat på att skapa bostäder med rimliga hyror för unga i det befintliga beståndet. I Hallonbergen finns ett tusental lägenheter med uthyrningsdel och separat entré. Dessa byggs successivt om till fristående minilägenheter på 15 kvadratmeter, i samband med att lägenheter sägs upp eller på uppdrag av hyresgästerna. Lägenheterna är små men innehåller kök, förvaring och dusch. De har inget telefonjack eller antennuttag men är utrustade med bredband med kapacitet för internet, IP-telefoni och teve (Sabo 2010).

Billigt att bygga nytt

Många menar att det är fullt möjligt att bygga billigare. Något som är gemensamt för de projekt där man lyckats bygga billigare är att man planerat väl och tänkt på att utnyttja ytan effektivt. Koncernen *Framtidsstaden AB* har till exempel under lång tid bedrivit ett utvecklingsarbete där ett nära samarbete mellan arkitekter, byggnadsingenjörer, ekonomer och tilltänkta producenter resulterat i funktionella och ekonomiska lägenheter. Resultatet är något mindre lägenheter, men som är välplanerade. Flera av husmodellerna kan byggas färdiga som volymelement² i fabriken. Det gör att byggtiderna kan kortas ned och att den ekonomiska styrningen kan koncentreras till en aktör (Framtidsstaden 2009).

Ett annat exempel är *Byggföretaget Besqab* som i några projekt satsat på att bygga kostnads-

Tillfälligt bygglov

effektivt för att även unga ska kunna ha råd att köpa en bostadsrätt. För att pressa priserna byggs man lägenheterna lika stora (30 kvm) och de byggs färdiga i en fabrik vilket ger stordriftsfördelar och kortar byggtiden. Besqab uppger att målgruppen är unga i åldern 19–26 år och lägenheterna beräknas ha en total boendekostnad på cirka 4 000 kronor i månaden (www.besqab.se).

Organisationen *Jagvillhabostad.nu* har varit och är med i ett antal konkreta byggprojekt där de direkt påverkat eller påverkar det som faktiskt byggs och att det därför byggs lite billigare. Ett av projekten genomförs tillsammans med Stockholms stads kommunala bostadsbolag Stockholmshem AB och AQ Arkitekter. Samarbetet inleddes 2008 för att ta fram prisvärda bostäder för unga vuxna. Drygt hundra nya bostäderna planeras i Råcksta. Sammantaget är det ett punkthus på 15 våningar samt två trevåningshus och åtta radhus. Lägenheterna ska hyras ut till yngre bostadssökande, 18–30 år, men inte som ett traditionellt kategoriboende som studentlägenheter eller ungdomsbostäder. Hyresgästerna ska ha rätt att bo kvar så länge de vill.

Genom projektet vill man visa att det går att bygga yt- och kostnadseffektiva bostäder som matchar ungas efterfrågan. Stockholmshem har enligt *Jagvillhabostad.nu* en lång tradition av att bygga och förvalta mindre lägenheter i Stockholms stad där efterfrågan är som störst och var därför naturlig som samarbetspartner. *Jagvillhabostad.nu*, Stockholmshem och AQ Arkitekter har arbetat tillsammans under hela processen. Bland annat har *jagvillhabostad.nu* haft fokusgruppsmöten för att diskutera olika lösningar med unga bostadssökande. Förslag på planlösningar, standard, material med mera har också testats på *jagvillhabostad.nu*s medlemmar via webbplatsen *byggmer.nu* (www.jagvillhabostad.nu).

Att ställa upp flyttbara moduler på mark med tillfälligt bygglov är något som ibland har lyfts fram som en framkomlig väg för att lösa ungas boendesituation. Ett exempel på en sådan lösning var ett projekt som *Stiftelsen Stockholms studentbostäder* genomförde i Hammarby sjöstad 2002 där cirka 500 lägenheter uppfördes. Enligt ett tjänsteutlåtande från Stockholms stad (Stockholms stad 2010b), var tanken att lägenheterna skulle stå där några år i avvaktan på planläggning och bygge av permanenta bostäder.

När det var dags att evakuera studentbostäderna tvingades dåvarande gatu- och fastighetskontoret lägga ned mycket tid på att hitta ett nytt läge för modulbostäderna, men till sist fick målsättningen att hitta nya lägen i Stockholm ges upp. Efter att de tillfälliga studentbostäderna togs bort från sjöstaden finns sedan 2006, med stadens medverkan, cirka 280 av lägenhetsmodulerna i grannkommunen Nacka.

Staden blev tvungen att bära en del olönsamma investeringar i samband med detta projekt. Enligt Stockholms stad är erfarenheterna av tillfälliga studentbostäder inte helt positiva även om avveckling av bostäder på vissa håll fungerat smidigare. Stiftelsen Stockholms studentbostäder pekar på att den korta avskrivningstiden och de stora flyttkostnaderna av modulerna gjorde att det var svårt att få ekonomi i projektet.³ Det tycks som att frågan om lösningens lämplighet noggrant måste bedömas från fall till fall och att det från början måste stå klart när och hur en avveckling eller flytt av de tillfälliga bostäderna ska ske (Stockholms stad 2010b).

Reservera lägenheter för unga

Ett problem i Stockholm är att unga kan ha svårt att få en bostad eftersom de inte har haft möjlighet att stå i kö länge och därmed inte har tillräckligt lång kötid. För att minska detta problem öronmärks vissa hyresrätter, så kallade ungdomslägenheter, för unga inom *Stockholms stads bostadsförmedling*. Ungdomslägenheter riktar sig till de som är minst 18 år och högst 25 år gamla. Det är den som har längst kötid som har första chansen att få en ledig lägenhet. För att inte alla ungdomslägenheter ska gå till 25-åringar fördelas lägenheterna vanligtvis rättvist mellan de olika åldersgrupperna. Lika många ungdomslägenheter reserveras för 18-åringar som för 25-åringar. Lägenheterna fördelas också utifrån om de ligger i innerstaden, närförort eller ytterstaden (www.bostad.stockholm.se).

AB Stockholms hem inledde en speciell satsning 2007. Satsningen innebar att alla lägenheter på upp till 30 kvadratmeter gick till unga bostadssökande. På det sättet minskade risken att de användes som till exempel övernattningslägenheter. *Stockholms hem* har märkt att de minsta lägenheterna är populära som övernattningslägenheter eller för olovlig andrahandsuthyrning. Genom ökade kontroller har bolaget sedan 2005 frigjort cirka 650 lägenheter till nya förstahandskontrakt (Sabo 2010).

På ett liknande sätt har det kommunala bostadsbolaget *AB Kristianstadsbyggen* reserverat 60 procent av sina enrumslägenheter i den egna bostadskön för unga upp till 30 år. Detta har stor betydelse i Kristianstad där *AB Kristianstadsbyggen* är en dominerande aktör med ungefär 80 procent av hyresmarknaden.⁴

Det *kommunala bostadsbolaget i Malmö*, MKB, har sedan några år tillbaka inskrivet i sin uthyr-

ningspolicy att deras allra minsta ettor, de under 25 kvadratmeter, i det befintliga beståndet ska gå till personer under 26 år (Malmö stad 2011b).

För att göra det lättare för unga som inte studerar på högskola att komma in på bostadsmarknaden startades *Ungahem* i Göteborg. Det ingår i Förvaltnings AB Framtiden som är helägt av Göteborgs stad. Mellan 2002 och 2006 byggdes det cirka 8 000 nya bostäder i Göteborg. Av dessa var ungefär 2 800 studentbostäder. Kommunstyrelsen i Göteborg beslutade då att satsa på bostäder för unga icke-studerande personer i Göteborg. Därför blev det Ungahems uppdrag att före 2010 ta fram 1 000 lägenheter till personer mellan 18 och 29 år.

För att klara uppgiften så snabbt som möjligt var de tvungna att ta fram lägenheter ur det befintliga beståndet. Det som erbjuds är förstahandskontrakt som ger möjlighet att byta bostad den dag boendebehovet förändras. Man får även bo kvar då man fyller 30 år eller börjar studera på högskolan.

Regeln är att man inte får studera på högskola när man söker en lägenhet via *Ungahem*. I en sådan situation finns det särskilda studentlägenheter att söka. Målet uppnåddes och det togs ett beslut om att verksamheten skulle fortsätta (www.boplats.se).

Hyresrabatt

I Malmö stads *Strategi för ungas boende* ges flera exempel på hyresvärdar som ger hyresrabatt till unga. Växjö kommuns *Vidingehem* ger unga hyresgäster 10 procents rabatt på hyran upp till 26 års ålder. Lysekilsbostäder ger genom sin satsning *ungdomschansen* en ungdomsrabatt till unga upp till 25 år. Rabatten är från 1 000 till 2 000 kronor beroende på lägenhetsstorlek. I Ockelbo har den unge hyresrabatt samt endast en månads uppsägningstid på lägenheten.

Kontraktsformer

I detta avsnitt berättar vi med hjälp av två exempel hur bostadsbolag kan skapa kontraktsformer som underlättar för unga att komma in på bostadsmarknaden samtidigt som de bidrar till att bättre nyttja det befintliga bostadsbeståndet.

Kompisbo

AB Botkyrkabyggen erbjuder en kontraktsform som kallas *Kompisbo* för unga mellan 18 och 30 år. Kontraktsformen syftar till att underlätta för unga som vill dela en större lägenhet med andra unga. Varje "kompis" får teckna avtal på sitt rum plus del i gemensamhetsytorna. Hushållselen ingår i hyran och uppsägningstiden är något kortare än normalt. Hyran för ett kontrakt är omkring 2 500 kronor i månaden. En stor fördel med denna kontraktsform är att om en av de boende säger upp sitt kontrakt kan de som bor kvar antingen ta över det uppsagda kontraktet eller försöka få in en annan boende (Sabo 2010). För att nå ungdomar har Botkyrkabyggen lagt ut kompisbo på Facebook. Lägenheterna annonseras ut på Facebook och den som svarar på en annons först har första tjing på visning av lägenheten. Något kösystem på kompisbo finns inte (www.botkyrkabyggen.se).

Även Mitt hem AB i Sundsvall erbjuder möjlighet till kompisboende som innebär att unga delar på en 3–4-rumslägenhet där var och en tecknar ett individuellt hyresavtal. De vänder sig framförallt till yngre personer som av ekonomiska eller sociala skäl har svårt att få en bostad. På så sätt kan ungdomarna skaffa sig boende-referenser och bli berättigade att söka bostäder inom Mitt hems ordinarie bestånd (Sabo 2010).

Konceptet med kompisboende har spridit sig till flera kommuner i landet exempelvis Hallstavik, Norrköping och Västerås (Malmö stad 2011b).

Tjänstebo

Botkyrkabyggen har även ett koncept som kallas för *tjänstebo* med syfte att underlätta för arbetsgivare att rekrytera anställda som söker sig till Stockholmsområdet. Arbetsgivarna kontaktar Botkyrkabyggen och får ett hyreskontrakt som innebär att företaget betalar hyran de första sex månaderna, under den tid den nyanställde har provanställning. När personen får en tillsvidareanställning överläts kontraktet på henne eller honom (Sabo 2010).

Förmedling, information och kösystem

Ett av de verktyg som kommunerna har möjlighet att använda sig av är *kommunala bostadsförmedlingar*. Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten finns det nu kommunala bostadsförmedlingar i åtta kommuner. Flera fastighetsägare i kommuner utanför Stockholms stad, förmedlar också lediga lägenheter via Stockholms stads bostadsförmedling. Utöver detta finns det privata bostadsförmedlingar i tio andra kommuner. Det vanligaste förmedlingssättet, som förekommer i drygt 210 kommuner, är att de allmännyttiga bostadsföretagen har en egen kö. I nästan 90 kommuner finns det en webbplats med en lista som visar kontaktuppgifter till olika fastighetsägare (Boverket 2011b).

Organisationen *Jagvillhabostad.nu* arbetar för att alla kommuner med bostadsbrist ska införa en bostadsförmedling där man förmedlar bostäderna efter kö- eller sökandetid. Organisationen menar att även om en bostadsförmedling inte skapar fler bostäder så är en förmedling det mest rättvisa sättet att fördela de lägenheter som finns. En förmedling baserad på kötid, med öppet redovisade villkor för att få kontrakt, gör det möjligt för bostadssökande att bedöma sina chanser och planera sitt bostadssökande. Det underlättar också kommunens planering.

Stockholms stads bostadsförmedling

Bostadsförmedlingen förmedlar lediga hyresrätter inom Stockholms stad och stora delar av Stockholmsregionen, från Södertälje i söder till Uppsala i norr.

Från den månad man fyller 18 år kan man stå sig i bostadskön och man betalar en årsavgift på 225 kronor. Man söker själv aktivt efter lediga lägenheter och anmäler sitt intresse. Den med längst kötid kallas till visning.

Enligt bostadsförmedlingen stod ungefär 330 000 personer i bostadskön i slutet av 2010. Av de som står i bostadskön är cirka 20 procent, eller ungefär 65 000 personer, aktiva kunder. Trots att antalet kunder i bostadskön har ökat under flera år, är antalet aktiva personer detsamma.

Många, cirka 84 procent av de som står i bostadskön, har redan någon form av ordnat boende, till exempel eget förstahandskontrakt, egen bostadsrätt, egen villa eller bor hos sina föräldrar. En tredjedel av personerna i bostadskön ser bostadskön som en försäkring inför framtiden. Av kunderna i bostadskön är 20 procent yngre än 25 år och 30 procent i åldern 25–34 år (www.bostad.stockholm.se).

Boplats Växjö

Växjö kommun har en kostnadsfri bostadskö där det är möjligt att stå sig från 17 års ålder. Det ger ett extra år att samla poäng, vilket ökar möjligheterna och valfriheten när det är dags att flytta hemifrån. De kommunala bostadsbolagen Vidingehem, Hyresbostäder och Växjöhem är alla med i den gemensamma bostadskön. Poängen börjar räknas så fort man gjort sin anmälan, därför gör ett extra år stor skillnad för de unga som i god tid vill planera sitt boende (www.boplats.vaxjo.se).

Boplats Sigtuna

Boplats Sigtuna är en mötesplats där hyresvärdar i kommunen har möjlighet att presentera de lägenheter som finns tillgängliga för uthyrning samlade på ett ställe. Lägenhetsutbudet uppdateras dagligen. Unga vuxna (18–24 år) får extra poäng i Sigtunahems intressebank för att underlätta denna åldersgrupps inträde på bostadsmarknaden (Sigtuna kommun 2010).

Ungas deltagande

Något som ofta glöms bort i diskussionen om bostadsbristen och problemen på bostadsmarknaden är frågan om ungas och andra gruppers möjligheter till medbestämmande och delaktighet i boendet. Frågan om ungas delaktighet skulle kunna innefatta allt från delaktighet i samhällsplanering till medverkan i utformningen av konkreta byggprojekt och inte minst medbestämmande i det hus eller bostadsområde där man är bosatt. I Ungdomsstyrelsens intervjuer med unga i Stockholm, Boden och Kristianstad ges flera exempel på hur unga inte blir lyssnade till eller på andra sätt blir överkörda av äldre grannar.

Ungbo 12

År 2012 ska Malmö stad arrangera en bomässa som fokuserar på bostadsbristen bland unga. Ungbo 12 arrangeras av Malmö stad i samarbete med företag i bostadssektorn. Genom att bjuda in unga mellan 18 och 30 år vill man få fram idéer på hur staden bäst kan utnyttjas för att bygga nya, eller bygga om befintliga byggnader till, bostäder för unga. Med ett ambulerande tävlingsförfarande i grunden avhandlas en eller två stadsdelar i månaden och unga i Malmö och andra delar av Sverige och världen uppmanas att lämna in kreativa förslag på hur bostadslösningar för unga kopplade till faktiska platser i Malmö kan se ut. Via en nätbaserad omröstning vaskas sedan ett antal vinnande förslag fram och dessa byggs upp som fullskalemodeller, som samlat ställs ut under sensommaren 2012. Förhoppningen är också att ett antal projekt kan genomföras under 2013 och 2014 (www.malmö.se).

Växjöhem

Växjöhem har ett antal ungdomsvårdar som fungerar som en länk till att få information om hur ungdomar tänker kring sitt boende. Både när de bor kvar hos föräldrarna och hur de vill ha sitt första egna boende. Genom ungdomsvårdarna menar Växjöhem att de har fått kunskap om att det finns skillnader i hur man tänker beroende på i vilket bostadsområde man bor (Växjöhem AB 2010).

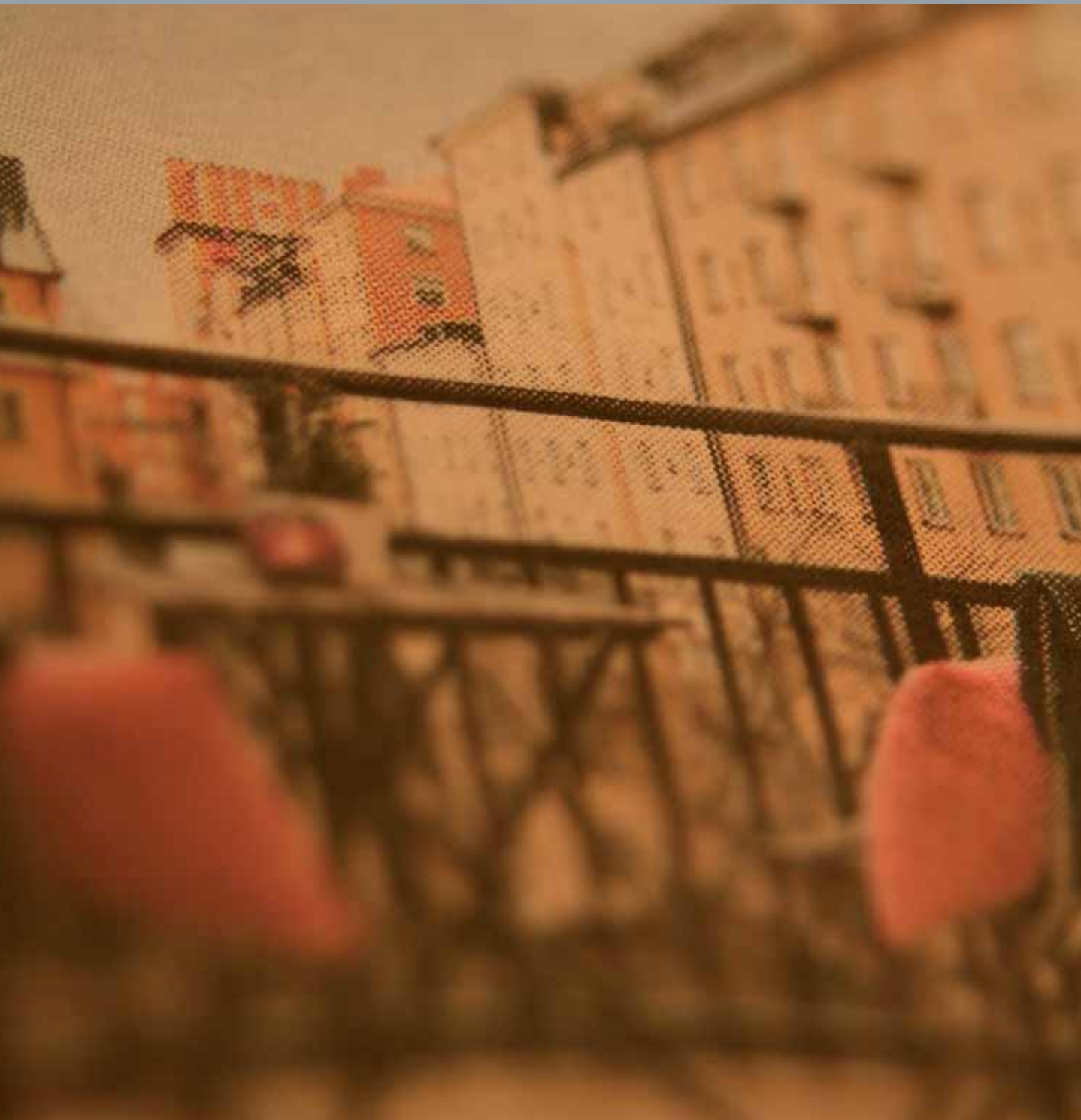
Telge bostäder

Bostadsbolaget Telge bostäder har sedan 2007 genomfört projektet HovsjöSommar. Projektet är en långsiktig satsning som syftar till att skapa engagemang och framtidstro i Hovsjö genom att erbjuda ungdomar sommarjobb som ger dem möjlighet att växa som individer. Inom projektet har projektledare fått utbildning och unga har varit med och renoverat och förbättrat området. Satsningen är tänkt att ge unga jobb samtidigt som de får vara med att påverka hur deras närmiljö ska se ut. Sommarprojektet har vissa år även fortsatt som höstprojekt då en del ungdomar som slutat skolan fortsatt arbetet i området (www.telge.se).

