



SBAB presenterar:

Komma Hem - rapporten

SBAB!

Vi vill att alla ska få komma hem

Som bank är vi en av de aktörer som har möjlighet att påverka bostadsmarknaden, vilket även medför ett stort ansvar att bidra till en mer positiv utveckling. Vi vill verka för en mer välfungerande, inkluderande och hållbar bostadsmarknad. För att lyckas med det behöver vi en djup förståelse för bostadsmarknaden, både på individ- och samhällsnivå. Klimatets utveckling och ett samhälle där utanförskapet ökar är bara två områden som kraftigt påverkar behovet av nya lösningar att leva och bo.

Vilka konsekvenser får den nuvarande bostadsmarknaden på våra relationer, och på samhället i stort? Vilka är utmaningarna, och hur kan vi skapa en mer välfungerande, inkluderande och hållbar bostadsmarknad? Det är bara några av de frågor vi utforskat i den Komma hem-studie som vi genomfört. Studien utgjordes av djupintervjuer med hushåll runtom i Sverige, en digital enkät bland 1500 svenskar, samt expertintervjuer. I den här rapporten har vi samlat alla de intressanta insikter vi fått från studien.

Men vad innebär det då att arbeta och verka för en mer välfungerande, inkluderande och hållbar bostadsmarknad? För oss på SBAB innebär det bland annat att vi finansierar fastighetsprojekt som har som idé att bygga inkluderande och hållbara bostadsområden, oavsett om det är ett så kallat miljonprogram som ska rustas upp eller en nyproduktion som bygger på en tydlig idé kring miljömässig och social hållbarhet.

Många har klimatångest och vill leva mer hållbart och klimatsmart i sitt hem, men få vet vad de kan göra och hur de kan påverka. Bostadsmarknaden behöver ställa om till ännu fler miljömässigt hållbara initiativ. Här har vi som bank en viktig roll att fylla. Som ett led i detta har vi som första bank i Sverige lanserat ett Grönt Bolån som är grönt hela vägen - från upplåning till utlåning. Det innebär att vi har slutit ett kretslopp genom att vi lånar pengar via så kallade gröna obligationer som vi sedan öronmärker för att enbart finansiera vårt Gröna Bolån. En annan del är att informera och sprida kunskap till våra kunder hur de kan klimatsmart-anpassa sin fastighet.

Vidare innebär vårt arbete att vi sedan 19 år stöttar Stadsmissionen. Det är en mänsklig rättighet att ha tak över huvudet, men trots det lever över 30 000 personer i Sverige utan just det.

Många bra initiativ är igång, och många fler behöver komma till stånd. Alla aktörer behöver tänka nytt, samverka och hitta fler lösningar. Arbetet med Komma Hem-rapporten har varit tankeväckande och gett oss en mängd insikter som gjort oss ännu mer övertygade om att fortsätta driva och verka för en mer hållbar bostadsmarknad.

Vi hoppas att rapporten ska ge även dig/er fler insikter och inspirera till fler initiativ. Gärna tillsammans med oss.



Malin Pellborn, Hållbarhetschef SBAB

Innehåll

Inledning	4
Artikel 1 - Hem ljuva hem	6
Artikel 2 - Spelar storleken roll?	11
Artikel 3 - Bo tryggt och må bättre	15
Artikel 4 - Klimatsmartare boende	22
Artikel 5 - Synen på den Svenska bostadsmarknaden	28
Artikel 6 - Bostad, relationer och självbild	32
Artikel 7 - Sådan bostadsmarknad, sådant samhälle	36
Artikel 8 - Nya boendebehov kräver nya tankar kring boende	38
Artikel 9 - Hyr ut friggeboden, lös bostadskrisen	44
Artikel 10 - Så arbetar andra länder för en mer inkluderande bostadsmarknad	48
Hur?	52

Inledning

Texterna i rapporten är uppdelade i två huvudområden: Hemmet & Bostadsområdet och Bostadsmarknaden. I Hemmet & Bostadsområdet undersöker vi hur människor känner och tänker kring sitt hem, till exempel vad som skapar hemkänsla och vad som får oss att må bra i hemmet och närområdet. I Bostadsmarknaden lyfter vi blicken och belyser nutida utmaningar och identifierar möjligheter för att skapa en mer hållbar bostadsmarknad.

Några nyckelinsikter från rapporten är:

Traditionella föreställningar och normers hindrande kraft

En insikt som bekräftats i intervjuerna med både privatpersoner och experter samt i form av statistiskt underlag är att sättet att tänka kring, utforma och bygga bostäder i många fall präglas av traditionella och förlegade föreställningar, normer och regleringar. Bland såväl individer som arkitekter och byggaktörer finns en viss bild av vad hemmets funktion är och hur det ska utformas, vilket hindrar utveckling för individer och samhälle samt utvecklingen mot en mer hållbar och inkluderande bostadsmarknad.

Framtidens boende bygger på flexibilitet och nytänkande

En mer inkluderande och hållbar bostadsmarknad bygger på högre flexibilitet, utsuddande av gränser och nytänkande, i alla led – alltifrån hur privatpersoner ser på hemmets funktion till utformningen av bostäder och sättet att köpa/hyra. När det gäller hållbarhet behöver till exempel både de som bor i och bygger bostäderna tänka ett steg längre om hur vi kan bo mer hållbart. Och för att på riktigt minska bostädernas klimatpåverkan måste vi kanske förändra vår syn på bostadsyta.

Behov av ökad kunskap

Förutom traditionella sätt att tänka kring och bygga bostäder är kunskapsbrist en hindrande faktor för en mer inkluderande och hållbar bostadsmarknad. Kunskapsbristens konsekvenser blir särskilt tydlig gällande hur man kan leva mer klimatsmart i sitt boende och möjligheterna att hyra ut. Här kan vi alla utifrån våra verksamheter ta ett ansvar att

bli tydligare med att lyfta fram de möjligheter som finns, och vilka positiva konsekvenser det får både för den enskilde individen och samhället i stort.

Ett annat område där det råder kunskapsbrist är privatuthyrning – både vad gäller de positiva effekterna och hur det går till rent praktiskt saknar många kunskap om. Förutom ökad information gällande privatuthyrning skulle det till exempel underlätta om bostadsrättslagen utvecklas för att stödja att hyra ut i andra hand genom att låta en större andel av en bostad hyras ut skattefritt så att stora bostäder nyttjas mer effektivt. Bygglövs- och skatteregler kan även förenklas för att göra det enklare att göra om en stor bostad till två mindre.

En tredje utmaning är att vi som banker upplevs ha ett ansvar för att åtgärda bostadskrisen, men att det finns skilda uppfattningar på vilket sätt. För att skapa förtroende behöver vi bli tydligare med att kommunicera varför vi gör som vi gör.

Samarbete är nyckeln

De inspirerande exempel som vi presenterat i denna rapport visar att det börjat puttra av både hållbara och inkluderande boendeinitiativ, men för snabbare och större förändring krävs bredare reformer och samarbete mellan alla oss aktörer som har en inverkan på bostadsmarknaden. Som bank är vi en viktig del av bostadsmarknaden, men vi kan inte lösa allt. En sak är säker – för att på riktigt komma tillrätta med bostadskrisen behöver vi samarbeta. Allt fler branscher inser att gränsöverskridande och interdisciplinära samarbete är nödvändigt för att lösa utmaningar. Inom bostadsmarknaden skyller aktörerna på varandra snarare än att försöka se hur vi tillsammans kan ta fram de mest effektiva och långsiktiga lösningarna. För SBAB ligger nytänkande i vår affärsidé. Vi vill utmana etablerade strukturer. Nu behöver vi se hur vi kan lära av varandra och tillsammans bli en stark kraft.

Dessa insikter tar vi nu med oss i vårt fortsatta arbete för att på olika sätt skapa förutsättningar för fler att få komma hem – dels genom att utveckla egna produkter och tjänster, dels genom att informera och inspirera. Men även genom att driva på andra aktörer och bjuda in till debatt och lösningsfokuserade samtal.

Räkna med att höra mer från oss framöver. Titta gärna in på vår hemsida och följ oss i sociala medier för att se hur vi ökar möjligheten för fler att få komma hem, ett steg i taget.

Artikel 1

Hem ljuva hem

Hemmet spelar en central roll i våra liv. Oavsett vem du är finns ett behov av en stabil plats att bygga livet kring. När vi frågade svenskarna om hur man ser på hemmets betydelse, funktion och vad som får en att må bra hemma, blev det tydligt att mycket handlar om grundläggande mänskliga behov, snarare än extravaganser.

Hemmet = trygghet

Vår undersökning visar att hemmet är själva definitionen av trygghet. När vi ställde den öppna frågan om vad hemmet betyder, var just "trygghet" det vanligast förekommande ordet. Även bland de hushåll vi intervjuade beskrevs möjligheten att känna sig trygg som en av de absolut viktigaste aspekterna med hemmet – för en del till och med viktigare än värme.

Mitt hem är min trygga plats där jag kan blicka ut på världen i lugn och ro. Det allra viktigaste med min bostad är att jag känner mig trygg. Trygghet känns viktigare än värme – jag skulle hellre frysa och vara trygg än känna att man måste vara på sin vakt.

Kvinna, Hushåll #6

Platsen där vi kan och vågar vara oss själva till 100 procent

Förutom att vara en plats där vi kan känna oss trygga visar vår undersökning att vår bostad är stället där vi kan koppla av och vara oss själva fullt ut. Störst andel – 35 procent – anser att hemmets viktigaste funktion är att det är en plats där man kan varva ner och ladda batterierna. Andelen som tycker detta är viktigt är extra hög bland de mellan 20 och 29 år – hela 42 procent i denna åldersgrupp anser att hemmets viktigaste funktion är att vara en plats där man kan varva ner och ladda batterierna. På frågan om vad som är den viktigaste faktorn för att må bra hemma svarade störst andel – 44 procent – att det är en plats där man kan vara sig själv.

Att hemmet är en plats där man kan koppla av och vara sig själv var tydligt även bland de hushåll vi pratat med. Hemmet beskrevs som en "borg", och en trygg och stabil plats i tillvaron, där man helt kan skärma av sig från omvärlden och vara sig själv helt och hållet.

Hela min uppväxt har vi flyttat jättemycket, därför är det en trygghet att ha ett fast hem. Det är så mycket som är föränderligt i omvärlden, med jobb och allt. Då blir hemmet som en borg.

Kvinna, Hushåll #1

Känslan när jag kliver över tröskeln är lättnad, en relief. Hemmet är en plats för kravlöshet, där man kan slänga av sig allt, både fysiskt och mentalt, andas ut och bara vara.

Kvinna, Hushåll #6

Resultaten säger en del om vår tid. För i en stressig och kravfylld vardag har hemmet kommit att spela en unik roll, eftersom det i princip är den enda plats där man kan komma ner i varv, slappna av helt och "bara vara".

Långsiktighet avgörande för trygghets- och hemkänsla

Den upplevda tryggheten, och även hemkänslan, är nära kopplad till långsiktighet – att veta att man kan bo kvar i sin bostad under en längre tid framöver: en av fyra svarade att en bostad inte känns lika mycket som ett hem om man inte kan bo kvar i den.

"När vi talar om trygghet och hemkänsla kopplas det ofta ihop till ägande – det finns en föreställning om att det enda sättet du kan känna dig trygg och skapa hemkänslor är om du äger din bostad, vilket inte alls stämmer. Däremot handlar det om att ha en grundtrygghet i att du vet att du inte kommer förlora ditt hyreskontrakt eller att du inte kommer behöva flytta."

*Pernille Hagbert,
hållbarhetsforskare KTH*



Vikten av långsiktighet blev tydlig även i intervjuerna med hushållen. De som bor i en bostad som man vet om att man behöver lämna inom en kortare framtid beskrev hur det skapade en inre oro att inte ha en fast plats att utgå från. Dessutom innebar kortsiktigheten att man inte ville lägga ner varken tid, kraft, känslor eller pengar på att på riktigt "bo in" sig och skapa hemkänsla. Resultatet blev att man levde i en tillvaro som kändes provisorisk.

I och med att jag bor i ett rivningskontrakt tänker jag mycket på hur mycket kraft och pengar som är värt att investera, och jag vill heller inte engagera mig för mycket emotionellt. Vissa hem lägger man sin själ i, men här vill jag hålla en viss distans – jag vill inte att det ska bli för viktigt i och med att jag vet att det ska rivas.

Kvinna, Hushåll #5

Att leva i en resväska – tröttsamt och mentalt påfrestande

De negativa effekterna av bristen på långsiktighet och stabilitet var extra tydliga hos den unga kvinna som hyr ut sin studentbostad och istället bor hemma hos olika vänner. Hon beskrev livet i en resväska med ett ständigt hoppande mellan olika bostäder som både tidskrävande och mentalt påfrestande och att allt hon längtar efter är en fast bostad att slå sig ner i och känna ro.

Eftersom jag inte kommer bo kvar där jag bor nu om ett halvår vill jag inte engagera mig för mycket. Det känns provisoriskt. Jag ser fram emot något som känns mer som mitt, så jag kan skapa mitt hem på riktigt. En stabil plats som jag bestämmer själv över. Jag är trött på att flytta, det är tröttsamt och tidskrävande att behöva släpa sitt pick och pack mellan olika platser. Det kräver mycket planerande och pusslande.

Kvinna, Hushåll #8

Vikten av att göra hemmet till "sitt"

En annan viktig faktor för att må bra och känna sig hemma i sin bostad är möjligheten att kunna påverka sin bostad. Drygt fyra av tio svenskar stämmer in i påståendet att man känner sig mer hemma i en bostad som man har gjort om/kunnat påverka. Även bland de hushåll vi intervjuade beskrevs möjligheten att kunna renovera, måla och inreda precis efter sitt eget behov och smak som avgörande för hemkänslan.

