

---

# Ungdomsbostads- bristen är inte bara ett Stockholmsfenomen



# Bostadsbristen är en generationsfråga

När Riksbyggen startades för 80 år sedan var det världskrig och brist på arbete och bostäder. Tanken bakom bildandet av Riksbyggen var att bygga bostäder för att skapa arbetstillfällen och samtidigt bidra till att minska bostadsbristen.

Under en lång tid har det varit en brist på bostäder i dagens Sverige. Det har helt enkelt byggts för lite. Det skulle behöva byggas cirka 60 000 nya bostäder varje år men under de senaste decennierna har detta bara inträffat under något enstaka år. En av de grupper som har det tuffast på bostadsmarknaden är unga vuxna. En stor del av en hel generation riskerar att hamna utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

På Riksbyggen vill vi med det samhällsupdrag som vi haft redan från start bidra till att lösa situationen för unga vuxna. Vi gör det både genom att i praktisk handling testa nya lösningar som är särskilt riktade till unga vuxna och att påverka politiken att ta beslut som förenklar köpet av sin första bostad. Till exempel har vi utvecklat Hyrköp av bostadsrätt och Ungdomsettor för unga vuxna samt tagit fram ett förslag om ett statligt Ungbolån, liknande CSN-lånet. I den här rapporten vill vi berätta mer om Riksbyggens arbete för att unga vuxna ska få ett tryggt och prisvärt boende.



Johanna Frelin, vd Riksbyggen



Märten Lilja, vice vd Riksbyggen och chef för affärsområde Bostad





# Ungdomsbostadsbristen är ett allvarligt problem

Många unga vuxna har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Enligt Hyresgästföreningens undersökning 2019 bor 27 procent av Sveriges unga i åldrarna 20-27 år hos sina föräldrar. Det är den högsta uppmätta andelen sedan den första undersökningen gjordes 1997, då motsvarande andel var 15 procent. Drygt 85 procent, 238 000 av de unga som bor hos sina föräldrar vill flytta hemifrån. Unga vuxna saknar dock ofta sparkapital och har inte tillräckliga inkomster för att beviljas lån för att köpa en bostad. Samtidigt har de inte tillräckligt lång kötid för ett hyreskontrakt. Istället tvingas unga söka sig till den dyrare och mer osäkra andrahandsmarknaden eller fortsatt vara beroende av sina föräldrar trots att de är vuxna. Statistik från Skandia 2019 visade att nästan var fjärde ung person har en förälder som medlåntagare till sitt bolån. Andelen unga som har bolån med en medlåntagare ökade med nästan tio procentenheter från mitten av 2016 till våren 2019.

## Införda kreditrestriktioner har höjt trösklarna

Kombinationen av bostadsbrist med stor konkurrens om små och billiga bostäder, stigande bostadspriser och hittills införda kreditregleringar gör det svårt för många unga vuxna att köpa en bostad. Ett flertal beslut har fattats de senaste åren som gör det svårare för hushållen att finansiera bostäder:

**2010:** Bolånetak motsvarande högst 85 procent av bostadens värde.

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

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

## Allvarlig ungdomsbostadsbrist i 67 av Sveriges kommuner

Ungdomsbostadsbristen är utbredd i större delen av landet. Den undersökning Riksbbyggen låtit göra visar att det är allvarlig ungdomsbostadsbrist i 67 av Sveriges kommuner, det vill säga mer än var femte kommun. Riksbbyggen har definierat allvarlig ungdomsbostadsbrist som att hälften eller fler av ensamboende 20-30-åringar inte har möjlighet att köpa en etta i den egna kommunen.

Som störst är problemet för ungdomar i Lund, Göteborg och Stockholm där ungefär 90 procent av ensamboende unga vuxna utestängs från möjligheten att köpa en bostad. Men problemet är geografiskt utspritt och berör kommuner av olika storlek. Bland de kommuner som bedöms ha allvarlig ungdomsbostadsbrist finns exempelvis Mölndal, Karlstad och Östersund. Faktum är att 29 av de 67 kommuner som har allvarlig ungdomsbostadsbrist ligger utanför Stockholms och Västra Götalands län. Samtliga län utom Västernorrland är representerade.

Listan till höger visar de 30 kommuner där den allvarliga ungdomsbostadsbristen är högst i Sverige. Procentsiffran avser andel 20-30-åringar som inte har möjlighet att köpa en etta i kommunen.