Jag vill ha bostad.nu

Organisationen Jagvillhabostad.nu arbetar med att påverka politiker, byggbransch och andra aktörer (se även under rubriken Billigt att bygga nytt). Det handlar om att väcka opinion och om att agera och reagera i bostadsdebatten samt att direkt vara med och påverka i bostadsbyggnandet. Jagvillhabostad.nu har varit och är med i ett antal konkreta byggprojekt där nätverket direkt påverkat och påverkar det som faktiskt byggs (www.jagvillhabostad.nu).

KAPITEL 9



Slutsatser och förslag

I detta kapitel redovisas inledningsvis Ungdomsstyrelsens övergripande observationer och slutsatser. Därefter förs en diskussion kring möjliga åtgärder och tidigare lagda förslag som skulle kunna förbättra ungas bostadssituation. Sist presenteras Ungdomsstyrelsens förslag till regeringen och ett antal rekommendationer till Sveriges kommuner.

Slutsatser

De övergripande målen för den nationella ungdomspolitiken är att alla unga ska ha verklig tillgång till välfärd och verklig tillgång till inflytande. Syftet med de två övergripande målen är att unga ska ges samma möjligheter till välfärd och inflytande som andra. Tillgången ska gälla alla unga och där spelar det offentliga en särskilt viktig kompensatorisk roll för att stärka de delar av ungdomsgruppen som har svårare att etablera sig i samhället, till exempel att få ett arbete och ett eget boende.

För att underlätta en systematisk uppföljning och analys av ungas levnadsvillkor är ungdomspolitiken uppdelad i fem huvudområden: *arbete och försörjning, utbildning och lärande, hälsa och utsatthet, inflytande och representation samt kultur och fritid* (Regeringens skrivelse 2009/10:53).

Ungas boende och ungdomspolitikens huvudområden

I *Fokus 11* har Ungdomsstyrelsen undersökt ungas situation på bostadsmarknaden. Detta är ett område som inte tydligt ingår i något av de fem ungdomspolitiska huvudområdena men som påverkas av och påverkar de flesta av dem.

Ungas *arbete och försörjning* är det ungdomspolitiska huvudområde som har den största direkta betydelsen för ungas bostadssituation. En egen försörjning är för de allra flesta unga en förutsättning för att kunna flytta hemifrån och etablera sig på bostadsmarknaden. Vi har visat att själva anställningsformen kan ha betydelse. En fast anställning (tillsvidareanställning) kan ofta vara ett villkor både för att få teckna kontrakt på en hyreslägenhet och för att få låna pengar till en bostad. I en särskild analys har vi visat att det även kan finnas ett motsatt samband, att en utsatt bostadssituation påverkar ungas möjligheter att etablera sig på arbetsmarknaden.

Det ungdomspolitiska huvudområdet *utbildning och lärande* kan relateras till ungas bostadssituation på flera sätt. En indirekt koppling är att en avslutad utbildning idag ofta är en förutsättning för att ta sig in på arbetsmarknaden. Då allt fler utbildar sig under allt längre tid sammanfaller också etableringsprocessen på bostadsmarknaden alltmer med studieåren för stora grupper av unga. Det innebär att studenters försörjningsmöjligheter får en stor och direkt betydelse för ungdomsgruppens möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden.

Även huvudområdet *hälsa och utsatthet* hänger samman med ungas bostadssituation. Fram-

förrallt är det tydligt att unga som befinner sig i väldigt utsatta boendesituationer eller som helt saknar tak över huvudet ofta mår psykiskt dåligt av detta. Även unga som bor kvar hemma fast de egentligen vill flytta är en missnöjd grupp. Vi har dock i denna rapport inte kunnat visa att de unga som flyttat hemifrån men bor under mer osäkra former, till exempel i andra hand, har sämre hälsa än andra unga. Det ska också understrykas att några av de grupper som har allra svårast att etablera sig på bostadsmarknaden är unga med funktionsnedsättning, unga med psykisk sjukdom och unga med missbruksproblematik.

Inflytande och representation tillhör också de ungdomspolitiska huvudområdena. I frågor kring det egna boendet saknas idag i stort sett formaliserade strukturer för att fånga upp ungas åsikter. Unga upplever sig ha mindre inflytande över såväl sin bostadssituation som sitt bostadsområde än äldre. En del unga ger i våra intervjuer uttryck för att äldre generationer i deras bostadsrättsförening eller hyresfastighet kör över dem och inte respekterar deras sätt att bo och leva. Inte heller i bostadspolitiken kan unga anses vara en särskilt inflytelserik grupp, även om unga ofta är föremål för diskussionen.¹

Det sista ungdomspolitiska huvudområdet är *kultur och fritid*. Var man bor, och i vilken typ av område, kan speciellt i tonåren ha betydelse för vilka möjligheter som finns på fritidsområdet. Den sociala miljön där man vistas på den fria tiden är viktig för unga. Sociala nätverk som grundläggs i skolan och på fritiden kan också vara viktiga för framtida möjligheter på såväl arbetsmarknaden som bostadsmarknaden. Ungdomsstyrelsen (2011b) har också visat att hemmet i sig är en betydelsefull arena för ungas kulturutövande, vilket också kan kopplas till vilka möjligheter som finns för unga i termer av trångboddhet och tillgång till en avskild plats i hemmet.

Boendet – en av flera etableringsprocesser

Det är ingen nyhet att flytten hemifrån och etableringen på bostadsmarknaden är en svår process för många unga. Etableringen på bostadsmarknaden har varit besvärlig för många generationer unga under 1900-talet och troligen även i ett längre historiskt perspektiv. Det vore dock för enkelt att säga att etablering på bostadsmarknaden alltid och överallt har varit ungefär lika svår. Bostadspolitiken spelar roll och reglerar bland annat hur många bostäder som produceras. Exempelvis var det lättare för unga att få tag på en lägenhet på 1970-talet, efter byggandet av miljonprogrammet, än idag.

En av svårigheterna består i att klivet ut på bostadsmarknaden sammanfaller med etableringen på flera av livets andra centrala områden. Att flytta hemifrån kan ses som ett stort beslut och som en milstolpe i livet. Att etablera sig i egen bostad ses också ofta som ett uttryck för att bli vuxen. Möjligheter till egen bostad, och den trygghet som är förknippad med detta, griper in i flera av livets övriga områden som planerna på att bilda familj och förutsättningarna för att etablera sig på arbetsmarknaden.

Etableringen på bostadsmarknaden är ofta en process som tar tid. Om man studerar statistiken i *Fokus 11* framgår att för de allra flesta avtar de problem man som 20–25-åring brottas med när man närmar sig 30 år. Detta gäller till exempel frågan om att förfoga över en egen bostad med besittningsrätt (det vill säga att antingen äga eller ha förstahandskontrakt på en bostad).

Valmöjligheter i form av handlingsutrymme och trygghet i boendet är två av de viktigaste faktorerna för att unga ska känna sig nöjda med sin boendesituation. Detta visar sig bland annat i att man i allmänhet ger uttryck för en större till-

fredsställelse med sin bostadssituation ju äldre man blir, vilket antagligen i sin tur är uttryck för att boendesituationen stabiliseras och att möjligheterna att söka sig till boendemiljöer som upplevs som tryggare och mer attraktiva ökar.

Bostadsbristen är reell

Det kan vara lätt att föringa ungas bostadsproblem genom att säga att det löser sig med åldern. Bostadsbristen är idag dock ett reellt och växande problem i stora delar av landet. Över hälften av Sveriges kommuner rapporterar att de har brist på bostäder för unga, en andel som har växt sedan 1995. Bristen på bostäder för unga sammanfaller i hög grad med en brist på (mindre) hyreslägenheter vilket är vad majoriteten av unga efterfrågar. Tre av fyra, 75 procent, av landets kommuner redovisar en brist på hyreslägenheter.

Det är också viktigt att vara tydlig med att bostadsbristen är ett betydligt större problem och på en helt annan nivå i landets storstäder och större universitets- och högskoleorter än i övriga landet. Ungas bostadssituation blir generellt sett mer problematisk ju starkare bostadsmarknaden är där man vill bo.

Den egna ekonomin bromsar

Ekonomin är enligt unga själva den främsta faktorn som hindrar dem från att flytta hemifrån och skaffa sig fotfäste på bostadsmarknaden. Detta gäller i hela landet. De flesta unga efterfrågar dock i första hand en hyresrätt. Även för unga med relativt goda inkomster framstår det i många fall som oöverstigligt att ta lån för att köpa ett hus eller en bostadsrätt. I tillväxtregionerna råder brist på hyreslägenheter och det är

svårt för unga att få tag på en ledig lägenhet oavsett inkomst. Till detta kan läggas att delar av ungdomsgruppen också är särskilt resurssvaga och därmed möter ännu större ekonomiska hinder.

Studenter

Drygt en tredjedel, 36 procent, av alla 20–25-åringar studerar och av dessa har hälften studielånet som huvudsaklig inkomstkälla (2009).² Detta innebär att etableringen på bostadsmarknaden för en stor grupp unga sker parallellt med att de utbildar sig på universitet eller högskola. Studenter är en grupp med begränsade ekonomiska förutsättningar och studiemedlen sätter för de allra flesta studenter ramarna för vilka boendialternativ som är möjliga.

Studenter är också en av de grupper av unga som i vår utredning visar sig ha en jämförelsevis låg disponibel inkomst kombinerat med en hög boendeutgiftsprocent, vilket innebär att en stor del av inkomsten går åt till att betala för boendet. Med tanke på att många studenter konkurrerar om bostäder på landets hetaste bostadsmarknader kan man fråga sig om studiemedlets storlek idag är anpassat för att studenter ska kunna bekosta ett rimligt boende och kunna leva ett drägligt liv i landets universitets- och högskoleorter.

Olika bostadsmarknader – olika världar

En viktig utgångspunkt i *Fokus II* har varit att skildra de olika villkor som råder på bostadsmarknaden. Den övergripande slutsatsen är att förutsättningarna för unga att etablera sig på bostadsmarknaden skiljer sig dramatiskt mellan unga på landets starkaste bostadsmarknader och unga på de svagaste.

Hur bra man klarar sig på bostadsmarknaden är väldigt individuellt. Att situationen i storstäderna är allvarlig understryks av att vi i våra intervjuer mött unga som i flera år försökt att etablera sig i storstaden men till sist tvingats återvända till sin hemkommun på grund av svårigheterna att få till en rimlig boendesituation.

Ungas boendegifter är störst i storstadsregionerna och minskar i takt med att bostadsmarknaderna blir svagare. För unga i åldern 18–25 år som bor i storstäderna kompenseras detta dock inte av högre inkomster. Det innebär att unga i storstäderna har sämre ekonomiska förutsättningar att få tag på en bostad än unga i övriga delar av landet. Där bristen på bostäder är som störst är alltså de ekonomiska förutsättningarna som sämst.

De flesta lyckas – men utvecklingen går åt fel håll

Även där bostadsbristen är som mest allvarlig löser dock de allra flesta unga sin boendesituation och de allra flesta unga, även i storstäderna, är nöjda med sitt boende. Nästan 80 procent av de unga som har flyttat hemifrån är nöjda. Enligt statistiken har de allra flesta unga lyckats flytta hemifrån i 22–23-årsåldern och medianåldern för flytt hemifrån har legat ganska stabil sedan början av 1980-talet.

Det finns dock vissa tecken på en försämrad situation. I storstäderna har medianåldern för flytt hemifrån ökat något det senaste decenniet. Statistiken pekar också på att andelen som flyttat hemifrån bland 18–25-åringar minskat sedan början av 2000-talet. Om man lyckas flytta hemifrån är också frågan i vilket slags boende man hamnar. Det finns här en juridiskt viktig skillnad mellan att förfoga över en bostad med besittningsrätt och att bo på annat sätt, till exempel i

andra hand. Andelen med egen bostad tycks ha minskat sedan slutet av 1990-talet. Den minsta andelen unga med besittningsrätt finns i områden med starka bostadsmarknader, framförallt i storstäderna.

De som misslyckas

Samtidigt som de flesta unga, även i storstäderna, lyckas ordna en bostad så finns det de som lyckas sämre. Bland de som lyckas sämre går några olika grupper att urskilja. En sådan är de unga som inte studerar och som vill men inte lyckas få tag på ett arbete. Denna grupp tvingas ofta bo kvar hos föräldrarna och har svårt att ordna en bostad. En annan grupp är unga som flyttar från en svagare bostadsmarknad till en storstad eller till en större universitets- eller högskoleort. Denna grupp saknar ofta såväl kontakter och sociala nätverk på den nya bostadsorten som kötid hos bostadsbolag eller bostadsförmedlingar.

Utöver detta finns även grupper med olika former av problematik som ofta har ännu svårare att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden. Bland dessa finns unga: med psykisk sjukdom; med missbruksproblem; som befinner sig i landet utan giltigt uppehållstillstånd; som varken arbetar eller studerar; med skulder och betalningsanmärkningar. Många av de ovan nämnda grupperna sammanfaller och överlappar varandra. Andra med svårigheter att flytta hemifrån och som framträtt i de statistiska analyserna är unga med funktionsnedsättning och i viss mån även unga med utländsk bakgrund.

Vilka är då konsekvenserna av att inte klara av att etablera sig på bostadsmarknaden? Mycket pekar mot att de mest negativa effekterna drabbar dem som misslyckas på flera av livets arenor samtidigt. Att varken ha ett arbete eller en egen

bostad kan för en ung vuxen antas vara en stor psykisk belastning i ett känsligt skede av livet. På den reguljära bostadsmarknaden finns få stödjande strukturer eller förmildrande omständigheter för den som inte kan uppvisa ett prickfritt CV och en stadig inkomst.

Unga med svårigheter att etablera sig både på arbetsmarknaden och på bostadsmarknaden har en särskilt negativ situation som bör beaktas särskilt. En dubbel utestängning från vuxenlivets arenor riskerar att multiplicera den negativa effekten och leda till ohälsa, frustration och inte sällan passivitet hos de som drabbas. Detta motiverar en särskild satsning från samhällets sida för att stärka utsatta och ekonomiskt resurssvaga grupper bland unga och öka deras möjligheter att skaffa bostad.

Grupper med särskilda problem

Vi ser att delar av ungdomsgruppen kan möta särskilda hinder och svårigheter kopplade till sin boendesituation. Det kan då ofta vara frågan om problematik som har sitt ursprung i livssituationen i stort. Dessa grupper kan ha stora svårigheter att få tag i en egen bostad och om man befinner sig i ett boende riskerar detta att ha stora brister. Unga med olika typer av funktionsnedsättningar är en grupp som enligt vår statistik har betydligt svårare än andra att flytta hemifrån och skaffa ett eget boende.

En av de grupper som berörs i denna rapport är unga som är omhändertagna och bor i institutionsboende, familjehem eller hem för vård och boende. Detta är boendeformer som inte behöver vara undermåliga men på vilka det ställs extraordinära krav och där det den senaste tiden upptäckts fall med allvarliga brister, inte minst vad gäller de ungas utbildning som bör vara en

viktig kompensatorisk åtgärd från samhällets sida för en redan utsatt grupp.

Hemlösa är en annan angelägen grupp bland unga som per definition har stora svårigheter med boendet. Hemlöshet är ofta sammankopplat med en rad andra problem och om situationen inte kan brytas kan hemlöshet ofta få stora negativa effekter och följdverkningar för unga som hamnar i sådan utsatthet.

Asylsökande kan ofta leva i en undermålig och destruktiv boendemiljö på migrationsverkets anläggningsboenden som finns utplacerade runt om i landet.

Unga som befinner sig i landet utan giltigt uppehållstillstånd (papperslösa) är en grupp av okänd storlek som befinner sig i en mycket utsatt situation inte minst vad gäller boendet.

Unga med psykisk sjukdom eller med missbruksproblem är två andra grupper som kan ha svårt att skaffa och behålla en bostad.

Ungas ekonomi halkar efter äldres men blir bättre

Sett till den disponibla inkomsten har unga som grupp fått en något förbättrad ekonomisk situation under 2000-talet. Samtidigt vet vi att det finns en grupp unga som allt mer halkar efter och för vilken den ekonomiska situationen blir allt svårare. På samma gång som alla åldersgrupper i genomsnitt har fått mer pengar att röra sig med under 2000-talet har gapet i absoluta tal mellan unga och äldre ökat. Detta får till konsekvens att även om den ekonomiska situationen har förbättrats något för unga, så har konkurrensen blivit allt svårare gentemot äldre som efterfrågar samma lägenheter som unga.

Samtidigt som den ekonomiska situationen har förbättrats under 2000-talet har boendeutgifterna i reella tal inte ökat särskilt mycket. Detta

innebär att unga generellt har fått något bättre förutsättningar att bekosta sitt boende. Även när man frågar unga själva är det ökande andelar som uppger att de klarar sina boendekostnader utan problem.

Utvecklingen av ungas ekonomi generellt stärker slutsatsen att insatser för att förbättra ungas ekonomiska konkurrenskraft på bostadsmarknaden i första hand bör inriktas mot de grupper som har de sämsta ekonomiska förutsättningarna. Bostadsbidraget är idag samhällets huvudsakliga insats för att stödja etablering på bostadsmarknaden för unga med svag ekonomi. Andelen ungdomshushåll med bostadsbidrag minskade relativt kraftigt mellan 1995 och 2000. Under 2000-talet har dock ingen påtaglig minskning av andel hushåll som tar emot bostadsbidrag skett. Bostadsbidragets genomsnittliga andel av boendeutgifterna har inte heller minskat under 2000-talet. En angelägen fråga är dock om bostadsbidraget verkligen kommer de svagaste grupperna av unga till del.

Utvecklingen av ungas ekonomi och boendeutgifterna tyder på att svårigheterna för unga att få tag på en bostad i tillväxtregionerna i hög grad handlar om tillgång till lämpliga bostäder. Det räcker alltså inte för unga att ha hyfsad ekonomi (något som kan vara nog svårt) för att få tag i en bostad på landets starkaste bostadsmarknader.

Bättre planering

Kommunerna har ett ansvar för bostadsförsörjningen i den egna kommunen. I detta ansvar ingår att minst en gång vart fjärde år genomföra en noggrann analys av kommunens framtida bostadsbehov. Många kommuner väljer dock att i strid mot reglerna inte genomföra en bostadsförsörjningsplan. Till exempel är det många mindre kommuner på svagare bostadsmarknader som inte genomför en bostadsförsörjningsplan. Mot bakgrund av att det inte är ovanligt att det även i mindre kommuner utan generell bostadsbrist finns en brist på bostäder för unga förefaller det finnas stora behov av planering och framförhållning även i dessa kommuner. Kommuner utanför tillväxtområdena och utan generell bostadsbrist borde med en bättre analys av ungdomsgruppen och deras framtida behov kunna undvika att hamna i en situation med brist på bostäder lämpliga för unga. Att kunna erbjuda sina unga invånare attraktiva bostadsmöjligheter är en viktig framtidsfråga för kommuner.

Ungas perspektiv

Trygghet i boendet viktigare än status

När Ungdomsstyrelsen i en tidigare undersökning har frågat unga vad de tycker kännetecknar ett bra arbete har unga värderat trygghet och social samvaro (trevliga arbetskamrater och fast anställning) högre än sådant som hög lön, hög status och fria kreativa arbetsuppgifter (Ungdomsstyrelsen 2007). Ett liknande resultat framträder i *Fokus II*. Trygghet i boendet är något som tycks värderas mycket högt av unga i hela landet. Med trygghet avses här såväl att ha besittningsrätt över sin bostad, det vill säga att vara säker på att kunna bo kvar i bostaden så länge man vill, som att det bostadsområde man bor i är lugnt och tryggt.

I våra kommunbesök och i intervjuerna med unga har vi mött väldigt få fall där unga till varje pris har strävat efter att bosätta sig i storstädernas centrala och mest statusfyllda delar. De flesta har uttryckt att de är nöjda med att bo där de bor, särskilt om de växt upp i närområdet. Bland de som flyttat hemifrån är det inte ovanligt att de själva valt att bosätta sig i närheten av sitt föräldrahem där de har sina kompisar och sociala nätverk.

Ett annat mönster bland de som flyttat hemifrån är att om man inte flyttar till samma område som man är uppväxt i, tycks man attraheras av liknande bostadsmiljöer någon annanstans. Exempelvis var de unga som kände starkast dragning till Stockholms innerstad själva uppväxta i innerstaden, dock inte nödvändigtvis i

samma stadsdel. Liksom i myndighetens tidigare rapport, *Fokus 08* (Ungdomsstyrelsen 2008), går det inte att se att unga som är uppväxta i miljonprogrammets förortsområden, när de själva får komma till tals, skulle vara mindre nöjda med sin bostadsmiljö än unga som är uppväxta i andra typer av bostadsområden.³

Hyresrätter viktiga för unga

Hyresrätten är den upplåtelseform som de flesta unga helst vill bo i. Att ha ett förstahandskontrakt på en hyreslägenhet är också med bred marginal det vanligaste sättet att bo på bland unga. Hyresrätter är särskilt viktiga för unga eftersom de flyttar mer än någon annan åldersgrupp. Sedan 2003 är det nu möjligt att se en viss nedgång i antalet hyresrätter. Det är därför en prioriterad fråga för unga att det finns ett tillräckligt stort antal hyresrätter. I den mån hyresrätter ersätts med andra upplåtelseformer skulle det kunna ses som ett uttryck för att unga är en politiskt svag grupp som saknar företrädare på den politiska arenan.

