



CHALMERS



Ung i en Dum Bostadsmarknad Ett nedsläpp i ungas bostadssituation och bostadsmarknaden i Göteborg

Kandidatarbete

Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn

CLARA ANDERSSON

SOFIE WITTSTEN

Institutionen för Arkitektur
Avdelning Byggnad
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg, Sverige 2016

Ung i en Dum Bostadsmarknad

Ett nedsläpp i ungas bostadssituation och bostadsmarknaden i Göteborg

CLARA ANDERSSON & SOFIE WITTSTEN

Avdelning Byggnad
Institutionen för arkitektur
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg 2016

Young in a Stupid Housing Market
A study of the housing situation and market for young people in Gothenburg
CLARA ANDERSSON, 1992
SOFIE WITTSTEN, 1993

© CLARA ANDERSSON, SOFIE WITTSTEN

Division Building design
Department of Architecture
Chalmers University of Technology
SE-412 96 Göteborg
Sweden
Telephone + 46 (0)31-772 1000

Omslag:

Illustration ritad av författarna. Bilden visar unga som befinner sig på en gågata i stadsmiljö.

Chalmers
Göteborg, Sweden 2016

Sammandrag

Bostadsmarknaden är idag för unga överlag svår att ta sig in på och detta gäller framför allt i storstäderna och i studentstäderna. Bara i Göteborg uppskattar Hyresgästföreningen att det behövs 27 800 fler bostäder för unga. I detta arbete är det just unga som står i fokus och där inkluderas de som studerar men även de som inte gör det. Syftet med arbetet är att övergripande kartlägga vad som har gjorts och vad som kommer att göras för att underlätta för unga vuxna att ta sig in på bostadsmarknaden, främst i Göteborg kommun. Arbetet inkluderar referensstudier av projekt som på ett eller annat sätt gynnar unga vuxnas bostadssituation. Genom att analysera referensobjekt kan gemensamma faktorer identifieras projekten i mellan för att kartlägga trender men även nya tankemönster.

För att få en bild av hur unga uppfattar bostadssituationen har enkäter besvarats av personer i åldern 18 till 30. Det som främst framkom från enkäterna var att de flesta är öppna för något sorts kollektivt boende, och att närhet till natur är en stark faktor till att bosätta sig utanför Göteborgs centrala delar.

Vidare har en enkät besvarats av branschaktörer under Bostadsdagen i Göteborg. Det som framkom från de svaren var framförallt att den ekonomiska aspekten av bostadsbyggandet är den absolut främsta anledningen och hindret till att det idag inte byggs fler bostäder för unga.

Genom de svar som samlades in under Bostadsdagen identifierades nytänkande som en av de viktigaste faktorerna för att kunna utveckla ungas boende. Det gäller allt från hur bostäder ska finansieras men även hur unga nu och i framtiden kommer att bo. Något som syns allt mer är delartrenden, vilket speglas i hur allt fler kan tänka sig att dela ytor i bostaden men även materiella ting. Detta går i linje med den medvetenhet kring miljön som också syns allt mer. Delartrenden kan gå i linje med tanken om det kollektiva livet. Därför finns aspekter av kollektivboendet med på många plan i detta arbete. Slutligen nämns några faktorer som är bra att tänka på när det kommer till att planera boende för unga vuxna.

- Bygg billigt och bo billigt
- Experimentera mera
- Förvalta det sociala kapitalet
- Bygg för alla och bygg smart

Nyckelord: Unga vuxna, Bostadsbrist, Enkäter, Konzeptutveckling

Abstract

To enter the housing market today is problematic, especially in bigger cities and University cities. Only in Gothenburg the Swedish Union of Tenants sees the need for more than 27 800 homes for young people. In this study young people are the focus, both students and non-students. The aim with this report is to show what has been done and what will be done to make it easier for young people to enter the housing market. The report includes studies of projects that in one way or the other favors housing for younger people. By analyzing these projects common trends can be identified as well as new ways of thinking.

To get a picture of how young people apprehend their housing situation a questionnaire has been handed out to people from the age of 18 to 30 years old. The questionnaire showed that most people are open to some kind of commune living and that closeness to nature is a strong traction to live outside the city center of Gothenburg.

During Bostadsdagen in Gothenburg a questionnaire was answered by people working in this area of business. The economic aspect of building housing for young people was a distinct concern as to why there is not more being done today.

By putting together the answers collected during Bostadsdagen finding a new approach to developing housing for young people was found to be the most important factor when trying to find a solution to the housing shortage. This referred to how to finance new residential buildings but also how young people want to live today and tomorrow. An feature that is coming strongly is the trend to share more. People are more open to sharing their living space as well as material things, which goes in line with the environmentally friendly way of thinking. This can be a lift for the commune life and is why commune housing is a reoccurring phrase in this project. Conclusively, a few key factors to consider when planning housing for young people are stated.

- Economical construction and economical housing
- Experiment more
- Care for the social capital
- Build for everyone and build smart

Keywords: Young, Housing Shortage, Questionnaires, Concept Development

Förord

Som ung i Göteborg är den otillräckliga bostadsmarknaden ett ständigt problem. Många flyttar runt och är ständigt osäkra på var de ska bo nästa år, om några månader eller om några veckor. Kötiden för att få en hyresrätt är lång och priset för en bostadsrätt är högt. Det är på tiden att alternativen som finns idag utvecklas och görs bättre för att ge unga en chans att få in en fot på bostadsmarknaden. Hur ser det ut i framtiden? Och hur ska unga ta sig fram i en dum bostadsmarknad? Med detta arbete hoppas vi uppmuntra till att diskutera frågan i ett brett perspektiv med plats för åsikter och inspiration.

Vi vill tacka vår handledare Nina Ryd från Chalmers Tekniska Högskola, institutionen för Arkitektur, för sin positiva inställning till skrivprocessen och vårt arbete. Vidare vill vi tacka vår handlare från White Arkitekter - Jens Axelsson - för sitt enastående engagemang och intresse. Våra opponenter Lina Royson och Cecilia Prick har givit oss värdefulla reflektioner. Vi är också glada och tacksamma för er som tog er tid att svara på våra intervjufrågor. Stort tack även till Anna Eriksson Braide och Ola Nylander som välkomnade oss till Bostadsdagen och lät oss dela ut våra enkäter på plats. Tack även till alla er som svarade på våra enkäter, både på Bostadsdagen men även ute i staden. För oss är ni nyckelspelare!



Clara Andersson



Sofie Wittsten

Göteborg
2016-06-09

Innehållsförteckning

Sammandrag	I
Abstract.....	II
Förord	III
Innehållsförteckning	IV
Begrepp och Definitioner	V
1. Inledning	1
1.1. Bakgrund.....	1
1.1.1. Syfte	2
1.1.2. Frågeställningar	3
1.1.3. Avgränsningar.....	3
2. Metod	4
2.1. Undersökningar.....	5
2.1.1. Intervjustudie	5
2.1.2. Enkätstudie.....	6
2.2. Metodkritik	7
3. Bygga och bo	8
3.1. Kategoriboende	10
3.1.1. Trygghetsbostäder, seniorboende och äldreboende	10
3.1.2. Ungdomslägenheter och studentlägenheter	11
3.1.3. Kollektivboende.....	11
3.2. Urbanisering, digitalisering och delartrenden.....	12
4. Utvecklingen i Göteborg	14
4.1. Vision Älvstaden.....	15
4.2. Bostadsdagen	17
5. Referensstudier	19
5.1. UngBo	19
5.2. Sorgenfri	21
5.3. KomBo.....	23
5.4. Kvarteret Eda	25
5.5. Brf Viva	27
5.6. HSB Living Lab.....	30
5.7. Botkyrkabyggen.....	32
5.8. Sammanfattning av referensstudier	34
6. Vem tycker vad?	35
6.1. Branschaktörer	35
6.2. Unga.....	37
6.3. Framtidsvisioner	40
7. Analys och diskussion	42
7.1. Differens mellan enkäter, intervjuer och teori	46
7.2. Framtiden	48
8. Slutsats och rekommendationer	50
Referenser.....	51
Litteratur	51
Elektroniska källor.....	51
Muntliga källor	54

- Bilaga A – Enkät Bostadsdagen
- Bilaga B – Enkät till unga
- Bilaga C – Svar från Bostadsdagen
- Bilaga D - Svar från unga
- Bilaga E – Program Bostadsdagen

Begrepp och Definitioner

En del begrepp och definitioner som nämns i arbetet förklaras här nedan.

Ung vuxen	I detta arbete begränsas begreppet ung vuxen till 18-30 år.
Delartrenden	Det handlar om att allt fler kan tänka sig att dela ytor i bostaden, som till exempel kök och samvaroytor med sina grannar. Dessutom kan allt fler tänka sig att bo kollektivt. Vidare kan delartrenden även innefatta att allt fler kan tänka sig att dela material och transportmedel, som att dela bil med sina grannar och att ha gemensamma cyklar.
Kombo	Att bo tillsammans med en eller flera i samma bostad.
Mambo	Att bo hemma hos sina föräldrar och/eller med andra vårdnadshavare
Osäker upplåtelseform	När den boende inte har ett besittningsskydd. Alltså att den boende inte har rätt till sin bostad.
Stjärnfamiljen	Ett begrepp för alla typer av familjekonstellationer. Ett uttryck som utmanar användningen av begreppet kärnfamiljen.
Kompiskontrakt	Det finns två eller flera kontrakt för en lägenhet vilket betyder att flera personer kan bo i samma lägenhet och har lika men oberoende ansvar. En person behöver inte stå ensam på hyreskontraktet för hela bostaden trots att de är flera som delar på den.