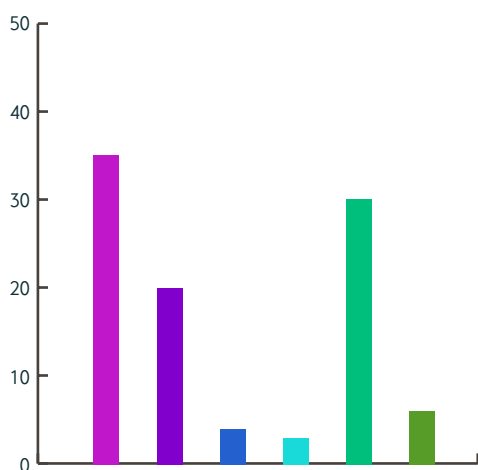
Hemkänsla är att man får göra om lite själv, med hjälp av färg och form – att man känner att det här är "vi".

Kvinna, Hushåll #1

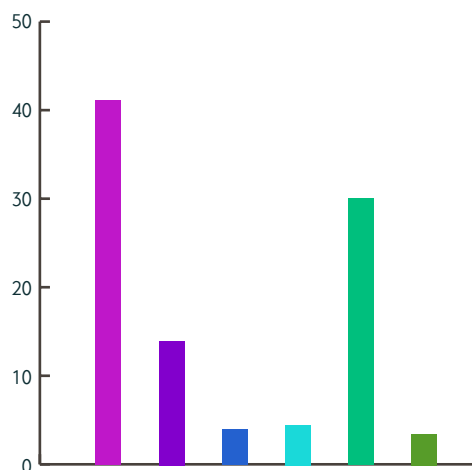
Vad är hemmets viktigaste funktion?

- Att kunna varva ned och ladda batterierna
- Att utöva mina intressen
- Att kunna vara mig själv
- Att umgås med vänner och familj
- Att förvara mina saker
- Att hemmet reflekterar mig och min person

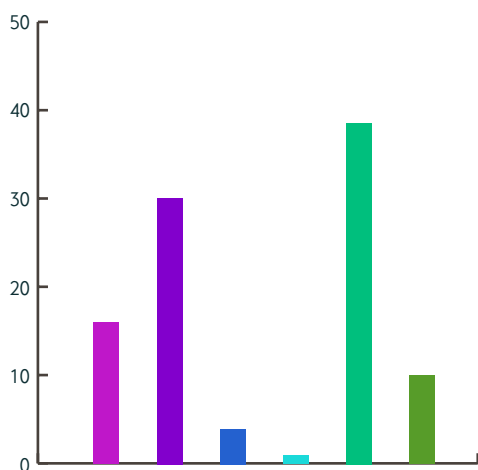
Alla:



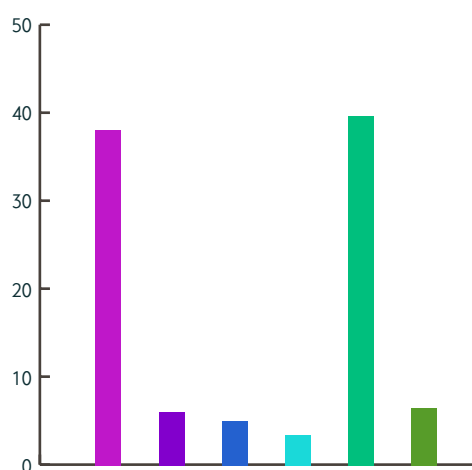
20 - 29:



70 - 80:



Bor själv:



Hemmets betydelse i siffror

41%

känner sig mer hemma i en bostad som man har gjort om/kunnat påverka.

25%

anser att om man inte kan bo kvar i sin bostad känns den inte lika mycket som ett hem.

Nyckelinsikter



Hem- och trygghetskänslan hänger mycket samman med långsiktighet och att veta att man kan bo kvar i sin bostad under en längre period framöver.



Bostaden ses som en plats för nedvarvning, uppladdning och kravlöshet, snarare än ett skrytbygge eller ett sätt att manifestera sin identitet.



En annan viktig faktor för hemkänslan är möjligheten att kunna påverka utformningen av bostaden – att göra hemmet till "sitt".



Vetskapen om att man inte kan bo kvar i sitt hem under en längre period innebär att man inte engagerar sig lika mycket för att skapa hemkänsla, samtidigt som det kan skapa mycket oro och stress.



För svenskarna är hemmet lika med trygghet.

Artikel 2

Spelar storleken roll?

Vad har egentligen bostadens faktiska storlek för betydelse för trivseln och välmåendet i hemmet? Är antalet kvadratmeter egentligen det som spelar roll, eller handlar det snarare om hur de används?

Ökade klyftor gällande bostadens yta

Tittar man på statistiken kan man se att polariseringen mellan de som bor stort och de som bor trångt ökat. På senare tid har trångboddheten ökat kraftigt i flera grupper och särskilt utbredd är den bland de som är födda utanför Europa där drygt var femte bor i ett hushåll med mer än två personer per sovrum. Även bland personer i åldrarna 20–39 är trångboddheten utbredd – bland dessa är åtta till nio procent trångbodda enligt norm 2, det vill säga mer än två boende per sovrum¹.

Samtidigt som många bor trångt växer andelen som bor riktigt stort. Framförallt äldre personer har gott om plats: bland de över 60 år har mer än sex av tio personer vad SCB kallar "hög utrymmesstandard", vilket innebär att de har mer än ett sovrum per person i sina bostäder.

Spelar egentligen antalet kvadratmeter roll, eller handlar det snarare om hur de används?

Bland de hushåll vi pratat med ansåg några att stora ytor är en förutsättning för att må bra hemma. Att ha gott om plats för att till exempel kunna bjuda hem släkt och vänner upplevdes som en "lyx" och något som skapar frihetskänsla, särskilt om man tidigare bott på väldigt liten yta och känt sig begränsad av trånga utrymmen. Andra hushåll resonerade snarare efter ordspråket "finns det hjärterum finns det stjärterum" och menade på att det går att skapa plats för både umgänge och privatliv, trots att bostadsytan är liten. Även den kvantitativa undersökningen visar att få svenskar låter storleken på hemmet vara ett hinder för att umgås hemma: endast sju procent svarar att de låtit bli att bjuda hem gäster för att bostaden är för liten.

Något som värdesattes och prioriterades både bland de som bor stort och de som bor mindre är möjligheten till privatliv. Att kunna ha ett eget space beskrevs som avgörande för att må bra hemma. Att privatliv är en viktig faktor för att må bra i sitt hem framkom även i den kvantitativa studien där svarsalternativet "att det finns plats för privatliv" hamnade på fjärde plats över de faktorer man anser viktiga för att må bra i hemmet.

¹ <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2018/var-femte-person-fodd-utanfor-europa-ar-trangbodd/>

Det känns som en rikedom och lyx att alla får plats hemma hos oss. Att man har ytor där man kan ta hem folk och bjuda på middag.

Kvinna, Hushåll #1

Vi bor ganska litet, men litet utrymme är ingen begränsning – bara fantasin. Vi har bland annat byggt en ”flygande säng” över trappan där yngsta dottern bor. Och även om vi inte bor så stort har vi haft stora fester med över fyrtio pers. och julfirande med hela tjocka släkten.

Kvinna, Hushåll #2

”Flygande säng” och rum under trappan – kreativa lösningar för att skapa eget space för barnen

Både i intervjuerna med hushållen och i den kvantitativa undersökningen är det tydligt att föräldrar prioriterar sina barns behov när det gäller utrymme. Tre av fyra svenskar svarar att det är viktigt att det finns tillräckligt med plats för barnen. I de familjer vi intervjuat ansåg man det viktigt att barnen har sitt eget space för att förvara sina saker, få uttryck för sina intressen, kunna umgås med sina vänner eller kunna gå undan när man behöver egentid.

”Eget space” behöver dock inte innebära att varje barn får ett eget rum. I de hushåll med mindre ytor hade man skapat kreativa lösningar för att barnen skulle få ett eget utrymme, till exempel genom att skärma av rum med hjälp av bokhyllor, att skapa ett ”rum” under trappan eller bygga en ”flygande säng” över trappan.

Välstånd i hemmet är att man kan umgås och ha kul, men också att man kan gå undan och vara ensam och vila. En av mina söner är en introvert typ och har behov av att kunna stänga dörren. Får man utrymme då mår man mycket bättre.

Kvinna, Hushåll #1

Jag och min fru sover i en uppfällbar säng i vardagsrummet så att döttrarna kan bo i sovrummet och sonen i sovalkoven. Vi är vana vid att bo enkelt och är inte hemma så jättemycket, så vi behöver inte bo så stort.

Man, Hushåll #3

Yta - allt annat än ett ytligt ämne

I detta avsnitt har vi tittat på vilken betydelse boendeytan har för att vi ska trivas och må bra hemma. I den samhälleliga debatten är yta ett hett diskussionsämne, men då utifrån möjligheten att skapa en mer välfungerande bostadsmarknad. Många experter menar på att det stora problemet med den nuvarande bostadsmarknaden inte

grundar sig i brist på antalet bostäder utan att det snarare handlar om att vi utnyttjar det befintliga bostadsbeståndet ineffektivt. Behovet av att utnyttja ytor beskrivs även som en nyckelfaktor för mer klimatsmarta och inkluderande boendeformer. I artiklarna "Klimatsmartare boende" (sid. 22) och "Nya boendebehov kräver nya tankar kring boende" (sid. 38) kan du läsa mer om detta.

Storlekens betydelse i siffror

16%

behöver stort utrymme för att känna sig hemma.

28%

anser att plats för privatliv är den viktigaste faktorn
för att må bra i hemmet.

75%

anser att det är viktigt att det finns tillräckligt med
plats för barnen i hemmet.

7%

har undvikit att bjuda hem gäster för att ens
bostad är för liten.

Nyckelinsikter



Polariseringen mellan de som bor stort och de som bor trångt ökar.



Unga vill bo större medan äldre vill bo mindre.



En majoritet anser att det är viktigt att det finns tillräckligt med plats för barnen.



För en del är det inte antalet kvadratmeter som är viktigast utan hur de används.



Möjligheten till privatliv är för många avgörande för välmåendet i hemmet.

Artikel 3

Bo tryggt och må bättre

Känslan av trygghet i området där vi bor är avgörande för vårt välmående både i och utanför hemmet. Ett tryggt bostadsområde har blivit allt viktigare när vi väljer bostadsområde, och i storstäderna är det numera den absolut viktigaste faktorn¹. Men vad är det egentligen som får oss att känna oss trygga i området där vi bor?

Bostadsinbrotten minskar, otryggheten ökar

Under den senaste tioårsperioden (2009–2018) har det totala antalet anmälda bostadsinbrott minskat med 17 procent. De senaste åren har även antalet inbrottsstöldar minskat. År 2018 anmäldes 77 700 inbrottsstöldar, vilket är en minskning med 13 procent jämfört med 2017. Inbrotten i bostad minskade med 24 procent eller 5 520 anmälda brott. Minskningen syntes både för inbrott i villor och radhus, som minskade med 28 procent (till 9 930 brott) och inbrott i lägenheter, som minskade med 19 procent (till 7 100 brott)².

Samtidigt visar statistik från Brottsförebyggande rådet att oron för inbrott ökar. År 2017 uppgav 20 procent av svenskarna att de oroar sig för bostadsinbrott. Detta är en fortsättning på en svag ökning som har pågått sedan 2011 då andelen oroliga var 14 procent. Kvinnor oroar sig för bostadsinbrott i högre utsträckning än män – 23 procent bland kvinnorna jämfört med 17 procent bland männen³. Det finns med andra ord en upplevd känsla av otrygghet som inte nödvändigtvis beror på hur det faktiskt ser ut.

Gated communities och "trygghets-RUT", vägen till tryggare områden?

Inom samhällsdebatten är trygghet hur som helst en brännande fråga och runt om i landet ser vi exempel på försök att skapa trygghet genom ökad övervakning och avgränsningar. Att privatpersoner i bostadsområden går samman och hyr in väktare har beskrivits som "den nya trenden"⁴, och utanför Gnosjö byggs just nu Sveriges första grindsamhälle Strandudden med säljargumentet "Ett sjönära gated community-boende där innovation, exklusivitet och trygghet är inmurat i hela området". I januariavtalet var en av punkterna att RUT-avdraget ska utvidgas till bland annat trygghetstjänster, vilket innebär att villaägare och bostadsrättsföreningar ska kunna köpa till exempel vaktjänster med skattesubvention.

Tittar vi på vad svenskarna själva anser skapar mest trygghet och säkerhet handlar det om andra saker än strängare övervakning eller att bygga murar.

¹ https://www.bra.se/download/18.62c6cfa2166eca5d70e4fb6/1553761868570/Sammanfattning_anmalda_2018.pdf²⁰<https://www.di.se/nyheter/trendbrott-nu-ar-sakerheten-viktigast-for-bostadskopare/>

² <https://www.bra.se/statistik/statistik-utifran-brottstyper/bostadsinbrott.html>

³ <https://www.bra.se/om-bra/nytt-fran-bra/arkiv/press/2018-01-16-oron-for-brottsligheten-okar.html>

⁴ <https://www.stockholmdirekt.se/nyheter/nya-trenden-grannar-hyr-in-egna-vaktare/repqkt!DeMAh9Dif9WrqedOp4HQA/>

Upplysta gator skrämmer bort otrygghet och brottslighet

När svenskarna fick svara på vilka faktorer man anser är mest effektiva för ett tryggt och säkert bostadsområde hamnade "upplysta gator" i topp. Att gatubelysning har en trygghets- och säkerhetsskapande funktion undersöks och beläggs även i allt fler studier. Ett exempel är pilotprojektet "Lys på Livet" som ingenjers- och designföretaget ÅF genomfört i den danska staden Gadehavegård där man undersökt om utomhusbelysning kan ersätta kameraövervakning, väktare och andra traditionella säkerhetsåtgärder. Utvärderingen av projektet visade att den upplevda tryggheten i området hade förbättrats signifikant.