### Ett växande problem

Problemet med ungdomsbostadsbrist kommer knappast att minska eftersom antalet unga vuxna förväntas öka de närmaste åren. Totalt ökar antalet personer i gruppen 18 till 35 år med nästan 125 000 personer från 2019 till och med 2025.

Plats	Kommun	Andel
1	Lund	93 %
2	Göteborg	90 %
3	Stockholm	89 %
4	Uppsala	87 %
5	Solna	87 %
6	Sundbyberg	86 %
7	Danderyd	85 %
8	Lidingö	84 %
9	Mölndal	83 %
10	Umeå	82 %
11	Linköping	82 %
12	Kungsbacka	81 %
13	Tanum	81 %
14	Öckerö	81 %
15	Nacka	80 %
16	Värmdö	79 %
17	Täby	79 %
18	Tyresö	78 %
19	Malung-Sälen	78 %
20	Huddinge	77 %
21	Örebro	76 %
22	Varberg	76 %
23	Halmstad	74 %
24	Ekerö	73 %
25	Sollentuna	72 %
26	Vallentuna	72 %
27	Partille	72 %
28	Sotenäs	72 %
29	Vaxholm	71 %
30	Härryda	71 %



# Tillsammans kan vi underlätta för unga att köpa bostad

Det finns en stor efterfrågan hos unga vuxna att äga sin bostad. Ungdomsbarometern frågade 2019 på uppdrag av Boinstitutet ett stort antal unga hur de helst vill bo. Resultaten visar att över 70 procent

vill bo i småhus eller bostadsrätt och att 46 procent ser etablering i småhus eller bostadsrätt som mest realistisk medan motsvarande andel i hyresrätt med förstahandskontrakt är 29 procent.

*– Ungdomsbostadsbristen ett utbrett problem. Riksbyggens företagsidé handlar om att skapa attraktiva och hållbara bostäder för alla. Att vi bidrar till att underlätta för unga att skaffa bostad är en del i det arbetet. Men ett så här stort samhällsproblem kräver också politiska lösningar. Många aktörer har i flera år efterfrågat någon form av startlån för att unga vuxna ska kunna köpa en bostad och 2019 presenterade Riksbyggen ett konkret förslag på hur det kan utformas. Det är nu hög tid att regeringen inför ett statligt Ungbolån, säger Johanna Ode, bostadspolitisk expert och verksamhetsutvecklare på Riksbyggen.*



## Riksbyggens Hyrköp

Riksbyggen erbjuder i vissa bostadsprojekt Hyrköp av bostadsrätt för personer som är under 35 år. Hyrköp innebär att den person som inte har något förstahandskontrakt eller äger en bostad får hyra en lägenhet med möjlighet att köpa den inom fem år. Riksbyggen har hittills Hyrköp i Brf Brandstationen i Järfälla och på gång i Brf Branddammen i Bandhagen, Brf Körsbärs-lunden i Helsingborg och Brf Korseberg Fjärd i Vänersborg. Så här funkar det:

- Du får hyra lägenheten med option att köpa den inom fem år.
- Hyran ska motsvara nyproduktionshyra på aktuell ort.
- Överlåtelsepriset från Riksbyggen till den boende motsvarar som högst ursprunglig insats med en årlig uppräknings motsvarande konsumentprisindex.
- Hyrköp kommer i första hand att erbjudas medlemmar i Riksbyggen Förtur, därefter andra intressenter.
- Max tio procent av lägenheterna i en bostadsrättsförening kommer att erbjudas med Hyrköp.
- Under hyrestiden äger Riksbyggen lägenheten.
- Om hyrköparen inte köper sin bostadsrätt får personen bo kvar som hyresgäst.
- Hyrköplägenheterna omfattas inte av bytesrätt.

## Riksbyggens Ungdomsettor

Riksbyggen erbjuder i vissa bostadsprojekt så kallade Ungdomsettor till personer som är mellan 18 och 30 år. Riksbyggen har hittills Ungdomsettor i Brf Viva och på gång i Masthugskajen, båda i Göteborg. Så här funkar det:

- Ungdomsettorna har låg insats och en något högre månadsavgift än vad den skulle ha varit för en motsvarande lägenhet med sedvanlig insats för att finansiera den ökade länekostnaden för föreningen med anledning av den låga insatsen. I Brf Viva var insatsen för en lägenhet om 30 kvm 95 000 kronor och månadsavgiften 4 748 kr/mån 2018.
- Ungdomsettorna har en ytsmart planlösning, med möjlighet för två personer att bo bra och under tiden spara ihop till en lägenhet med större insats.