1. Inledning

Bostadssituationen för unga vuxna i dag är svår. Priset för en bostadsrätt är högt och kötiderna för att få ett förstahandskontrakt är långa. Allt fler lägenheter förmedlas via personliga kontakter (Hyresgästföreningen, 2015) och den olovliga uthyrningen är fortsatt hög (Bostadsbolaget, 2015). Idag är många aktörer medvetna om ungas boendesituation och jobbar överlag allt mer aktivt för att komma tillrätta med problemet. Fastighetsägare och exploatörer laborerar med nya affärsmodeller och bostäder ritas med målet att vara yteffektiva och med inspiration från delartrenden. Det finns även ett behov av att bygga bostäder för stjärnfamiljen istället för kärnfamiljen som blir allt mindre vanlig. Bostadsbristen är ett problem för komplext för att kunna lösas av endast en part (UngBo, 2016). Frågan är hur unga upplever att situationen ser ut och vad som väntar i framtiden.

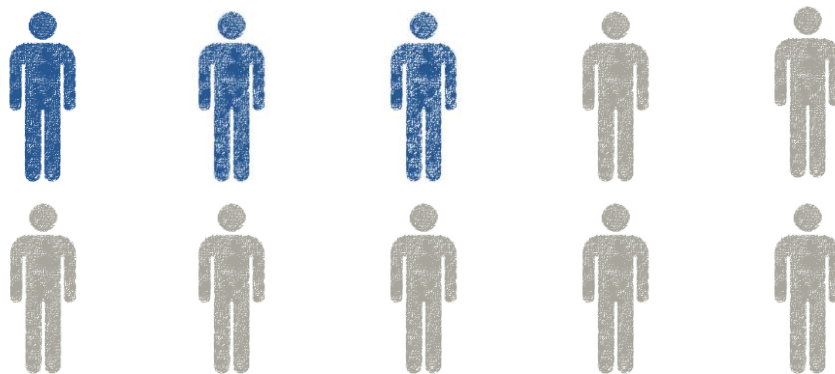
“Finns för lite möjligheter. Långa köer”

Ung om problemet med bostadsmarknaden idag

1.1. Bakgrund

Boverket (2016) beskriver i sin byggbehovsprognos att det behövs 700 000 nya bostäder under de nästkommande tio åren och Hyresgästföreningen (2015) påvisar att det bara i Göteborg behövs 27 800 bostäder för unga. Definitionen unga vuxna står i detta arbete för personer mellan 18 och 30 år, både studenter och personer som inte studerar. Begreppet boendesegregation är någon som ofta nämns som ett vanligt problem i större städer men även något som ofta går hand i hand med bostadsbristen. Begreppet boendesegregation förknippas ofta med större städer. Dock täcker detta begrepp alla städer, stora som små, men kan även innefatta större geografiska områden (Sundlöf, 2008).

Att tvingas bo i osäkra upplåtelseformer är en situation som ökar allt mer för unga i Göteborg och ofta är dessa boenden dessutom relativt kostsamma. Siffror visade att år 2015 bodde cirka 30 % av de unga vuxna i Göteborgsområdet i en osäker upplåtelseform där den vanligaste formen i denna kategori är att bo i andra hand. Samma år bodde 21 % av de unga vuxna hemma hos sina föräldrar, det vill säga de var mambo. Vidare bodde 27 % i en hyresrätt och i bostadsrätter bodde det 14 %. Av de unga vuxna bodde 3 % i ett eget hus. Dessutom bor unga i sin helhet allt mer trångbott.



Figur 1: Tre av tio unga bor i en osäker upplåtelseform.

Viljan att ha en egen lägenhet ökar samtidigt som klimatet på bostadsmarknaden blir allt tuffare. Överlag anpassar sig unga till den rådande bostadssituationen och visar sig vara beredda att betala högre hyror i utbyte mot en sämre lägenhet eller ett boende med osäker upplåtelseform (Hyresgästföreningen, 2015). Studenter ses ibland som en utsatt grupp. En student som får fullt CSN kan få ut 9 904 SEK i månaden (Centrala Studiestödsnämnden, 2015). Dessutom finns det unga som tvingas tacka nej till sin utbildning på grund av att de inte hittar någonstans att bo (jagvillhabostad.nu, 2016).

Att påverka bostadsbyggandet är någonting som många unga skulle vilja om de bara fick chansen. Dagens unga vuxna har annorlunda behov än äldre generationer och vill ha bostäder anpassade efter hur de lever idag. Ett av de hinder som jagvillhabostad.nu (2014) presenterar i sin förstudie kring ämnet är en kunskapsbrist i hur unga i praktiken kan vara med och påverka. Det är viktigt att möta unga vuxna ansikte mot ansikte när det diskuteras kring bostadsbyggandet. Att träffa unga personligen möjliggör en mer öppen dialog och bättre diskussioner vilket i sin tur ger bättre resultat.

Det finns några tidigare studier som har gjorts kring bostadsfrågor och ett exempel är *Unga vuxnas boende* av Sven Bergenstråhle samt en undersökning av Anna Braide Eriksson & Ola Nylander där de ser över området Backa Röd och hur nya svenskar tycker att det är att bo i de typiska miljonprogramslägenheterna som finns där.

Sven Bergenstråhle (2005) gjorde en studie på uppdrag av Hyresgästföreningen där 4 396 unga vuxna i ålder 20 till 27 år svarade på frågor angående deras bostadssituation och framtida boendepreferenser. Resultatet visade att situationen för unga vuxna blivit fortsatt sämre trots att det har byggts mer. Andelen unga som bodde kvar i föräldrahemmet har ökat samtidigt som andelen unga med egen bostad har minskat. Rapporten förklarar hur boendekostnaderna ökat och hur allt fler unga har problem med att klara av sina boendekostnader. Fler och fler tvingas bo i andra- eller tredje hand, med kompisar eller hyra ett rum. Av de som är mambos vill nio av tio flytta hemifrån men få har råd och allt fler av de som flyttar tvingas flytta hem igen då de inte klarar av kostnaderna.

Anna Braide Eriksson och Ola Nylander undersökte 2011 bostadsområdet Backa Röd utanför Göteborg och de typiska miljonprogramslägenheterna där. Intervjuer med de boende genomfördes där det framkom att många av de boende var missnöjda med de nu 40 år gamla planlösningarna. Vardagsrum och kök ligger ofta långt ifrån varandra och lägenheterna är inte uppdelade i en privat och en offentlig del vilket många av de boende saknade. Det fanns en efterfrågan på större balkonger med mer sol och ljusare lägenheter. Utrymme för social samvaro utanför lägenheterna var inte högt prioriterat av de boende. Många tyckte att det räckte att träffa sina grannar lite snabbt i trapphuset eller i tvättstugan. Att ha bra anknypningar med kollektivtrafik till handel och stadskärnan var desto viktigare (Braide Eriksson & Nylander, 2011).

1.1.1. Syfte

Presentera den aktuella situationen för unga på bostadsmarknaden idag i Göteborg samt beskriva några utav de projekt som har gjorts med ungas boende i fokus. Vidare är syftet att formulera rekommendationer och framtidsvisioner baserat på vad aktörer på marknaden säger och vad som kommer fram i enkäter/intervjuer med unga.

1.1.2. Frågeställningar

Hur vill unga vuxna bo?

Vad tycker unga är fel med bostadsmarknaden i Göteborg?

Vad har gjorts/görs för att främja ungas boendesituation?

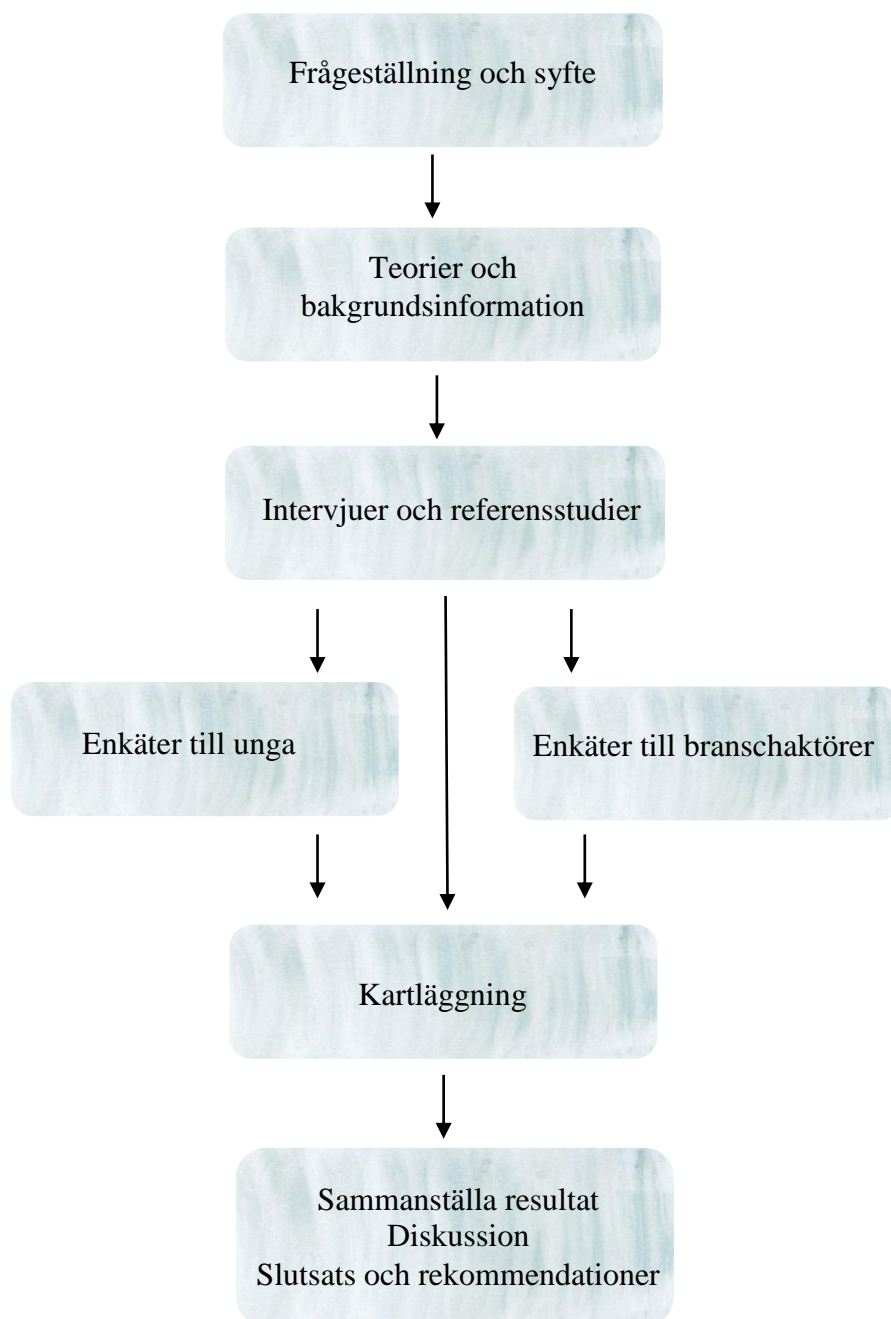
Hur upplever branschaktörer situationen som råder?