Men det är inte bara den upplevda tryggheten som kan förbättras genom gatubelysning, utan också den faktiska säkerheten. I en internationell genomgång av utvärderingar som Brottsförebyggande rådet har genomfört konstateras till exempel att förbättrad utomhusbelysning under vissa förutsättningar kan fungera som en del av ett brottsförebyggande arbete¹.

Trygghets- och gemenskapsskapande app

Nextdoor⁴ är en app där man kan kommunicera med personer i ens bostadsområde för att till exempel hitta en barnvakt i sista minuten, planera ett lokalt evenemang eller ta del av brotts- och säkerhetsinformation. Appen används i dag av över 200 000 bostadsområden världen över.

Come together!

Näst efter gatubelysning hamnade "god kontakt med grannar" och "grannsamverkan" i topp på listan över de faktorer som svenskarna anser är viktigast för att skapa ett tryggt och säkert bostadsområde. Även här finns det gott om forskning som visar att gemenskap och grannsamverkan har en positiv effekt både på den upplevda tryggheten och den faktiska säkerheten. Till exempel visar undersökningar från Brottsförebyggande rådet att grannsamverkan kan minska brottsligheten med i genomsnitt 16 eller 26 procent (beroende på mätmetod)², och i en studie genomförd av Organisationen Samverkan mot brott (SAMBO), där man undersökte hur antalet brott i ett bostadsområde påverkades av grannsamverkan, minskade antalet inbrott med 36 procent i de områden där detta införts³.

Att grannar har en viktig påverkan på trygghetskänslan framkom även bland de hushåll vi intervjuade. Även om man kanske inte umgås aktivt med sina grannar skapar det en känsla av trygghet att veta att det finns personer i ens närhet som man hejar på och som kan hålla koll på ens hem när man är borta, eller att barnen kan springa över till grannbarnen utan att man behöver oroa sig.

¹ <https://www.bra.se/forebygga-brott/forebyggande-metoder/belysning.html>

² <https://www.bra.se/forebygga-brott/forebyggande-metoder/grannsamverkan.html>

³ <https://samverkanmotbrott.se/wp-content/uploads/2019/03/Utvardering.pdf>

⁴ <https://about.nextdoor.com/se/>

Trygghet är att känna grannarna, att känna sig hemma i området. Barnen kan springa till grannen när de vill och man hjälper varandra att skotta om man är borta. Det är som en småstad här, man känner och har koll på varandra, på ett positivt sätt. Det är socialt tryggt.

Kvinna, Hushåll #7

Trygghetsforskaren: "Kontroll och exkludering kan ha motsatt effekt på trygghetskänslan"



För att få en bättre förståelse för vad som påverkar trygghetskänslan, och hur man kan skapa tryggare bostadsområden kontaktade vi Sari Puustinen, forskare i stadsplanering och design- och stadsstudier vid Åbo universitet. Hon har under många år studerat hur stadsplanering kan användas för att öka just tryggheten och säkerheten i städer och bostadsområden.

Statistik visar att antalet bostadsinbrott minskar, samtidigt känner sig många otrygga. Hur kommer det sig?

Det är ett intressant ämne som det forskats en del på och som det finns många olika teorier om. Den moderna människan är på många sätt tryggare än någonsin, ändå upplever vi många rädslor. Enligt sociologen Zygmunt Bauman beror det på att mycket av det vi är rädda och oroar oss för är abstrakt och därför svårt att agera på och kontrollera, till exempel klimatförändringar, terrorism och medicinska hot – eller bara framtiden i allmänhet. Bauman menar att vi därför tenderar att kanalisera dessa rädslor i något mer konkret, något som vi kan hantera i vardagslivet, till exempel genom att installera övervakningssystem i våra hem och bostadsområden eller helt undvika att gå ut på gatan.

Hur kan man genom stadsplanering och -design skapa tryggare bostadsområden?

Mycket handlar om att skapa trivsamhet; ju mer trivsam en plats upplevs, desto mer folk rör sig där – vilket i sin tur ökar tryggheten, eftersom det sker en form av naturlig övervakning när vi som människor möts. Detta förutsätter såklart att det finns en grundsäkerhetsnivå i samhället, det gäller inte i riktigt farliga områden eller under krigsförhållanden. Men överlag kan man säga att platser med mycket människor är säkrare platser. Det är därför det är så viktigt att skapa platser där människor kan mötas och röra sig på, till exempel bänkar, gågator och cykelvägar. Dessa funktioner skapar en livlig atmosfär som bidrar till trygghetskänslan. Forskning visar även att grönområden, buskar och blommor bidrar till att skapa trygghetskänsla, eftersom det bidrar till trivsel och ger ett intryck av att någon bryr sig om området. Och vice versa, i ett område där ingen tar hand om till exempel sopor eller krossade glasrutor skapas en otrygg atmosfär. Ytterst är trygghets- och säkerhetsfrågan dock en socialpolitisk fråga, att se till att alla får en utbildning och jobb är det bästa sättet att förebygga brott.

”Mycket handlar om att skapa trivsamhet; ju mer trivsam en plats upplevs, desto mer folk rör sig där – vilket i sin tur ökar tryggheten, eftersom det sker en form av naturlig övervakning när vi som människor möts.”

Sari Puustinen,
forskare inom stadsplanering Åbo universitet



Hur ser du på utvecklingen med gated communities och ökad polis- och kameraövervakning?

Många av de verktyg som tas till för att förebygga brott inom stadsplanering handlar om att kontrollera och exkludera, men det kan snarare leda till att skapa en mer obehaglig och otrygg atmosfär. Om jag ser poliser med pistoler är det inte säkert att det gör att jag känner mig trygg, utan kanske snarare rädd. Samtidigt måste det finnas ett visst mått av kontroll, trygghet kan inte enbart skapas genom tillit. Kontroll och tillit – båda delarna är viktiga i ett samhälle.

Herrgården i Rosengård – från förfall till framtidstro

När fastighetsbolaget Victoria Park förvärvade området Herrgården i Rosengård 2012 kännetecknades det av hög kriminalitet och arbetslöshet, sliten utemiljö och nedgångna lägenheter. Genom satsningar på upprustning av boende- och utomhusmiljö i kombination med delaktighet bland de boende har såväl brottsligheten som arbetslösheten och biståndsberoendet minskat, samtidigt som områdets standard och status höjts. Vi har pratat med Liselott Wennerström som är ansvarig för HR och CSR på Victoria Park om framgångsfaktorerna för att skapa långsiktigt socialt hållbara och trygga bostadsområden.



Grundbulten i ert arbete i området har handlat om att skapa en mix av olika människor och att bryta den så kallade ”lyckoparadoxen”. Kan du berätta lite mer om detta?

- FN har definierat vilka faktorer som är viktiga för social hållbarhet ska råda i bostadsområden, där mixade områden beskrivs som det bästa för att skapa trygghet och välmående i bostadsområden. Genom åren har det gjorts många satsningar mot landets utsatta områden där man fokuserat på att stödja enskilda personer att ta sig från utanförskap genom utbildning och arbete. Problemet är att de personer som lyckas ta sig ur utanförskap tenderar att flytta ifrån de utsatta områdena – dels eftersom det inte finns någon möjlighet att byta till större och/eller bättre bostad, dels eftersom det inte finns någon framtidstro i områdena. När de resursstarka personerna flyttar ut ersätts de av mindre

resursstarka personer, vilket leder till att segregationen och den kollektiva utsattheten snarare förstärks än minskar. Därför har vi arbetat mycket för att få de boende att vilja och kunna stanna kvar i området.

Hur då, rent konkret?

- Dels genom att rusta upp lägenheterna så att de som kan och vill ska kunna byta till större och bättre lägenheter i området, och för att göra området attraktivt för nyinflyttning. Dels genom att anställa långtidsarbetslösa personer i området som bocoacher och miljövärdar. Förutom att dessa personer fått en inkomst och förstärkt självkänsla, spelar de en viktig roll i form av förebilder för de övriga boende i området – framförallt unga – som ser att det går att få jobb och de positiva effekter det för med sig i form av att bli en del av ett sammanhang och att lära sig det svenska språket.

Vilka andra faktorer är viktiga för skapa mer socialt hållbara bostadsområden?

För att skapa trygga och välmående bostadsområden räcker det inte att sätta in polis och installera övervakningskameror. För riktigt långsiktiga lösningar behöver vi komma åt roten till problemet, vilket handlar om att få människor att inte känna sig utanför, utan sedda och delaktiga. Byggandet av sociala relationer, tillit och förtroende har varit avgörande i vårt arbete i Herrgården. Ett viktigt beslut var till exempel att inrätta ett förvaltningsteam i området, på så sätt kan vår personal vara mer närvarande och lära känna våra hyresgäster. Relationsbyggandet med de boende har varit otroligt viktigt för att skapa tillit.

Även den rent fysiska upprustningen har haft en stor betydelse, både vad gäller renoveringar av lägenheter och på utemiljön. Genom att rusta upp lekplatser, se till att det inte finns några krossade fönster och att sophanteringen fungerar signalerar vi att vi bryr oss om området och de som bor där, vilket gör att de boende känner att de trivs och vill bo kvar. Den rent fysiska upprustningen både förmedlar och skapar därmed en sorts framtidstro och hopp.

Ytterligare en nyckelfaktor är att vi samarbetat med andra aktörer – alltifrån räddningstjänsten och kommunen till ideella organisationer. Att kroka arm med andra och tillsammans jobba mot samma mål har varit helt avgörande för att lyckas. Ensam är verkligen inte stark!

Herrgården i Rosengård: Effekter i siffror mellan 2013 och 2018

Bränder: från 150 till 70 per år

Avslöjade narkotikabrott: från 70 till 30

Våldsbrott: från 111 till 67

Hot mot Räddningstjänsten: från 12 till 6

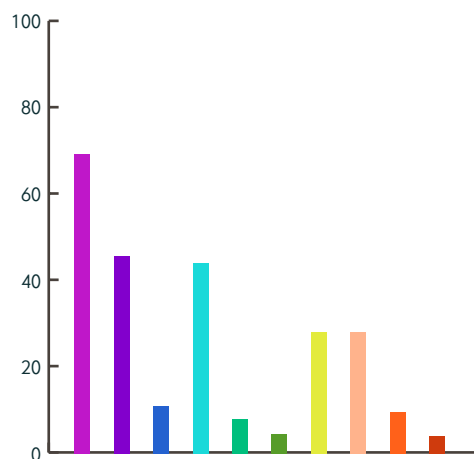
Arbetslöshet: från 82 till 71 procent

Antalet hushåll som får socialbidrag: från 941 till 770

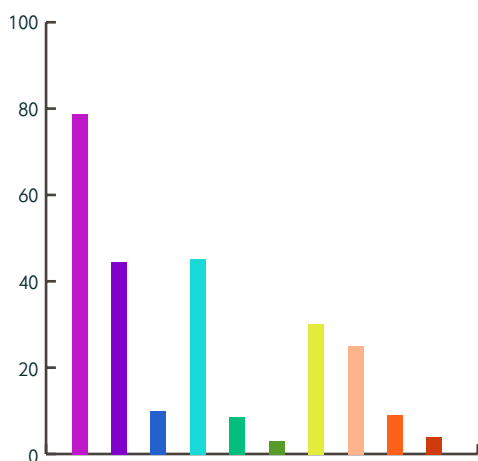
Vilka faktorer anser du är mest effektiva för ett tryggt och säkert bostadsområde?

- Upplysta gator
- Att grannarna känner varandra
- Mångfald bland de boende
- Grannsamverkan
- Gemensamma mötesplatser/lokaler
- Gemensam fastighetsskötare
- Säkerhetsfunktioner
- Poliser
- Väktare
- Avskärmningar (tex höga staket)

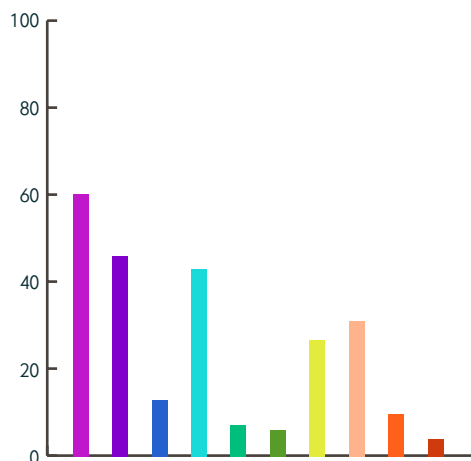
Alla:



Kvinna:



Man:



Trygghet i siffror

40%

tycker det är viktigast att bostaden ligger i ett tryggt område för att man ska må bra hemma.

Nyckelinsikter



Samtidigt som bostadsinbrotten minskat på senare tid ökar oron för inbrott bland svenskarna.



De faktorer som svenskar själva upplever som mest effektiva för att skapa trygga och säkra områden är gatubelysning, grannsamverkan och god kontakt med grannar.



På senare tid har väktare i bostadsområden och gated communities vuxit fram i Sverige för att öka tryggheten och säkerheten, men enligt forskare kan denna typ av åtgärder snarare öka känslan av otrygghet än att minska den. Istället lyfts trivsamt som en viktig faktor för att öka tryggheten i bostadsområden.