Statistiken visar att unga i hög grad är beredda att flytta dit jobben finns men då måste det finnas tillgång till bostäder. Därför kan bostadsförsörjningen i tillväxtregioner ses som en nationell fråga som handlar om möjligheterna till rörlighet i hela landet och om förutsättningar för ekonomisk tillväxt.

Möjliga åtgärder och tidigare förslag på området

Genom åren har många förslag lagts för att förbättra ungas boendesituation. Det är tydligt att de svårigheter unga möter på bostadsmarknaden är en väl utredd fråga även om vissa kunskapsluckor finns. De undersökningar och förslag som finns idag bör ge ett gott underlag för beslutsfattande i frågan. Dock kan det finnas anledning att utreda konsekvenser och effekter av olika förslag – inte minst hur de olika föreslagna åtgärderna kan påverka varandra.

I detta avsnitt ges först Ungdomsstyrelsens reflektioner kring några av de förslag och utvecklingsområden som identifierats sedan tidigare. Därefter presenteras myndighetens egna förslag inom ramen för detta utredningsuppdrag. Förslagen ryms inom följande områden: att förbättra ungas konkurrenskraft, öka byggandet, skapa en bättre fungerande bostadsmarknad samt insatser och åtgärder för unga som möter särskilda hinder. Avslutningsvis ges också några rekommendationer till landets kommuner.

Vägar framåt

Ungdomsstyrelsens övergripande slutsats är att det behövs en bred uppsättning av åtgärder för att kunna förbättra ungas situation på bostadsmarknaden. Inriktningen från statens sida bör vara att ingen enskild åtgärd är för liten och att situationen kräver en bred palett av mindre och större åtgärder.

Att unga som grupp har en svårare situation än äldre på bostadsmarknaden är till stor del en fråga om resurser. Unga har en svagare ekonomi och även mindre av andra resurser som till exempel kunskap, kontakter och nätverk. De har ofta också kortare kötider hos bostadsbolag och bostadsförmedlingar.

Ett sätt att förbättra ungas möjligheter på bostadsmarknaden kan vara att på olika sätt stärka deras konkurrenskraft. Ungdomsstyrelsen menar att det är nödvändigt mot bakgrund av ungas svagare position och svårigheterna i landets tillväxtregioner. Att stärka ungas konkurrenskraft skulle dock i några av landets tillväxtområden, där bostadsbristen är omfattande, kunna leda till att andra gruppers möjligheter på bostadsmarknaden försvagades genom undanträngningseffekter. Vid sidan av åtgärder som stärker ungas konkurrenskraft är det därför viktigt att samhället satsar på åtgärder som ökar det totala utbudet av bostäder i tillväxtregionerna.

I diskussionen om att öka utbudet av bostäder finns två tydliga inriktningar. Den ena handlar om att utnyttja det befintliga beståndet av bostäder bättre och den andra om att öka byggandet av nya bostäder. Ungdomsstyrelsen uppfattar att det är inom ramen för båda dessa inriktningar som många av de mer kraftfulla förändringarna av bostadssituationen för alla, inklusive unga, skulle kunna åstadkommas.

En av de övergripande förändringar som skulle förbättra bostadssituationen generellt vore om det gick att åstadkomma en ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Detta gäller såväl bland hyreslägenheter som bland ägda bostäder. Så länge den stora bristen på bostäder kvarstår framstår det, åtminstone på kort sikt, som svårt att avsevärt öka rörligheten inom hyresrättsbeståndet. Däremot kan det vara möjligt att genom regeländringar stimulera till ökad rörlighet bland bostadsrätter och villor/radhus. Med en ökad rörlighet skulle det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas bättre genom att människor i högre grad anpassade sin bostadsyta efter sina aktu-

ella behov. Med dagens regelverk förekommer det att hushåll i tillväxtområden väljer (eller tvingas) att stanna kvar i onödigt stora boenden antingen därför att det saknas ekonomiska incitament att flytta till en ny bostad eller för att det till och med skulle kosta mer för dem att sälja sin bostad och köpa en mindre. I syfte att skapa ökad rörlighet inom det ägda beståndet på bostadsmarknaden framstår det som angeläget att se över dagens skatteregler. Det är inte säkert att dagens regler på ett effektivt sätt bidrar till att uppmuntra rörlighet och därmed en optimal användning av bostadsbeståndet i landets tillväxtregioner. Den samhällsekonomiska vinsten av ett bättre utnyttjat bostadsbestånd torde vara avsevärd. Då vi bedömer att det ligger utanför det befintliga utredningsuppdraget att uttala oss i detalj om dessa komplicerade frågor nöjer vi oss med att påpeka behovet av att se över frågorna.

Ett annat sätt att skapa ökad rörlighet i det ägda bostadsbeståndet vore att underlätta andrahandsuthyrning. På detta område finns flera förslag. I Norge är det vanligt att hyra ut delar av den egna bostaden, ofta villor. Detta stimuleras genom att intäkterna för uthyrning av upp till halva bostaden är skattefria. I Sverige skulle andrahandsuthyrningen av bostadsrätter kunna stimuleras betydligt mer än idag, även om vissa steg har tagits i denna riktning. Två förutsättningar för en ökad andrahandsuthyrning av bostadsrätter är dels att det ska löna sig att hyra ut, dels att reglerna ska vara enkla och okomplicerade. Som diskuteras i kapitel 7 kan frågorna om den enskildes rätt att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand behöva regleras i lagstiftningen. Om en del av den hyra andrahandshyresgästen betalar tillfaller bostadsrättsföreningen skulle andrahandsuthyrning möjligen framstå som mer attraktivt också för föreningarna.

En annan viktig fråga för möjligheten att öka utbudet av bostäder är om det genom förändringar eller genom en annan tillämpning av regelverken, exempelvis Boverkets byggregler (BBR), skulle gå att ta fram fler bostäder i det befintliga bostadsbeståndet. Här kan ibland målsättningen att öka utbudet av bostäder hamna i konflikt med andra eftersträvarvärda målsättningar. Reglerna kring tillgänglighet och krav på installation av hiss i äldre fastigheter gör att fastighetsägare med vindar som skulle gå att inreda till bostäder avstår från detta. Gränsvärdena för tillåtna bullernivåer utomhus innebär att det inte är möjligt att bygga nya bostadshus på attraktiva centralt belägna platser eller så leder de till kraftiga fördyringar. Även ombyggnad av kommersiella lokaler till bostäder förhindras av hur regelverken är utformade.

Den andra huvudlinjen i diskussionen är att försöka öka produktionen av nya bostäder. Det kanske största problemet på detta område handlar om byggkostnader. Kostnaderna för att bygga nya bostäder är i dag så höga att de flesta unga inte har råd att bo i nyproducerade fastigheter. Höga produktionskostnader bidrar också till att hålla nere byggandet. I diskussionen finns många förslag kring hur kostnaderna kan sänkas. Några viktigare åtgärder på området vore att påskynda planeringstiden för nya projekt, att öka konkurrensen i byggsektorn och att i högre grad satsa på standardiserade bygglösningar. Även på detta område bedömer vi att det ligger utanför det befintliga utredningsuppdraget att uttala oss mer i detalj om dessa frågor som redan varit föremål för ett antal utredningar. Att sänka byggkostnaderna bör dock vara ett prioriterat område inom bostadspolitik.

Kommunernas möjlighet att ställa speciella krav på byggstandard, så kallade särkrav, försvårar för byggbolag som arbetar med standar-

diserade lösningar och bidrar till att öka byggkostnaderna. Det försvårar också konkurrensen på byggmarknaden då det är resurskrävande för ett byggföretag att anpassa sig till skiftande regler i olika kommuner. Med standardiserade byggmetoder går det redan idag att producera fastigheter till en kostnad som ligger betydligt under genomsnittet. Ungdomsstyrelsen ser därför positivt på att bostadsministern nyligen tillsatt en utredning som ser över kommunernas tekniska särkrav vid byggande, tillsammans med flera andra utredningsuppdrag kopplade till kommunernas översikts- och detaljplaneläggning, planberedskap och markanvisning (DN 2011b).

Vid sidan av utbudet av bostäder och ungas konkurrenskraft på bostadsmarknaden påverkas ungas framtida situation på bostadsmarknaden även av andra faktorer. Den demografiska utvecklingen, migration och flyttströmmar inom landet är faktorer som har stor betydelse för hur svårt det i framtiden kommer att vara för unga att få tag på bostäder. En särskild fråga gäller givetvis hur stora ungdomskullarna kommer att vara de närmaste decennierna. Vi har nu en rekordstor grupp unga i Sverige men denna grupp kommer att minska framöver och ersättas av en växande grupp medelålders, med delvis andra bostadsbehov. Detta är faktorer som måste ingå analysen och som pekar på vikten av att ha ett så flexibelt bostadsbestånd som möjligt.

Ytterligare överväganden

Hyresrätten är den upplåtelseform som många unga föredrar och som på många sätt passar ungas rörliga livsstil bäst. Det är därför ur ett ungdomsperspektiv viktigt att hyresrätten förblir konkurrenskraftig i förhållande till andra upplåtelseformer. Att behålla en betydande andel hyresrätter i bostadsbeståndet i landets tillväxt-

regioner är kanske inte i första hand en lokal fråga utan en fråga av nationell betydelse. En god tillgång till hyresrätter påverkar möjligheterna till rörlighet för unga i hela landet och är i förlängningen även en viktig tillväxtfråga. Mot bakgrund av hyresrättens stora betydelse för unga anser Ungdomsstyrelsen att den utredning som har aviserats om hyresrättens ställning bör påbörjas omgående. Det är här viktigt att frågan om balanserade villkor för olika upplåtelseformer blir en del av utredningsuppdraget. Även frågan om vilka möjligheter som ska finnas till ombildning av hyresrätter till bostadsrätter bör tas upp.

Både på hyresmarknaden och på ägarmarknaden finns faktorer som försvårar för unga att få tag på en bostad. För stora grupper av unga i tillväxtregionerna är det kanske inte i första hand ekonomin som försvårar etableringen på hyresmarknaden, utan de mekanismer för utsällning som är inbyggda i systemet och som gör att unga kommer sist i kön. Allt från kösystem till krav på fast anställning missgynnar unga. Unga anses allmänt vara mer riskfyllda än andra som hyresgäster. På ägarmarknaden är problemet för de flesta unga – att ta lån och köpa en bostad – svårigheter som ytterligare har förstärkts av de nya bolånereglerna på finansmarknaden. Unga som i många fall redan från början vill undvika att bli fastlåsta i ett ägt boende avskräcks i ännu högre grad idag från att gå in i denna form av boende. Om regeringen vill underlätta för fler unga att gå in i ett ägt boende krävs åtgärder för att underlätta deras möjlighet till banklån, något som kan tas i beaktande i anslutning till den utredning som Statens bostadskreditnämnd kommer att presentera våren 2012 kring möjliga åtgärder för att underlätta etablering på äganderättsmarknaden.

Ungdomstiden är den period då de allra flesta för första gången tar klivet in på bostadsmarknaden. Detta innebär att unga också i högre grad riskerar att utsättas för olika typer av diskriminering i samband med att de söker en bostad. Det finns inget förbud mot åldersdiskriminering när det gäller att tillhandahålla en bostad. Ändå drabbas delar av ungdomsgruppen kanske mer än andra av olika typer av diskriminering på bostadsmarknaden utifrån de diskrimineringsgrunder som finns – inte minst utrikesfödda.

Enligt tidigare bedömningar kan det vara svårare att upptäcka diskriminering på bostadsmarknaden än på andra arenor. Det finns sedan tidigare förslag om att se över skyddet mot diskriminering på bostadsmarknaden där en fråga kan vara eventuell skyldighet för bostadsbolag att vidta åtgärder för att förebygga diskriminering.

Förslag har också lagts om att Diskrimineringsombudsmannen borde arbeta med en strategi mot diskriminering på bostadsmarknaden, och en sådan fanns under 2006–2008 hos Ombudsmannen mot etnisk diskriminering. Ungdomsstyrelsen anser att det i regi av Diskrimineringsombudsmannen eller annan lämplig aktör bör anordnas utbildningsinsatser och vägledning för hur bostadsbolag och andra nyckelaktörer kan förstärka arbetet mot diskriminering. Som framgick i kapitel 7 har Diskrimineringsombudsmannen själv lyft fram att det finns skäl att reflektera över om Sverige kan sägas ha gjort tillräckligt för att motverka diskriminering på bostadsmarknaden.

Unga hemlösa är en växande grupp i landets storstäder och det saknas idag en nationell strategi för att hantera situationen. En viktig fråga är vad staten kan göra för att stödja kommunerna

i arbetet med unga hemlösa. Det har bland annat uppmärksammats att dagens regler för att få ekonomiskt bistånd kan tvinga unga mellan 18 och 20 år som lever i hemlöshet att avbryta sina studier för att söka ett arbete. Detta är problematiskt inte minst eftersom en avslutad gymnasieutbildning ofta är en utslagsgivande faktor för arbetsmarknadsetablering.

Dagens bristande statistik gör det också svårt att följa utvecklingen av trångboddhet. Boverket har tidigare konstaterat att barnfamiljer, ensamföräldrar, ekonomiskt svaga hushåll och personer med utländsk bakgrund är överrepresenterade bland trångbodda. Det vore önskvärt att få en bättre bild av hur trångboddheten påverkar unga och hur utbredd den är i olika områden. Detta är bland annat relevant utifrån diskussionerna om en upprustning av miljonprogramsområdena som ofta antas vara den typ av område som har den största trångboddheten. Ungdomsstyrelsen anser att det finns ett behov av en ökad kunskap om trångboddhetens geografiska utbredning och om dess konsekvenser. Det nya lägenhetsregistret öppnar nya möjligheter att kartlägga trångboddheten statistiskt. Statistiska centralbyrån kommer att publicera statistik utifrån detta nya lägenhetsregister från 2012–2013 och det vore i det sammanhanget angeläget att göra en fördjupning kring trångboddhet.

Ungdomsstyrelsens förslag

I detta avsnitt ger myndigheten ett antal förslag till regeringen om förändringar för att förbättra ungas bostadssituation. Mot bakgrund av de erfarenheter som Ungdomsstyrelsen gjort under utredningsarbetet ger vi avslutningsvis även några rekommendationer till landets kommuner.

Förslag till regeringen

Staten har möjlighet att påverka många viktiga områden som påverkar ungas boendetabletering. Ungdomsstyrelsen föreslår därför följande:



Inför en obligatorisk bostadsförsörjningsplan med ungdomsperspektiv

Enligt lagen om bostadsförsörjning ska en kommun ha en plan för den framtida inriktningen av bostadsförsörjningen. Ett stort antal kommuner saknar idag bostadsförsörjningsplan. Det är vanligare att ha en plan i regioner som är i behov av ett ökat bostadsbyggande. I kommuner som har tagit fram bostadsförsörjningsplaner är det långt ifrån alltid som en särskild analys görs av ungas bostadsbehov.

Eftersom många unga står utanför den etablerade bostadsmarknaden och har en mer utsatt bostadssituation än andra åldersgrupper föreslår Ungdomsstyrelsen att det ska bli obligatoriskt för kommuner att i sin bostadsförsörjningsplan särskilt beakta gruppen unga. Det bör vidare vara obligatoriskt att beakta situationen för och framtida behov i olika delar av ungdomsgrup-

pen. Möjligheterna till eget boende för unga med svag ekonomi, till exempel ensamstående föräldrar och unga som varken arbetar eller studerar bör särskilt belysas. I vissa kommuner kan det vidare vara relevant att särskilt belysa studenters bostadsbehov. Ungdomsstyrelsen föreslår också att staten genom lagstiftning ska stärka sina möjligheter att ställa krav på kommunerna att uppfylla sitt åtagande att upprätta bostadsförsörjningsplaner varje mandatperiod.



Förändra hyresgarantin och stärk kännedomen om den

Avsikten med en hyresgaranti som minskar risken att hyra ut en bostad till någon som annars skulle ha nekats bostad är bra, men få kommuner har använt hyresgarantin och den har kommit mycket få unga till del. Ungdomsstyrelsen har i sitt arbete uppmärksammat att kännedomen om hyresgarantin är låg, vilket kan vara en förklaring till det låga utnyttjandet. Det högst begränsade genomslaget är en tydlig indikation på att hyresgarantin i sin helhet behöver förändras. Möjligen skulle det underlätta om den utformas så att ansökan sker direkt till en statlig myndighet istället för att gå omvägen via kommunen.

I *Bostadskreditnämndens erfarenhetsforum 2011* konstaterades att det är ett fåtal kommuner som aktivt informerar om hyresgarantin. Det påpekades också att det med dagens utformning är svårt att hjälpa unga eftersom de inte bedöms ha ekonomisk förmåga. Trots att hyresgarantin

potentiellt skulle kunna vara ett särskilt viktigt stöd för unga är inte unga en särskilt utmärkande grupp bland de hyresgarantier som har blivit utställda, i motsats till de intentioner som låg till grund för införandet. En justering bör göras så att även unga med en något svagare ekonomi kan ta del av garantin.



Se över bostadsbidragets konsekvenser för unga

Se över bostadsbidraget och hur det kommer unga till nytta. Bostadsbidraget förändrades i slutet av 1990-talet, vilket minskade antalet hushåll med bidrag kraftigt. Sedan dess har olika utredningar fokuserat på hur olika mottagargrupper har påverkats och hur bidraget kan utvecklas för hushåll med barn och studenter. Dock saknas en god överblick av vilken roll bostadsbidraget spelar för ungas boendeetablering generellt. Istället för att exempelvis introducera nya bidragsformer bör det vara möjligt att se över detta mer väletablerade system, inte minst i relation till de delar av ungdomsgruppen som möter särskilda hinder i sin boendeetablering. Är ersättningsnivån tillräcklig? Vilka grupper av unga har idag rätt till bidrag? Hur stort problem är återbetalningsskyldigheten? Ett sådant uppdrag kan lämpligen ges till Inspektionen för socialförsäkringen att genomföra i samråd med andra lämpliga myndigheter och bör också innefatta ungas egna erfarenheter och syn på bostadsbidraget.



Stimulera bosparande för barn och unga

Inför ett skattegynnade bosparande för barn och unga (upp till 30 år). Detta föreslogs av Boutredningen 2007 som konstaterade att ett sparande både kan resultera i ett startkapital för inträde på bostadsmarknaden vid köp av bostad och ge möjlighet att få tillträde till en hyresrätt.

Det bör samtidigt beaktas att det bland barn och föräldrar finns de som inte har tillräckligt stort ekonomiskt utrymme för att påbörja ett bosparande. Med andra ord kan förslaget att stimulera ungas bosparande endast vara en del av de åtgärder som behövs för att underlätta ungas etablering. Här kan nämnas att Statens bostadskreditnämnd har i uppdrag att göra en bred genomgång av olika åtgärder för att underlätta etablering på äganderättsmarknaden som ska presenteras i mars 2012 (se kapitel 7).



Förstärk kunskapen om boende genom landets gymnasieskolor

I utredningsarbetet har Ungdomsstyrelsen uppmärksammat att unga kan sakna grundläggande kunskaper om hur man skaffar en bostad och om skillnader mellan olika upplåtelseformer. Idag ingår kunskap om boende i kursplanen för grundskolans hem- och konsumentkunskap. Det är bra, men frågorna bör även aktualiseras då det

blir mer aktuellt för unga att skaffa sig ett eget boende och i den ålder då möjligheten att ställa sig i bostadskö ofta öppnar sig.

Frågan om förstärkt kunskap är motiverad inte minst mot bakgrund av de grundläggande behov och den grundläggande trygghet som ett boende innebär. Unga i gymnasieåldern bör få kunskap om hur bostadsmarknaden fungerar och om vad som krävs för att skaffa och sköta en egen bostad. Detta sker lämpligen i gymnasieskolans år 2 eller 3 och kan antingen integreras i skolundervisningen eller förmedlas av någon annan lämplig aktör som besöker skolan, till exempel kommunens konsumentrådgivare eller ett kommunalt bostadsbolag. Det finns idag exempel på liknande initiativ där det kan nämnas att Malmö stads budget- och hyresrådgivning håller i ett koncept kallat *boskola* som går ut på att informera i exempelvis gymnasieskolor om boende och budget.