1.1.3. Avgränsningar

I detta examensarbete är Göteborgs kommun i fokus då bostadsbristen för unga är en stor utmaning där och staden står inför stora förändringar, så som utvecklingen av området runt älven. Referensobjekten hämtas från hela Sverige där fokus ligger antingen på unga, yteffektivitet eller andra innovativa lösningar som i slutändan kan gynna unga på bostadsmarknaden. Arbetet fokuserar på unga vuxna där även studenter ingår. Som ung vuxen avgränsar rapporten till ett åldersspann på 18-30 år. I enkäterna som gjorts har det förutsatts att de flesta skulle vilja bo centralt samt att de allra flesta vill bo så billigt som möjligt, detta har påverkat utformningen av enkäterna.

2. Metod

Metoden som används har till syfte att kartlägga bostadssituationen i Göteborg och besvara syftet som anges ovan. För detta arbete har först en problemformulering gjorts där syftet har tagits fram. Vidare har intervjuer och enkäter gjorts och delats ut för att samla in information från unga vuxnas vardag i Göteborg. Denna information har använts som stöd i diskussionen samt jämförts med varandra och sekundärinformation av annat slag. Med denna studie hoppas författarna att kunna inspirera till vidare studier, och att de som läser ska få en övergripande bild av ungas bostadssituation i Göteborg idag.



Figur 2: Arbetets olika faser.

2.1. Undersökningar

Fokusgruppen för detta arbete är unga personer i Göteborgsområdet i åldern 18 - 30 år. Genom att studera fokusgrupper kan uppfattningar och åsikter kring ett visst ämne identifieras. För den som studerar fokusgruppens attityder kan denne få en bättre inblick i hur de berörda personerna tänker. Det material som framkommer från fokusgrupper kan analyseras och tolkas. Att skriva en analys av detta slag handlar framförallt om att sammanfatta deltagarnas kommentarer och uttalanden. Tolkningen handlar i detta fall om att utveckla en djupare kunskap och förståelse kring ett visst fenomen som fokusgruppen påvisat existerar (Wibeck, 2000).

Undersökningar kan göras på olika sätt och tillvägagångssättet präglas av problemområdet. Om det finns mycket kunskap kring ett problemområde och där teorier redan har bearbetats handlar det oftast om att undersöka hypoteser. Det vill säga undersökningen måste vara relativt exakt för att kunna urskiljas om teorin stämmer mot det förväntade utfallet. Om det runt ett problemområde finns viss kunskap men inga fasta teorier har tagits fram, blir undersökningarna oftast deskriptiva. Med det menas att undersökningarna handlar om att kartlägga förhållanden och/eller fenomen som finns just nu eller som har funnits. Det kan även handla om att urskilja förhållanden och samband mellan olika fenomen och aspekter. Beskrivningarna som sedan görs blir detaljerade där resultatet från undersökningarna presenteras grundligt. I de problemområden där det inte finns mycket kunskap alls handlar undersökningarna om att runt ett specifikt problemområde samla in så mycket information som möjligt. Inhämtandet av information sker i regel på många olika sätt där olika tekniker används. Den information som sedan framkommer ligger senare ofta till grund för vidare forskning (Davidson & Patel, 1994).

Kring ämnet som diskuteras i detta arbete finns stora mängder information men inga etablerade modeller finns. Då undersökningarna i det här fallet blir deskriptiva har fokus legat på att få in information från muntliga, litterära och digitala källor, för att sedan redovisa sammanställningen av dessa på ett tydligt sätt för att sedan kunna föra en diskussion om ämnet.

2.1.1. Intervjustudie

Fyra muntliga intervjuer med fem personer har genomförts. Syftet med intervjuerna har varit att förstå vad vederbörande person/personer har för roll i branschen och hur de dagligen jobbar med frågorna relaterade till ämnet för detta arbete. Intervjuerna har varit inriktade mot enskilda projekt, samhällsutvecklingsfrågor eller så har de syftat till att föra en mer allmän diskussion kring ämnet. I slutet på varje intervju ställdes frågan "Hur tror du framtiden ser ut när det gäller ungas boende?", se svar under kapitel 6.3 Framtidsvisioner.

Den 4 mars ägde den första intervjun rum där Cattis Carlén och Mats Nilstad från Riksbyggen deltog. Cattis jobbar bland annat med konceptutveckling för unga och Mats är föreningssamordnare. De intervjuades främst angående projektet Brf Viva, vilket är ett projekt där bostadsrätter ska byggas på Guldheden och där sex lägenheter är för unga under 30 år. Denna intervju tog plats på Riksbyggens kontor i Göteborg där Cattis var med på videolänk.

Den andra intervjun hölls den 11 april med Adelina Lundell som jobbar med sociala hållbarhetsfrågor på Älvstranden utveckling. Syftet med intervjun var att få veta mer om projektet Vision Älvstaden, vilket är ett stort projekt där området kring älven ska utvecklas. Författarna ville under denna intervju veta mer om hur ett stort projekt av detta slag arbetar med frågor som rör ungas boende och hur detta kommer att återspegla sig i stadsutformningen framöver. Denna intervju hölls på Älvstranden Utvecklings kontor i Göteborg.

Den tredje intervjun hölls med Yngve Karlsson den 25 april. Yngve jobbar på Development Partner, ett företag i Göteborg som utvecklar fastigheter. De är en oberoende aktör som genomför projekt för externa kunder, partners och för egen räkning med ett ständigt fokus på allmännyttan i slutprodukten. Syftet med intervjun var att diskutera bostadsmarknaden i stort, men även att diskutera olika trender som delartrenden och digitaliseringen. Denna intervju hölls på Johanneberg Science Park i Göteborg.

Den fjärde intervjun hölls med Sam Bonnier. Denna intervju hölls över telefon den 2 maj. Sam sitter som ordförande i Junior Livings styrelse. Företaget är ett svenskt byggföretag som arbetar med ett koncept som de kallar ”Snabba hus”. Det är prefabricerade modullägenheter som ger möjlighet till kortare byggtid och lägre kostnad. Under intervjun förklarade Sam syftet med Junior Livings projekt i Knivsta och hur prissättningen på lägenheterna gjordes.

2.1.2. Enkätstudie

För att få ett bredare perspektiv kring den rådande bostadssituationen samt möjliga framtida utfall har enkätstudier använts. Enkäterna har varit en A4 lång och bestått av 4-6 frågor. En enkät togs fram för Bostadsdagen den 22 mars och en enkät togs fram och besvarades av unga den 14 och 15 april. Totalt besvarades 47 enkäter.

Författarna deltog på Bostadsdagen den 22 mars där bland annat arkitekter och samhällsplanerare deltog för att diskutera bostadssituationen. Under denna dag delades enkäterna ut för att få övergripande svar kring ungas boende. Enkäten som användes finns under Bilaga A. I enkäten ombads deltagaren att rangordna fyra olika kvalitéer, efter vad vederbörande tror är mest och minst eftertraktat hos unga. De fyra alternativen var balkong, samvaro utanför lägenheten, externa förrådsmöjligheter samt parkeringsmöjligheter. Dessa olika kvalitéer valdes ut eftersom de omnämns i debatten, samt är kostnadsdrivande. Som utgångspunkt ansågs det att de allra flesta vill bo centralt och att bostaden ska vara så billig som möjligt. Under denna dag besvarades 23 enkäter.