Artikel 4

Klimatsmartare boende

Svenskarna blir allt mer klimatmedvetna. Men när det gäller vårt boende har många fortfarande en relativt snäv bild av vad det innebär att leva hållbart. Dessutom är få beredda att göra stora uppoffringar för klimatets skull. Med tanke på att byggnader står för nästan 40 procent av all energiförbrukning i Sverige¹ och 30 procent av privatkonsumtionens klimatpåverkan² finns det ett stort behov att drastiskt minska bostädernas klimatpåverkan. Så vad krävs för att fler ska leva mer klimatsmart?

Få tänker bortom sopsortering och släckta lampor.

När vi frågade svenskarna hur de lever hållbart i sin bostad hamnade sopsortering och att släcka lampor i rum man inte befinner sig i i topp. Även bland de hushåll vi intervjuade var det främst genom att källsortera som man försökte minska sin klimatpåverkan. Trots att man var klimatmedveten överlag var kännedomen om hur man kan leva mer klimatsmart i sitt hem relativt låg och flera upplevde att det främst var en fråga som rörde bostads- eller hyresgästföreningen. Det fanns även en uppfattning att man som privatperson inte kan påverka klimatförändringarna så mycket genom sin boendesituation.

Jag tänker mycket på klimatet, men egentligen inte så mycket när det gäller bostaden. Det känns inte som att det finns så mycket jag kan påverka genom den.

Kvinna, Hushåll #6

Få är beredda att göra uppoffringar för att bo mer klimatsmart.

När vi frågade svenskarna om de kan tänka sig att göra något mer för att leva hållbart i sin bostad svarade knappt tre av tio att de kan tänka sig det. Vi ställde även frågor om man kan tänka sig att betala mer eller bo mindre för att leva mer klimatsmart och även här visade svaren på bristande uppoffringsvilja: knappt en fjärdedel svarade att de kan tänka sig att betala mer för en bostad som är miljö-/klimatmässigt hållbar, medan något fler – tre av tio – kan tänka sig att bo mindre för miljöns skull.

¹ <https://www.wwf.se/earth-hour/bostaden/>

² <https://www.folksam.se/tester-och-goda-rad/hus-och-hem/bo-klimatsmart>

Få är alltså beredda att göra varken pris- eller utrymmesmässiga uppoffringar för klimatets skull. Därför var det inte särskilt förvånande att det vanligaste svaret på frågan om vad som kan få folk att leva mer miljö-/klimatmässigt hållbart i sina bostäder var "att göra det billigare att göra hållbara val".

Klimatsmart hem framtidens statusmarkör?

Samtidigt som få i dagsläget kan tänka sig att göra uppoffringar för klimatets skull finns det skäl att tro att vi framöver kommer se en förändring. För i takt med ett ökat klimathot och allt mer medvetna konsumenter ser vi ett värderingsskifte där hållbar och etisk konsumtion blivit vår tids sätt att positionera oss. För bara något år sedan var resande tvärsöver världen något som betraktades som avundsvärt, i dag pratar man istället om "klimatångest" och "flygskam". Bland unga har vegetarianism blivit en av de viktigaste identitetsmarkörerna och enligt framtidsanalytiker kommer vi i framtiden att skylta med "hållbarhetspoäng" snarare än glassiga Instagramkonton¹.

Hållbarhetstrenden påverkar såklart även vad som betraktas som avundsvärt och status när det kommer till boende och vi ser redan tecken på en värderingsförflyttning. Svante Axelsson, regeringens nationella samordnare för Fossilfritt Sverige, har till exempel konstaterat att det numera är "mer status att ha solceller på taket än ett nytt kök"². Och frågar man svenskarna själva svarar drygt en av fem att det kommer bli mer status att bo klimatsmart än lyxigt i framtiden. Kanske är det alltså vår strävan efter status som till slut kommer få fler att tänka sig att leva mer hållbart framöver?

Få känner till bankers hållbarhetsinitiativ

I dag erbjuder många banker olika hållbara tjänster och produkter. Men vår undersökning visar att få känner till sin banks hållbarhetsarbete: mer än nio av tio svarar att de inte känner till gröna initiativ från sin bank och lika många att de inte vet vad gröna bolån är.

¹ <https://www.icagruppen.se/arkiv/pressmeddelandearkiv/2018/framtidsrapport-hallbar-konsumtion---morgondagens-viktigaste-statusmarkor/>

² <https://www.affarsvarlden.se/bors-ekonominyheter/altruistisk-konsumtion-ger-status-idag-6922494>

Exempel på gröna(re) boendeformer

Både i Sverige och utomlands finns spännande och innovativa exempel på sätt att skapa mer hållbara boendeformer – både när det gäller bostäderna i sig och hur vi beter oss i hemmen.

Solpaneler norm i Frankrike

Redan år 2015 infördes en lagstiftning i Frankrike som kräver solpaneler eller gröna tak för alla nybyggda kommersiella fastigheter¹.

Hållbarhetsindex

ETTELVA Arkitekter arbetar just nu med att utveckla två olika hållbarhetsverktyg. Det ena projektet, som genomförs i samarbete med Riksbyggen, teknikonsulten Bengt Dahlgren samt Lokalförvaltningen i Göteborg, syftar till att öka användningen av cirkulära material och målsättningen är bland annat att utveckla ett nytt verktyg, "Cirkularitetsindex"², som ska kunna spridas och användas av fler i branschen. Det andra verktyget kallas "Omtankesindex", och är ett verktyg där man genom att koppla arkitekturen till de globala målen för hållbar utveckling i och under projektets gång ska kunna bedöma och förbättra förutsättningarna för att skapa hållbara projekt³.

Gratis energi- och klimatrådgivning

I Burlövs kommun har man anlitat en egen energi- och klimatrådgivare som ger invånarna gratis energirådgivning⁴. Här kan man bland annat få svar på frågor som rör energikostnader, energianvändning och dess klimatpåverkan samt få råd om vad man kan göra för att minska sin energianvändning. Energirådgivningen finansieras med stöd av Energimyndigheten.

Lab för framtidens hållbara boende

HSB Living Lab är ett bostadshus vid Chalmers universitet i Göteborg som fungerar som ett laboratorium för HSB, forskare och företag⁵. Huset består av 44 fabrikskonstruerade moduler där det bor ett 30-tal personer. Över 2 000 sensorer mäter allt som händer i huset och syftet är att genom forskning, utveckling och tester i verklig miljö hitta lösningar för framtidens hållbara boende. Bland annat har man testat hur man genom nudging kan minska matsvinn samt hur man kan minska tvättandet genom att till exempel låta tvättmaskinen fråga om du verkligen behöver tvätta. Huset värms upp via lågtempererad fjärrvärme och under 2019 genomförs även projekt för återvinning av gråvatten.

¹ <https://www.wwf.se/earth-hour/bostaden/>

² <https://www.ettelva.se/hallbarhet/ettelva-arkitekter-och-riksbyggen-far-bidrag-av-boverket-projekt-om-cirkulara-material/>

³ <https://www.ettelva.se/hallbarhet/ettelva-arkitekter-och-riksbyggen-far-bidrag-av-boverket-projekt-om-cirkulara-material/>

⁴ <https://www.burlov.se/byggabomiljo/energi-och-energiradgivning.4.2d13f512159f2c8ce949412.html>

⁵ <https://www.hsb.se/stockholm/om-hsb/nyheter/2018/hsb-living-lab---framtidens-hallbara-boende/>

Hållbarhetsforskaren: "Skeva föreställningar om idealhemmet hindrar utvecklingen av mer hållbara bostäder"



Pernilla Hagbert är doktor i arkitektur och forskare inom urbana och regionala studier. Vi kontaktade henne för att få hennes syn på utmaningar inom hållbart boende i dag och vad som behövs för att driva på utvecklingen mot mer hållbara bostäder.

Du har kritiserat sättet att tänka kring och bygga hållbart i dag. Vad är det största problemet?

I dag är vi relativt bra på att bygga energieffektiva hus med smarta tekniska lösningar, men det finns en grundproblematik som handlar om att de hållbara bostäderna fortfarande byggs utifrån en bild av hemmet som konsumtionsdrivande. Det är till exempel ofta väldigt representativa hem med öppna planlösningar där det bara är vissa funktioner som ryms. Men om man tittar på vad hemmet betyder för människor översätts det inte nödvändigtvis i en stor villa med en stor tomt utan det är hur vi har valt att manifestera drömmar och ideal gällande hemmet. Ett annat stort problem är att hållbart bostadsbyggande oftast stannar vid tekniska lösningar i byggnaderna. Därför jobbar jag mycket med att se hur man kan bryta den här bilden.

Så vad krävs för att skapa förutsättningar för mer hållbart boende?

Framförallt tre saker: Vi behöver bo mindre, mer tillsammans och enklare, det vill säga med mindre materiellt överflöd. De här tre aspekterna kan kombineras på olika sätt beroende på vad man har för behov och motivation. Vissa kan tänka sig att bo mindre eller enklare, men skulle absolut inte vilja dela sitt hem med någon. Andra kan tänka sig att dela eftersom man får tillgång till större yta. Det går att leva hållbart på olika sätt. Det är viktigt att förstå att vi har olika behov och att de förändras beroende på förutsättningar och livssituation, och så måste det få vara.

"En grundproblematik är att hållbara bostäder fortfarande byggs utifrån en bild av hemmet som konsumtionsdrivande. Det är till exempel ofta väldigt representativa hem med öppna planlösningar, där det bara är vissa funktioner som ryms. Men om man tittar på vad hemmet betyder för människor översätts det inte nödvändigtvis i en villa med stor tomt."

Pernille Hagbert,
hållbarhetsforskare KTH

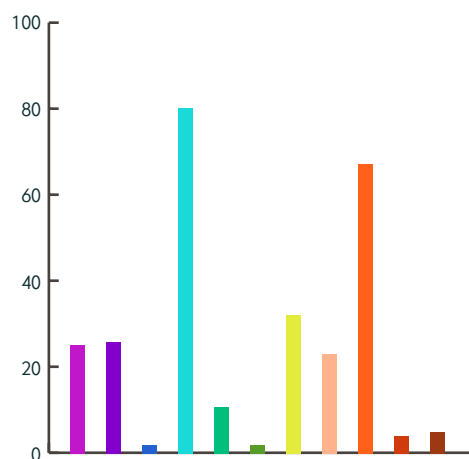


Vilket ansvar har individen respektive politiker i frågan?

Vi som individer kan dra vårt strå till stacken dels genom att minska vår energi- och resursförbrukning, men också genom att prova på mer alternativa boendeformer, till exempel genom att bo mindre eller dela på ytor. Men för verklig förändring och för att lyckas nå klimatmålen krävs större strukturella förändringar och ett behov av en ganska radikal politik där man tittar på till exempel omfördelning av yta, vilket är en känslig fråga att lyfta i tider av bostadsbrist. Vi vet att allt fler bor väldigt trångbott, men den generella tendensen är trots allt att vi i länder som Sverige bor väldigt stort. Här behöver politiker driva på utvecklingen av alternativa och mer yteffektiva boendeformer. Hemmet spelar en central roll i möjligheterna att skapa ett mer hållbart samhälle. Det är utgångspunkt för människans vardagsliv och därför också en möjlighet som arena för omställning. Men vi behöver agera nu!

På vilka sätt lever du hållbart i din bostad?

- Jag har miljömärkt el
- Miljövänlig uppvärmning av huset
- Solcellspaneler på taket
- Jag sopsorterar
- Jag använder miljövänliga materialval när jag bygger om
- Jag har gröna bolån
- Jag har lägre temperatur inomhus
- Jag använder miljömärkta elprodukter
- Jag släcker lampor när jag inte är i rummet
- Annat
- Inget av ovanstående



Klimatsmartare boende i siffror

23%

kan tänka sig att betala mer för en bostad som är miljö-/klimatmässigt hållbar, 40 % av de mellan 20-29 år.

30%

kan tänka sig att bo mindre för miljöns skull.

22%

tror att det kommer bli mer status att bo klimatsmart än lyxigt i framtiden.

Nyckelinsikter



Trots att boendet står för en stor del av hushållens klimatpåverkan är det få som gör hållbara val i sin bostad, utöver att sopsortera och att inte ha lampor tända i onödan.



Enligt hållbarhetsforskaren Pernilla Hagbert hindrar skeva föreställningar om idealhemmet utvecklingen av mer hållbara bostäder. För att nå klimatmålen behöver vi enligt henne bo mindre, mer tillsammans och enklare.



Få svenskar är dessutom beredda att göra uppoffringar för att bo mer klimatsmart.

Artikel 5

Synen på den svenska bostadsmarknaden

Vad har svenskarna för bild av dagens bostadsmarknad? Inte särskilt positiv enligt vår undersökning. Bankerna upplevs generellt vara orsaken till bostadskrisen men det är de som hyr sin bostad som är allra mest negativa.

Mörk bild av bostadsmarknaden – framförallt bland de som hyr sitt boende

Vår undersökning visar att svenskarna har en dyster bild av den nutida bostadsmarknaden: hela sex av tio anser att vi befinner oss i en bostadskris. Bland de som hyr sin bostad är siffran ännu högre – mer än sju av tio av de som bor i hyresrätt anser att vi befinner oss i en bostadskris, jämfört med drygt hälften bland de som äger sin bostad. Dessutom anser dubbelt av de som hyr sin bostad att kontakter är avgörande för att få en bostad jämfört med bostadsägare – nästan en av fem, jämfört med en av tio. Bland de som bor i andra eller tredje hand är siffran ännu högre: drygt en av fyra av dessa anser att kontakter är avgörande för att få en bostad. Det finns med andra ord en ännu mörkare bild bland personer som hyr än den redan mörka bilden bland allmänheten.