- Köparna av Ungdomsettorna blir fullvärdiga medlemmar i föreningen, vilket ger dem rösträtt och gör dem valbara till styrelsen.
- De får också tillgång till gemensamma utrymmen som exempelvis kan vara gemensamhetslokal, övernattningslägenhet, tvättstuga, orangeri, växthus (vilka utrymmen som finns varierar mellan olika projekt).
- De boende har rätt att bo kvar i lägenheten så länge som önskas.
- Den som säljer sin Ungdomsetta bara kan sälja den vidare till en person som är mellan 18 och 30 år. Vid en försäljning får köpeskillingen maximalt uppgå till inköpspriset plus förändringen av konsumentprisindex under den tid som bostadsrättshavare haft lägenheten och eventuell försäljningskostnad.

## Det behövs ett statligt Ungbolån

Idag finns inga särskilda lån för unga i Sverige för att köpa bostad. Riksbyggen föreslog 2019 sju grundprinciper för hur staten kan utforma ett Ungbolån på motsvarande sätt som det statliga CSN-lånet för att studera:

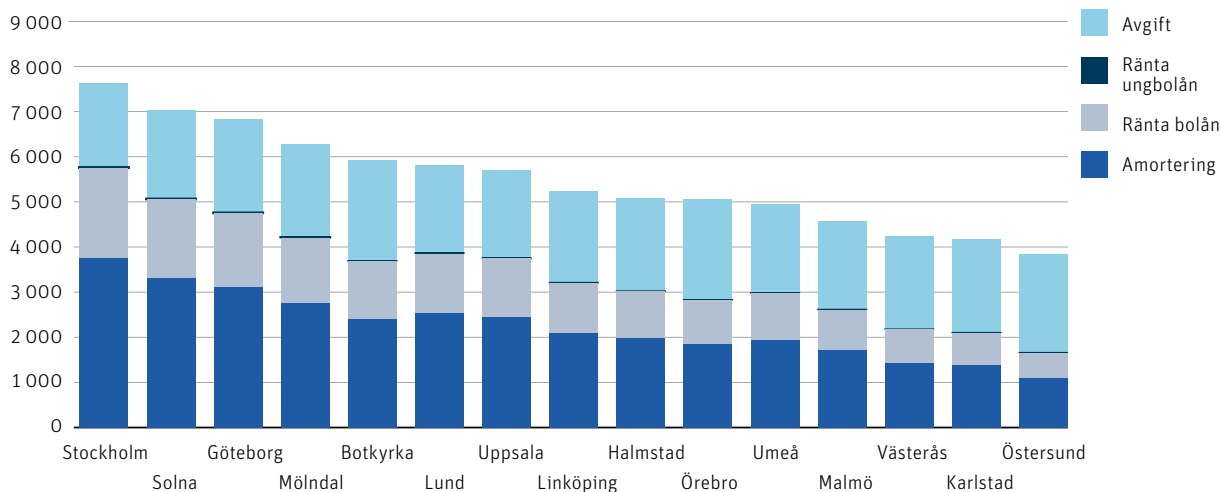
- Lånet riktar sig till unga vuxna i åldern 18–35 år.
- Lånet omfattar max tio procent av marknadsvärdet på bostadsrätten med ett maximalt belopp på 300 000 kronor per person. Två personer som bor tillsammans kan därmed få totalt 600 000 kr i lån.
- Den enskilde bidrar med eget kapital om minst fem procent.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

## Ett Ungbolån skulle göra skillnad

Vad blir då de ekonomiska effekterna av ett statligt Ungbolån för unga vuxna? Grafen till höger visar vad boendeutgiften blir och dess sammansättning i några kommuner med allvarlig ungdomsbostadsbrist.

Brf Viva i Göteborg – ett av Sveriges mest hållbara och innovativa bostadsprojekt som vunnit många priser.





För de fem kommuner med lägst bostadspriser i grafen stannar den totala boendeutgiften under 5 000 kr/mån. I sex kommuner blir boendeutgifter på 5 000 till 6 000 kr/mån medan de fyra kommuner med högst priser får boendeutgifter på ca 6 300 till 7 600 kr/mån. I knappt hälften av kommunerna blir avgiften den största utgiften och i Stockholm motsvarar amorteringen halva den totala boendeutgiften. I dessa beräkningar ingår enbart det första amorteringskravet enligt förslaget med Ungbolån

och i samtliga kommuner understiger amorteringen då hälften av den totala boendeutgiften.