En enkät har också besvarats av unga vuxna. Denna enkät finns under Bilaga B. Under två förmiddagar befann sig författarna på ett centralt café i Göteborg för att dela ut enkäter till unga. Under dessa två dagar besvarades enkäten av 24 stycken unga. Syftet med denna enkät var att se hur de svarande bodde just nu och vad de hade för syn på den rådande bostadssituationen. Anledningen till att författarna valde att använda sig av ett café var för att de svarande förhoppningsvis skulle vilja ta sig lite längre tid att svara, i stället för att svara snabbt under stress. Därför fick de svarande ha enkäten hos sig ungefär 30-60 minuter. De allra flesta som svarade på enkäterna satt tillsammans med en eller flera andra. Författarna upplever att detta var någonting positivt, då de svarande inbördes kunde diskutera frågorna.

2.2. Metodkritik

Enkätstudierna i arbetet får ses som en fingervisning om vad unga och branschaktörer tycker och tror om ungas bostadssituation och vad de kan tänka sig skulle kunna lösa den. Svaren som erhöles ger en bild av vilka problemområden som finns och hur tankar och idéer kring ämnet ser ut från de svarandes perspektiv.

Enkätstudien till unga delades ut under två vardagsförmiddagar på ett centralt café i Göteborg. Av de som svarade var de allra flesta studenter. Detta berodde antagligen på att studenter i regel är mer fria under dagarna och kan välja att plugga var de vill, medan unga som arbetar i normalfallet är bundna till sin arbetsplats denna tid på dygnet. För ett mer varierat svar hade enkäterna kunnat delas ut under exempelvis en helg eller kväll. Syftet med enkäterna var främst att få en bild över hur unga tänker kring sitt boende och bostadssituationen i Göteborg. Då frågorna i enkäten handlade mer om hur folk bor/ kan tänka sig att bo och inte så mycket om de ekonomiska aspekterna visade svaren ingen större skillnad på om de kom från en student eller någon som arbetade och har en större inkomst.

Bilden kring bostadssituationen för unga är i detta arbete övergripande. En del problemområden utvecklas till kvalitativa intervjuer, medan vissa delar stannar som en täckande beskrivning. Läsaren bör även beakta att det i skrivande stund inte råder exempelvis terminsstart för studenter, vilket hade kunnat ge ett annat utfall på enkäterna då det kanske hade funnits en större desperation i sökandet efter bostad.

3. Bygga och bo

Enligt Yngve Karlsson kan en temperaturmätare på hur bostadssituationen ser ut vara att kolla på hur de svagaste i samhället har det. I regel har unga, studenter och pensionärer en sämre ekonomi än de som arbetar. När dessa grupper inte har någonstans att bo, eller att kostnaderna för bostaden blir ett kritiskt moment, kan detta ses som ett incitament till att bostadssituationen är dålig¹.

Nyproduktionen idag är många gånger för dyr för unga att bo i. Det är lätt hänt att branschen fastnar i att hyresrätten ska vara lösningen på bostadssituationen och att dessa hyreslägenheter ska vara billiga - både att bygga och att bo i¹. Det är dock viktigt att hålla isär begreppen att bygga billigt och att bo billigt, dessa två begrepp behöver nödvändigtvis inte ha någonting med varandra att göra förklarade Johannes Hulter². Med detta menade han att fokus inte endast bör ligga på att bygga billigt då detta inte nödvändigtvis inte speglar vad de boende kommer att betala i slutändan. Viktigare är att bygga boenden som är socialt och ekonomiskt hållbara i längden runt om i hela Göteborg.

I en hyresrätt finns det i regel inget investeringsmoment för den boende, till skillnad från bostadsrätten eller äganderätten. Detta medför ett risktagande från den boendes sida om denna väljer att göra en sådan investering. Ett annat riskmoment för den som väljer att äga sitt eget boende är de oväntade kostnader som kan uppstå. Går någonting sönder i hemmet är det i regel den boende som ansvarar för att detta ska blir omhändertaget, medan den boende i hyresrätten inte har samma ekonomiska ansvar. Det individuella ansvaret för bostaden varierar således beroende på vilket upplåtelseform som gäller. För hyresrätten är detta ansvaret relativt lågt, för bostadsrätten är ofta bostadsrättsföreningen med i dessa frågor och i äganderätten är det den boende som har högsta ansvar för hemmet. Således är graden av service beroende av upplåtelseformen och i vissa boenden ingår någon slags service till kontraktet. Ett sätt att utveckla hyresrätten är att reglera vad som ska ingå när det kommer till servicen, och att hyresgästen är med och bestämmer kring detta (Lind & Lundström, 2007).

Yngve Karlsson¹ menar att en mycket grov skala av exklusivitet och service för en bostad kan ritas upp i förhållande till kostnaderna. Det mest exklusiva är att bo på hotell där allting är inkluderat i priset så som städning och frukost. Sen kommer hyresrätten där många tjänster ingår, så som fastighetsskötsel och underhåll. Det egna ägandet kan på denna linje ses som mindre exklusivt än hyresrätten då den kräver att den boende själv tar ansvar för underhållet. Det som gör att hyresrätten många gånger ses som det billiga alternativet är att den i regel kräver ett litet eller inget startkapital.

Hyresrätten behöver inte nödvändigtvis vara svaret på hur bostadssituationen för unga ska lösas. Således handlar det framförallt om finansieringen. Finansieringen är en nyckelfaktor där det gäller dessa frågor. Det är viktigt att kvaliteten fortfarande står i fokus när aktörer vill pressa priserna och att alltid behålla ett hållbarhetstänk vid ny- eller ombyggnationer¹.

Det finns olika instanser som påverkar bostadsbyggandet och bostadsutformningen. Boverket har byggregler, Swedish Standards Institute och Socialstyrelsen. För att underlätta för bostadsbyggandet jobbar Boverket bland annat med regelförenklingar och regeländringar i BBR, Boverkets byggregler. Förslaget uppmuntrar till en ökad

¹ Yngve Karlsson (Development Partner) intervjuad av författarna den 25 april 2016.

² Johannes Hulter (Vice ordförande i bostadsnämnden i Göteborg) Bostadsdagen 22 mars 2016.

flexibilitet när det kommer till byggandet av bostäder, speciellt bostäder för en boende. Förslaget beskriver hur det ska vara enklare att dela samvaroytor som till exempel kök och vardagsrum (Boverket, 2015).

Ett exempel är lägenheter där totalytan är över 55 kvadratmeter behöver inte längre ett av rummen innehålla en dubbelsäng, vilket innebär att ytan för sovrum kan bli mindre. Lika så gäller för samvaroytan som i förslaget kan utgöras av samma yta som för sömn. (Boverket, 2013).

Dessa förslag till ändringar presenterades även under Bostadsdagen den 22 mars av Ingrid HERNSELL NORLING¹ från Boverket. Ändringarna ska uppmuntra till att boende kan dela på ytor i bostaden, och att det inte endast gäller studenter. Detta kan leda till att fler alternativa bostäder byggs där de boende delar på ytor så som kök och plats för samvaro till skillnad från mer traditionella bostäder. I förlängningen kan detta underlätta för unga att ta sig in på bostadsmarknaden då en lägenhet med fler gemensamma ytor kan bli billigare.

*“Svårt att få billiga ettor. Omöjligt att få förstahandskontrakt.
Bara andrahand, så man får flytta omkring hela tiden.”*

Ung om vad som är problemet med dagens bostadssituation

För bostäder under 35 kvadratmeter gäller speciella regler. Dessa reglerades 1 juli 2014 just för att underlätta för studentlägenheter och mindre bostäder. Är en lägenhet mindre än 35 kvm behövs endast ett fönster, eftersom alla funktioner förutom hygienrum kan slås ihop. Enligt 3 kap. 1 § och 17 § ska bostaden ha både köksutrustning och hygienutrustning. Det behöver inte finnas ett bord för arbete och ett bord för måltid utan dessa kan vara samma. Det skall finnas plats för (minst) en bäddsoffa, ett soffbord och en fåtölj/ rullstol. Även utrymmet för matlagning har mindre krav än normalt (Boverket, 2016). Rumshöjden ska vara minst 2,40 meter i bostäder (Boverket, 2014). Undantag från Boverkets regler kan fås för experimentella byggnationer.

Bostadspolitiken reglerar vart bostadsmarknaden är på väg där politiker arbetar utifrån de mål som satts upp, de medel som finns tillhanda samt de effekter som uppstår. Om det ekonomiska läget i Sverige är bra, är det i regel fler som har möjlighet att investera i ett eget boende. Lika gäller regeländringar som påverkat bostadsbyggandet. De bostadspolitiska målen handlar ofta om att alla ska ha någonstans att bo och att kostnaderna för ett boende ska vara överkomligt (Lind & Lundström, 2007).

Bostadspolitiken kan också avgränsas till byggpolitik, hur den ser ut och vad som påverkat framtida hyressättning och pris (Renstig, 2015). Överlag är bostadsmarknaden mer reglerad än andra marknader. Tillexempel kan inte privata hyresvärdar ta vilken hyra de vill av sina boende, medan exempelvis klädbutiker och liknande är mer fria när det kommer till sin prissättning (Lind & Lundström, 2007).

¹ Ingrid HERNSELL NORLING (Boverket) Bostadsdagen 22 mars 2016.

En bostadsmarknad som fungerar väl kan definieras på olika sätt men några grundläggande kriterier finns. Att den boendesökande kan välja sitt boende utifrån de egna preferenserna och budget är en sådan sak. Vidare ska utbudet vara både brett och lätt att orientera sig i. För unga sker i regel den inledande bostadskarriären i samband med studier eller arbete (Lind & Lundström, 2007).

Vad som faktiskt är bostadsbrist kan det finnas olika svar på. Vissa menar att det är bristen på nybyggda lägenheter som är bostadsbristen. Men det kan också vara bristen på att använda det befintliga beståndet på ett effektivt sätt. Således menas det att bostadsbristen inte skulle finnas i samma omfattning, om det befintliga beståndet användes mer effektivt (Renstig, 2015).