Även bland de hushåll vi pratat med hade man en mörk bild av bostadsmarknaden. Flera beskrev den som ojämlig och exkluderande och att det är upprörande att ett på många sätt välfungerande och demokratiskt land inte lyckas med boendefrågan.

I dag byggs det för de som har pengar. Det borde vara mer tillgängligt för gemene man, det är bättre att man blandar olika typer av människor. Samtidigt känns det som att bostadsbolagen bara vill att det ska vara fina områden, och då vill man inte ha vissa typer människor där.

Kvinna, Hushåll #2

Det känns tråkigt att det ser ut som det gör. Det känns fel att ett land som Sverige som är ett av de rikaste länderna kan ha så många som bor på gatan. Hyrorna är så höga, jag förstår inte vem som ska ha råd att betala så mycket? Om kostnaderna var lägre hade jag inte behövt hyra ut svart, vilket jag gör idag.

Kvinna, Hushåll #8

Banker anses också ansvariga för att åtgärda bostadskrisen, men är lägre eller högre krav bästa åtgärden?

När vi frågade svenska folket vem man anser har störst ansvar för att åtgärda bostadskrisen svarade flest att regering och riksdag bär ansvar, medan politiker på kommunalnivå hamnade på andra plats. Även banken anses bära ansvar för att åtgärda bostadskrisen, framförallt bland yngre personer och de som bor i bostadsrätt.

De som svarade att banker bär ansvar fick även med egna ord beskriva vad man anser att de bör göra för att åtgärda bostadskrisen. De öppna svaren (148 stycken) visar dels att frågan väcker starka känslor, men framförallt att det finns tydliga meningsskiljaktigheter: medan en del av bankerna bör sänka kraven på att ta bolån, anser andra att bankerna istället bör ta ansvar genom att ställa högre krav på låntagarna.

Några av de öppna svaren på frågan:

Du svarade att banker har ett ansvar att åtgärda bostadsmarknaden. Vad borde banker göra?

– Det har varit för lätt att låna pengar till boende.

Kvinna i 60-årsåldern

– Inte vara så givmilda med bostadslån som de är idag.

Kvinna i 50-årsåldern

– Inte låna ut pengar helt ohämmat och därigenom driva upp priserna.

Man i 40-årsåldern

– Sluta ställa så höga inkomstkrav. Det slår ut yngre från alla bostadsformer.

Kvinna i 40-årsåldern

– Inte ställa sådana krav som de gör nu för att du ska få ett lån.

Kvinna i 70-årsåldern

– Underlätta för yngre att låna. Underlätta för pensionärer att ta lån med bostaden som säkerhet.

Kvinna i 60-årsåldern

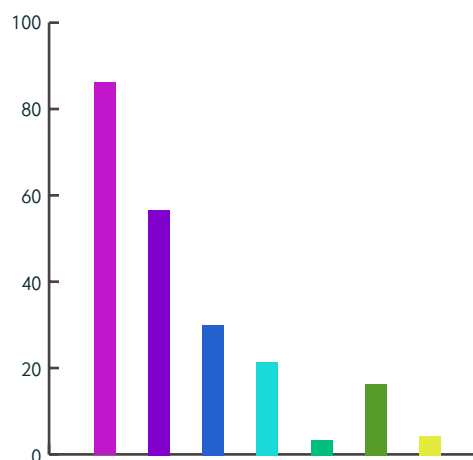
– Inte ställa för höga krav för lån till privatpersoner.

Kvinna i 30-årsåldern

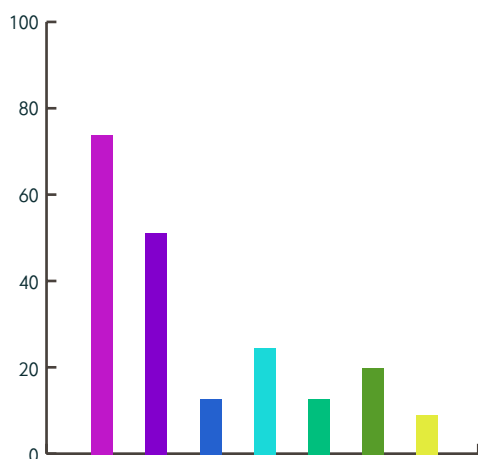
Vilka anser du har störst ansvar för att åtgärda bostadskrisen?



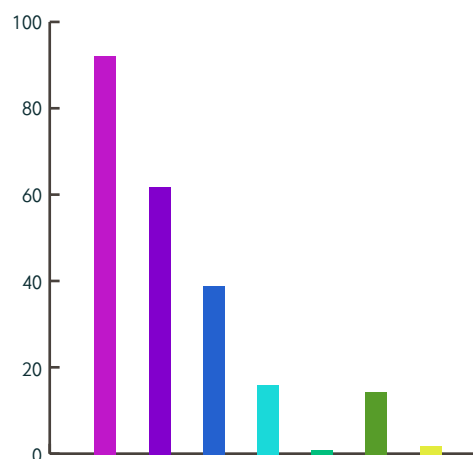
Alla:



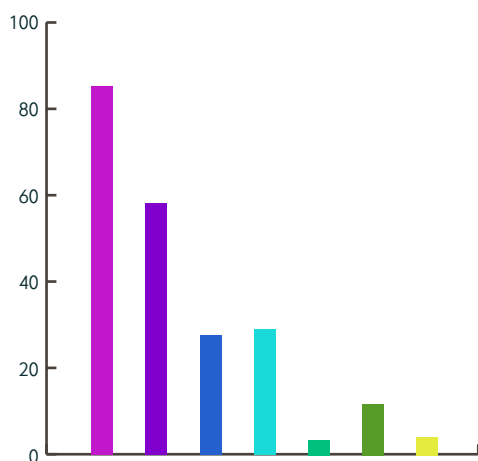
20 - 29:



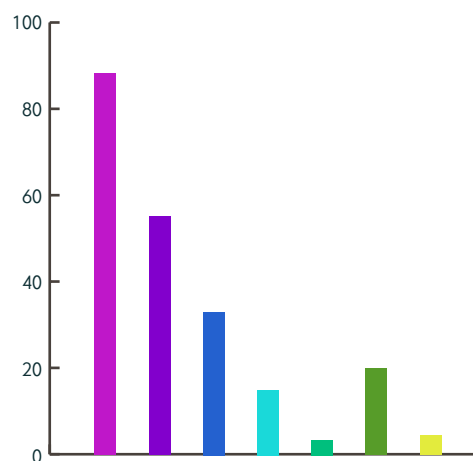
70 - 80:



Jag hyr mitt boende i första hand:



Jag äger mitt boende:



Synen på bostadsmarknaden i siffror

61%

anser att vi befinner oss i en bostadskris. Den siffran är 71 % av de som hyr sitt boende i första hand och 71 % av de som hyr sitt boende i andra eller tredje hand.

19%

av de som hyr sin bostad i första hand och 26 % av de som hyr sin bostad i andra eller tredje hand anser att kontakter är avgörande för att få en bostad, jämfört med 10 % av de som äger sin bostad.

Nyckelinsikter



Svenskarna har en mörk bild av bostadsmarknaden som upplevs vara såväl krisartad som exkluderande.



Den negativa bilden är ännu starkare bland de som hyr sitt boende.



Banker anses ansvariga för bostadskrisen, men på vilket sätt de ska åtgärda den skiljer sig åt – en del anser att bankerna ställer för höga krav på privatpersoner när det gäller bolån, medan andra istället menar att bankerna borde öka kraven.

Artikel 6

Bostad, relationer och självbild

Eftersom bostaden spelar en så central roll i våra liv påverkar vår boendeform dels hur vi ser på oss själva, men också våra livsval och relationer till varandra.

Bostaden väcker avund och påverkar självbilden

Med tanke på att vår bostad spelar en så pass viktig roll i våra liv är det inte konstigt att vi lätt jämför vår boendesituation med våra vänners. I en studie som vi genomförde 2016 svarade hela 44 procent av svenskarna att de har avundats hur någon annan bor. Bland de i åldern 20-29 år var siffran ännu högre – 64 procent av dessa svarade att de avundats någon annans bostad¹.

I dag tenderar ett fast boende betraktas som ett "kvitto" på att man blivit vuxen. Avsaknaden av en fast bostad kan därför påverka ens självkänsla negativt. Detta blev extra tydligt i intervjun med ett av de hushåll vi intervjuade, en kvinnlig student som för att få in extrapengar hyr ut sitt studentboende svart, och istället bor hos sina vänner. En situation som leder till inre konflikter, och får en att känna sig "efter" utifrån en samhällelig föreställning om var man "borde" befinna sig i livet vid en viss ålder.

Jag kan ibland skämmas lite för att jag känner att jag är så pass gammal som jag är och har ett litet provisoriskt hem, det känns som man borde kommit längre än så. Jag är en person som vill göra saker rätt och korrekt, så det känns synd att jag måste hyra ut svart. Jag skulle skämmas om det kom fram.

Kvinna, Hushåll #8

Bostadssituationen påverkar våra relationer och familjebildande

Svårigheten att få bostad påverkar inte bara vår självbild, utan också våra livsval – på en rad olika sätt. I en tidigare undersökning som vi genomförde 2016 svarade drygt en av fem (21 procent) att de själva eller någon de känner har skjutit upp sin separation på grund av bostadssituationen². I årets undersökning svarade nästan tre av tio kvinnor och hälften av de som bor i andra eller tredje hand att de inte skulle ha råd bo kvar i sin bostad om partnern inte längre skulle kunna bidra ekonomiskt. Detta innebär troligtvis att vissa stannar kvar i en relation trots att man inte trivs eller bor kvar tillsammans fastän man gjort slut, i brist på boendalternativ.

¹ <http://news.cision.com/se/sbab-bank/r/kvinnor-mer-avundsjuka-pa-hur-andra-bor,c2112430>

² <http://news.cision.com/se/sbab-bank/r/vara-livsval-paverkas-av-bostadssituationen,c2056494>

I årets undersökning fick vi bekräftat att folk, framförallt yngre, även skyndar på relationer på grund av boendet: en av fem bland de mellan 20 och 40 år svarade att de har flyttat ihop med en partner snabbare på grund av bostadssituationen.

Dessutom visar vår undersökning att bostadssituationen hindrar familjebildande: nästan en av fem mellan 20 och 29 år svarar att de har låtit bli att skaffa barn på grund av bostadssituationen.

Boendekonomen kommenterar: "Bostadsbristen påverkar separationsstatistiken"

Claudia Wörmann är SBAB:s boendekononom. Hon har under många år svarat på privatpersoners funderingar och oro gällande bostadsfrågor och har därför en tydlig inblick i vilka negativa konsekvenser boendesituationen kan få på individen och relationer. Här ger hon sin kommentar på studiens resultat.



- Att flytta ihop för snabbt påverkar självklart separationsstatistiken. Sverige är det land i hela världen med flest separationer, varje år slutar cirka 30 000 äktenskap med skilsmässa, statistik för antalet samboskap som upphör saknas. Om fler unga hade möjlighet att bo i en egen bostad skulle de vänta med att flytta ihop och det skulle göra att separationsstatistiken sjönk. Jag är dessutom alldeles övertygad om att vissa skilsmässor blir senarelagda och i vissa fall inte blir av på grund av svårigheterna på bostadsmarknaden. Hur många som stannar kvar i en dysfunktionell relation eftersom man inte kan få tag på bostad kan man bara spekulera i, men insikten om att inte kunna bo kvar om ens partner bidrar ekonomiskt måste vara väldigt stressande på fler än ett sätt.

Unga är extra utsatta

Att unga drabbas extra hårt av bostadsbristen är väl känt. I en tidigare studie från 2018 där vi kartlade ungas förutsättningarna att köpa bostad i landets 20 största kommuner kunde vi konstatera att det för personer under 30 år inte räcker med en genomsnittslön för att köpa en bostadsrätt på 30 kvadratmeter i någon av Sveriges största städer¹. Sedan de nya amorteringskraven införts har ungas möjligheter att ta sig in på bostadsmarknaden försvårats ytterligare. Enligt beräkningar från Skanska har till exempel andelen unga mellan 25-35 år som kan köpa en etta i Stockholms län minskat med cirka 30 procent sedan amorteringskraven infördes².

I dag har drygt åtta av tio svenska kommuner bostadsbrist för unga, och sedan 1997 har andelen hemmaboende ökat med 60 procent. Konsekvenserna för detta har vi pekat på i en tidigare undersökning från 2016, där 29 procent av svenskarna svarade att de själva eller någon de känner till inte flyttat på grund av att barnen bor kvar hemma för länge³. Att allt fler unga bor hemma längre hindrar alltså rörligheten på bostadsmarknaden, något som det inom bostadsdebatten finns en samsyn kring är en förutsättning för en mer välfungerande bostadsmarknad.

¹ <https://www.sbab.se/bloggen/svart-kopa-bostad-for-unga-i-sveriges-20-storsta-kommuner/>

² <http://www.tillvaxtsverige.se/tillvaext-stockholm/fattigare-med-bostadskrisen>

³ <https://news.cision.com/se/sbab-bank/r/vara-livsval-paverkas-av-bostadssituationen,c2056494>

I vår undersökning fick vi ännu en bekräftelse på att bostadsmarknaden drabbar de ungas livssituation och utvecklingsmöjligheter: cirka en av fem bland de mellan 20 och 40 år svarar att de låtit bli att söka utbildning, låtit bli att söka jobb eller låtit bli att ta ett jobb på grund av bostadssituationen.