För de som av olika skäl avbryter sina studier eller inte alls påbörjar en gymnasieutbildning kan denna typ av information istället ges genom de som arbetar med kommunernas informationsansvar.



Överväg statligt stöd till pilotprojekt för bostäder med tillfälliga bygglov

Utred frågan om det skulle vara möjligt för storstadskommuner/regioner att satsa mer storskaligt på tillfälliga boendelösningar (modullösningar) på mark med tillfälliga bygglov. Detta är en åtgärd som tydligt kan användas för att öka utbudet av bostäder för unga, exempelvis studenter. I utredningen bör det undersökas i vilka

fall det har fungerat bra med lösningar med tillfälliga bygglov och när det har fungerat dåligt. Möjligheten att från statens sida finansiera ett mer omfattande försök, än tidigare enstaka projekt, bör också belysas. Detta för att om möjligt hitta nya effektivare former och tillvägagångssätt samt utveckla mer långsiktiga strategier.



Utred ungdomskontrakt som avtalsform

Utred möjligheten att införa en ny kontraktsform på hyresmarknaden i syfte att öka utbudet av bostäder för unga. Tanken med *ungdomskontrakt* är att de skulle vara möjliga att erbjuda unga i åldern 18–25 år. Kontraktet skulle sedan automatiskt upphöra vid en viss ålder, till exempel när hyresgästen fyller 26 år. När kontraktet upphör skulle lägenheten hyras ut till en annan person under 26 år.

Ett ungdomskontrakt skulle behöva kopplas till någon form av ekonomiskt incitament för fastighetsägare för att få genomslag. Man skulle också kunna överväga att koppla vissa lättnader i regelverket kring tillgänglighet och utomhusbullen till uthyrning med ungdomskontrakt då det skulle vara fråga om en bostad som man bor i under en kortare period av livet. På så sätt skulle ungdomskontraktet kunna bidra till att fastigheter och delar av fastigheter (till exempel kommersiella lokaler, vindar och källare) som idag inte får utnyttjas till bostäder skulle kunna hyras ut. Genom att i hyreslagen, eller i annat lämpligt regelverk på nationell nivå, infoga möjligheten till ungdomskontrakt skulle fastighetsägare slipa på krångliga administrativa procedurer och den

ansökan om undantag hos hyresnämnden som idag krävs för att få hyra ut med ett åldersbegränsat hyreskontrakt.



Utred provboende för att sänka ungas trösklar till etablering

En anledning till att unga har svårare att få hyreskontrakt än äldre kan vara att fastighetsägare ser unga människor som mer riskfyllda hyresgäster. Inte minst om den unga saknar fast anställning och har en på pappret osäker ekonomisk situation. Att förstärka hyresgarantin kan här vara ett viktigt verktyg. För att förstärka arbetet ytterligare föreslår Ungdomsstyrelsen införande av ett särskilt hyresavtal, så kallat *provboende*. Liksom en provanställning skulle ett ”provboendekontrakt” gälla tillfälligt, förslagsvis ett år. Under denna tid finns inget eller ett mycket begränsat besittningsskydd och ingen bytesrätt. Efter ett år övergår kontraktet per automatik till ett vanligt förstahandskontrakt. Ett upplägg enligt denna modell skulle eliminera det upplevda riskmomentet hos fastighetsägare att hyra ut till unga. Ungdomsstyrelsen föreslår att det utreds om provboendekontrakt skulle vara en effektiv åtgärd för att underlätta för unga att ta sig in på bostadsmarknaden.

Rekommendationer till kommuner

Det är tydligt att villkoren och förutsättningarna för ungas etablering på bostadsmarknaden varierar mellan olika regioner och kommuner i landet. Det finns några generella mönster som handlar om ungas ekonomiska förutsättningar och villkor som gäller för olika boendeformer och för bostadsbyggande i stort i Sverige. Staten kan också i viss utsträckning ta ansvar för att kompensera för olika förutsättningar i olika delar av landet. Utöver de förslag som Ungdomsstyrelsen har för den nationella nivån, vill myndigheten också lyfta fram några rekommendationer till kommunerna utifrån de erfarenheter som finns samlade i rapporten. Förhoppningsvis kan även andra aktörer som allmännyttiga och privata bostadsbolag, byggföretag och andra aktörer få ytterligare kunskap om hur ungas boendesituation kan förstärkas genom denna rapport.

Utöver rekommendationerna kan också de tidigare resonemangen om ungas kunskaper i skolan och vilken informerande roll olika aktörer i kommunen kan ha för att öka ungas kunskaper om vad som krävs för att skaffa och behålla en bostad lyftas fram även här.

• Förtydliga ungas situation och inflytande i bostadsförsörjningsplanen

Det finns flera skäl att i bostadsförsörjningsplanen spegla och planera kring ungas boende på ett mer ingående sätt än vad som sker i många kommuner idag. För det första har unga generellt en svagare position på bostadsmarknaden än vuxna. Därför finns skäl att särskilt beakta och försöka avhjälpa de hinder unga möter. För det andra är unga de som kommer att befolka bostadsbeståndet i framtiden, och det är för många kommuner en central fråga hur unga uti-

från ett tillväxtperspektiv kan förmås att stanna kvar eller bosätta sig i kommunen, i olika delar av kommunen och så vidare. För det tredje finns betydande skillnader mellan olika delar av ungdomsgruppen (se kapitel 4) och det finns anledning att utarbeta en tydlig planering för att möta de olika utmaningar som finns för dem. Detta för att förhindra att fokus endast hamnar på delar av ungdomsgruppen då det kan finnas unga som har en lika, eller mer, utsatt situation. De allmännyttiga bostadsföretagens roll kan här vara av stor betydelse, samtidigt som samarbete med privata fastighetsägare också kan vara viktigt.

Att inhämta ungas åsikter är också en viktig del av planeringsarbetet. Ungdomsstyrelsens studie har visat att ungas arenor för påverkande – som ungdomsråd – sällan verkar vara engagerade i just boendefrågor. Detta eftersom ungas engagemang på den typen av arenor ofta är som störst betydligt tidigare än då det för de allra flesta är dags att flytta från föräldrahemmet. Det kan därför finnas särskilda skäl att informera sig om ungas tankar och åsikter kring framtida boende. Samtidigt finns också organiserade intresseföreningar idag som kan vara samarbetsparter i ett sådant arbete, till exempel jagvillhabostad.nu.

- **Överväg utökad användning av hyresgarantin för att stödja grupper med svagare ställning på bostadsmarknaden, exempelvis unga**
Erfarenheten hittills är att hyresgarantin har använts mycket sparsamt. Ungdomsstyrelsen rekommenderar att kommuner i högre grad än hittills överväger användning av hyresgarantin och informerar om denna möjlighet. Om kommunerna upplever att stödet skulle behöva förändras för att fungera bättre utifrån sina syften, bör

de uppmärksamma Statens bostadskreditnämnd på vilka förändringar som skulle behövas för ett mer ändamålsenligt stöd.

- **Överväg utökad användning av partiella hyreskontrakt inom allmännyttan**

Partiella hyreskontrakt och så kallade *kompiskontrakt*, där flera personer kan ha hyreskontrakt för en och samma lägenhet, är ganska blygsamt använt idag. Ett sätt att stödja unga och att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet på ett effektivare sätt kan vara att utöka denna typ av kontraktsform. En fördel är att det inte innebär samma undanträngningseffekter som andra förslag. Ett sätt att stimulera detta kan vara genom de ägardirektiv som styr allmännyttiga bostadsbolag och att detta lyfts fram tydligare bland enskilda bostadsföretag.

- **Bostadsförmedling i fler kommuner**

Många allmännyttiga bostadsföretag har idag väl fungerande kösystem som ofta är anpassade efter de förhållanden som gäller lokalt. Ungdomsstyrelsen anser att alla kommunala bostadsbolag bör ha ett kösystem med tydliga regler och där det är möjligt att få veta sin placering i kön och få en prognos på hur lång tid det kan ta att få en lägenhet.

Kommunerna bör även sträva efter att skapa bostadsförmedlingar, antingen endast i den egna kommunen eller i samarbete med närliggande kommuner. Genom bostadsförmedlingen kan samarbetet med privata fastighetsägare utvecklas. Stockholms stads bostadsförmedling är här ett gott exempel som kan tjäna som förebild.

- **Bättre information om bostadsfrågor**

Ungdomsstyrelsen rekommenderar att alla kommuner arbetar aktivt med att informera unga om bostadsmarknaden i den egna kommunen. Många unga saknar kunskap om exempelvis bostadsutbud, upplåtelseformer, rättigheter och skyldigheter i anslutning till bostaden och om hur man kan gå tillväga för att skaffa en bostad. Ett bra sätt är att informera i skolan. Förslagsvis i gymnasiets årskurs 2 eller 3. Informationen kan ges antingen i skolans regi eller genom att konsumentvägledare eller personal från kommunens bostadsförmedling eller från allmännyttan besöker skolan. Bostadsförmedling eller någon annan aktör i kommunen bör också ges i uppgift att, en tid innan det blir möjligt utifrån de regler som gäller i kommunen, påminna unga om att ställa sig i bostadskön.

- **Se över de kommunala byggreglerna**

Kommuner bör på eget initiativ se över de särskilda byggregler (så kallade kommunala särkrav) som kommunen ställer vid produktion av bostadshus. Målet bör vara att i så hög grad som möjligt harmonisera de lokala reglerna med andra kommuner i den egna regionen eller nationellt. Målet är att öka konkurrensen i byggbranschen och att underlätta för byggbolag som arbetar med standardiserade bygglösningar, allt i avsikt att minska produktionskostnaderna för bostadshus.

- **Arbeta för unga hemlösa möjligheter att genomföra sin gymnasieutbildning**

Unga hemlösa är en växande grupp i landets storstäder. Många av dessa unga går fortfarande i skolan och försöker fullfölja gymnasiet trots sin utsatta situation. Denna grupp unga har dock mycket svårt att försörja sig själva om deras föräldrar inte tar sitt försörjningsansvar. Reglerna för att få ekonomiskt bistånd genom socialtjänsten kan idag tvinga unga mellan 18 och 20 år som lever i hemlöshet att avbryta sina studier för att istället söka arbete. Kravet på att ställa sig till arbetsmarknadens förfogande kan få mycket negativa effekter för unga hemlösa i denna ålder. Enligt Stockholms stadsmissions bedömning väljer i praktiken en del stadsdelar och kommuner att avstå från kravet att unga hemlösa ska ställa sig till arbetsmarknadens förfogande. Ungdomsstyrelsen rekommenderar därför kommuner att inte ställa krav på unga hemlösa att avbryta sina studier för att få tillgång till ekonomiskt bistånd.

KAPITELÖVERSIKT



I detta avsnitt sammanfattas studiens kapitel

För Ungdomsstyrelsens slutsatser och förslag hänvisas till kapitel 9.

Kapitel 2

Ungas bostadssituation

Drygt hälften, 52 procent, av landets 18–25-åringar och 95 procent av unga i åldern 26–30 år hade flyttat hemifrån 2009. Andelen unga som flyttade hemifrån minskade något mellan 2003 och 2009, detta gällde främst i åldersgruppen 18–25 år. Medianåldern för att lämna föräldrahemmet har legat på ungefär samma nivå, drygt 21 år, de senaste 25 åren. Sverige tillhör de länder i Europa där unga i genomsnitt flyttar hemifrån tidigast. Hyresrätt med förstahandskontrakt är den klart vanligaste upplåtelseformen bland unga, runt hälften av unga bodde så 2009. Näst vanligast är att bo i bostadsrätt. De som bor i äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt i första hand kan sägas ha ”egen bostad”. Andelen med egen bostad var 74 procent bland 18–25-åringarna och 93 procent bland 26–30-åringarna 2009. Andelen med egen bostad minskade med 5 procentenheter mellan 2003 och 2009 i den yngre åldersgruppen och låg ganska konstant i den äldre åldersgruppen.

Det finns skillnader i ungas bostadssituation i de sex bostadsmarknadsgrupperna som Ungdomsstyrelsen tagit fram. Överlag har unga som bor i områden med starkast bostadsmarknad, det vill säga i storstadsregionerna, i minst utsträck-

ning flyttat hemifrån och är utan ett eget boende. De har också i genomsnitt minst bostadsstorlek. I regel förbättras sedan bostadssituationen ju svagare bostadsmarknadsgruppen är.

Det finns skillnader i bostadssituation mellan olika grupper av unga. Unga kvinnor och förvärsarbetande har flyttat hemifrån i större utsträckning än unga män och studenter samt de som inte studerar eller förvärsarbetar. Grupperna inrikes födda med två utrikes födda föräldrar och unga med funktionsnedsättning tillhör de grupper som i minst utsträckning har flyttat hemifrån. I den äldre gruppen 26–30-åringar råder det små skillnader mellan olika grupper. I den yngre åldersgruppen, där etableringen inte kommit så långt, är skillnaderna mellan grupperna i regel större.

Unga män bor i betydligt större utsträckning ensamma än unga kvinnor. Ser vi på hur stort unga bor 2007–2009 kan vi konstatera att boendean ökar successivt med ålder, lägst medianvärde har unga i gruppen 18–25 år. Utgår man från att det bör finnas minst ett rum per individ visar undersökningar att cirka 15 procent av de unga som flyttat hemifrån och delar bostad med andra är trångbodda.

Kapitel 3

Bostadssituationen ett problem?

Nära åtta av tio unga uppger att de är nöjda med sin bostadssituation. Upplevelsen av den egna bostadssituationen påverkas negativt av om man fortfarande bor kvar hos föräldrarna när man passerat 20 år. Unga kvinnor trivs med sin bostadssituation i mindre utsträckning än unga män, exempelvis vad gäller att känna sig trygg i sitt bostadsområde. Det finns betydande skillnader mellan hur unga bor och hur de vill bo. Den största skillnaden syns bland de unga som fortfarande bor hemma hos sina föräldrar. Av dem är det många som hellre skulle vilja bo på egen hand.

Generellt är hyresrätt den boendeform som störst andel unga uppger passar dem bäst. Näst populärast är bostadsrätt. Trygghet, eget kontrakt, låg hyra, eget kök, att bostaden är fräsch och att det finns bra kommunikationer hamnar högt när unga ska värdera vad som är viktigt i ett boende.

Ungas disponibla inkomst har ökat från mitten av 1990-talet fram till 2009, men ökningen har planat ut. Bland äldre har ökningen fortsatt. Ungas ekonomiska situation har alltså försämrats i jämförelse med äldres. I gruppen unga har män, förvärvsarbete, inrikes födda och de med högutbildade föräldrar särskilt höga disponibla inkomster, medan de som inte är i studier eller förvärvsarbete, studerande, utrikes födda, de med lågutbildade föräldrar och unga med funktionsnedsättning har ett lägre medianvärde. Unga har i regel små möjligheter att med eget kapital betala en insats för att få ett lån till ett bostadsköp. Medianen för unga vuxnas finansiella tillgångar var lägre än 20 000 kronor 2007.

Ungefär 14 procent av unga i åldern 18–25 år hade bostadsbidrag 2009, en något mindre an-

del bland 26–30-åringar. Andelen unga med bostadsbidrag har minskat sedan 1990-talet, men i gruppen 26–30 år är tendensen en svag ökning de sista studerade åren. Bostadsbidragets betydelse i relation till ungas boendeutgifter verkar inte ha förändrats nämnvärt under 2000-talet.

Boendeutgiftsprocenten bland unga i åldern 18–25 år var 27 procent, bland 26–30-åringar 22 procent och i gruppen 31–64 år 16 procent 2007–2009. Den totala boendeutgiftsprocenten minskade något för samtliga åldersgrupper under 2000-talet. Gruppen unga ligger inom de gränsvärden som brukar användas när man diskuterar en skäligen boendekostnad. Inom gruppen unga finns det dock undergrupper som har betydligt högre boendeutgiftsprocent. Det handlar främst om boende i studentbostäder och hyresrätter i andra hand, men också om studenter och de som inte är i studier eller förvärvsarbete samt unga ensamstående med barn.

Unga i åldern 18–25 år har under 2000-talet fått mindre kvar att leva på efter att ha betalat sitt boende, medan 26–30-åringarna har en utplanande kurva. Gruppen äldre, 31–64 år, har däremot fått alltmer att leva på efter att man betalat sitt boende. Ser vi till hur mycket unga har kvar av sin disponibla inkomst efter att ha betalat sitt boende låg unga genomsnittligt sett över Konsumentverkets gränsvärde för skäliga levnadskostnader 2009. I en studie uppger nära åtta av tio av de unga som flyttat hemifrån att de klarar sina boendekostnader utan problem.

Unga använder sig av olika strategier för att få en bostad. Den viktigaste vägen för att få en bostad tycks vara kontakter. Att stå i kö hos ett specifikt bostadsbolag eller via en offentlig bostadsförmedling är, liksom nätsajter, andra vanliga vägar unga använder sig av. Kontakter är särskilt betydande i storstäderna.

Drygt hälften av landets kommuner uppger 2011 att det är brist på bostäder som unga efter-

frågar i den egna kommunen. Bristen är särskilt utbredd i storstadsregionerna och i de större högskoleorterna. Även på orter där det inte finns någon generell brist på bostäder kan det finnas problem för ungdomar att hitta en lämplig bostad, eftersom de tillgängliga lägenheterna ofta är för stora och/eller för dyra för unga. Antalet kommuner som uppger att de har brist på bostäder för unga har ökat kontinuerligt under perioden 1999–2011. Dessa kommuner har genomgående överstigit antalet kommuner som uppger att de har generell bostadsbrist.

Sist i kapitlet beskrivs hur bostadsbeståndet har utvecklats i Sverige sedan 1990-talet. Antalet bostäder i landet var 2010 ungefär 4,5 miljoner. Sedan 1990 har antalet bostäder ökat med 11 procent. Andelen mindre lägenheter, två rum och kök eller mindre, har i stort sett varit oförändrad mellan 1990 och 2010. Den procentuella förändringen av antalet bostäder skiljer sig åt markant mellan olika typer av bostadsmarknader. I Stockholms bostadsmarknadsregion har bostäderna totalt sett ökat i antal med över 19 procent medan antalet bostäder minskat med fem procent i områdena med de svagaste bostadsmarknaderna. Om man ser till de olika upplåtelseformerna har antalet hyresrätter minskat sedan 2003 samtidigt som bostadsrätten är den upplåtelseform som har ökat mest. Mest dramatisk är minskningen av hyresrätter i Stockholmsregionen där denna upplåtelseform har minskat med 20 procent sedan 1990. Om man ser till kostnaderna för att producera bostäder är såväl byggkostnaderna som den totala produktionskostnaden per kvadratmeter högst på de starkaste bostadsmarknaderna i storstäderna för att sedan minska på svagare bostadsmarknader.

Kapitel 4

Unga som möter särskilda utmaningar

Ungdomsgruppen har generellt en svagare position på bostadsmarknaden jämfört med äldre. Den är heterogen och i bedömningen kring behov och utmaningar för olika grupper kan det också finnas skäl att beakta att unga har olika möjligheter och förutsättningar att göra sin röst hörd – bland annat när det gäller boendefrågor.

I diskrimineringslagen finns *förbud mot diskriminering* för de som erbjuder bostäder till allmänheten. Regeln gäller inte diskriminering utifrån ålder. Dock finns studier som visar att delar av ungdomsgruppen möter diskriminering på bostadsmarknaden. Flera studier visar på detta när det gäller personer med utländsk bakgrund, samtidigt som diskriminering även har uppmärksammats utifrån de andra diskrimineringsgrunderna. Diskrimineringsombudsmannen har också efterlyst ytterligare analyser kring hur dessa olika grunder samspelar. Utöver diskriminering i juridisk mening finns det regler som kan ha negativa konsekvenser för unga, till exempel de regler som gäller för bolån och åldersgränser i bostadsköer.

Det finns en väldokumenterad brist på bostäder för *studenter* som är särskilt påtaglig vid studieorter som har en stark bostadsmarknad. Problemen blir särskilt akuta vid terminsstart och präglas också av den nu stora ungdomskullen. Frågorna om studenternas boendesituation har också kopplats samman med möjligheten för olika regioner att attrahera och behålla kompetens. Värt att notera är att endast en mindre andel av studenterna bor i studentbostäder, vilket innebär att de är en betydande grupp på den ordinarie bostadsmarknaden.

Förutsättningarna för ungas etablering ser olika ut i olika delar av landet. Ett exempel på det är att unga män i storstäder och förorter lämnar föräldrahemmet något senare än unga i övriga delar av landet. Socialstyrelsen har också noterat att ekonomisk och etnisk segregation har tenderat att bli allt mer synonymt i Sverige. Ungdomsstyrelsen har noterat att *unga i socialt utsatta områden* ofta trivs och inte vill lämna området förrän de flyttar hemifrån. Samtidigt präglas dessa områden av större otrygghet och förstörelse i jämförelse med övriga landet. Vidare finns indikationer på att unga i dessa områden är mindre nöjda med sin bostadssituation jämfört med andra unga. Där finns också en högre andel unga där missnöjet hänger samman med att de vill flytta hemifrån men inte hittar en ledig lägenhet.