Vissa menar att det i Sverige idag inte går att bygga billiga bostäder och detta på grund av de etablerade byggnormerna. Kravet på tillgänglighet och parkeringsnormen driver även upp kostnaderna (Renstig, 2015).

3.1. Kategoriboende

Med kategoriboende menas att vissa bostäder är lämpliga eller öronmärkta för en grupp människor, baserat på ålder, behov eller andra preferenser (Statistik om Stockholm, 2016). Begreppet kategoriboende kan även hänvisa till ett boende öronmärkt för personer som på ett eller annat sätt har svårt att ta sig in eller tillbaka på bostadsmarknaden (Granling, 2011).

Nedan beskrivs kategoriboenden som riktar sig till de yngre på bostadsmarknaden, samt boenden som riktar sig till de äldre på bostadsmarknaden. Dessa olika boendeformer behandlar på ett eller annat sätt dessutom begreppet gemenskap och kan handla om att de boende till viss del delar på ytor och funktioner i bostaden (Grip & Sillén, 2007).

3.1.1. Trygghetsbostäder, seniorboende och äldreboende

För seniorer finns det några olika boendebalterniv att välja bland. Vissa bostäder är inte öronmärkta för personer i denna ålderskategori, men tillgängligheten i bostaden tillsammans med andra faktorer gör att de lämpar sig mer för just kvarboende och för äldre.

Seniorboende riktar i regel till en lite yngre målgrupp än trygghetsboende. Bostaden är oftast mer tillgänglighetsanpassad än en traditionell bostad. I vissa seniorboenden är det gemenskap som står i fokus, och i vissa är det åldern på det boende som definierar huset.

Trygghetsbostäder och seniorboenden är två boendeformer som riktar sig specifikt mot seniorer. I dessa bostäder ingår i regel inte mat och sjukvård, utan fokus ligger på social gemenskap och trygghet. Tanken är att de boende ska kunna bo kvar i bostaden även när de behöver mer hjälpmedel i vardagen. I trygghetsboendet ska det dessutom finnas en bovärd som kan hjälpa de boende med diverse aktiviteter.

Äldreboende är ett begrepp som håller på att försvinna allt mer. I denna boendeform har de boende möjlighet att få omvårdnad dygnet runt. När inte hemtjänsten räcker till är det lämpligt att flytta till ett äldreboende. Oftast används benämningen särskilt boende för dessa typer av boenden (Seniorval, 2016).

3.1.2. Ungdomslägenheter och studentlägenheter

Ungdomslägenheter är lägenheter öronmärkta endast för unga. Vilken ålder som innefattar unga definieras på olika sätt runt över landet, men ett exempel är ett åldersspann på 18-25 år.

Dessa lägenheter förmedlas via de ordinarie bostadsförmedlingarna där skillnaden är att endast en viss åldersgrupp kan söka och få dem. Anledningen till att det finns ungdomslägenheter beror bland annat på att fastighetsägare av olika anledningar väljer att öronmärka några av sina lägenheter för en grupp människor som behöver extra hjälp att komma in på bostadsmarknaden (Bostadsförmedlingen, 2016).

Studentlägenheter är de lägenheter som endast förmedlas till studenter. För att få en studentlägenhet måste de boende i regel visa bevis på att denne studerar, och att vederbörande studerar på någon av de skolor som hyresvärden efterfrågar. De allra flesta studentlägenheter finns i de största studentstäderna. Ett sätt att bo är att den boende delar kök med andra studenter, det vill säga en studentkorridor. En studentlägenhet kan även vara en lägenhet med eget kök och badrum. I regel måste den boende flytta ifrån lägenhet direkt eller efter en viss tid efter det att studierna upphört (Studentum, 2016).

3.1.3. Kollektivboende

Kollektivboende är en boendeform som riktar sig till alla åldrar och som boendeform kan begreppet väcka många olika associationer. Överlag beror fördomarna på att de allra flesta inte har varit på ett kollektivboende och fått se hur det faktiskt ser ut och fungerar. Kännetecknet för ett kollektivboende är att de boende har privata ytor för exempelvis sömn och matlagning men att det även finns större gemensamhetsytor som samvarorum och matsal. De boende har oftast något gemensamt intresse (Grip & Sillén, 2007).

I Sverige är det vanligt att den gemensamma mathållningen står i fokus och är anledningen till att de boende vill bo kollektivt. Att dela på mathållningen kan göra att de boende inte behöver laga mat varje dag, utan kan sätta sig direkt i matsalen och äta någonting som någon annan granne har lagat. Andra intressen till att bo kollektivt kan vara en gemensam filosofi hur de boende vill leva sitt liv, eller att de boende ska producera någonting tillsammans, som ett jordbruk. I kollektivboende kan de gemensamma ytorna även användas av andra utanför boendet, som till exempel elever från en skola eller pensionärer som vill ha en gemensamhetslokal att vistas i (Grip & Sillén, 2007).

“Känslan att kunna umgås med de man bor med när man vill (aldrig ensam), tak över huvudet!”

Ung om vad som skulle få vederbörande att bo kollektivt

När det gäller kollektivboende är det psykologiska perspektivet också viktigt att beakta. Det kan bli svårt att få ett kollektivboende att fungera bra om personerna i fråga blir ovänner, eller att de boende inte lever upp till de andra boendes förväntningar. Detta kan gälla förväntningar när det kommer till städningen eller ljudvolymen. Kollektivboende kan jämföras med studentkorridorer, där de boende har varsitt rum och delar på köket. I studentkorridorer brukar det kunna vara stökigt och grannarna kan ibland tycka att de

andra grannarna inte sköter sig efter de preferenser man har. Yngve Karlsson¹ menar på att för att bo i ett fungerande kollektivboende så krävs det engagemang från alla involverade annars riskerar det att misslyckas.

3.2. Urbanisering, digitalisering och delartrenden

I glesbygden bor det allt färre unga vuxna. Många flyttar från sin hemort till universitetsstäder eller till andra större städer. Urbaniseringen präglas av ungas vilja att arbeta och uppleva en mer varierad kultur, vilket i regel finns i just de större orterna. Att flytta flera gånger är inte ovanligt, och mest vanligt är det för personer mellan 20 och 29 år. Anledningen till flytten kan bero på många anledningar där några exempel är familjeförhållanden, studier och arbete. I regel så avtar runtflyttningen efter en ålder av 30 (Boverket, 2012).

Urbaniseringen utgör även en faktor till hur bostadssituationen ser ut idag med en tydlig bostadsbrist i storstäderna, där bostadsbyggandet inte hänger med. En del forskare menar att det är mer klimatsmart att bo tätt i staden och att de boende då också kan åka mer kollektivt, än ute på glesbygden (Renstig, 2015). Områden kan uppfattas som bättre och vara mer attraktiva om det finns ett så kallat socialt kapital, det vill säga att de boende i området har en fungerande samverkan och att grannarna känner varandra väl (Lind & Lundström, 2007)

“Billigare hyra, goda vänner, intressant läge”

Ung om vad som skulle få vederbörande att bo utanför Göteborg

Även tekniken påverkar i stor grad hur bostaden används vilket i sin tur påverkar bostadssituationen. Allt fler har möjlighet att jobba hemifrån, och antalet resor till arbetet kan minska i och med möjligheten till videokonferenser och liknande digitala tjänster. Digitaliseringen påverkar vardagslivet för många och möjliggör för allt fler att kunna komma i kontakt med kommersiell och offentlig service, oberoende av nuvarande bostadsort (Boverket, 2012). Yngve Karlsson¹ tror att allt fler kommer vilja göra affärer utanför hemmet. En av anledningarna till att kontorslokaler och andra mötesplatser alltid kommer att finnas kvar kan handla om de anställdas disciplin då det är svårt att säkerställa huruvida de jobbar bra hemma eller inte. Även om det finns möjlighet att sköta mycket digitalt är det ändå svårt att ersätta det personliga mötet. De digitala alternativen fungerar bra men det personliga mötet kommer vara mer effektivt än möten över telefon, videolänk och liknande.

Diskussioner om delningsekonomi pågår för fullt. Målet är att i slutändan gagna en väl fungerande utveckling av konceptet i landet (Regeringen, 2016). Den gemensamma tvättstugan är ett exempel på en gemensam ekonomi. Istället för att det finns en tvättmaskin och torktumlare i varje lägenhet delar de boende på en eller flera tvättstationer. Dessa stationer behöver nödvändigtvis inte vara placerade i källaren vilket ofta är det traditionella. Den gemensamma tvättstugan kanske inte alltid lämpar sig för boende då många har svårt att binda sig till att tvätta en viss tid. Förväntningar från samhället idag på vad som ska hinnas med under en dag försvårar delad ekonomi¹.

¹ Yngve Karlsson (Development Partner) intervjuad av författarna den 25 april 2016.

Tanken om att dela allt mer med andra i bostaden eller att dela ytor och material med sina grannar syns allt mer. Brf Viva är ett exempel i Göteborg där en bil-pool planeras att finnas för de boende. Dessutom är tanken att de boende ska dela samvaroytor utanför lägenheten¹. Delartrenden går hand i hand med ett allt mer utbrett hållbarhetstänk. När delartrenden ökar så kan det ställa högre krav på fastighetsägare och/eller hyresvärdar. Om intresset ökar för att dela en bostad med flera, kan det öka efterfrågan på flera separata hyreskontrakt för en bostad. Idag om ett antal personer vill dela på en femma så behöver oftast en av personerna stå på kontraktet, vilket kan vara begränsande på grund av vad som efterfrågas ekonomiskt².