Bostadsmarknadens påverkan på relationer och livsval i siffror

23%

av 20-29-åringar och 21 % av 30-39-åringar har flyttat ihop med sin partner snabbare än annars på grund av bostadssituationen.

29%

av kvinnorna och 16 % av männen skulle inte ha råd att bo kvar i sin bostad om ens partner inte längre skulle kunna bidra ekonomiskt.

27%

av de som hyr sitt boende i första hand skulle inte ha råd att bo kvar i sin bostad om partnern inte längre skulle kunna bidra ekonomiskt. 50 % av de bor i andra eller tredje hand.

21%

av de mellan 20-29 år 18 % av 30-39 åringar har låtit bli att söka en utbildning på grund av bostadssituationen.

18%

av de mellan 20-29 år har låtit bli att skaffa barn på grund av bostadssituationen.

16%

av 20-29-åringar har låtit bli att tacka ja till en utbildningsplats på grund av bostadssituationen.

18%

av 20-29-åringar och 19 % av 30-39 åringar har låtit bli att söka jobb på grund av bostadssituationen.

19%

av de mellan 20 och 40 år har inte tagit ett jobb på grund av bostadssituationen.

¹ <https://www.sbab.se/bloggen/svart-kopa-bostad-for-unga-i-sveriges-20-storsta-kommuner/>

² <http://www.tillvaxtsverige.se/tillvaext-stockholm/fattigare-med-bostadskrisen>

³ <https://news.cision.com/se/sbab-bank/r/vara-livsval-paverkas-av-bostadssituationen,c2056494>

Nyckelinsikter



Många jämför sin bostadssituation med sina bekantas, vilket kan leda till både avundsjuka och en negativ självbild om man upplever att man inte lyckas leva upp till föreställningar och normer om hur man "borde" bo.



Unga drabbas extra hårt av en dysfunktionell bostadsmarknad. En relativt stor andel låter till exempel bli att söka och/eller börja en utbildning eller ett jobb på grund av bostadssituationen.



En stor del av svenskarna skyndar antingen på eller stannar kvar i relationer på grund av bostadssituationen.

Artikel 7

Sådan bostadsmarknad, sådant samhälle

Att tusentals människor har svårt att hitta boende får långsiktigt negativa konsekvenser för arbetsmarknaden och tillväxten. Det har visserligen länge talats om att en illa fungerande bostadsmarknad påverkar näringslivet och samhället negativt, men på senare tid har vi kunnat se allt fler konkreta exempel och siffror på effekterna.

Företag lyckas inte få tag på talanger

För företag innebär bristen på bostäder ett stort problem eftersom det försvårar rekryteringen av talanger. Framförallt stora IT-företag, som till exempel Spotify, har länge framhållit att bostadsbristen gör det svårt att rekrytera personer med digital kompetens¹ – en form av kompetens vars efterfrågan förväntas öka framöver. I en del fall innebär bristen på bostäder att företag helt enkelt inte kan etablera sig eller tvingas flytta från vissa städer på grund av att de inte lyckas få tag på rätt talanger.

I en undersökning bland Svenskt Näringslivs medlemsföretag från 2017 uppgav nästan ett av fem företag att bostadsbristen hade försvårat deras rekryteringsförsök under det senaste året. Svenskt Näringsliv har även låtit genomföra en samhällsekonomisk beräkning på effekterna av att färre människor lyckas flytta till regioner med högre sysselsättningsgrad och högre produktivitet. Nettoförlusten av bruttoregionalprodukten uppskattades till 13 miljarder kronor per år och man uppskattar att den årliga produktionsförlusten för storstäderna kommer växa till 70 miljarder kronor fram till 2040 om obalanserna på bostadsmarknaden tillåts att fortsätta².

100 miljoner kronor i utebliven tillväxt per dag – bara i Stockholmsområdet

De negativa effekterna av den dysfunktionella bostadsmarknaden är störst i storstadsregionerna. I en undersökning från 2016 på uppdrag av Stockholms Handelskammare lät man mindre och snabbt växande företag i Stockholms län svara på frågor om effekterna av bostadsbristen. Hälften svarade då att de såg bostadsbristen som ett allvarligt hinder för tillväxt och nästan var femte företag uppgav att de misslyckats rekrytera personal på grund av bristen på bostäder³. Och i en analys som analysföretaget WSP utfört på uppdrag av Stockholms Handelskammare där man uppskattat kostnaderna av att människor som skulle kunna ha flyttat till Stockholmsregionen för arbete inte kunnat det på grund av bostadssituationen, uppskattar man att 36 miljarder tillväxt uteblir årligen – vilket motsvarar cirka 100 miljoner kronor per dag⁴.

¹ <https://medium.com/@SpotifySE/vi-m%C3%A5ste-agera-eller-bli-omsprungna-383bb0b808eb>

² https://www.svensknaringsliv.se/migration_catalog/Rapporter_och_opinionsmaterial/Rapporter/ett_utmanat_sverige_8_webbpdf_729716.html/BINARY/Ett_utmanat_sverige_8_webb.pdf

³ <https://www.chamber.se/nyheter/bostadsbristen-forgiftar-foretagen.htm>

⁴ <http://www.mynewsdesk.com/se/chamber/pressreleases/bostadsproblemen-kostar-stockholmsregionen-fyra-miljarder-i-skatteintakter-och-36-miljarder-i-tillvaext-2799581>

Företagen tar saken i egna händer – hjälper anställda att få bostad

För att lösa problemen med talangrekrytering som ett resultat av bostadsbristen har allt fler företag runt om i världen – framförallt stora globala företag – börjat ta saken i egna händer genom att på olika sätt skapa förutsättningar för arbetstagare att få tag på bostad. Till exempel erbjuder KPMG de anställda hjälp med lägre bolåneräntor, medan Tencent erbjuder räntefria lån för att hjälpa anställda köpa en bostad. I Kina erbjuder Starbucks direkta bidrag för att täcka hyran, medan Ikea i Reykjavik och Lego i Billund har byggt bostäder till sina anställda som hyrs ut eller säljs med förmånligt bolån. Även Facebook och Google planerar liknande lösningar genom att bygga 1 500 respektive 10 000 bostäder nära huvudkontoren¹.

Nyckelinsikter



Den dysfunktionella bostadsmarknaden har stora negativa effekter på samhällsutvecklingen och tillväxten.



Bristen på bostäder innebär ett stort problem för många företag, eftersom det försvårar rekryteringen av talanger.



I Stockholmsområdet uppskattas kostnaderna av att människor som skulle kunna ha flyttat till Stockholmsregionen för arbete men som inte kan det på grund av bostadssituationen till 100 miljoner kronor i utebliven tillväxt – per dag.



Allt fler företag tar nu saken i egna händer genom att till exempel erbjuda hjälp med bolåneräntor eller bygga bostäder för att kunna attrahera och behålla talanger.

¹ https://www.svensktnaringsliv.se/migration_catalog/Rapporter_och_opinionsmaterial/Rapporter/ett_utmanat_sverige_8_webbpdf_729716.html/BINARY/Ett_utmanat_Sverige_8_webb.pdf

Artikel 8

Nya boendebehov kräver nya tankar kring boende

En stor del av de problem som präglar den nutida bostadsmarknaden grundar sig i traditionella sätt att både tänka kring och bygga bostäder. Detta innebär bland annat att man skapar bostäder som bygger på förlegade föreställningar snarare än faktiska nutida behov. För en mer inkluderande och välfungerande bostadsmarknad finns det därför ett behov av att tänka kring samt bygga bostäder på nytänkande sätt.

Byggregler utgår från familjekonstellationer, beteenden och behov från 60-talet

Dagens regelverk utgår mycket från den bostadsforskning som ägde rum på 60- och 70-talen då kärnfamiljen på fyra personer var huvudinriktning för planeringen. Men samhället förändras och därmed människors sätt att leva och deras behov. Som i ett av de hushåll vi intervjuade som kallar sig "Bonusfamiljen", där föräldrarna lever varannan vecka ensamma och varannan med fyra ungdomar, vilket innebär att de hade helt olika vanor och behov från vecka till vecka.

I dag tenderar ett fast boende betraktas som ett "kvitto" på att man blivit vuxen. Avsaknaden av en fast bostad kan därför påverka ens självkänsla negativt. Detta blev extra tydligt i intervjun med ett av de hushåll vi intervjuade, en kvinnlig student som för att få in extrapengar hyr ut sitt studentboende svart, och istället bor hos sina vänner – en situation som leder till inre konflikter, och får en att känna sig "efter" utifrån en samhällelig föreställning om var man "borde" befinna sig i livet vid en viss ålder.

Enligt hållbarhetsforskaren Pernilla Hagbert, har sättet vi bedriver boendeforskning förändrats på senare tid

- Under 1900-talet hade vi väldigt bra kunskap från forskningsinstitut som studerade just hur människor använder sina hem. På senare tid har denna typ av forskning ersatts av botrendanalyser och marknadsundersökningar vilket främst handlar om att mäta betalningsvilja – men det säger ju ganska lite om hur människor faktiskt lever sina liv och använder sina boendemiljöer.



Hon förklarar att ett hinder för utvecklingen mot en mer inkluderande bostadsmarknad är att många av de aktörer som påverkar bostadsmarknaden är alltför konservativa och homogena.

- Det finns många studier som bekräftar att innovationstakten i byggbranschen är relativt låg jämfört med andra industrier och branscher. Dessutom har vi en ganska homogen arkitektkår, vilket innebär att det skapas en viss typ av bostäder för en viss typ av människor. För att kunna möta människors faktiska behov behöver vi tänka om kring hemmets funktion, och bygga smartare – eller ta tillvara på de ytor som finns, men ge dem andra funktioner. Bostäder måste kunna passa även för kärnfamiljer, kollektiv och för ett förändrat arbetsliv med möjligheter till delade kontor i bostadsmiljön. Genom mer flexibla lösningar behöver det heller inte byggas om lika ofta, vilket innebär att det blir ett mer hållbart sätt.

”Det finns många studier som bekräftar att innovationstakten i byggbranschen är relativt låg jämfört med andra industrier och branscher. Dessutom har vi en ganska homogen arkitektkår, vilket innebär att det skapas en viss typ av bostäder för en viss typ av människor. För att kunna möta människors faktiska behov behöver vi tänka om kring hemmets funktion, och bygga smartare.”

*Pernille Hagbert,
hållbarhetsforskare KTH*



Är svenskarna egentligen redo för alternativa boendeformer?

Att fler väljer att bo på alternativa sätt kommer vara avgörande för att lösa bostadskrisen, men enligt vår undersökning är relativt få svenskar i nuläget redo för alternativa boendeformer – endast sex procent svarar att de kan tänka sig att bo i en alternativ boendeform som till exempel kollektiv. Resultatet kan tolkas på olika sätt. Dels att svenskar fortfarande har en traditionell bild av hur man ska bo och hemmets funktion. Som vi konstaterade i kapitlet om hemmets betydelse ses det främst som en plats för avskildhet och kravlöshet och att plats för privatliv är en avgörande faktor för att må bra hemma. Här finns det troligtvis en oro för att alternativa boendeformer kommer innebära att man behöver göra avkall på ens egenspace. Att så pass få är öppna för alternativa boendeformer kan möjligtvis även bero på att man har förutfattade och stereotypa uppfattningar om vad till exempel ett kollektiv innebär. Kanske är det Lukas Moodyssons film ”Tillsammans” som dyker upp i huvudet när man tänker på kollektivboende trots att de gemenskapsboenden som skapas i dag ser helt annorlunda ut.

Bland de hushåll vi intervjuade fanns det dock en större öppenhet för alternativa boendeformer. Flera menade på att vi som individer behöver tänka på nya sätt kring vårt boende för att fler ska rymmas på bostadsmarknaden.

Många vill bo för sig själva, men vi kanske har ett personligt ansvar att vara öppna för nya lösningar? Vi måste börja ta mer ansvar, bryta normerna för hur man kan bo, och öppna upp för flera. Vi borde ha ett öppnare sinne, våga prova och se vad välmående egentligen bygger på. Är det att kunna sitta naken framför tv:n varje kväll, eller finns det ett annat välmående som handlar om att öppna upp och ha människor runtom oss, och kunna få fyra kramar innan du går och lägger dig?

Kvinna, Hushåll #5

Man borde bygga lägenheter där skilsmässofamiljer kan bo, till exempel om två familjer vill bo i samma bostad.

Kvinna, Hushåll #2

Några här i området har låtit mormodern flytta in i deras hus när maken dog. Det är jättebra för alla parter – barnen lära sig umgås med äldre och de äldre får social närhet och tillhörighet. Jag hoppas det blir vanligare i framtiden, som ett sätt att lösa ensamhet.

Kvinna, Hushåll #1

Eftersom vi präglas av vår tid är det lätt hänt att vi tänker oss att vi behöver bo på ett visst sätt för att tillgodose våra behov, men kanske skulle vi egentligen må bättre av att bo mer tillsammans – med vänner, vår mormor eller till och med helt okända personer?

Inspirerande exempel: Gränsbrytande och inkluderande boendeformer

Även om det framförts kritik mot bristen på innovation hos aktörer inom bostadsmarknaden, har det på senare tid dykt upp massor av spännande projekt där såväl arkitekter som byggherrar och fastighetsbolag börjar ifrågasätta förlegade regleringar och normer för att på olika sätt skapa mer inkluderande bostadslösningar. Här har vi samlat några exempel på alternativa bostadsformer som är både inkluderande och gränsbrytande och som utgår från nutida människors livsstilar och behov.