Kring unga som vistas i *familjehem* har flera utredningar lyft fram brister. Det har konstaterats att familjehemsplacering inte fungerar kompensatoriskt i tillräcklig utsträckning. Flera aktörer har påtalat bristande undervisning för barn och unga i *hem för vård eller boende*, vilket anknyter till hur boendesituation kan ha betydelse för etableringsmöjligheter.

Behovet av boende kan vara ännu mer akut och lösas genom *skyddat boende* som inte sällan drivs av frivilligaktörer. Ekonomiska förutsättningar påverkar ofta val av boende och skyddsnivå lokalt. Vidare har noterats att våldsutsatta kvinnor med funktionsnedsättning inte har fått tillräckligt med uppmärksamhet och stöd.

Det finns kommuner som upplever att gruppen *unga som lever i hemlöshet* växer. En sär-

skild svårighet är att unga i 18–20-årsåldern kan tvingas avbryta sina gymnasiestudier för att få rätt till ekonomiskt bistånd, vilket på sikt kan bidra till en ännu svårare etableringsprocess för en redan utsatt grupp. Kring *ensamkommande barn och unga* har en nationell kartläggning och åtgärdsplan tagits fram. Ett problem som har uppmärksammats är att de utredningar som sker före placering i familjehem eller hem för vård eller boende (HVB) ibland görs på ett förenklat sätt för denna grupp.

Unga med funktionsnedsättning är en heterogen grupp. Allmänt har konstaterats att den typ av stöd som har utvecklats för de som idag tillhör en äldre generation, bland annat i form av boende, inte fullt ut motsvarar behoven hos den nya generationen. Boverket har noterat att en femtedel av landets kommuner inte har täckt behovet när det gäller skyldigheten att erbjuda boenden för service och omvårdnad till personer med funktionsnedsättning, vilket är en ökning i jämförelse med tidigare. Unga med funktionsnedsättning kan också möta hinder i form av bristande tillgänglighet från det att de ska skaffa en lägenhet till de förutsättningar som finns i boendet.

Ungdomsgruppen har generellt mer begränsade ekonomiska resurser jämfört med äldre. Men även här finns betydande variationer mellan olika delar av ungdomsgruppen, exempelvis kan *unga ensamstående föräldrar* och *unga som varken arbetar eller studerar* uppleva särskilda svårigheter. I det sammanhanget kan bland annat stöd i form av bostadsbidrag bli mycket viktigt för möjligheten att etablera sig på bostadsmarknaden.

Kapitel 5

Bostadssituationens effekter

I detta kapitel behandlas effekter av bostadsbristen och av ungas ofta besvärliga situation på bostadsmarknaden. Inledningsvis beskrivs att bostadsbristen i landets tillväxtregioner riskerar att ha en negativ påverkan på tillväxten. Det tas också upp att unga är en grupp som flyttar mer än andra och att det är vanligt att söka sig till tillväxtregionerna för att studera eller arbeta.

Därefter tas situationen för unga hemlösa upp med utgångspunkt från forskningen på området och bilden som ges är att barn och unga som lever i hemlöshet eller i tillfälliga boenden på grund av sin hemlöshet är en mycket utsatt grupp som ofta skäms för sin situation och som upplever en stor otrygghet i sin vardag.

I nästa avsnitt diskuteras frågan om hur hälsotillståndet ser ut i den stora grupp unga som flyttat hemifrån men som inte är fast etablerade på bostadsmarknaden utan som bor med andrahandskontrakt eller på andra mer osäkra sätt. En analys visar här att det, med utgångspunkt från det enkätmaterial Ungdomsstyrelsen har tillgång till, inte går att visa att unga med en osäker position på bostadsmarknaden skulle ha en sämre hälsa än unga som har lyckats etablera sig i en egen bostad.

Nästa fråga som behandlas är sambandet mellan bostadssituation och etablering på arbetsmarknaden bland unga. Resultatet av en analys visar att etablering på arbetsmarknaden ökar sannolikheten att också lyckas etablera sig på bostadsmarknaden bland unga. Det går också att urskilja en viss tendens till att etablering på bostadsmarknaden ökar chanserna att få fotfäste på arbetsmarknaden. Detta gäller dock endast de yngsta ungdomarna kring 20 år. Det sistnämnda

resultatet behöver dock upprepas i fler studier innan det kan anses säkert.

En annan fråga är om bostadssituationen påverkar ungas familjebildning. Här refereras till forskning som visar att framförallt bostadens storlek tycks påverka benägenheten att skaffa första barnet. Det visar sig också att en mer osäker position på bostadsmarknaden tycks ha en viss negativ påverkan på benägenheten att skaffa barn, detta resultat är dock inte lika tydligt. Kapitlet avslutas med en kortfattad genomgång av kunskapsläget kring effekter av att vara bostatt i olika typer av bostadsområden och om effekter av trångboddhet.

Kapitel 6

Olika regioner, olika verkligheter

I detta kapitel gör vi nedslag i fyra olika kommuner med olika förutsättningar. Även om tillgången på bostäder skiljer sig mellan kommunerna så framkommer det att hyresrätter är den upplåtelseform som de unga ofta eftertraktar oavsett vilken kommun de bor i. Flera av de unga menar även att egen försörjning är nyckeln till eget boende. Samtidigt framkommer att de unga själva inte upplever att kommunerna gör något specifikt för att förbättra ungas boendesituation och intervjuer med politiker och tjänstemän visar att boendefrågan ofta diskuteras på en mer generell nivå eller att man prioriterar vissa grupper, till exempel studenter. Dock är det tydligt att andra delar av ungdomsgruppen befinner sig i en svår och ofta minst lika utsatt situation. Här är det viktigt att inte ställa olika delar av ungdomsgruppen mot varandra, utan snarare att arbeta med flera parallella perspektiv.

Bland de ungdomar som Ungdomsstyrelsen intervjuat finns en blandning av strategier för att

få ett eget boende. Överlag lyfter de unga fram betydelsen av att vara aktiv på olika sätt – att stå i bostadsköer, ringa olika hyresvärdar, söka lägenheter på webbsidor och att få tips och kontakter via bekanta. Hyresrätter är mest intressant utifrån ungas situation och betalningsförmåga, och vissa köer och bostadsbolag upplevs som mer framkomliga än andra. Att bo kvar i föräldrahemmet är också en vanlig lösning, För att öka ungas delaktighet i planering av boendefrågor och för att öka kunskapen om boende tas skolan upp som en viktig aktör.

Kapitel 7

Vägar framåt

Att unga möter svårigheter när de ska etablera sig på bostadsmarknaden är väldokumenterat. Många olika förslag har lagts fram för att underlätta etableringen och det pågår en omfattande debatt om vad som skulle gynna unga mest. Ungdomsstyrelsen har gjort en sammanställning av tidigare förslag, men har inte haft möjlighet att fullt ut bedöma förslagets konsekvenser. Det finns inte *en* enkel lösning och flera av förändringarna skulle påverka andra grupper och bostadsmarknaden i sin helhet. Förslagen kan sorteras in under fyra huvudsakliga rubriker.

Kring att *öka ungas konkurrenskraft* på bostadsmarknaden finns förslag om förändringar inom hyresmarknaden i form av obligatorisk bostadsförmedling och bostadsanvisning i tillväxtregioner samt införande av en statlig hyresgaranti som minskar risken att hyra ut till unga. Hyresgaranti har införts men har fått blygsamt genomslag och kännedomen om garantin kan behöva utökas. Andra förslag handlar om att möjliggöra eller förstärka förekomsten av redan

existerande alternativa kontraktsformer. Partiella hyreskontrakt finns men används i relativt blygsam utsträckning. Så kallade till- och frånval där en större flexibilitet medges i boendets standard har också föreslagits.

Det finns också förslag om förstärkt kunskap och information om hur det går till och vad som krävs för att etablera sig på bostadsmarknaden. Tydliga förmedlingssystem kan bidra till ökad insyn i sådana processer och även fungera som ett arbete för att förebygga diskriminering. Även förmedling och information på regional och nationell nivå har diskuterats. Skolan förmedlar kunskap om boende i grundskolans hem- och konsumentkunskap. Ungas kunskaper kan behöva förstärkas i gymnasieåldern då boendebetaleringsfrågorna blir mer aktuella. Dessutom kan åldersgränser för att få stå i bostadsköer, förtur för unga och andra typer av ”social förtur” övervägas.

Andra förslag handlar om förändringar på ägarmarknaden som statliga kreditgarantier och statliga ungdomslån. I linje med det förstnämnda infördes förvärvsgarantier 2008 för att stödja förstagångsköpare på bostadsmarknaden. Efterfrågan har dock varit obefintlig. Med det som bakgrund ska Statens bostadskreditnämnd senast 1 mars 2012 redovisa en bred genomgång av möjliga åtgärder för att underlätta etablering på äganderättsmarknaden.

Bostadsbidragets utformning har också diskuterats, inte minst för unga föräldrar, studenter och för att motverka trångboddhet. Däremot saknas en bred översyn av bostadsbidragets konsekvenser för ungdomsgruppen i stort. För andrahandsmarknaden har hårdare reglering diskuterats. Även kommunal förmedling av lä-

genheter i andra hand kan vara ett alternativ som skulle kunna motverka oegentligheter.

En andra typ av förslag handlar om *att öka utbudet av bostäder för unga*. Viktigt att ta med sig i denna diskussion är att många unga befinner sig i en livsfas där hyresrätter ofta upplevs som den mest lämpliga boendeformen. De nya reglerna för allmännyttan kan påverka detta område. Att avskaffa hyresregleringar, att stärka hyresrättens ställning och motiven för att bygga hyresrätter har diskuterats. Även yteffektiva bostäder och att verka för lägre produktionskostnader har diskuterats. Det som byggs varje år motsvarar en mycket liten del av det befintliga beståndet och många betonar därför vikten av att utnyttja möjligheterna i det befintliga beståndet. Det kan handla om att stimulera en ökad användning av kompiskontrakt, minskad reglering och skattelättnad för andrahandsuthyrning och att se över hur bostäder utnyttjas.

En tredje typ av förslag syftar istället till *en effektivare bostadsmarknad*. Verktyg för att åstadkomma detta kan vara strategisk kommunal bostadsförsörjningsplanering med ungdomsperspektiv samt regional samplanering och bostadsförsörjning. Det är omdiskuterat i vilken mån flyttkedjor bidrar till ökad rörlighet som gör att unga förstagångsköpare får ingångar på bostadsmarknaden. Studier indikerar att det finns en potential för flyttkedjor att komma unga till del om det som byggs är relativt nära att motsvara de bostäder som unga efterfrågar. Att bygga exklusiva lägenheter sätter igång längre kedjereaktioner, men verkar ha en tendens att inte nå fram till unga i samma utsträckning.

Förslag kring *insatser och åtgärder för unga som möter särskilda utmaningar* rör många områden. De skillnader som finns inom ungdoms-

gruppen är viktiga att beakta i bostadsplaneringen. Möjligen har den politiska uttolkningen av ungas boendesituation som helhet också betydelse för omfattningen av och inriktningen på politiska initiativ. Det är tydligt att tillväxtperspektiv här möter både arbetsmarknadspolitik och socialpolitik.

Flera utredningar har pekat på ett behov av utökat och kontinuerligt arbete för att motverka diskriminering på bostadsmarknaden. Förslag har också lagts om skärpning av lagen när det gäller krav på aktivt arbete mot diskriminering. Vidare finns förslag om en utvidgad diskrimineringslag som även innefattar diskriminering utifrån ålder. För att förbättra studenters boendesituation finns många förslag. Endast en mindre del av studenterna bor i studentbostäder så åtgärder som är inriktade på bostadsmarknaden i stort är också av stor betydelse. Det pågår också en särskild utredning på området.

Villkoren för unga ser olika ut för unga beroende på var man bor. Kring segregering och socialt utsatta områden ser vi att den urbana utvecklingspolitiken står vid ett vägskäl. Det handlar bland annat om trender där ekonomisk segregering tenderar att alltmer sammanfalla med etnisk segregering. Förslag kring dessa frågor sträcker sig från engagemang av bostadsbolag och andra aktörer i ekonomiskt utsatta områden till större helhetsgrepp kring segregationen i samhället. Här kan också ungas etablering på bostadsmarknaden kopplas samman med flera andra etableringsprocesser, inte minst i arbetslivet och insatser som finns för att stödja unga i det avseendet. Ungdomsstyrelsen har tidigare föreslagit ett mer samordnat stöd i socialt utsatta områden för unga som varken arbetar eller studerar.

De bredare etableringsfrågorna märks också när det gäller särskilda offentliga boendelösningar där det pågår en utredning kring förstärkt utbildning för barn och unga placerade i familjehem eller hem för vård eller boende. Flera aktörer har också lyft fram behovet av ett utökat och förändrat arbete kring hemlöshet. Förslagen handlar både om förstärkt förebyggande arbete och utökat fokus på kunskapsbaserade arbetsätt. Unga i åldern 18–20 år som lever i hemlöshet kan också tvingas att avsluta sina studier för att få ekonomiskt bistånd och förslag har lagts för att förhindra detta. Det finns också behov av att utveckla den växande företeelsen att kommuner hyr ut bostäder i andra hand, där vistelse i denna typ av boende kan bli utdragen. Sådana tendenser med kvarboende finns också för personer som har fått uppehållstillstånd.

Unga med funktionsnedsättning är en heterogen grupp. Bland de förslag som har lagts finns att diskriminering i form av bristande tillgänglighet bör arbetas in i diskrimineringslagen. Det finns också skäl att följa effekterna av de nya reglerna för bygglovsprövning vid om- och nybyggnation som rör användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Kring unga som varken arbetar eller studerar handlar frågorna bland annat om mer begränsade ekonomiska villkor än hos jämnåriga unga där bostadsbidragets betydelse kan vara intressant att få mer kunskap om.

Kapitel 8

Goda exempel

Här presenteras goda exempel som spänner från planering till förmedling och gäller såväl befintliga som nybyggda lägenheter. Oavsett om man som kommun har brist eller överskott på bostäder är det rimligt att kontinuerligt följa upp såväl ungas som andra gruppers situation på bostadsmarknaden. Ett viktigt sätt att göra det på är att kommunen har en bostadsförsörjningsplan. Ett annat viktigt verktyg, som gäller förmedling av lägenheter, är att kommunen har en fungerande bostadskö där lägenheterna förmedlas efter kö- eller sökandetid.

I det befintliga beståndet handlar det om möjligheter att skapa billigare boende. Det kan handla om att skapa mindre lägenheter med rimliga hyror, att reservera lägenheter för unga, ge hyresrabatter eller att erbjuda speciella kontraktsformer för unga. Nyproducerade lägenheter är ofta för dyra för att unga ska ha råd att flytta in. I kapitel 8 finns exempel på projekt där man visat att det går att bygga billigare.

Kapitel 9

Slutsatser och förslag

I det avslutande kapitlet presenteras rapportens övergripande slutsatser och iakttagelser. Ungas bostadssituation relateras till ungdomspolitikens huvudområden och Ungdomsstyrelsen redovisar slutsatser kring hur bostadssituationen för unga skulle kunna förbättras. Kapitlet avslutas med åtta förslag till åtgärder som riktas till regeringen och med ett antal rekommendationer till Sveriges kommuner.

Privat
område



foto: Fabian Sjö

BILAGA

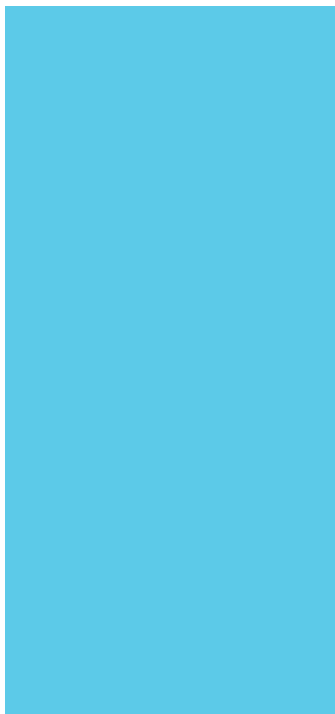
Bostadsmarknadsgrupper med ingående kommuner

STOCKHOLM

(25 kommuner)

Invånare: 1 980 000

Botkyrka
Danderyd
Ekerö
Haninge
Huddinge
Håbo
Järfälla
Lidingö
Nacka
Norrtälje
Nynäshamn
Salem
Sigtuna
Sollentuna
Solna
Stockholm
Sundbyberg
Tyresö
Täby
Upplands-Bro
Upplands-Väsby
Vallentuna
Vaxholm
Värmdö
Österåker



MALMÖ/ GÖTEBORG

(22 kommuner)

Invånare: 1 410 000

Ale
Bollebygd
Burlöv
Göteborg
Härryda
Kungsbacka
Kungälv
Kävlinge
Lerum
Lilla Edet
Lomma
Malmö
Mark
Mölndal
Orust
Partille
Skurup
Staffanstorps
Svedala
Trelleborg
Vellinge
Öckerö



STARKA

(53 kommuner)

Invånare: 1 940 000

Alingsås
Aneby
Bjuv
Båstad
Enköping
Eslöv
Falkenberg
Gnesta
Gotland
Habo
Hallstahammar
Halmstad
Heby
Helsingborg
Höganäs
Hörby
Höör
Jönköping
Kinda
Knivsta
Laholm
Linköping
Lund
Lysekil
Mullsjö
Nykvarn
Nyköping
Oxelösund
Sala
Simrishamn
Sjöbo
Sotenäs
Stenungsund
Strängnäs
Strömstad
Surahammar
Södertälje
Tanum
Tierp
Tjörn
Tomelilla
Trosa
Uppsala
Vaggeryd
Varberg
Vårgårda
Västerås
Ystad
Åstorp
Åtvidaberg
Ängelholm
Örkelljunga
Östhammar



MÅTTLIGT STARKA

(58 kommuner)

Invånare: 1 650 000

Alvesta	Lindesberg
Askersund	Motala
Bjurholm	Munkedal
Borgholm	Munkfors
Borlänge	Mörbylånga
Eskilstuna	Nora
Falun	Norrköping
Finspång	Ockelbo
Flen	Robertsfors
Forshaga	Sunne
Färgelanda	Svalöv
Gagnef	Säter
Grums	Söderköping
Grästorp	Tingsryd
Gävle	Torsås
Götene	Trollhättan
Hallsberg	Uddevalla
Hammarö	Umeå
Kalmar	Uppvidinge
Karlstad	Vadstena
Katrineholm	Valdemarsvik
Kil	Vindeln
Kristinehamn	Vingåker
Kumla	Vännäs
Landskrona	Värnamo
Laxå	Växjö
Lekeberg	Älvkarleby
Lessebo	Örebro
Lidköping	

SVAGA

(77 kommuner)

Invånare: 1 720 000

Arboga	Nässjö
Arvika	Olofström
Berg	Orsa
Boden	Osby
Borås	Oskarshamn
Boxholm	Pajala
Bromölla	Perstorp
Bräcke	Piteå
Eda	Ragunda
Eksjö	Ronneby
Falköping	Rättvik
Gullspång	Sandviken
Herrljunga	Skara
Hjo	Skövde
Hofors	Sundsvall
Hudiksvall	Svenljunga
Härnösand	Sölvesborg
Hässleholm	Tibro
Högsby	Tidaholm
Kalix	Timrå
Karlsborg	Tranemo
Karlskrona	Tranås
Kiruna	Töreboda
Klippan	Ulricehamn
Kristianstad	Vänersborg
Krokom	Västervik
Kungsör	Ydre
Köping	Ånge
Leksand	Åre
Ljungby	Årjäng
Luleå	Älmhult
Mariestad	Älvdalen
Markaryd	Älvsbyn
Mellerud	Ödeshög
Mjölby	Örensköldsvik
Mora	Östersund
Mönsterås	Östra Göinge
Nordanstig	Övertorneå

MYCKET SVAGA

(55 kommuner)

Invånare: 720 000

Arjeplog	Lycksele
Arvidsjaur	Malung
Avesta	Malå
Bengtstorsfors	Norberg
Bollnäs	Norsjö
Dals-Ed	Nybro
Degerfors	Ovanåker
Dorotea	Skellefteå
Emmaboda	Skinnskatteberg
Essunga	Smedjebacken
Fagersta	Sollefteå
Filipstad	Sorsele
Gislaved	Storfors
Gnosjö	Storuman
Gällivare	Strömsund
Hagfors	Säffle
Haparanda	Sävsjö
Hedemora	Söderhamn
Hultsfred	Torsby
Hylte	Vansbro
Hällefors	Vara
Härjedalen	Vetlanda
Jokkmokk	Vilhelmina
Karlskoga	Vimmerby
Kramfors	Åmål
Ljusdal	Åsele
Ljusnarsberg	Överkalix
Ludvika	