¹ Cattis Carlén & Mats Nilstad (Riksbyggen) intervjuad av författarna den 4 mars 2016.

² Yngve Karlsson (Development Partner) intervjuad av författarna den 25 april 2016.

4. Utvecklingen i Göteborg

I takt med att det blir allt svårare för unga att ta sig in på bostadsmarknaden, desto mer måste unga söka lägenhet på fler sätt än endast via den offentliga bostadsförmedlingen. 2015 var det 28 % av de unga vuxna som fick förstahandskontrakt via en förmedling av detta slag. Detta är en liten minskning från tidigare år. Den största ökningen är bostadsförmedlingen via kontakter. År 2013 var det 26 % av de unga vuxna som fick sin bostad via kontakter och år 2015 är denna siffra 41 % (Hyresgästföreningen, 2015).

I takt med att bostadsbristen ökar så ökar även den olovliga uthyrningen. Detta kan bero på många saker och några exempel är att den boende inte vågar lämna ifrån sig sin lägenhet vid flytt till sambo, eller att vederbörande inte vet om att den måste stå folkbokförd på sin nya adress. Det finns även de som olovligt hyr ut sina bostäder för att få in pengar, eller för att hjälpa en vän eller bekant (Guslén, 2016).

Okunskap kring sitt hyreskontrakt och vad kontraktsägaren får och inte får göra kan vara en förklaring till ökningen av den olovliga uthyrningen. Genom att öka kunskapen kring uthyrning kan också förmedlingen ske mer på ordinarie sätt. Desto fler som väljer att hyra ut sin bostad via lämpliga förmedlingar ju mindre olovliga uthyrningar blir det (Bostadsbolaget, 2015).

“Bostäder för unga i hela staden, tänk om det blev hippt att bo i Hjällbo?”

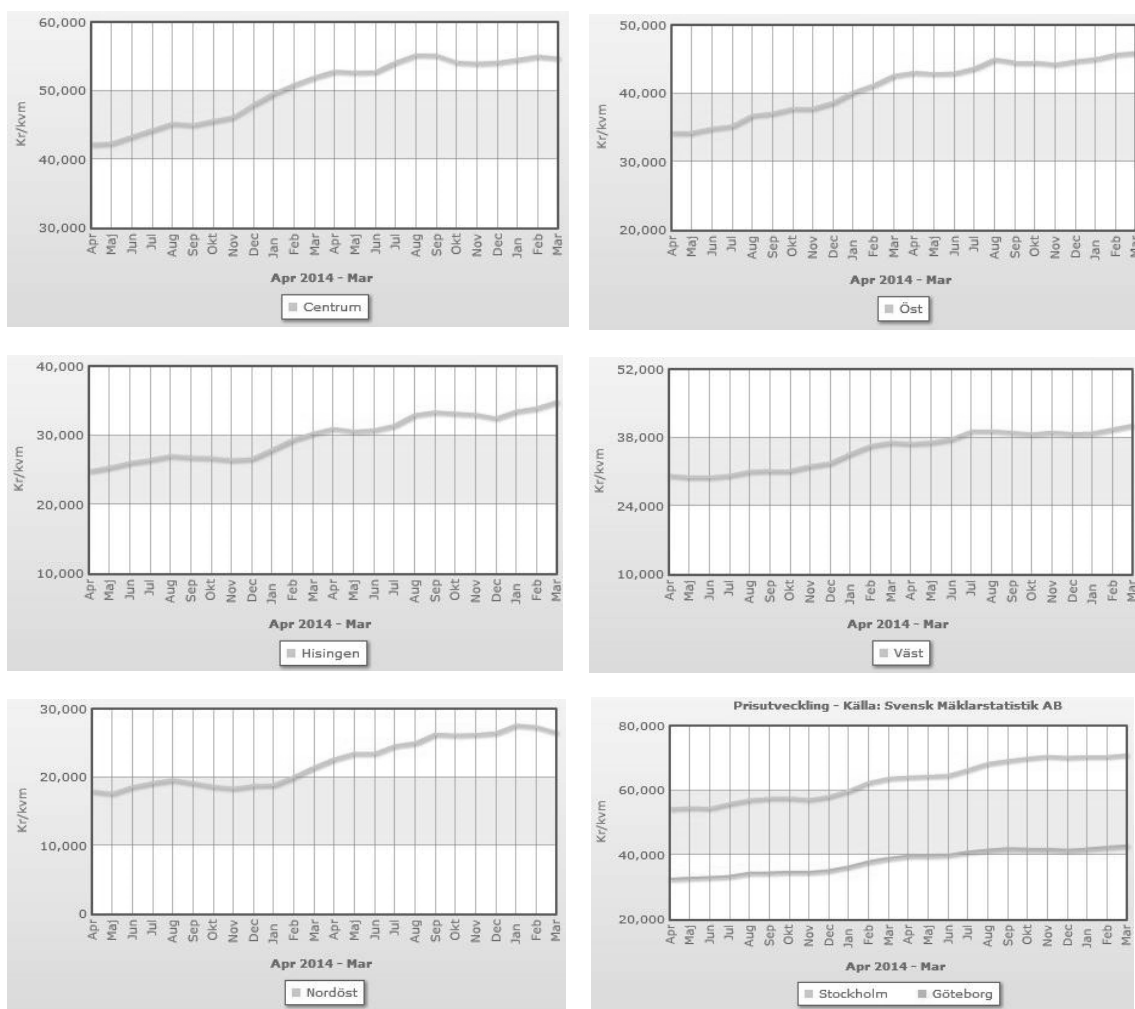
Arkitekt om möjligheterna för ungas framtida boende

Idag syns tendenser till att hyresnivåerna geografiskt över hela staden är i obalans, och med det menat att äldre hyreslägenheter i ett centralt läge kan vara billigare att bo i än nybyggda lägenheter mer utanför staden (Renstig, 2015).

Diagrammen nedan visar kostnadsutvecklingen per kvadratmeter för en bostadsrätt i Göteborgsområdet där siffrorna visar ett medelvärde. I de centrala delarna av Göteborg ligger kvadratmeterpriset år 2016 i genomsnitt på ungefär 55 000 SEK för en bostadsrätt. Detta är en ökning sedan tidigare år. Även utanför de centrala delarna av Göteborg har kvadratmeterpriset ökat. I de östra delarna av Göteborg ligger kvadratmeterpriset på ungefär 46 000 SEK, i väst ungefär 39 800 SEK, på Hisingen ungefär 34 000 SEK och i Nordöst ligger kvadratmeterpriset för en bostadsrätt på ungefär 27 400 SEK. Prisutvecklingen i Göteborg skiljer sig inte avsevärt från exempelvis Stockholm, där priserna har ökat i ungefär samma takt (Mäklarstatistik, 2016).

”Att man inte har råd att köpa. Många köper upp bara för att hyra ut i andra hand.”

Ung om problemet med bostadsmarknaden



Figur 3: Prisutveckling i Göteborg samt Stockholm 2014-2016 (Svensk mäklarstatistik, 2016).

4.1. Vision Älvstaden

Älvstranden Utveckling är ett kommunalt bolag med uppdrag att förverkliga Vision Älvstaden. Tillsammans med Göteborgs Stads förvaltningar, näringslivet samt de boende och verksamma i staden vill de skapa en älvstad som är öppen för världen - inkluderande, grön och dynamisk.

Älvstranden Utveckling jobbar med hållbarhetsambitioner i alla projekt de arbetar med, där socialt blandat boende är en del av detta¹. Med socialt blandat boende menas att så många som möjligt ska kunna bosätta sig i ett område, oavsett bakgrund, ekonomiska förutsättningar och ålder (Älvstranden Utveckling, 2014). Ett exempel där hållbarhetsmål av detta slag satts upp är projektet runt Masthuggskajen. Där är målet att barn och unga ska kunna röra sig fritt och säkert. Liknande mål finns även för Frihamnen. Stort fokus ligger på barn i en ålder upp till 18 år¹.

Ett pilotprojekt som det kommunala bolaget har är området Frihamnen där målet är ett socialt blandat boende. Där är tanken att det ska byggas bostäder som är prisvärda att bo i, jämfört med andra hyresnivåer i samma område. Hyran de första 15 åren ska vara fastställd till olika hyresnivåer, där några av lägenheterna börjar med en hyra på

¹ Adelina Lundell (Älvstranden Utveckling) intervjuad av författarna den 11 april 2016.

1000kr/kvm/år (Älvstranden Utveckling, 2014). Överlag behövs det innovativa affärsmodeller för att det i förlängningen ska kunna bli lägre hyresnivåer. En idé är att hela huset har en lägre hyra eller att bara vissa lägenheter i fastigheten har det. Hur utfallet blir beror på vem som kommer förvalta fastigheten¹.

Projekt av dessa slag är inte specifikt inriktat på unga, utan för alla med lägre eller mindre säkra inkomster där unga ofta ingår. Älvstranden Utveckling håller, tillsammans med byggherrarna som ska utveckla första etappen av Frihamnen, på att utforma kriterier för vem som ska kunna bosätta sig där så det verkligen blir ett socialt blandat boende. Frågan är vilka kriterier som ska användas och hur de juridiska ramarna kommer att göra avtryck¹.