Vad det gäller insatsen behöver den unga vuxna med Ungbolånet ett eget kapital på 38 000 kr i Östersund och 130 000 kr i Stockholm för att finansiera kontantinsatsen. I Uppsala, Lund och Botkyrka blir insatsen mellan 85 000–90 000 kr medan den i Västerås landar på 50 000 kr för att köpa ett etta utifrån prisbilden i respektive kommun.



### Rusning efter Hyrköps-lägenheter i Drottninghög i Helsingborg

I Helsingborg erbjuder Riksbyggen Hyrköp av bostadsrätter i Brf Körsbärslunden, i området

Drottninghög, Helsingborg.

– Precis som i så många andra delar av landet är det svårt för unga vuxna att ta sig in på bostadsmarknaden i många städer i Skåne, inte minst i Helsingborg. Det är därför jättekul att vi nu kunnat erbjuda Hyrköp i ett av våra projekt och vi tittar nu på fler ställen att göra samma sak, säger Ulrika Nyström, regionchef för Riksbyggen Bostad.

Ett hundratal personer anmälde intresse för Hyrköps-lägenheterna i Brf Körsbärslunden.

– Det är fantastiskt att kunna ge unga vuxna en chans på bostadsmarknaden. Då gör vi verkligen nytta, säger Ulrika Nyström.



### Ungdomsettorna i Brf Viva – fullvärdiga bostadsrättsmedlemmar

Brf Viva i Göteborg har byggts för att bli Sveriges mest hållbara och innovativa bostadsprojekt. Förutom miljömässig och ekonomisk hållbarhet

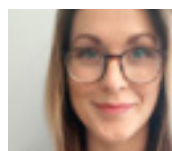
är den sociala hållbarheten en viktig del av projektet.

Att även unga vuxna skulle ha råd att bo i Brf Viva var med redan tidigt i planeringen.

– Det är oerhört svårt för unga vuxna att skaffa sitt första boende i Göteborg. Vi ville därför testa ett helt nytt grepp och resultatet blev Ungdomsettor för 95 000 kronor med rimlig månadsavgift, säger Anders Johansson, projektchef för Brf Viva.

Köparna av Ungdomsettorna har samma inflytande som övriga medlemmar i Brf Viva.

– Vi vill att alla ska känna samma engagemang i föreningen, ung som gammal. Genom Ungdomsettorna får vi också en bättre åldersblandning bland de boende i föreningen som vi kanske inte hade fått annars, säger Anders Johansson.



### Lokaler som inte används kan bli boende för unga vuxna

Det är inte bara genom nyproduktion som bostäder för unga vuxna kan skapas. I Skellefteå har Riksbyggen

genomfört ett ombyggnadsprojekt i en äldre bostadsrättsförening, Brf Skellefteåhus 7, där lokaler som underutnyttjats gjorts om till små, yteffektiva bostäder med låga månadsavgifter.

– Unga vuxna är en av huvudmålgrupperna för de nya lägenheterna. I Skellefteå är det ett stort tryck efter bostäder efter beslutet om byggandet av batterifabriken Northvolt och många unga har svårt att köpa en bostad. För många unga är kravet på kontantinsats ett hinder, säger Gabriella Lööf, projektledare på Riksbyggen.

Idag råder allvarlig ungdomsbostadsbrist i 67 av Sveriges kommuner. Det är mer än var femte kommun. Där har hälften eller fler av ensamboende 20–30-åringar inte har möjlighet att köpa en etta i den egna kommunen. Ungdomsbostadsbristen är ett utbrett problem – inte bara ett Stockholmsfenomen.

Tillsammans kan vi vända problemet och underlätta för unga att skaffa en egen bostad. Riksbyggen erbjuder exempelvis Hyrköp och Ungdomsettor i vissa projekt, men det krävs också politiska lösningar. Ett statligt Ungbolån behöver införas.

#### Mer information

Johanna Ode, bostadspolitisk expert: [johanna.ode@riksbyggen.se](mailto:johanna.ode@riksbyggen.se)

Håkan Andersson, presschef: [hakan.andersson@riksbyggen.se](mailto:hakan.andersson@riksbyggen.se)

På Riksbyggens opinionssida hittar du information om hur ungdomsbostadsbristen ser ut i samtliga 67 kommuner med allvarlig ungdomsbostadsbrist: [www.riksbyggen.se/om-riksbyggen/press-och-opinion/opinion/ungbolan](http://www.riksbyggen.se/om-riksbyggen/press-och-opinion/opinion/ungbolan)



67 kommuner har allvarlig ungdomsbostadsbrist.