REFERENSER



Referenser

- Andersson, E. (2001). *Från Sorgedalen till Glädjehöjden – omgivningens betydelse för socioekonomisk karriär*. Akademisk avhandling, Uppsala universitet, Geografiska regionstudier nr 44.
- Andersson, G. & Scott, K. (2005). Labour-market status and first-time parenthood: The experience of immigrant women in Sweden, 1981–97. *Population Studies* 59(1), 21–38.
- Andersson, G. & Scott, K. (2007). Childbearing dynamics of couples in a universalistic welfare state: The role of labour-market status, country of origin, and gender. *Demographic Research* 17(30), 897–938.
- Andersson, G. & Swärd, H. (2007). *Barn utan hem – olika perspektiv*. Lund: Studentlitteratur.
- Bacchi, C. (2000). *Policy as Discourse: what does it mean? where does it get us? Discourse: Studies in the cultural politics of education*, 21(1), 45–57.
- Barnombudsmannen (2011). *Bakom fasaden. Barn och ungdomar i den sociala barnavården berättar*. Stockholm: Barnombudsmanen.
- Bengtsson, B. (2001). *Bostaden som social rättighet: den generella bostadspolitikens logik*. Umeå: Boréa.
- Bengtsson, B. (2006). Sverige – kommunal allmännytta och korporativa särintressen. I B. Bengtsson (Red.), *Värför så olika? Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus*. Malmö: Égalité.
- Bergensträhle, S. (2010). *Unga vuxnas boende 1997–2000. Hur bor 20–27-åringarna? Hur vill de bo?* Hyresgästföreningen.
- Bernow, R. & Lindqvist, T. (2006). *Ungas etablering på bostadsmarknaden. En problembeskrivning med förslag till lösningar*. Stockholm: Bofrämjandet.
- Björkman, J. (2007). När vi fick lära oss ta av oss skorna. *Forskning och framsteg*. Nr 6, 2007.
- Björklund, H. (2008). *Bostadsmarknadsanalys 2008. Skåne län*. Malmö: Länsstyrelsen i Skåne län.
- Blomskog, S. & Schröder, L. (1999). Vilka ungdomar blir arbetslösa? I A. Gullberg & M. Börjeson (Red.), *I vuxenlivets väntrum*. Socialstyrelsen, Epidemiologiskt centrum.
- Bodens kommun (2009). *Utvecklingsplan för Boden, 2009*.
- Bodens kommun (2010). *Årsredovisning för Boden, 2010*.
- Bofrämjandet (2009). *En växande bostadsmarknad för unga*. Rapport 4. Stockholm.
- Bostadsutskottets betänkande 2005/06: BoU12. *Bostadsförsörjningsfrågor*.
- Bourdieu, P. (Red.), (1993). *Kultursociologiska texter*. Stockholm: Brutus Östlings förlag.
- Boverket (2005a). *Är regionförstoring hållbar?* Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2005b). *Enklare utan hinder*. Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2005c). *Boendeplanering i praktiken*, 2005.
- Boverket (2006). *Var finns rum för våra barn? – en rapport om trångboddhet i Sverige*. Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2007). *Arbete med regionförstoring. Exempel från översiktlig planering i Ånge, Vallentuna och Helsingborg*. Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2008a). *Första bostaden. Ungdomars möjligheter på bostadsmarknaden i storstadsområdena*. Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2008b). *Hyreskontrakt via kommunen. Sekundära bostadsmarknaden 2008*. Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2008c). *Asylsökandes eget boende, EBO – en kartläggning*. Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2009a). *Boendekostnader och boendeutgifter – Sverige och Europa*. Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2009b). *Student söker bostad. Uppdrag nr 2 Översyn av studenternas bostadssituation enligt regleringsbrev för budgetåret 2009 avseende Boverket M2008/4791/A*. Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2009c). *Hur fördelar fastighetsägare lägenheter?* Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2009d). *Mellan uppehållstillstånd och bostad. En kartläggning av nyanlända flyktingars bostadssituation*. Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2009e). *Fritt fram att sälja allmännyttan. Konsekvenser i kommunerna av tillståndspliktens upphävande*. Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2010a). *Bostadsmarknaden 2010–2011 Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2010*.
- Boverket (2010b). *Socialt hållbar stadsutveckling*. Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2010c). *Försäljningar av allmännyttiga bostäder efter upphävandet av tillståndsplikten*. PM 2010-02-18. Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2010d). *Regionala analyser av bostadsmarknaden*. Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2010e). *Trösklar till bostadsmarknaden. Om hemlös- het som ett bostadsmarknadsproblem*. Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2010f). *Enkelt avhjälpt – så här kan det gå till*. Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2011a). *Ungdomars boende – lägesrapport för 2011*. Rapport 2011:5. Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2011b). *Bostadsmarknaden 2011–2012 Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2011*. Rapport: 2011:9. Boverket: Karlskrona.

- Boverket (2011c). *Planering, byggande och boende. Boverkets lägesrapport april 2011*. Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2011d). *Konsekvensutredning – Revidering av Boverkets ändringsregler*. Dnr: 1101-751/2009. Karlskrona: Boverket.
- Boverket, Konsumentverket, Kronofogden & Ungdomsstyrelsen (2011). *Välkommen hem! Några tips till dig som ska flytta till egen bostad*.
- Bribosia, E. & Rorive, I. (2009). *Executive Summary. Country Report Belgium 2009 on measures to combat discrimination*. European network of legal experts in the non-discrimination field.
- Britten, N., Davies, J. & Colley, J. (1987). Early Respiratory Experience and Subsequent Cough and Peak Expiratory Flow Rate in 36 year Old Men and Women; i *British Journal of Medicine*, 294: 1317-20.
- Broady, D. (1998). Inledning: En verktygslåda för studier av fält. I D. Broady (Red.), *Kulturens fält. En antologi*. Göteborg: Daidalos.
- Brottsförebyggande rådet (2005). *Brottslighet bland personer födda i Sverige och i utlandet*. Rapport 2005:17.
- Brottsförebyggande rådet (2009). *Otrygghet och segregation. Bostadsområdets betydelse för allmänhetens otrygghet och oro för brott*. Stockholm: Brottsförebyggande rådet.
- Brottsförebyggande rådet (2011a). *NTU 2010 – om utsatthet, trygghet och förtroende*. Nationella trygghetsundersökningen. Rapport 2011:1.
- Brottsförebyggande rådet (2011b). *Brottsstatistik i LUA-områden 2008–2010. Slutredovisning från projektet för en utvecklad brottsstatistik över anmälda brott i stadsdelar med lokala utvecklingsavtal*.
- Bråmås, Å. (2007). *Etnisk diskriminering på bostadsmarknaden. En forskningsöversikt*. Uppsala: Institutet för bostads- och urbanforskning.
- Brännström, L. (2007). *Making their marks. Disentangling the Effects of Neighbourhood and School Environment on Educational Achievement*. Arbetsrapport, Institutet för framtidsstudier 2007:3.
- Byggindustrin (2010). *I Oslo finns lediga hyresrätter*. 2010-05-17.
- Börjeson, M. (2001). *Vad innebar 1990-talet för ungdomars livsvillkor? I Ofärd i välfärden*, Socialstyrelsen 2001:54.
- Clapham, D. (2002). *Housing Pathways: A Post Modern Analytical Framework*. [Article]. *Housing, Theory & Society*, 19(2), 57–68.
- Clapham, D. (2005). *The meaning of housing: A pathways approach*. Policy Press.
- Clapham, D. (2010). *Happiness, well-being and housing policy. Policy & Politics*, 38(2), 253–267.
- Crang, M. (2000). *Public Space, Urban Space and Electronic Space: Would the Real City Please Stand Up?* *Urban Studies*, 37(2), 301–317.
- Dagens Nyheter (2011a). *Så här kan vi skapa en fungerande bostadsmarknad*. DN-debatt 2011-04-06.
- Dagens Nyheter (2011b). *Enklare och tydligare regler ska ge Sverige fler bostäder*, 2011-11-27.
- Deleuze, G. & Guattari, F. (2004). *A thousand plateaus: capitalism and schizophrenia*. London: Continuum.
- Denvall, V., Granlöf, S., Knutagård M., Nordfeldt, M. & Swärd, H. (2011). *Utvärdering av "Hemlöshet – många ansikten, många ansvar"*. Stockholm: Ersta Sköndal Högskola & Lund: Lunds universitet.
- Dir. 2011:85 *Utbildning för barn och ungdomar i samhällsvård samt distansundervisning*.
- Diskrimineringsombudsmannen (2010). *Diskriminering på bostadsmarknaden. Redovisning av regeringsuppdrag IJ2009/1834/DISK*. Stockholm: Diskrimineringsombudsmannen.
- Diskrimineringsombudsmannen (2011a). *Romers rättigheter. Diskriminering, vägar till upprättelse och hur juridiken kan bidra till en förändring av romers livsvillkor*. Stockholm: Diskrimineringsombudsmannen.
- Diskrimineringsombudsmannen (2011b). *Årsredovisning 2010*. Stockholm: Diskrimineringsombudsmannen.
- Ds 2009:69 *Strategisk uppföljning av en nationell strategi för regional konkurrenskraft, entreprenörskap och sysselsättning 2007–2013*. Stockholm: Fritzes.
- Ds 2010:20 *Bortom fagert tal – om bristande tillgänglighet som diskriminering*. Stockholm: Fritzes.
- Enström Öst, C. (2006). *Bostadsbidrag och trångboddhet. Har 1997 års bostadsbidragsreform förbättrat bostadssituationen för barnen?* Institutet för framtidsstudier. Arbetsrapport 2006:13.
- Enström Öst, C. (2010). *Housing Policy and Family Formation*. Economic Studies 123. Department of Economics. Uppsala universitet.
- Eurostat (2009). *Youth in Europe – a statistical portrait*. Europeiska kommissionen.
- Eurostat (2010). *Eurostat statistics in focus 50/2010*. Europeiska kommissionen.
- Eurostat (2011). *EU legislation on the 2011 Population and Housing Censuses. Explanatory Notes*. Luxembourg: Publications Office of the European Union.
- Fastighetsägarna i Sverige (2008). *Länka in ungdomarna i flyttkedjorna! Om ungas syn på sitt framtida boende. En bostadsrapport från Fastighetsägarna*. Stockholm: Fastighetsägarna i Sverige.
- Fastighetsägarna i Sverige, Hyresgästföreningen & SABO (2010). *Balanserade ekonomiska villkor. En skattereform för hyresrätten*. Stockholm: Fastighetsägarna i Sverige, Hyresgästföreningen & Sabo.
- Finansinspektionen (2010). *Allmänna råd om begränsning av lån mot säkerhet i bostad*. Beslutspromemoria, dnr 10-1533.
- Finansinspektionen (2011). *Effekter av bolånetaket. En första utvärdering*. Stockholm: Finansinspektionen.

- Framtidsstaden (2009). *Nybyggnadsprogram – Bostäder*.
- Franzén, M. (2001). Problemet segregation: En orättvis jämförelse. I L. Magnusson (Red.), *Den delade staden*. Boréa.
- Försäkringskassan (2011). *Socialförsäkringen i siffror 2011*.
- Goldstein-Kyaga, K. & Borgström, M. (2009). *Den tredje identiteten: ungdomar och deras familjer i det mångkulturella, globala rummet*.
- Goux, D. & Maurin, E. (2005). The Effect of Overcrowding Housing on Children's Performance at School. *Journal of Public Economics*, (89), 797–819.
- Gove, W., Hughes, M. & Galle, O. (1979). Overcrowding in the Home: An Empirical Investigation of Its Possible Pathological Consequences; i *American Sociological Review* 44, 59–80.
- Gram-Hanssen, K. & Bech-Danielsen, C. (2004). House, home and identity from a consumption perspective. *Housing Theory and Society*, 21(1), 17–26.
- Gullberg, A. & Börjeson, M. (1999). *I vuxenlivets väntrum*. Socialstyrelsen, Epidemiologiskt centrum.
- Haninge kommun (2010). *Förslag till bostadsstrategi för Haninge baserad på riktlinjer för bostadsförsörjningen*.
- Haninge kommun (2011). *Haninge i siffror 2011*.
- Hansen, T. (2007). *Housing standards and health, welfare, policy and planning*. Paper presented at the ENHR International Conference – Sustainable Urban Areas.
- Haste, H. (1986). *Barnrikehus – ett kapitel i svensk bostadspolitik*. Familjebostäder.
- Hedström, P., Kolm, A-S. & Åberg, Y. (2003). *Social interactions and unemployment*. IFAU Institute for Labour market Policy Evaluation, Uppsala. Working paper nr 2003:18.
- HFAB (2010). *Kvarteret Jordmänen – vårt största byggprojekt på tio år*. www.hfab.se.
- Hobcraft, J. & Kiernan, K. (1995). *Becoming a Parent in Europe*. London: Welfare State Program Discussion Paper Series No 116, Suntory and Toyota International Centres for Economics and Related Disciplines.
- Hoem, B. (2000). Entry into motherhood in Sweden: the influence of economic factors on the rise and fall in fertility, 1986–1997, *Demographic Research* 2(4).
- Holmberg, H. (2007). *Lika inför värden? En bok om diskrimineringsfrågor i bostadsföretag*. Stockholm: Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag.
- Hyresgästföreningen (2007). *Diskrimineringsbarometern – en undersökning om diskriminering på bostadsmarknaden*. Stockholm: Hyresgästföreningen.
- Hyresgästföreningen (2009). *Unga vuxnas boende 1997–2009*.
- Hyresgästföreningen (2011). *Unga vuxnas boende i Sverige 2011 – Hur bor unga vuxna? Hur vill de bo?* Stockholm: Hyresgästföreningen.
- Högskoleverket (2010). *Doktorsexaminerades etablering på arbetsmarknaden. Rapport 2010:32 R*. Stockholm: Högskoleverket.
- Hörnqvist, M. (1994). Att bli vuxen i olika generationer. I J. Fritzell, & O. Lundberg (Red.), *Vardagens villkor. Levnadsförhållanden i Sverige under tre decennier*. Stockholm: Brombergs.
- Inspektionen för socialförsäkringen (2010), (dnr 2010-91). http://www.inspsf.se/verksamhet/isf_s_granskningsuppdrag/ekonomiska_incitament_i_bostadsbidragen/
- Integrations- och jämställdhetsdepartementet (2010). *Regleringsbrev för budgetåret 2011 avseende Ungdomsstyrelsen*. Regeringsbeslut, I:7, 2010-13-16. IJ2009/1644/UF m.fl.
- Israelsson, T., Strannefors, T. & Tyden, H. (2003). *Geografisk rörlighet och arbetsgivarbyten*. URA 2003:1. Arbetsmarknadsstyrelsen.
- Jagvillhabostad.nu (2011). *Flyttkedjan och den överskattade effekten. En insiktsfull text om synen på flyttkedjan*. Stockholm: Jagvillhabostad.nu.
- Jagvillhabostad.nu, SSCO och SFS (2010). *Take Charge. Your survival kit in the housing jungle*. Stockholm: Jagvillhabostad.nu.
- Jansson, K. (2009). *Tillsammans: bidrag till den etniska boendesegregationens geofilosofi*. Uppsala: Uppsala universitet.
- Jonsson, C. (1994). *Ung i Åmål*. Göteborgs universitet. Göteborg: Länstryckeriet.
- Justitiedepartementet (2011). *Promemoria. Tillval i hyresrätt. Underlag för kompletterande remissomgång i ärende nr JU2008/9044/L1*.
- Kalbro, T., Lind, H. & Lundström, S. (2009). *En flexibel och effektiv bostadsmarknad – problem och åtgärder*. Stockholm: Kungliga Tekniska högskolan, Institutionen för fastigheter och byggande.
- Karlsson, J. (2011). *Markpolitik och upplåtelseformer; kommuners policy vid nyproduktion*. Examensarbete nr 46. Kungliga Tekniska högskolan. Institutionen för fastigheter och byggande. Samhällsbyggnadsprogrammet, bygg- och fastighetsekonomi.
- Kern, L. (2005). In place and At Home in the City: Connecting privilege, safety and belonging for women in Toronto. [Interview text]. *Gender, Place and Culture*, 12(3), 357–377.
- Konsumentombudsmannen (2011). *"Istället för vräkning". En handbok för socialsekreterare, budget- och skuldrådgivare och andra som arbetar med hyresskulder och träningsboenden inom kommunen*. Stockholm: Konsumentverket.
- Konsumentverket, Alla olika alla lika & Jagvillhabostad.nu (2008). *Egenmakt! Ett överlevnadskit i bostadsdjungeln*. Karlstad: Konsumentverket.

- Kristianstads kommun (2009). *Fördjupad översiktsplan för Kristianstad stad 2009*.
- Kronofogdemyndigheten (2010). *Yttrande över Finansinspektionens förslag till allmänna råd om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostaden*. FI dnr 10-1533.
- Kulu, H. & Vikat, A. (2007). Fertility differences by housing type: The effect of housing conditions or selected moves? *Demographic Research*, 17(26), 775–802.
- Kölegård Stjärne, M., Fritzell, J., Brännström, L., Estrada, F & Nilsson, A.. (2007). Boendesegregationens utveckling och konsekvenser. *Socialvetenskaplig tidskrift*, årgång 14, nr. 2–3, 2007.
- Lago, A. (2011). Kommunerna måste sälja marken billigare. *Aftonbladet* (2011-08-27).
- Landsorganisationen (2010). *LO:s remissvar på Finansinspektionens förslag till allmänna råd om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostaden*. FI dnr 10-1533.
- Lidström, L. (2009). *En resa med osäkra mål – Unga vuxnas övergångar från skola till arbete i ett biografiskt perspektiv*. Institutionen för barn och ungdomspedagogik, specialpedagogik och vägledning. Umeå universitet.
- Lilja, E. (1999). *Den ifrågasatta förorten*.
- Lilja, E. (2002). *Segregationens motsägelsefullhet. Integrerad i en stadsdel – segrergerad*. Stockholm: Kulturgeografiska institutionen.
- Lilja, E. & Perner, M. (2010). *Boendesegregation. Orsaker och mekanismer. En genomgång av aktuell forskning*. (Bilaga 1 till rapporten Socialt hållbar stadsutveckling – en kunskapsöversikt.) Stockholm: Boverket.
- LSU (Landsrådet för Sveriges ungdomsorganisationer), Pensionärernas riksorganisation, Sveriges pensionärsförbund, Seniorkraft (2009). *Den bortglömda diskrimineringen. En rapport om när människor hamnar i kläm i vardagen på grund av sin ålder*. Stockholm: SPF.
- Luleå kommun (2005). *Bostadsförsörjningsplan – Luleå kommun 2005–2012*.
- Lundström, C. (2007). *Svenska latinas; ras klass kön i svenskhetens geografi*. Göteborg: Makadam.
- Länsstyrelsen i Stockholms län (2011a). *Riktlinjer för bostadsförsörjning med koppling till rullande översiktsplanering. En rapport i pilotprojektet kontinuerlig översiktsplanering i storstadsmiljö*. Länsstyrelsen i Stockholms län. Rapport nr 2011:9.
- Länsstyrelsen i Stockholms län (2011b). *Skyddat boende för våldsutsatta personer. Delrapport av nationell kartläggning*. Länsstyrelsen i Stockholms län.
- Länsstyrelsen i Stockholms län (2011c). *Läget i länet. Bostadsmarknaden i Stockholms län 2011*. Länsstyrelsen i Stockholms län.
- Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Skåne län & Länsstyrelsen i Västra Götalands län. (2009). *Information om skyddade boenden för ungdomar som utsätts för hedersrelaterat våld*.
- Löfstrand, I. (2009). *Professionellt föräldraskap. Samhälleliga förutsättningar för familjehem för tonåringar*. Luleå: Luleå tekniska universitet.
- Magnusson Turner, L. (2011). Behov och produktion av bostäder i storstadsregionerna. I J. Lindell (Red.), *Storstäder och tillväxt – om storstadsregioners roll, betydelse och utmaningar för hållbar ekonomisk utveckling*. Uppsala: Uppsala universitet.
- Makalösa föräldrar (2010). *En oönskad rapport. En rapport om fattigdom hos ensamstående föräldrar*. Stockholm: Makalösa föräldrar.
- Malmö stad (2010). *Bostadsförsörjning. Årlig uppföljning och analys av bostadsförsörjningen. Lägesrapport, april 2010*. Malmö stad: Stadsbyggnadskontoret.
- Malmö stad (2011a). *Fakta om Rosengård*: www.malmö.se. (2011-11-23).
- Malmö stad (2011b). *Strategi för ungas boende i Malmö*. Fastighetskontoret, Malmö stad.
- Malmö Stad (2011c). *Årlig uppföljning och analys av bostadsförsörjningen. Lägesrapport, mars 2011*. Stadsbyggnadskontoret. Malmö Stad.
- Mann, S., Wadsworth, M. & Colley, J. (1992). Accumulation of Factors Influencing Respiratory Illness in Members of a National Birth Cohort and Their Offspring. I *Journal of Epidemiology and Community Health*, 46: 286–292.
- Mann, J. & Magnusson, K. (2003). *Ungas etablering på bostadsmarknaden. Generationsstudien del 3*. Stockholm: TCO.
- McDowell, L. (1999). *Gender, identity and place: understanding feminist geographies*. Cambridge: Polity.
- Metro (2011). *Bostadsbolag: Tusentals lägenheter borde finnas på marknaden*. Stockholm: Metro 2011-09-27.
- Migrationsverket, Sveriges Kommuner och Landsting, Skolverket, Länsstyrelserna & Socialstyrelsen (2011). *Ett gemensamt ansvar för ensamkommande barn och ungdomar*. Migrationsverket: Norrköping.
- Miljödepartementet (2010). *Regleringsbrev för budgetåret 2010 avseende Boverket*. M2010/4959/A. Regeringsbeslut 2010-12-22.
- Motion 2011/12:C357 *Andrahandsuthyrning av ägarlägenheter*.
- Motion 2011/12:Sk231 *Förändrad flyttskatt*.
- Mulder, C. (2006a). Population and housing. A two-sided relationship, *Demographic Research* 15, 401–412.
- Mulder, C. (2006b). Home-ownership and family formation, *Journal of Housing and the Built Environment* 21, 281–298.
- Mulder, C. & Wagner, M. (1998). First-time home-ownership in the family life course: A West German-Dutch comparison. *Urban Studies*, 35(4), 687–713.