På Älvstranden Utveckling arbetas det även med att försöka hitta fler lösningar till bostadsbristen. Bostadsbristen kräver att det tas fram fler bostäder till en mindre kostnad än idag. Bolaget förvaltar mark på båda sidor om älven, de sätter sedan krav på de som vill köpa och bebygga marken som måste uppfyllas för att marken ska få exploateras¹.

Inga specifika projekt har gjorts med särskilt fokus på just unga, dock kommer det i Frihamnen att byggas studentlägenheter, lägenheter för nyanlända samt företagsbostäder. Dessa kommer att byggas med temporära bygglov. Bolaget har även ett projekt ute på Lindholmen som kommer att bli studentbostäder¹.

Ett hinder till att det inte byggs mer för unga är problemet med att hitta fler former för att få fram billiga bostäder. Det krävs att den privata marknaden också vill vara med att hitta nya lösningar och kan acceptera lite lägre avkastning för att bidra till samhällsnyttan¹.

Dialog har först med bland annat unga och framförallt i och med den största dialoginsatsen när vision Älvstaden togs fram. Då deltog 2 800 personer varav många var boende i Göteborg. Där genomfördes bland annat en workshop med studenter. Där kunde ses att resultatet inte skilde sig så mycket från vad andra vuxna och barn sade och tyckte. Alla talade om det stora behovet av billiga lägenheter och mötesplatser där man som boende känner tillhörighet. Närhet till vattnet, grönska och rekreation var också viktiga aspekter för många av de deltagande. Det har även gjorts fler insatser för dialog, dock inte med inriktning på enbart unga. Däremot visar unga på ett stort intresse för att vara delaktiga i processen. Älvstranden Utveckling ser en stor fördel med att föra en dialog med unga samt barn angående stadsmiljö och stadsrummet¹.

Älvstranden Utveckling tror också på att utveckla det befintliga fastighetsbeståndet, det vill säga förtätning av staden. Bolaget vill att Göteborg ska få en integrerad innerstad där området runt älven ska räknas som en del av stadskärnan. Att aktivt jobba med att integrera unga kan bidra med många positiva effekter. Bland annat kan själva stadskärnan eller området blir mer livfullt med rörelse under hela dygnet. Detta kan öka trygghetsfaktorn i området¹.

Det är också viktigt att bevara kunskapen i staden. Bostadsbristen och segregation är några av anledningarna till att grupper flyttar ut. Det finns en stor vinst i att ta hand om studenterna i Göteborg och se till dem inte flyttar ifrån staden. Det är också viktigt att Göteborg bibehåller sin funktion som studentstad där studenter från hela världen kan bo och studera. Som nyexaminerad student finns det många gånger en stor vilja att kunna

¹ Adelina Lundell (Älvstranden Utveckling) intervjuad av författarna den 11 april 2016.

stanna kvar i staden även när kontraktet på studentlägenheter löper ut. Finns det inte då en bostad att flytta till så finns inte heller den möjligheten och således försvinner den kunskapen från staden. Det är inte bara studenternas kompetens som bör värdesättas. Överlag är unga kapabla till att tänka innovativt vilket många gånger leder till nya affärsidéer och företag. Dessa finns det en stor fördel att bevara i Göteborg, men bostadsbristen kan tvinga de till andra städer¹.

Älvstranden Utveckling har som målsättning att säkerställa bostäder till alla grupper. Förhoppningen är att Göteborg ska bli en mer integrerad stad där allas kompetens tas till vara på och att Göteborg blir en stad för alla att bo i¹.

4.2. Bostadsdagen

Bostadsdagen den 2016-03-22 anordnades av Ola Nylander, Anna Braide Eriksson och Sten Gromark från Centrum för boendets arkitektur, CBA, Chalmers. Under dagen diskuterades det hur det ska byggas mer, hur det ska byggas effektivt, för vem man bygger och hur kvalitet fortfarande ska vara närvarande. Se program i Bilaga E.

Cecilia Lööf² presenterade HSB Living Lab under dagen. HSB Living Lab är ett långsiktigt forskningsprojekt om framtidens boende. Byggnaden står på Chalmers Campus Johanneberg och inflyttning sker i juni 2016. Mer information om byggnaden finns i kapitel 5.6. Även Riksbyggen var där och presenterade Brf Viva som kommer att byggas på Guldheden i Göteborg. Det är ett Positive Footprint Housing-projekt med fokus på hållbart boende. Några av lägenheterna kommer att vara öronmärkta åt unga vuxna. Projektet förklaras mer utförligt i kapitel 5.5.

Fojab Arkitekter³ berättade om ett projekt de håller på med just nu. Ett större höghus i en större stad i Sverige. De pratade om "villakvalitet" - att kunna röra sig utanför fasaden. Balkonger hela vägen runt ett höghus till exempel kan ge villakänsla för de boende. De arbetar med stora fönster och gardiner istället för vanliga väggar. Företaget försöker att inte utgå från samma kvadratstorlek som traditionellt används för en viss typ av bostad. En lägenhet på 80 kvadratmeter kan vara en väldigt rymlig 1:a eller en kompakt 4:a beroende på vad som passar den boende, flexibla väggar är lösningen. Mörka ytor i mitten av en stor byggnad kan utnyttjas till gemensamhetsutrymmen för de boende som exempelvis gym, förråd eller biograf. Stora trappuppgångar med loftgångar ger sociala ytor där de boende kan träffas. Service på markplan gör att fastigheten får en mer öppen och inbjudande känsla. Personer i området kan dra sig till byggnaden och ge mer liv i området. Verksamhet eller service som bidrar till detta kan vara cykelverkstad med cykelpump, restaurang, café, kemtvätt, skraddare med mera. På stora byggnader är det viktigt att tänka på hur fasaden utformas då det är den de omkring kommer att se och påverkas av.

Under Bostadsdagen förklarades det hur EBD - Event Based Design fungerar. Bra belysning som ger en ljus och varm känsla på vårdhem gör att folk stannar en kortare tid, blir friska snabbare. Det är trevligare att kolla ut på grönska än att ha en tegelvägg utanför fönstret på ett kontor exempelvis. Dessa kvalitéer är viktiga att tänka på även för att få ett trivsamt boende där folk vill stanna kvar.

¹ Adelina Lundell (Älvstranden utveckling) intervjuad av författarna den 11 april 2016.

² Cecilia Lööf (HBS) Bostadsdagen 22 mars 2016.

³ Representanter från Fojab Arkitekter Bostadsdagen 22 mars 2016.

Anna Braide Eriksson¹ höll en presentation om bostadens användbarhet och sociala hållbarhet. De bostäder som byggs idag anpassas för de som kan köpa en, och inte för alla/de som behöver en. Det finns fortfarande ett stort fokus på kärnfamiljen även fast det är en mindre vanlig familjekonstellation än förr. Hon menar att bostäder bör planeras efter stjärnfamiljen. Bostaden ska vara flexibel och kunna förändras över tid allt eftersom familjen förändras.

Lukas Memborn² från Göteborgs stad och Fastighetskontoret presenterade sina tankar om stadsförtätning. Han menade på att Göteborgs innerstad måste förtätas. Förr var det mer ett rutnät av vägar i staden, idag är det viadukter och krångliga trafikleder. Ingen har någonsin sagt att Manhattan är en tråkig stad även om dess stadsplan är ett rutnät. Målet borde vara att försöka ta tillbaka den gamla stadsplanen. Idag är många gator i Göteborgs centrala delar väldigt breda och tar mycket större plats än vad de behöver. Det är viktigt att låta cyklar och gående få lika stor plats som bilarna.

Sammanfattningsvis, under dagen redogjordes det för flera gestaltningsmässiga möjligheter att få små lägenheter att upplevas som större. När det gäller utformandet av lägenheter presenterades det olika förslag på ritade bostäder där ett stort fokus låg på de gemensamma utrymmena samt på balkongerna. Balkongerna förlänger rum och raderar till viss del gränsen mellan ute och inne. Detta, diskuterades det, kan göra att mindre lägenheter ändå känns luftiga och användarvänliga. Att ha genomsikt från hallen till vardagsrummet kan få en liten lägenhet att upplevas som större. Högre takhöjd och stora fönster kan också bidra till att små lägenheter får en mer rymligare känsla.

¹ Anna Braide Eriksson (Konstnärlig universitetslektor på Chalmers Tekniska Högskola) Bostadsdagen 22 mars 2016.

² Lukas Memborn (Göteborgs Stad) Bostadsdagen 22 mars 2016.

5. Referensstudier

Bostadsbristen hos unga är ett problem många aktörer på marknaden är medvetna om och det finns exempel på projekt som bidrar till att försöka finna lösningar till denna utmaning. Nedan presenteras ett antal referensobjekt som alla har gemensamt att de på ett eller annat sätt bidrar till att komma på nya koncept och modeller för att förbättra bostadssituationen för unga.

Referensobjekten ger en bild av vad som har gjorts och kommer att göras, och på vilket sätt just det projektet bidrar till ungas bostadssituation. På kartan, figur 4, är det markerat var i landet dessa referensobjekt är belägna. Två av objekten ligger i Göteborg, tre i Stockholmsområdet och ett objekt ligger i Malmö. Ett kommunikationsprojekt som startades av Malmö stad för att öppna upp för en diskussion med aktörer och politiker om ungas bostadssituation är också presenterat.



Figur 4: Karta med referensobjekten markerade.