Enkla, men schyssta, bostäder

Snabba Hus är mobila hyresrätter för unga vuxna uppförda på tidsbegränsade bygglov. Standarden och livslängd är densamma som permanenta bostäder och konceptet är utvecklat tillsammans med unga vuxna utifrån deras behov. Initiativtagare till och ägare av konceptet är det ideella ungdomsförbundet jagvillhabostad.nu, och syftet är att visa att det går att bygga bostäder på tidsbegränsade bygglov utan att tumma på varken kvalitet eller miljöaspekter.

I Lund har studentbostadsföretaget AF Bostäder startat initiativet **Bokompakt** för att försöka lösa bostadsbristen bland studenterna. Genom undantag från byggregler såsom rullstolsanpassning har man byggt 22 lägenheter, varav 16 stycken är ettor på endast tio kvadratmeter.

BoKlok är ett boendekoncept utvecklat av Skanska och IKEA som bygger hållbara bostäder till ett lågt pris. Konceptet togs fram genom att ta reda på hur "vanligt folk" vill bo och vad man är beredd att betala. Hittills har det byggts drygt 10 000 bostäder i Sverige, Norge och Finland.

Flexibla bostäder

Elastiska Hem är ett projekt initierat av Kod arkitekter som drivs i samarbete med 21 projektparter, bland annat Trygg Hansa, Ericsson och Boverket. Programmet syftar till att ta fram nya boendeformer som underlättar för boende som vill leva mer resurssparande, delande och inkluderande, bland annat genom att effektivisera ytanvändning, återvinning och delning av varor och tjänster.

Living Lab är en testlägenhet i Malmö som startades av IKANO Bostad tillsammans med Ikea år 2014. Under två veckor fick åtta familjer prova på att bo i lägenheten och testa olika flexibla lösningar. Familjerna intervjuades för att se hur de upplevde lösningarna och vad som var viktigt för dem. Insikterna togs med i utvecklingsarbetet och nyligen flyttade de första boendena in i ett antal nyproducerade lägenheter med flexibla lösningar¹.

Gemensamma boendeformer

KomBo står för kompis- och kollektivboende och är ett koncept för modernt kollektivboende framtaget av Utopia Arkitekter. Konceptet beskrivs som en möjlig lösning för att kunna skapa fler attraktiva bostäder på ett antal olika kollektivtrafiknära platser runt om i Stockholmsområdet. Än så länge är ett KomBo-projekt antaget för uppförande i Stadshagen på Kungsholmen i Stockholm.

K9 är ett kollektivboende där ett fyrtiotal personer delar utrymme på tre våningsplan på Östermalm i Stockholm. Varje person bor på i snitt 20 kvadratmeter, men delar på 400 kvadratmeter gemensamma utrymmen. Kollektivet är ett forskningsprojekt initierat av Tech Farm där man undersöker om vi kan bygga flerbostadshus med 60 procent mindre boendeyta men med större välmående. Forskare från Karolinska Institutet och Stockholm Universitet har studerat boende på K9 och under 2019 kommer resultatet att presenteras. Tanken är att lärdomarna ska ligga till grund för nya typer av lösningar på bostadsbristen.

Colive Lab är bostadsoperatören Colives första delningslägenhet och ligger i en vindsvåning vid Nytorget på Södermalm i Stockholm. I maj 2019 flyttade 11 personer in och bor tillsammans i en nyrenoverad delningslägenhet där hyresgästerna har sitt eget privata rum men delar på umgängesytor och kök samt två takterrasser. De gemensamma utrymmena inreds och möbleras av Colive och städning, internet med mera ingår i hyran. Målgruppen är unga vuxna som vill bo i ett hem som erbjuder både gemenskapen av att bo tillsammans med andra samtidigt som man erbjuds det privatliv som ett eget boende ger.

¹ <https://ikanobostad.se/foretag/innovation/BoLabb/battre-plats/>

Alternativa hyres- och köpformer

Brf Viva är ett initiativ av Riksbyggen som just nu byggs i Guldheden i Göteborg. Föreningen har 132 bostadsrätter varav sex utgörs av ettor på 30 kvadratmeter som säljs för 95 000 kronor, medan övriga bostadsrätter i föreningen säljs under "vanliga villkor". De sex lägenheterna kan köpas av personer mellan 18 – 30 år och får en högre månadsavgift per kvadratmeter jämfört med de som köpt en traditionell bostadsrätt i föreningen.

Vid Lindholmshamnen i Göteborg planerar Riksbyggen 250 bostäder för personer mellan 18-30 år **kooperativ hyresrätt** som upplåtelseform. Med kooperativ hyresrätt som upplåtelseform får lägenheterna en låg insats som gör att de kan efterfrågas av unga vuxna med begränsade möjligheter att ta lån för att köpa en lägenhet.

I Järfälla utanför Stockholm har Riksbyggen gjort ett första test med **hyrköp av bostadsrätt** för unga vuxna. Hyrköp innebär att den boende hyr en bostadsrätt som denne sedan har förtur att köpa. Erbjudandet riktar sig till unga vuxna upp till 35 år och som vill bo i bostadsrätt.

Hogslätts Vänboende är en kooperativ hyresrättsförening i Gerlesborg i Bohuslän som består av tolv lägenheter och ett gemensamt allrum. Huset, som stod inflyttningsklart i juni 2018, består av en länga med radhusliknande bostäder på ett rum och kök och med egna uteplatser. Idén är att skapa ett boende med möjlighet både till enskildhet och till den trygghet som skapas av närhet till grannar. Boendet saknar kollektivfunktioner av typen matlag, men medlemmarna äger, förvaltar och ansvarar själva för skötsel, underhåll och ekonomi vilket skapar en naturlig grund för gemenskap. Ett viktigt syfte var att åstadkomma ett boende som är fritt från spekulation och som även människor med lägre inkomster ska kunna ha råd med.

Bosams i Borgholm på Öland är ett gemenskapsboende för seniorer, en kooperativ hyresrättsförening i Borgholm. De kooperativa hyresrätterna är ett mellanting mellan hyres- och bostadsrätt. Hyresgästen betalar en så kallad upplåtelseinsats i samband med tecknandet av hyresavtalet. Vid avflyttning återbetalas insatsen med samma belopp. Lägenheten återlämnas till föreningen och kan alltså inte säljas på marknaden. Inflytt planeras till årsskiftet 2019/2020.

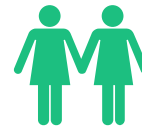
Equality Living är ett initiativ från fastighetsutvecklaren Equator som handlar om att ge konsumenten mer makt över sitt boende redan innan huset är byggt. Genom egenproducerade lägenheter vill man öppna för ett nytt sätt att tänka, planera och agera när det gäller produktion av flerfamiljshus och radhus. Istället för att köpa bostäder via en bostadsproducent går privatpersoner samman och bygger på egen hand. De köper marken från kommunen och kontrakterar företag för att bygga bostadshuset och lägenheterna så som de själva vill ha det. De bestämmer också om lägenheterna ska bli bostadsrätter eller hyresrätter. På så sätt kan de själva bestämma över arkitektur och materialval samt kontrollera kostnaderna. En fördel som lyfts fram med egenproducerade bostäder är att vinstkravet försvinner när kommersiella byggbolag inte är inblandade vilket gör byggena billigare.

BRF 2.0 är en ny boendemodell som tagits fram av företaget Well fastigheter som innebär att du äger din bostadsrätt som vanligt men att föreningen står för den största delen av lånen.

Nyckelinsikter



Ett stort hinder för en mer inkluderande bostadsmarknad är att många regler och normer utgår från familjekonstellationer, beteenden och behov från början av 40-talet.



I dag är det däremot vanligare att boendekonstellationer ser ut på helt andra vis än kärnfamiljer vilket leder till nya både beteenden och behov i hemmet.



I dag finns det många spännande initiativ för att bygga på ett mer modernt och inkluderande vis, men fler skulle behövas för att lösa utmaningarna vi står inför.

Artikel 9

Hyr ut friggeboden, lös bostadskrisen

I dag talas det om att vi blir mer öppna för att hyra ut delar av våra hem och våra fritidshus. De senaste åren har Skatteverket sett en 30-procentig ökning av antalet deklarerade privatuthyrningar¹. Samtidigt visar vår undersökning att endast fyra procent av svenskarna hyr ut delar av sin bostad i dag. Vilka är de främsta barriärerna för att hyra ut och hur kan vi övervinna dem?

Behovet av (eget) space främsta hindret

När vi frågade varför man inte hyr ut delar av sin bostad var det vanligaste svaret att man anser att det skulle inkräkta på privatlivet. Det näst vanligaste svaret på frågan varför man inte hyr ut delar av sin bostad var att man inte har tillräckligt med plats. Samtidigt visar andra studier att drygt hälften av svenskarna har ett eller flera sovrum över som i dag exempelvis används som kontor eller hobbyrum. Kanske är det så att även de som svarat att de inte har tillräckligt med plats syftar på eget space?

Många vinster med att hyra ut

Det finns mycket att vinna på att öppna upp sitt hem – både för en själv och för samhället i stort. Att hyra ut kan bli en lönsam investering, en möjlighet att få pengar över till pensionen eller ett sätt att säkra ett framtida boende för ens barn. I det hushåll vi pratade med som hade ett attefallshus betalade man till exempel just nu utgifterna för bygget genom att hyra ut huset till en student som annars skulle ha svårt att utbilda sig på grund av bostadsbristen. Dessutom sågs attefallshuset som ett möjligt framtida boende för barnen när de blir stora nog att flytta hemifrån. Kort sagt, en riktigt win-win-situation.

Attefallshuset är som en trygghet och en investering. Antingen kan vi hyra ut det eller så blir det ett framtida boende för tonåringarna. Just nu hyr vi ut det för att täcka kostnaderna för bygget. Sen är det även bra ur ett socialt hållbart perspektiv, att se till att fler kan få boende.

Kvinna, Hushåll #1

¹ <https://www.aftonbladet.se/minekonomi/a/I1Pkdy/hyr-ut-ett-rum--och-tjana-tusenlappar>

Privatuthyrningsrådgivaren: "I Sverige ses man som udda om man hyr ut, det är emot normen"



En av de som arbetar för att fler privatpersoner ska hyra ut sina bostäder är Jakob E Saturnus, rådgivare inom privatuthyrning. För ett par år sedan sa han upp sig från sitt jobb som logistikchef inom Försvarsmakten för att starta eget. I dag driver han tillsammans med sin fru Isabelle företaget Main Home, ett rådgivningsföretag som hjälper personer som vill hyra ut men inte vet hur de ska gå tillväga. Main Home hjälper till kring finansiering, skatteregler och planering av byggnation för privatuthyrning i din villa och engagerar sig även i att ge förslag på till exempel regelförändringar som de ser kan hjälpa denna del av bostadsmarknaden. Själv lever Jakob och Isabelle helt gratis på de intäkter de får genom sina tre uthyrningsbostäder.

Vilka riktar ni er till?

Vi finns såklart till för alla som är intresserade av att hyra ut. Men kanske extra mycket för de som skilt sig och kanske inte har råd med hela bostadskostnaden eller personer som snart ska pensionera sig och oroar sig för hur ekonomin ska gå ihop. Sen vill vi gärna hjälpa och inspirera egenföretagare och personer som drömmer om att starta eget. Privatuthyrning ger möjlighet att trappa ner på det ordinarie arbetet samtidigt som det kan finansiera en uppstart av ett nytt företag.

Vår undersökning visar att behovet av privatliv är en stor barriär för att hyra ut. Hur kan man hantera detta?

Nyckeln som vi har sett är att skapa avskildhet. Det är viktigt att visa på att man kan hyra ut utan att göra avkall på privatlivet. Därför jobbar vi med separata lägenheter, det är det vi ser som långsiktigt hållbart.

Förutom viljan till privatliv, varför tror du att privatuthyrning är så pass ovanligt i Sverige?

Kulturen i Sverige är inte sådan att man hyr ut, det är emot normen. När vi började hyra ut var folk skeptiska och kunde inte förstå varför. Det finns en idé om att man ska bo själv, och tar man in någon annan i sitt hem är man udda. I vissa sammanhang tittar grannen snett på en och tänker "måste du hyra ut för att har råd att bo här?". Många är nog också rädda, både för att hyra ut och att vara inneboende, alla har hört om dåliga hyresgäster och det finns en förlegad bild av "hyrestanten" som kontrollerar sin inneboende. En annan barriär är att många saknar kunskap om vilka regler som gäller.

Hur kan byggföretag underlätta privatuthyrning?

Det finns jättemycket de kan göra. När man bygger nya fastigheter och villor kan man redan i planlösningsstadiet skapa boendelösningar som kan växa och krympa beroende på de boendes behov.

Vad kan banker göra för att öka incitamenten att hyra ut?

De behöver förändra sättet att se på uthyrning, räkna hyresintäkten som en inkomst samt skapa lån för att bygga för privatuthyrning. I dag kan du få ett billån hos vilken bank som helst, men att bygga för en extra uthyrning på tomten anses för riskfyllt. Ändå är bilköpet en garanterad förlustaffär, medan uthyrningen en hög avkastning även vid skäliga hyror, på grund av den gynnsamma beskattningen. Jag brukar även påminna bankmannen om att hen kan bli av med jobbet i dag, men att jag kan ha en ny hyresgäst ikväll om jag vill. För att privatpersoner skall våga satsa och se nya möjligheter krävs en långsiktighet och trygghet. Fler behöver få se goda exempel ur olika synvinklar samt kunna lita på att investeringen är en bra affär både för hjärta och plånbok. Detta är något stat, kommun och banker kan jobba med tillsammans för att skapa en mer långsiktigt hållbar bostadsmarknad.