- Mulder, C. & Wagner, M. (2001). The connections between family formation and first-time home ownership in the context of West Germany and the Netherlands. *European Journal of Population*, 17, 137–164.
- Musterd, S. & Andersson, R. (2005). Housing mix, Social mix and Social Opportunities. *Urban Affairs Review*.
- Musterd, S. & Andersson, R. (2006). Employment, Social mobility and Neighbourhood Effects: The case of Sweden. *International Journal for Urban and Regional Research*.
- Nilsson, K. (2001). *Migration among Young Men and Women in Sweden*. Gerum Kulturgeografi 2001:2. Umeå: Gerum Kulturgeografi.
- Nutek (2007). *Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt*. Verket för näringslivsutveckling.
- Näringsdepartementet (2007). *En nationell strategi för regional konkurrenskraft, entreprenörskap och sysselsättning 2007–2013*. Stockholm: Näringsdepartementet.
- Olin, E. (2003). *Uppbrott och förändring. När ungdomar med utvecklingsstörning flyttar hemifrån*. Institutionen för socialt arbete, Göteborgs universitet.
- Ombudsmannen mot etnisk diskriminering (2008). *Diskriminering på den svenska bostadsmarknaden. En rapport från DO:s särskilda arbete under åren 2006–2008 kring diskriminering på bostadsmarknaden*. Stockholm: Ombudsmannen mot etnisk diskriminering.
- Palmer, E. & Pettersson, T. (2010). *Enkelt och effektivt – en ESO-rapport om grundtryggheten i välfärdssystemen*. Stockholm: Fritzes.
- Persson, L. & Sundin, Y. (2011). *Bostadsbidraget måste ses över. Bofast*. Stockholm: Sabo förlags AB.
- Popoola, M. (1999). *Trångt i Herrgårdsmiljö – Rapport om trångboddhet på Herrgården*.
- Regeringens proposition 2002/03:98 *Åtgärder för att främja byggande av mindre hyresbostäder och studentbostäder*.
- Regeringens proposition 2006/07:100 *2007 års ekonomiska vårproposition. Förslag till riktlinjer för den ekonomiska politiken och budgetpolitiken samt tilläggsbudget m.m.*
- Regeringens proposition 2009/10:1 *Budgetpropositionen för 2010. Utgiftsområde 18: Samhällsplanering, bostadsförsörjning, byggande samt konsumentpolitik*.
- Regeringens proposition 2009/10:165 *Den nya skollagen – för kunskap, valfrihet och trygghet*.
- Regeringens proposition 2009/10:185 *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler*.
- Regeringens proposition 2010/11:1 *Budgetpropositionen för 2011. Förslag till statens budget för 2011, finansplan och skattefrågor*.
- Regeringens proposition 2011/12:1 *Budgetpropositionen för 2012. Förslag till statens budget för 2012, finansplan och skattefrågor*.
- Regeringens skrivelse 2009/10:53 *En strategi för ungdomspolitiken*.
- Regionplanekontoret (2010). *Regionala skillnader i boendeförhållanden 1999–2005*. Stockholm: Stockholms läns landsting.
- Regionplanekontoret (2011). *Stockholmsstudenternas bostadssituation och bostadskarriär*. Stockholm: Stockholms läns landsting.
- Regionplanenämnden i Stockholms läns landsting & Länsstyrelsen i Stockholms län (2010). *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen RUFSS 2010. Så blir vi Europas mest attraktiva storstadsregion*. Stockholm: Regionplanenämnden i Stockholms läns landsting & Länsstyrelsen i Stockholms län.
- Riksdag och departement (2011). *Boverket gör tummen ner för Attefalls avdrag. Riksdag och departement 2011-09-19*.
- Riksrevisionen (2009). *En effektiv och transparent plan- och byggprocess? Exemplet buller*. RiR 2009:5. Stockholm: Riksrevisionen.
- Rossi, P. H. (1955). *Why families move: a study in the social psychology of urban residential mobility*. Glencoe, IL: Free Press.
- Sabo (2010). *Ungas boende i storstäder och högskoleorter – En lägesrapport från några kommunala bostadsbolag*.
- Salonen, T. (2000). *Ungdomars socialbidragstagande och försörjningssvårigheter under 1990-talet*. I SOU 2000:40 *Välfärd och försörjning*.
- Salonen, T. (2003). *Ungas ekonomi och etablering – En studie om förändrade villkor från 1970-talet till 2000-talets inledning*. Ungdomsstyrelsens skrifter 2003:9. Stockholm: Ungdomsstyrelsen.
- Sellström, E. & Bremberg, S. (2004). *Närmiljöns betydelse för barns och ungdomars hälsa och välbefinnande – en systematisk kunskapsöversikt*. Statens folkhälsoinstitut 2004:27.
- Sellström, E. & Bremberg, S. (2006). The significance of neighbourhood context to child and adolescent health and well-being: a systematic review of multilevel studies. *Scandinavian Journal of Public Health*. 2006;34(5): 544–54.
- Sigtuna kommun (2010). *Fler bostäder i attraktiva miljöer, program för bostadsbyggande i Sigtna kommun 2011–2015*.
- Sjöblom, Y. & Högdin, S. (2009). *Tillfälligt uppbrott. Om ungdomar som rymmer och kastas ut hemifrån*. Stockholm: Rädda Barnen.
- Sjöblom, Y., Tedhammar, I. L. & Strauss, J. (2011). *Tillfälligt uppbrott – unga berättar. Om att rymma eller kastas ut hemifrån*. Stockholm: Rädda Barnen.
- Skolinspektionen (2010). *Undervisning vid Hem för vård eller boende, HVB. Elever får inte den undervisning de har rätt till*. Stockholm: Skolinspektionen.
- Skolverket (2011). *Läroplan för grundskolan, förskoleklassen och fritidshemmet 2011*. Stockholm: Skolverket.

- Socialdepartementet (2007). *Hemlöshet: många ansikten – många ansvar: en strategi för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden*. Stockholm: Socialdepartementet, Regeringskansliet.
- Socialdepartementet (2010). *Regleringsbrev för budgetåret 2010 avseende Socialstyrelsens SK2010/9174/SK*. Regeringsbeslut 2010-15-22.
- Socialdepartementet (2011a). *Bilaga till regeringsbeslut, plan- bygg- och bostadsenheten*.
- Socialdepartementet (2011b). *Uppdrag om skyddat boende*. Regeringsbeslut II:5, 2011-10-13, S2011/8989/EFT.
- Socialdepartementet (2011c). *En strategi för genomförandet av funktionshinderpolitiken 2011–2016*. Promemoria S2012.028.
- Socialstyrelsen. (2003). *Ekonomiskt bistånd. Stöd för rättstillämpning och handläggning av ärenden i den kommunala socialtjänsten*. Stockholm: Socialstyrelsen.
- Socialstyrelsen (2006). *Hemlöshet i Sverige 2005. Omfattning och karaktär*. Stockholm: Socialstyrelsen.
- Socialstyrelsen (2008). *Vårkningsförebyggande arbete – stöd till socialtjänsten och andra aktörer*. Stockholm: Socialstyrelsen.
- Socialstyrelsen (2009a). *Boendelösningar för hemlösa personer – en kunskapsöversikt. En systematisk kartläggning av internationellt publicerade effektutvärderingar*. Stockholm: Socialstyrelsen.
- Socialstyrelsen (2009b). *Tillfälliga lösningar för permanenta behov. Uppföljning av den sekundära bostadsmarknaden – kommunernas boendelösningar för hemlösa personer*. Stockholm: Socialstyrelsen.
- Socialstyrelsen (2010a). *Social rapport 2010*. Stockholm: Socialstyrelsen.
- Socialstyrelsen (2010b). *Hemlöshet – många ansikten, många ansvar. Genomförande av regeringen strategi för att motverka hemlöshet och utestängning för bostadsmarknaden 2007–2009*. Stockholm: Socialstyrelsen.
- Socialstyrelsen (2010c). *Alltjämt ojämligt! Levnadsförhållanden för vissa personer med funktionsnedsättning*. Stockholm: Socialstyrelsen.
- Socialstyrelsen (2010d). *En fast punkt. Vägledning om boendelösningar för hemlösa personer*. Stockholm: Socialstyrelsen.
- Socialstyrelsen (2011a). *Öppna jämförelser av placering barns utbildningsnivå*. Stockholm: Socialstyrelsen.
- Socialstyrelsen (2011b). *Sällan sedda. Utbildningsmaterial om våld mot kvinnor med funktionsnedsättning*. Stockholm: Socialstyrelsen.
- Socialstyrelsen (2011c). *Bostad med särskild service och daglig verksamhet. En forskningsöversikt*. Stockholm: Socialstyrelsen.
- Soininen, A. (2002). *To a Town with a Better Future. Young People and Their Future Orientations in the Parents Region*. Helsingfors: Nuorisotutkimusverkosto.
- SOU 2000:36 *Utgångspunkter för 2000-talets regionalpolitik*. Delbetänkande från regionalpolitiska utredningen, Stockholm: Fritzes.
- SOU 2001:24 *Ur fattigdomsfållan*, Stockholm: Fritzes.
- SOU 2001:79 *Välfärdsbokslut för 1990-talet*, Stockholm: Fritzes.
- SOU 2003:75 *Etablering i Sverige – möjligheter för individ och samhälle*. Stockholm: Fritzes.
- SOU 2006:22 *En sammanhållen diskrimineringslagstiftning*. Stockholm: Fritzes.
- SOU 2007:14 (a) *Renovering av bostadsmarknad efterlyses! Om ungas möjligheter till egen bostad* – Huvudbetänkande från Boutredningen.
- SOU 2007:14 (b) *Om bara någon kunde säga vad jag ska göra för att få en bostad skulle jag göra det*. Rapport 1, Boutredningen.
- SOU 2007:14 (c) *Måste man ha tur? Studier av yngre på bostadsmarknaden i svenska städer*. Rapport 2, Boutredningen.
- SOU 2007:14 (d) *Effektiv bostadsservice och förmedling av bostäder – ur ett dubbelt användarperspektiv*.
- SOU 2007:35 *Flyttning och pendling i Sverige. Bilaga 3 till Långtidsutredningen 2008*. Stockholm: Fritzes.
- SOU 2009:28 *Stärkt stöd för studier – tryggt, enkelt och flexibelt*. Stockholm: Fritzes.
- SOU 2009:68 *Lag om stöd och skydd för barn och unga (LBU)*. Stockholm: Fritzes.
- SOU 2009:99 *Vanvård i social barnavård under 1900-talet*. Stockholm: Fritzes.
- SOU 2010:60 *Ett utvidgat skydd mot åldersdiskriminering*. Stockholm: Fritzes.
- SOU 2010:95. *Se, tolka och agera – allas rätt till en likvärdig utbildning*. Stockholm: Fritzes.
- SOU 2011:9 *Barnen som samhället svek. Åtgärder med anledning av övergrepp och allvarliga försammler i samhällsvården*. Stockholm: Fritzes.
- SOU 2011:51 *Fortsatt föräldrar – om ansvar, ekonomi och samarbete för barnets skull*. Stockholm: Fritzes.
- Statens bostadskreditnämnd (2005). *En egen härd – unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden*.
- Statens bostadskreditnämnd (2006). *Analys av svaga bostadsmarknader*. Rapport till Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, dnr 52-308/06.
- Statens bostadskreditnämnd (2008). *Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt*. BKN:s dnr 17-83/08.
- Statens bostadskreditnämnd (2010). *Utvärdering av kommunala hyresgarantier och förvaltningsgarantier*. Statens bostadskreditnämnd.
- Statens institutionsstyrelse (2011). *Verksamhetsplan 2011. Plats för förändring*. Stockholm: Statens institutionsstyrelse.
- Statistisk centralbyrå (2002). *Folke- og bolig tellingen 2011*. Statistics Norway: <http://www.ssb.no/emner/02/01/fobolig/tab-2002-09-23-11.html>

- Statistiska centralbyrån (2003). Vart tar ungdomarna vägen? *Välfärd*.
- Statistiska centralbyrån (2005a). *Sysselsättning och arbetslöshet 1976–2004*.
- Statistiska centralbyrån (2005b). *Ungdomars etablering. Generationsklyftan 1980–2003. Levnadsförhållanden rapport 108*.
- Statistiska centralbyrån (2005c). *Bostaden, storstaden och barnfamiljen*. Demografiska rapporter 2005:1.
- Statistiska centralbyrån (2007). *Barn, boendesegregation och skolresultat*. Demografiska rapporter 2007:2.
- Statistiska centralbyrån (2008). *Ungdomars flytt hemifrån*. Demografiska rapporter 2008:5.
- Statistiska centralbyrån (2009). *Sveriges framtida befolkning 2009–2060*. Demografiska rapporter 2009:1.
- Statistiska centralbyrån (2010a). *Lokala arbetsmarknader – egenskaper, utveckling och funktion*. Örebro: SCB-Tryck.
- Statistiska centralbyrån (2010b). *Födda i Sverige – ändå olika? Betydelsen av föräldrarnas födelseland*. Demografiska rapporter 2010:2.
- Statistiska centralbyrån (2010c). *Inrikes omflyttning*.
- Statistiska centralbyrån (2010d). *Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2010. Boende, byggande och bebyggelse*. Stockholm: Statistiska centralbyrån.
- Statistiska centralbyrån (2011a). *Vi fortsätter att föda fler barn*.
- Statistiska centralbyrån (2011b). *Arbetskraftsundersökningen (AKU) – Arbetsmarknaden ur ett regionalt perspektiv 2001–2010*. Sveriges officiella statistik, statistiska meddelanden.
- Statistiska centralbyrån (2011c). *Boendesituationen i Europa. Levnadsförhållanden rapport 121*. Stockholm: Statistiska centralbyrån.
- Statistiska centralbyrån (2011d). *Kvalitetsstudie av Ungdomsstyrelsens modell för "unga som varken arbetar eller studerar"*. PM 2011-02-23. Örebro: Statistiska centralbyrån.
- Statistiska centralbyrån (2011e). *Arbetsmarknaden under 50 år – några karaktäristiska drag*. Pressmeddelande från SCB, 2011-10-08.
- Statistiska centralbyrån (2011f). *Etablering på arbetsmarknaden tre år efter gymnasieskolan. Tema: utbildning. Temarapport 2011:1*. Örebro: Statistiska centralbyrån.
- Statistiska centralbyrån (2011g). *Kalkylerat bostadsbestånd 2010-12-31*. Pressmeddelande från SCB 2011-08-30.
- Statistiska centralbyrån (2011h). *Trångboddheten i Sverige minskar. I Välfärd (2011:2)*. Stockholm: Statistiska centralbyrån.
- Statskontoret (2010). *Urban utveckling. En utvärdering av statliga myndigheters medverkan i de lokala partnerskapen*. Stockholm: Statskontoret.
- Stenberg, S.-Å., Kjellbom, P., Borg, I. & Sonmark, K. (2011). *Varför vräks barn fortfarande? Rapport från arbetsgruppen om vräkningar av barn*. Stockholm: Socialdepartementet.
- Stockholms handelskammare (2010). *Rekordstort underskott på bostäder hotar Stockholms tillväxt*. Stockholms handelskammare 2010:3.
- Stockholms handelskammare (2011a). *Andrahandsuthyrning underlättar en trög bostadsmarknad*. Stockholm: Stockholms handelskammare.
- Stockholms handelskammare (2011b). *Sänkt reavinstskatt ökar rörligheten på Stockholms bostadsmarknad*. Stockholm: Stockholms handelskammare.
- Stockholms läns landsting (2010). *RUFS 2010 – Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen 2010*.
- Stockholms läns landsting (2011). *Stockholmsstudenternas bostadsituation och bostadskarriär*. Stockholm: Stockholms läns landsting.
- Stockholms stad (2007). *Remissvar till Boverket angående förslaget "Bostäder i områden utsatta för trafikbuller – en vägledning för fysisk planering med allmänna råd"*. Stadsledningskontoret, dnr 309-3109/2007.
- Stockholms stad (2010a). *Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm*.
- Stockholms stad (2010b). *Tjänsteutlåtande, dnr: E2010-511-00480*.
- Stockholms stads bostadsförmedling (2011). *Historia*. <http://www.bostad.stockholm.se/sv/Om-oss/Organisation/Historia/> (hämtad 2011-11-30).
- Stockholms Stadshus AB (2011). *Direktiv avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagens bestånd i ytterstaden under åren 2011–2014*.
- Stockholms stadsmission (2011). *Hemlös 2011. En statusrapport om det offentliga stödet till människor i hemlöshet, med utökat fokus på unga i hemlöshet*. Stockholm: Stockholms stadsmission.
- Stockholms studentkårers centralorganisation (2010). *Extrem bostadsbrist bland Stockholms studenter*. Stockholm: Stockholms studentkårers centralorganisation.
- Stockholmshem (2009). *Stockholmshem årsredovisning 2009*. Stockholm: Aktiebolaget Stockholmshem.
- Ström, S. (2009). *Housing and first births in Sweden, 1972–2005*. Arbetsrapport, 2009:15. Institutet för Framtidsstudier.
- Ström, S. (2012). *Rum för barn? Boende och förstabarnsfödslar i Sverige 1972–2005*. Institutet för framtidsstudier. Forskningsrapport nr. 1, 2012.
- Sundlöf, P. (2008). *Segregation och karriärposition*. Uppsala universitet, Geografiska regionstudier nr 78.
- Svensk Mäklarstatistik (2011). *Bolånetaket har inte påverkat bostadspriserna*. Pressmeddelande 2011-09-14. Mäklarstatistik.se.
- Svenska bankföreningen (2010). *Förslag till allmänna råd om begränsning av lån mot säkerhet i bostad. FI, dnr 10-1533*.

- Svenska Dagbladet (2010). *Nya grepp krävs på bomarknaden*. Brännpunkt 2010-05-11.
- Svenska kommunförbundet (2003). *Kommunerna och obalanserna på bostadsmarknaden – slutrapport från programberedningen Boendepolitik*.
- Svensson, L. (2006). *Vinna och försvinna? Drivkrafter bakom ungdomars utflyttning från mindre orter*. Linköping: Linköpings universitet.
- Sveriges Förenade Studentkårer (2004). *SFS bostadsrapport 2004*. Stockholm: Sveriges Förenade Studentkårer.
- Sveriges Kommuner och Landsting (2009). *Utveckling pågår. En kartläggning av kvinnofridsarbetet i kommuner, landsting och regioner*. Stockholm: Sveriges Kommuner och Landsting.
- Sveriges Kommuner och Landsting & Migrationsverket (2010). *Ensamkommande barn och ungdomar – ett gemensamt ansvar. Kartläggning och åtgärdsplan*. Stockholm: Sveriges Kommuner och Landsting.
- Sveriges Kommuner och Landsting (2011). *Enkelt avhjälpta hinder*. Stockholm: Sveriges Kommuner och Landsting.
- Sveriges Radio P4 Malmöhus nyheter: *Hisskrav stoppar byggen*, 9 oktober 2009.
- Sveriges ungdomsråd (2008). *Ungdomsråd – så funkar de. En kartläggning av 69 kommunala inflytandeforum 2005–2008*.
- TCO (2009). *Bostadsbristen för unga och studenter*. TCO granskar, nr 10/09. Stockholm.
- Temagruppen Unga i arbetslivet (2011a). *Unga som varken arbetar eller studerar – hur många är de och vad gör de?* Stockholm: Temagruppen Unga i arbetslivet.
- Temagruppen Unga i arbetslivet (2011b). *2011 års uppföljning av unga som varken arbetar eller studerar – i spåren av den ekonomiska krisen*. Stockholm: Temagruppen Unga i arbetslivet.
- Temagruppen Unga i arbetslivet (2011c). *Unga som varken arbetar eller studerar – förslag på utvecklat mått från Temagruppen Unga i arbetslivet*.
- Trondman, M. (2001). *Att flytta eller stanna?* Centrum för kulturforskning, Rapport nr 2, Växjö universitet.
- U2010/4277/UH (2010-07-22). *Om statliga myndigheters lokalförsörjning*.
- U2011/680/UH (2011-02-03). *Uppdrag om utvärdering av möjlighet en för vissa lärosäten att upplåta lägenheter för bostadsändamål*.
- U2011/2232/UC. *Uppdrag att ta fram kunskapsstöd som är inriktat på attityder och värderingar kring jämställdhet, maskulinitet och våld*.
- Ungdomsstyrelsen (2005). *Fokus 05. En analys av ungas etablering och egen försörjning*. Ungdomsstyrelsens skrifter 2005:10. Stockholm: Ungdomsstyrelsen.
- Ungdomsstyrelsen (2007). *Unga med attityd. Ungdomsstyrelsens attityd- och värderingsstudie*. Stockholm: Ungdomsstyrelsen.
- Ungdomsstyrelsen (2008). *Fokus 08. En analys av ungas utanförskap*. Stockholm: Ungdomsstyrelsen.
- Ungdomsstyrelsen (2009a). *Vägarna in. Arbetet med unga i kommuner med lokala utvecklingsavtal*. Stockholm: Ungdomsstyrelsen.
- Ungdomsstyrelsen (2009b). *Fokus 09. Metoder för att bryta ungas utanförskap – exempel från Europa*. Stockholm: Ungdomsstyrelsen.
- Ungdomsstyrelsen (2009c). *Reagera och agera. Förebygg våld mot flickor och unga kvinnor*. Stockholm: Ungdomsstyrelsen.
- Ungdomsstyrelsen (2010a). *Fokus 10 – en analys av ungas inflytande*. Ungdomsstyrelsen: Stockholm.
- Ungdomsstyrelsen (2010b). *Ung idag 2010. En beskrivning av ungdomars villkor*. Stockholm: Ungdomsstyrelsen.
- Ungdomsstyrelsen (2011a). *Ung idag 2011. En beskrivning av ungdomars villkor*. Stockholm: Ungdomsstyrelsen.
- Ungdomsstyrelsen (2011b). *När, var, hur om ungas kultur. En analys av ungas kulturutövande på fritiden*. Stockholm: Ungdomsstyrelsen.
- Vogel, J. (1994a). *Förvärvsarbete*. I SOU 1994:73 *Ungdomars välfärd och värderingar. Rapport till Barn- och ungdomsdelegationen och Generationsutredningen*. Stockholm: Fritzes.
- Vogel, J. (1994b). *Bosättning*. I SOU 1994:73 *Ungdomars välfärd och värderingar. Rapport till Barn- och ungdomsdelegationen och Generationsutredningen*, 211-230. Stockholm: Fritzes.
- Växjö AB (2010). *Årsredovisning 2010*.
- Waara, P. (2005). *Från periferin till centrum – Ungdomars flyttningsbenägenhet i Norrbottens län 2005*. Luleå: Luleå tekniska universitet, Arbetsvetenskap.
- Zenou, Y., Åslund, O. & Östh, J. (2006). *Hur viktig är närheten till jobb för chanserna på arbetsmarknaden?* *Ekonomisk debatt*, nr 6 årgång 34.
- Öckert, B. & Regné, H. (2000). *Högre utbildning i Sverige, En problemorienterad diskussion om utbildningssatser*. Rapport. Institutet för social forskning, Stockholms universitet.

Lagar och förordningar

SFS 1991:900

Kommunallagen.

SFS 1993:387

Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade.

SFS 1993:528

Förordning om statliga myndigheters lokalförskörning.

SFS 2000:1383

Lag om kommunernas bostadsförskörningsansvar.

SFS 2001:453

Socialtjänstlagen.

SFS 2002:104

Lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförskörningsansvar.

SFS 2008:567

Diskrimineringslagen.

SFS 2010:879

Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

SFS 2010: 900

Plan och bygglagen.

Elektroniska källor:

AB Botkyrkabyggen:

www.botkyrkabyggen.se

Besqab:

www.besqab.se

Boplats Göteborg:

www.boplats.se

Boplats Växjö:

www.boplats.vaxjo.se

Försäkringskassan:

<http://statistik.forsakringskassan.se>

Inspektionen för socialförsöring:

www.inspsf.se

Jagvillhabostad.nu:

www.jagvillhabostad.nu

Kronofogden:

www.kronofogden.se

Majornas samverkansförening (MSF):

www.majsamverkan.se

Malmö stad:

www.malmo.se

Regeringen:

www.regeringen.se

Statistiska centralbyrån:

www.scb.se

Stockholms stads bostadsförmedling:

www.bostad.stockholm.se

Svensk fastighetsförmedling:

www.svenskfast.se

Sveriges Kommuner och Landsting:

ensamkommandebarn.skl.se

Telge:

www.telge.se

Tillväxtverket:

www.tillvaxtverket.se

ÖrebroBostäder AB:

<http://orerobostader.mynewsdesk.com>

NOTER



Noter

Kapitel 1

¹ Ungdomsstyrelsen indelning i bostadsmarknadsgrupper bygger på så kallade enkärniga lokala arbetsmarknader. Detta innebär att om flera lokala arbetsmarknader tillsammans bildar en större flerkärnig lokal arbetsmarknad så är det varje enskild delarbetsmarknad som utgjort byggstenen i Ungdomsstyrelsens indelning. Till exempel kan Stockholms/Solnas lokala arbetsmarknad delas in i tre delarbetsmarknader med Stockholm/Solna, Uppsala och Södertälje som kärnor i respektive delarbetsmarknad.

² Det är sålunda spridningen längs prisskalan, snarare än rangordningen, som ligger till grund för indelningen i bostadsmarknadsgrupper. Skalans nollpunkt utgörs av det genomsnittliga priset på småhus i den lokala arbetsmarknad som har det lägsta observerade priset. Det högsta priset som uppvisas av något lokalt arbetsmarknadsområde räknas som 100 (procent) på skalan.

³ Andelen förvärvsarbetande i åldern 30–64 år var 2009 betydligt lägre i Malmöregionen jämfört med riksgenomsnittet, 73,5 procent. Detta drar ner andelen förvärvsarbetande i Göteborgs/Malmös bostadsmarknadsgrupp. I Göteborgsregionen var andelen förvärvsarbetande 79 procent vilket är lite över riksgenomsnittet.

Kapitel 2

¹ Urvalet till Hushållens ekonomi utgörs av personer som är 18 år eller äldre och ett så kallat nätverksurval, vilket betyder att både urvalspersonen och de personer som tillhör hans eller hennes hushåll ingår i undersökningen. Urvalstorleken 2009 var cirka 17 000 hushåll. Datainsamlingen sker genom en telefonintervju och genom insamling av uppgifter från administrativa register.

² Hyresgästföreningens undersökning 2011 gjordes per telefon som följdes upp med en postenkät till ett delurval av unga som inte svarade per telefon. Totalt svarade 4 469 personer, 1 120 i Stockholms län, 1 109 i Göteborgsregionen, 1 118 i Malmö och Lund och 1 122 i övriga riket.

³ Då statistiskt säkerställda eller signifikanta och icke signifikanta skillnader nämns i resultatredovisningen av Hyresgästföreningens undersökning avses ett 95-procentigt konfidensintervall.

⁴ Med förvärvsarbetande avses här personer som har en arbetsinkomst som överstiger ett basbelopp, 42 800 kronor 2009. Företagare med inkomst av näringsverksamhet betraktas dock som förvärvsarbetande även om arbetsinkomsten understiger detta belopp. De som har en arbetsinkomst som överstiger ett basbelopp, men som vid intervjun angett att de studerar räknas som studerande (ej förvärvsarbetande) om arbetsinkomsten är mindre än tre och ett halvt basbelopp (149 800 kronor 2009).

⁵ Den grupp som här beskrivs som unga som inte är i utbildning eller i förvärvsarbete är till sin statistiska definition inte helt identisk med gruppen unga som varken arbetar eller studerar som tagits fram av Temagruppen unga i arbetslivet. Den sistnämnda definitionen används i kapitel 4.

⁶ Som studerande räknas de som vid intervjun uppgett att de studerar och har en arbetsinkomst som är mindre än tre och ett halvt basbelopp (149 800 kronor 2009).

⁷ Med föräldrarnas utbildningsnivå avses den förälder som hade den högsta avklarade utbildningen, klassificerad enligt nivå i svensk utbildningsnomenklatur (SUN). Uppgift om föräldrarnas utbildningsnivå tas om möjligt då undersökningspersonerna är 12 år.

⁸ Personer med funktionsnedsättning är personer som i undersökningen Hushållens ekonomi har svarat ja på frågan Hade du/han/hon någon funktionsnedsättning eller sjukdom som medför att du/han/hon har svårigheter att utan hjälp eller hjälpmedel utföra olika aktiviteter ("hinder i vardagen")?

⁹ Tabellbilagan återfinns på Ungdomsstyrelsens webbplats under en begränsad tidsperiod. Efter detta hänvisas den intresserade till att kontakta Ungdomsstyrelsen för att få tillgång till bilagan.

¹⁰ Av kohorterna som var födda 1965–1969 var föräldrarna för omkring 75 procent av alla med två utrikes födda föräldrar födda i Norden. För kohorterna födda under 1980-talet har nästan hälften föräldrar som är födda i Europa utom EU eller i länder utanför Europa.

¹¹ Data om genomsnittsåldern för flytt hemifrån i Sverige fanns inte med i redovisningen i Youth in Europe – a statistical portrait 2009. Uppgifterna om Sverige är hämtade från SCB.

¹² SCB:s Undersökningarna av barns levnadsförhållanden (Barn-ULF) är en urvalsundersökning som visar hur barn har det och hur de upplever sin vardag. De barn som intervjuas har valts ut genom att någon av föräldrarna i hushållet intervjuats i Undersökningarna av levnadsförhållanden (ULF).

¹³ Eftersom det skedde ett byte av insamlingsmetod från besöksintervju till telefonintervju 2006–2007 är det inte möjligt att göra jämförelser bakåt i tiden.

¹⁴ I grupperna starka bostadsmarknader och måttligt starka bostadsmarknader finns sammanlagt 19 högskoleorter, varav 13 är större högskoleorter.

Kapitel 3

¹ Frågan ställs endast i samband med den fördjupning av boendestatistiken som äger rum vart åttonde år. Den senaste fördjupningen ägde rum 2006–2007. Under 2006 bytte Statistiska centralbyrån samlingsmetod, från besöks-till telefonintervjuer, vilket gör att det inte går att göra jämförelser med tidigare år.

² Disponibel inkomst är summan av alla skattepliktiga och skattefria inkomster minus skatt och övriga negativa transfereringar. Den disponibla inkomst som redovisas är inte en fullständig mätare av ekonomisk välfärd i vid mening. Utanför mätningarna ligger bland annat egen produktion i hemmen, nyttan av offentlig konsumtion samt eventuella inkomster och förmögenheter som inte finns med i olika administrativa register.

³ Det finns olika sätt att mäta låg ekonomisk standard. Försäkringskassan använder i Ung idag 2011 andelen individer vars inkomst understiger 60 procent av medianen av disponibel inkomst per konsumtionsenhet för samtliga individer som gräns.

⁴ Beräkningarna gjordes på grunddata i HEK-registret (Hushållens ekonomi). Beräkningarna för 2010 baserades på FASIT-modellens (fördelningsanalytiskt statistiksystem för inkomster och transfereringar) framskrivning.

⁵ Bobarometern är en undersökning från Svensk Fastighetsförmedling som regelbundet mäter svenskarnas attityder i olika boendefrågor. I denna undersökning medverkade 888 föräldrar från hela Sverige som svarade på frågor om inställningen till att köpa en studentbostad till sitt barn och oron för bostadsbristens konsekvenser för barnens utbildning.

⁶ I Hyresgästföreningens undersökning (2011) uppgår 7 procent i gruppen med egen bostad och 10 procent bland dem som flyttat hemifrån men som bor utan besittningsrätt att de fått bostadsbidrag. Det är alltså relativt stora skillnader mellan i vilken utsträckning man får bostadsbidrag om vi jämför statistiken från Hushållens ekonomi med Hyresgästföreningens studie.

⁷ Tabellbilagan återfinns på Ungdomsstyrelsens webbplats under en begränsad tidsperiod. Efter detta hänvisas den intresserade till att kontakta Ungdomsstyrelsen för att få tillgång till bilagan.

⁸ Enkäten skickades till unga boendes i tio större kommuner, vilket gör att undersökningens resultat inte kan sägas representera hela landet.

⁹ År 2010 fanns i Sverige 1 656 444 hyresrätter, 1 853 877 äganderätter (villor/radhus) och 997 953 bostadsrätter.

¹⁰ Helen Ekstams fullständiga rapport finns på Ungdomsstyrelsens webbplats under en begränsad tidsperiod. Efter detta hänvisas den intresserade till att kontakta Ungdomsstyrelsen för att få tillgång till rapporten, dnr. 132-1348/11.

¹¹ Observera att det inte handlar om hur marknaden ska tillgodose individuella behov utan om hur politiken ska hantera boendet i relation till individens olika identitetsskapande.

¹² Begreppet formulerades först av Deleuze och Guattari (se Deleuze & Guattari 2004) i början av 1980-talet.

¹³ I Sverige bor 15 procent av de unga vuxna som har flyttat hemifrån i egna bostadsrätter.

Kapitel 4

¹ E-postuppgift från Finansinspektionen 2011-10-03.

Kapitel 5

¹ Enligt Hans Swärd finns det två svenska vetenskapliga studier om barn som lever med föräldrar i hemlöshet. Den ena har utförts av professorerna Gunvor Andersson och Hans Swärd i projektet Barn utan hem och den andra av Marie Nordfeldt, docent vid Ersta Sköndal högskola. Nordfeldts studie har dock ännu inte publicerats. Dessutom finns det forskning om vräkningar i allmänhet och särskilt vräkningar av barn (se Stenberg, Kjellbom, Borg & Sonmark 2011).

² Totalt var det sex olika stressrelaterade besvär som ingick: 1) huvudvärk, 2) ont i magen, 3) insomningssvårigheter, 4) känslor av stress, 5) trötthet under dagarna och 6) dålig nattsömn. Antalet stressrelaterade symptom (i tabell 5.1) har beräknats som hur många av ovanstående sex symptom svarspersonerna uppger sig lida av flera gånger i veckan eller varje dag.

³ Signifikantest har utförts som parvisa t-test av den genomsnittliga hälsan bland unga i de tre olika grupperna: etablerade, ej etablerade respektive studentboende, på 95% säkerhetsnivå.

⁴ De fullständiga regressionsmodellerna redovisas i en tabellbilaga som återfinns på Ungdomsstyrelsens webbplats i anslutning till rapporten.

⁵ Anna Ahlins rapport finns på Ungdomsstyrelsens webbplats under en begränsad tidsperiod. Efter detta hänvisas den intresserade till att kontakta Ungdomsstyrelsen för att få tillgång till rapporten. Rapporten har diarienummer 132-1024/11.

⁶ För en fördjupad resonemang om hur dessa faktorer påverkar, se Ungdomsstyrelsen 2005, Lidström 2009, Hörnqvist 1994, Gullberg & Börjeson 1999.

⁷ För en närmare beskrivning av undersökningsmaterialet hänvisas till *Rum för barn? Boende och förstafödslar i Sverige 1972–2005* (Ström 2012).

⁸ I dessa analyser har hänsyn tagits till ålder, kön, typ av bostadsort, utbildningsnivå och föräldrarnas socioekonomiska status.

⁹ För studier på individnivå utförda i andra länder se Kulu & Vikat 2007, Mulder 2006a, 2006b, Mulder & Wagner 1998, 2001.

Kapitel 6

¹ De statistiska uppgifterna är hämtade från SCB:s statistikdatabas: den officiella befolkningsstatistiken för 2010, befolkningens studiedeltagande 2009 samt befolkningens utbildning 2010.

² De statistiska uppgifterna är hämtade från SCB:s statistikdatabas: den officiella befolkningsstatistiken för 2010, befolkningens studiedeltagande 2009 samt befolkningens utbildning 2010.

³ De statistiska uppgifterna är hämtade från SCB:s statistikdatabas: den officiella befolkningsstatistiken för 2010, befolkningens studiedeltagande 2009 samt befolkningens utbildning 2010.

⁴ De statistiska uppgifterna är hämtade från SCB:s statistikdatabas: den officiella befolkningsstatistiken för 2010, befolkningens studiedeltagande 2009 samt befolkningens utbildning 2010.

⁵ Haninge kommun (2010). Förslag till Bostadsstrategi för Haninge baserad på Riktlinjer för bostadsförsörjningen.

⁶ De statistiska uppgifterna är hämtade från SCB:s statistikdatabas: den officiella befolkningsstatistiken för 2010, befolkningens studiedeltagande 2009 samt befolkningens utbildning 2010.

⁷ De statistiska uppgifterna är hämtade från SCB:s statistikdatabas: den officiella befolkningsstatistiken för 2010, befolkningens studiedeltagande 2009 samt befolkningens utbildning 2010.

⁸ Samtal med Johan Nordenfelt, Erik Olsson fastighetsförmedling AB, 2011-09-23.

⁹ Statens bostadskreditnämnd (2008). Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt. Stockholm: Statens bostadskreditnämnd.

Kapitel 7

¹ E-postuppgift från Mäklarsamfundet 2011-11-03.

² E-postuppgift från Göteborgs stads bostadsaktiebolag 2011-11-16.

³ E-postuppgift från Stockholms stadsmission 2011-11-07.

⁴ Uppgift från Socialstyrelsens webbplats 2011-06-20.

Kapitel 8

¹ "1 § Varje kommun skall planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Vid planeringen av bostadsförsörjningen skall kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod." (Lag 2002:104).

² Volymelement är tredimensionella, uppbyggda av golv, vägg och tak. De levereras ofta med all nödvändig utrustning installerad. Med volymelement kan hela bostäder färdigställas på kortare tid.

³ Telefonsamtal med Dan Wistedt på SSSB, 2011-10-04.

⁴ Intervju med Henrik Strand, vd i AB Kristianstadsbyggen, 2011-09-06.

Kapitel 9

¹ Om det i en kommun finns kommunala ungdomsråd så är unga ofta engagerade före den ålder då det för de flesta blir aktuellt att flytta hemifrån, vilket kan göra att den typen av frågor inte drivs i det forumet. I en undersökning från Sveriges ungdomsråd visar sig 85 procent av ungdomsrådens aktiva medlemmar vara högst 18 år (Sveriges ungdomsråd 2008).

² Statistiska centralbyrån, statistikdatabasen, befolkningsstudiedeltagande 2009.

³ Här framträder möjligen en annan bild om man ser till statistiken som redovisas i kapitel 4. Där framkommer att 56 procent av de unga i socialt utsatta bostadsområden är nöjda med sin bostadssituation jämfört med 77 procent för genomsnittet av unga i Stockholm, Göteborg och Malmö.

FOKUS11

En analys av ungas bostadssituation



Vilka hinder och möjligheter möter unga när de ska etablera sig på bostadsmarknaden? Och hur påverkar bostadssituationen ungas etablering på arbetsmarknaden och deras familjebildning? I **FOKUS11** ger vi en aktuell bild som grundar sig på den senaste statistiken och beskriver ungas bostadsförhållanden idag. Förutsättningarna är dock inte lika för alla och vi jämför därför situationen för olika grupper av unga samt de skilda förhållanden som råder på olika typer av bostadsmarknader runt om i landet. Vi berättar också om de senaste årens diskussion kring ungas boendesituation och sammanfattar de förslag som lagts för att förbättra denna.

Detta och mycket mer kan du läsa om i **FOKUS11** som är den sjunde tematiska analysen inom ungdomspolitik. Rapporten bygger på ett brett statistiskt underlag men också på intervjuer med ungdomar, politiker och tjänstemän runt om i landet.



UNGDOMSSTYRELSEN
www.ungdomsstyrelsen.se



Fritzes

ett Wolters Kluwer-företag

106 47 Stockholm Tel 08-598 191 90 Fax 08-598 191 91 order.fritzes@nj.se www.fritzes.se

ISBN 978-91-85933-51-8 ISSN 1651-2855