Inspirerande exempel för ökad privatuthyrning

I andra länder har man sedan länge arbetat med att skapat incitament för att få fler privatpersoner att hyra ut. Norge har t.ex. generella skattelättnader för privatuthyrning, och i USA och Kanada har man genomfört juridiska förändringar som tillåter fler bostäder per fastighet och att garage kan byggas om till mindre bostäder, s.k. "laneway houses" eller Accessory Dwelling Units, (ADU:s).

Även i Sverige har vi på senare tid kunnat se flera initiativ för att få fler privatpersoner att hyra ut. Här är några exempel:

Ett tak två generationer är en digital matchningstjänst där personer över 55 år på ett tryggt sätt kan hyra ut delar av sina boenden till studenter. Tjänsten försöker bland annat matcha två personer med liknande intressen. Partners är bland annat HSB Stockholm, PRO Stockholm som SPF Seniorerna Stockholm.

Hjärterum är ett samarbetsprojekt mellan Göteborgs Räddningsmission, Boplats Göteborg och Göteborgs Stad där man uppmuntrar göteborgare med ledigt boendetrymme att hyra till nya göteborgare som flytt från ett annat land. Göteborgs Räddningsmission står formellt som hyresgäst.

"Vi har plats" är ett projekt i Staffanstorps kommun för att hitta privatpersoner som kan tänka sig att hyra ut ett boende/en del av ett boende till nya kommuninvånare som anvisats till kommunen.

500 K står för 500 000 möjligheter och är ett utvecklingsprojekt initierat av Kod Arkitekter som syftar till att boende i villaområden skapar fler bostäder genom att utveckla, anpassa och dela sina byggnader och trädgårdar.

Homii är en app för tryggare andrahandsuthyrning. Genom att skapa en profil via Facebook kan de som vill hyra och de som vill hyra ut hitta varandra och se vilka gemensamma kontakter de har. Det skapar en ökad trygghet för båda parter, eftersom de kan stämma av med sina gemensamma bekanta om vem de ska ingå avtal med.

Qasa är digital plattform för uthyrning av bostäder, baserat på en matchningsalgoritm som bland annat bygger på närhet till jobb, skola och fritidsintressen. Qasa ingår även samarbeten med hyresrättsförvaltare för att matcha förstahandskontrakt med hyresgäster.

Privatuthyrning i siffror

4%

av svenskarna hyr ut delar av sin bostad i dag.

47%

svarar att de inte hyr ut för att de inte har
tillräckligt med plats.

56%

svarar att de inte hyr ut för att det skulle
inkräkta på ens privatliv.

Nyckelinsikter



Behovet av privatliv och yta är de främsta hinder
som svenskarna anger för att inte hyra ut.



Runt om i landet sker flera spännande initiativ för
att öka privatuthyrningen.



Det finns många vinster för såväl privatekonomin
som samhället i stort med att hyra ut, som många
svenskar inte är medvetna om idag.

Artikel 10

Så arbetar andra länder för en mer inkluderande bostadsmarknad.

Runt om i världen finns en rad olika sätt att lösa befintliga problem och skapa en mer funktionell och inkluderande bostadsmarknad, både när det gäller ägda och hyrda bostäder. Här presenterar vi ett axplock av sätt som vi i Sverige kan inspireras av.

Europa

Danmark

- En femtedel av bostäderna utgörs av så kallade allmänna bostäder. Nyproduktionen av dessa subventioneras av kommunerna och förmedlingen sker via kommuner och befintliga hyresgäster.

Nederländerna

- Tre fjärdedelar av bostadsstocken utgörs av sociala bostäder och nyproduktionen av dessa stöttas genom kreditgarantier från den offentliga sektorn.
- Förstagångsköpare kan söka stöd genom en oberoende stiftelse (SVN). Det är ett amorteringsfritt och räntefritt topplån under de första tre åren.

Tyskland

- Kravställning på även privata bostadsutvecklare att en del av bostäderna ska vara sociala bostäder.
- Subventionerad ränta vid köp av bostad, under förutsättning att man sparar i subventionerat bosparande.

Österrike

- Österrike har Europas mest omfattande system av offentligt understött bostadsbyggande, där hela 80 procent av landets befolkning har möjlighet att söka en social bostad. Dessutom subventioneras cirka 80 procent av nyproduktionen på något sätt.
- Subventionerad ränta vid köp av bostad, under förutsättning att man sparar i subventionerat bosparande.
- De senaste åren har Wiens kommun utvecklat en ny form av kommunala lägenheter som kallas "SMART", och som är lite mindre än vanliga kommunala eller andra subventionerade hyreslägenheter. Lägenheterna är utvecklade särskilt för ensamstående föräldrar, par och äldre. Hälften av lägenheterna fördelas av kommunen efter behov och resten av byggföretagen.

Finland

- Subventionerad ränta vid köp av bostad, under förutsättning att man sparar i subventionerat bosparande.
- Omaksi-modellen – Innebär att man vid tillträde till bostaden betalar en bokningsavgift på sju procent av försäljningsvärdet. Under en efterföljande 20-årsperiod betalas sedan en hyra som täcker fastighetsägarens ränte- och amorteringskostnader. Efter den perioden äger köparen 72 procent.
- Delägarbostad – Innebär att köparen initialt betalar mellan 10 och 20 procent av bostadens pris. Därefter bor man i bostaden och betalar hyra enligt en skälig hyresnivå i 5–12 år, beroende på avtalets utformning. Under den perioden är det möjligt att köpa fler andelar om det är avtalat med bostadsföretaget. När hyrestiden löper ut köper köparen resterande del av bostaden, som då blir en ägarbostad.

Norge

- BoligSpar for Ungdom (BSU), ett subventionerat bosparande som motiverar unga att tidigt börja spara kapital till kontantinsats. Dessutom finns ett skatteincitament kopplat till BSU där en femtedel av det årligt sparade beloppet upp till 5 000 norska kronor kan dras av på skattedeklarationen. Beloppet som sparats kan användas till att köpa en bostad eller att betala av en existerande bostad.

Storbritannien

- Help to Buy: ISA – Statligt sparprogram för förstagångsköpare. Genom att spara i ett Individual Savings Account som är direkt kopplat till ett bostadsköp kan man få en bonus från staten.
- Help to Buy: Equity Loan – Statligt program där staten ger förmånliga mellanlån för köp av nybyggda bostäder, med syfte att göra nyproduktionsmarknaden tillgänglig för fler grupper. Köparen behöver ha fem procent i kontantinsats för att kunna delta i programmet, men kan sedan låna upp till 20 procent förmånligt av staten (40 procent i London). Resterande del lånas av en kommersiell bank. Priset på bostaden får maximalt vara 600 000 pund (cirka 7 miljoner kronor). Det statliga mellanlånet ska betalas tillbaka inom 25 år och under de första fem åren är det räntefritt. Därefter tillkommer en ränta om 1,75 procent som indexregleras varje år (Retail Price Index ökar cirka 6 procent årligen).
- Shared ownership scheme – statligt program där hushållet kan köpa mellan 25 och 75 procent av bostaden till en början för att sedan gradvis öka sitt ägande. Den resterande del av bostaden som inte köpts får köparen betala hyra för. Tanken är att man successivt ska investera och till slut nå ett 100-procentigt ägande. Då har köparen också rätt att sälja bostaden, men byggföretaget har förköpsrätt.
- Starter home scheme – 200 000 nya bostäder som säljs till förstagångsköpare under 40 år med 20 procent rabatt på marknadspriset.

Ungern

- Familjer som har eller planerar att bilda familj om minst tre barn har möjligheten att teckna ett statligt bolån på 10 miljoner forint (cirka 320 000 kronor). Bolånet löper på 25 år och har en fast ränta på 3 procent, vilket är mer förmånligt än på den öppna marknaden.

Spanien

- Subventionerade bostadslån för låginkomsttagare och som är riktade till köp av nyproduktion. Det finns ett antal kriterier som de sökande måste uppfylla¹.

¹ https://www.svensktnaringsliv.se/migration_catalog/Rapporter_och_opinionsmaterial/Rapporter/ett_utmanat_sverige_8_webbpdf_729716.html/BINARY/Ett_utmanat_Sverige_8_webb.pdf

Övriga världen

Sydkorea

- 2030 Youth Housing Program – program vars syfte är att öka incitamenten för privata bostadsutvecklare att bygga fler hyrda och ägda bostäder för bland annat unga, nyexaminerade, studenter. Stöder till exempel byggande av hyreshus med låg hyra, och ger förmånliga lån till byggare som incitament för dem att bygga. De som köper får förmånliga lån och det finns även lättnader avseende fastighetsskatten för bostäder som byggs inom programmet.

Australien

- First Home Super Saver – förmånligt bostadssparande som är statligt understött kan fler personer få möjlighet att spara ihop det kapital som krävs på bostadsmarknaden. Det bygger också upp en vana och en kultur för den enskilda individen att spara. Nackdelarna som lyfts fram är att det kan missgynna de socioekonomiskt svagaste i samhället, på så sätt att instrumentet underlättar mer för dem som redan har det gott ställt och inte kommer de mest utsatta i samhället till gagn.

Kanada

- Home Buyer's Plan – program som gör det möjligt att "låna av sig själv", vilket innebär att förstagångsköpare kan göra ett uttag från sitt pensionssparande för att finansiera ett bostadsköp. Återbetalningen ska påbörjas två år efter att uttaget gjorts. Den lånade summan ska vara återbetald inom 15 år. Det tillkommer ingen ränta under den tiden och pengarna är också skattefria.

Argentina

- Procrear – statligt initierat program som finansierar bostadsköp genom statliga subventioner från den nationella pensionsfonden. Detta program gör det möjligt att finansiera bostäder genom statliga subventioner på upp till 20 procent av det totala beloppet.

Så här gjorde vi

För att skapa oss ett så brett och djupt kunskapsunderlag som möjligt har vi använt oss av fyra olika metoder i studien: skrivbordsanalys, djupintervjuer med hushåll, digital enkät samt expertintervjuer.

Skrivbordsanalys

Vi började arbetet med att läsa in oss på en mängd nationella och internationella rapporter, artiklar och tidigare statistik gällande bostadsfrågor för att identifiera intressanta och relevanta områden. Brottsförebyggande rådet, Svenskt Näringsliv och Statistiska Centralbyrån är några av de källor vi använt oss av.

Djupintervjuer med hushåll

För att skapa oss en djupare förståelse för hur svenskar tänker och känner kring sina hem och bostadsmarknaden genomförde vi djupintervjuer med nio hushåll runt om i Sverige. Hemmets betydelse, välmående i hemmet, hållbarhet och privatuthyrning var några av de ämnen vi pratade om. För att få en bättre inblick i de olika hushållens boendeförhållanden och vardag fick hushållen även till uppgift att dokumentera sin bostadssituation genom att ta bilder och skriva kommentarer.

Totalt intervjuade vi nio hushåll:

Hushåll 1

Trebarnsfamilj, boende i villa i Danderyd utanför Stockholm. Har nyligen byggt ett attefallshus som hyrs ut till en student.

Hushåll 2

Fyrabarnsfamilj boendes i hyresrättsradhus (förstahandskontrakt) i Varberg.

Hushåll 3

Trebarnsfamilj boende i hyreslägenhet (förstahandskontrakt) i Stockholm.

Hushåll 4

Ung man boende själv i nyproducerad bostadsrätt i Hammarby Sjöstad, Stockholm.

Hushåll 5

Ung kvinna boende i kollektiv (förstahand, rivningskontrakt) tillsammans med tre personer i Varberg.

Hushåll 6

Kvinna, boende i hyresrätt (förstahandskontrakt) i Hässelby utanför Stockholm. Har tidigare hyrt ut ett av rummen och ansöker för tillfället om att bli familjehem.

Hushåll 7

Tvåbarnsfamilj, boende i lägenhet (förstahandskontrakt) i Sundbyberg utanför Stockholm.

Hushåll 8

Ung kvinna boende i studentlägenhet i Stockholm. Hyr ut svart och bor hemma hos en kompis.

Hushåll 9

Tvåbarnsfamilj boende i nybyggt hus i Sköndal, Stockholm.

Digital enkät

Genom förstudien och intervjuerna med hushållen identifierade vi en rad spännande områden, frågor och hypoteser, som vi sedan testade kvantitativt genom en digital enkät bland svenska allmänheten. 1 538 personer mellan 20 och 80 år med jämn köns-, ålders-, och regionfördelning svarade på frågorna. Undersökningen genomfördes av Cint på uppdrag av SBAB och United Minds i januari 2019.

Fördjupning och expertintervjuer

Som ett sista steg intervjuade vi tre experter som är särskilt insatta inom olika frågor som rör hemmet och bostadsmarknaden.

Pernilla Hagbert

Forskare KTH

Pernilla forskar på framtidens boenden och samhällen. Bland annat har hon nyligen deltagit i ett forskningsprojekt där forskare från olika universitet tagit fram fyra framtidsscenarier där man utgår ifrån att samhället har ställt om för att hålla sig inom klimatmålet att jordens medeltemperatur inte ska stiga mer än till 1,5 grader.



Sari Puustinen

Forskare inom stadsplanering, design och stadsforskning

Arbetar som seniorforskare vid Finlands Futures Research Center. Hennes forskningsintressen rör bland annat integrering av hållbar utveckling och förväntningsverktyg i strategisk stadsplanering.



Jakob E Saternus

Medgrundare till Main Home

Main Home är ett rådgivningsföretag som hjälper personer som vill hyra ut men inte vet hur de ska gå tillväga. Main Home hjälper till kring finansiering, skatteregler och planering av byggnation för privatuthyrning i personers villor. Main Home engagerar sig även i att ge förslag på till exempel regelförändringar som de ser kan hjälpa denna del av bostadsmarknaden.





SBAB!

sbab.se