5.1. UngBo

UngBo är ett kommunikationsprojekt startat av Malmö stad i samarbete med aktörer i byggbranschen för att väcka debatten om bostadsbristen för unga. Kommunen insåg att fler och fler unga står utan bostad, vilket inte bara kostar staden stora summor pengar i form av utebliven tillväxt, utan också skadar individer och samhället. UngBo skapades för att hitta nya lösningar på en låst bostadsmarknad genom ett publikt-privat partnerskap mellan Malmö stad och 18 samarbetande företag. Initiativet till projektet togs fram då bostadsbristen är ett problem för komplext för att kunna lösas av endast en part och Malmö stad såg behovet av att samarbeta tillsammans med flera aktörer (UngBo, 2016).

För att få inspel om hur unga vill bo har UngBo hållit i olika idétävlingar. Dessa har tagit fram material som visar på att unga värdesätter att bo i första hand, det vill säga att ha sitt eget boende istället för att bo i andra- eller tredjehand, vilket kan uppfattas som en osäker boendesituation. Många unga kan tänka sig att bo på mindre yta eller kompromissa med utrustningen i bostaden för att få bo mer ekonomiskt hållbart eller närmare vänner. Det finns även en önskan att få bo i ett socialt och kulturellt blandat boende med människor från olika åldersgrupper. Främst finns det fem olika saker som unga vill att deras boende ska vara; flexibilitet, grönt, kollektivt, bilfritt samt mer än bara ett boende (UngBo, 2016).

Med ett flexibelt boende menas både flexibel interiör så som flyttbara väggar eller att kunna använda en yta till fler än ett funktionsområde. Men även att konstruktionen kan vara flyttbar i form av en modul som kan placeras med tillfälligt bygglov och sedan flyttas vidare efter 10 till 15 år.

Den gröna trenden är stor och fortsätter att växa. Många av de bidrag som UngBo fick in hade arbetat med gröna inslag som växter på väggar och tak. Odlingslotter på tomten skulle kunna bidra till att människor kan äta sina egenodlade grönsaker och även ha en byteshandel inom boendet som ger socialt umgänge med grannarna. Att använda vegetation på fasaden bidrar inte bara med att binda upp koldioxid utan kan också användas för sin isolerande förmåga. Många bidrag tar vara på taket genom solceller och takterrasser för utrymme för både mer effektiv energiförsörjning och personlig rekreation (UngBo, 2016).

Fler och fler ifrågasätter att bygga för kärnfamiljen med två barn och två vuxna. Istället föreslås det att det bör byggas mer för stjärnfamiljen där större lägenheter för kollektiv eller storfamiljer blandas med mindre lägenheter som är anpassade för en person. Det finns även en önskan om att försöka dela fler ytor i bostaden där ytorna inom bostaden kan klassas som privat, semiprivat, semioffentliga och offentliga utrymmen. På så vis är det möjligt att bygga mer platseffektivt utan att behöva kompromissa med funktionen (UngBo, 2016).

Det blir mer och mer tydligt att bilen har en låg prioritet bland unga. Det finns en efterfrågan att planera bostaden mindre utifrån användandet av bilen som färdmedel. Det finns flera förslag om att bygga om parkeringshus till bostäder och att bygga minihus på parkeringsrutor. Många vill idag bo i ett multifunktionellt boende. Att ha affärer och verksamheter som till exempel caféer, musiklokaler och uteställen i bottenplan gör att kvarteret blir levande dygnet runt, vilket bidrar till en ökad känsla av säkerhet. Att ha verksamheter i boendet ger inte bara en social samvaro utan kan även sänka kostnaden för boendet (UngBo, 2016).

Hösten 2012 bjöd Malmö Stad till en markanvisningstävling där förslagen skulle grunda sig i de idéer som kom från UngBo 12:s idétävling. Tomten det handlade om var kvarteret Spårvägen som enligt detaljplan ska bebyggas med trevåningshus. Syftet med tävlingen var att främja utvecklingsprojekt med hög experimentnivå. Vinnare blev ByggVesta tillsammans med Utopia Arkitekter som presenterade projektet Sorgenfri. Tanken är att tomten med drygt 20 lägenheter kommer bli startskottet för fler experimentellt byggda bostäder för unga i området (UngBo, 2016).

5.2. Sorgenfri

ByggVesta

Typ: Hyresrätter

Vem: Unga vuxna (18-25 år)

Var: Malmö

När: Planeras vara färdigt 2017

Hur: 11 modullägenheter i en huskropp

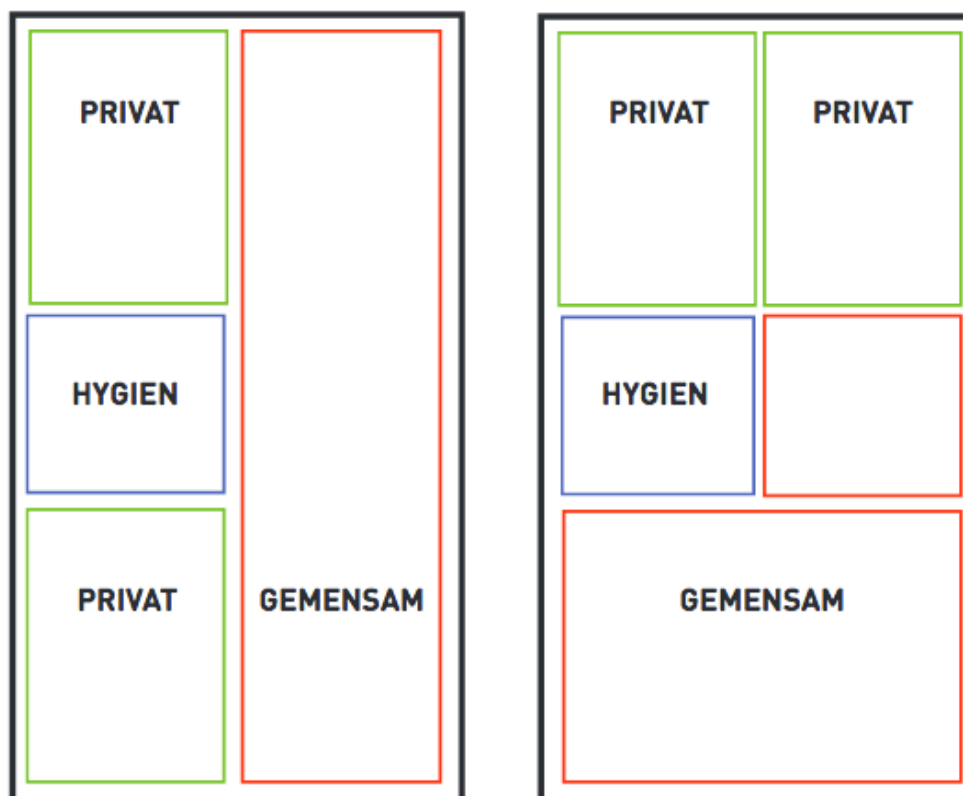
Det som är innovativt med Sorgenfri är att ByggVesta erbjuder något som de kallar kompiskontrakt vilket inte är så vanligt i Sverige idag. Detta gör det möjligt för unga att ha råd med en vanlig hyreslägenhet. Genom att dela på en lägenhet delar de boende inte bara på hyran utan kan även dela på kostnader så som tidning, bredband och el. Eftersom de har var sitt kontrakt har de möjligheten att söka var sitt bostadsbidrag om det skulle behövas. Företaget hjälper personer som önskar att bo i en kompislägenhet men inte känner någon att dela den med, de har ett kösystem som kan hjälpa till att identifiera en "kompis" till den som söker en (ByggVesta, 2012).



Figur 5: Fasadbild Sorgenfri. Illustration: Utopia Arkitekter. Tillstånd att publicera givet av ByggVesta.

Till markanvisningstävlingen som hölls av Malmö stad och UngBo 12 var målet att skapa prisvärda attraktiva bostäder för unga. Alla bostäder utformades enligt ByggVestas idé med kompiskontrakt vilket de har sett är efterfrågat bland många unga.

Ett vanligt sätt att bygga kostnadseffektivt är att använda sig av loftgångar. Utopia och ByggVesta gjorde detta i sitt förslag men valde att utveckla konceptet vidare och inte bara se loftgångarna som passager. För att försöka ge känslan av loftgången som ett förlängt gemensamt vardagsrum placerade de en rymlig balkong och en uteplats kopplad till den. Ett träraster som klär in byggnaden ger en transparent gräns mellan bostaden och det offentliga. Växter som klättrar i rastret ger grönska och ett utseende som förändras med årstiderna samt ger bostaden ett skydd mot gatan. Rastret bidrar även till att modulbyggnaden får en mer enhetlig känsla och inte ser ut som lådor staplade på varandra. För att röra sig mellan våningarna finns en trappa placerad längs med huskroppen, den har placerats så att så få lägenheter som möjligt måste passeras (ByggVesta, 2012).



Figur 6: Två varianter av compactliving, kompisbostäder. Illustration: Utopia Arkitekter. Tillstånd att publicera givet av ByggVesta.

För att inte kompromissa med lägenheternas yta och planlösning har förråd placerats utanför lägenheterna, där kan större föremål som inte används så ofta förvaras, som skidor eller likande. Stort fokus har lagts på att få ett hållbart boende. Det finns en trädgård med plats för odlingar och samvaro, en stor cykelparkering på baksidan och goda återvinningsmöjligheter. Det finns inga bilparkeringsplaner för de boende (ByggVesta, 2012).

5.3. KomBo

Järntorget

Typ: Kollektivboende, hyreslägenheter

Vem: Alla

Var: Stadshagen i Kungsholmen

När: Byggstart 2023

Hur: 24-25 lägenheter med plats för fem personer vardera

KomBo presenterades 2014 av Järntorget som tillsammans med Utopia Arkitekter tagit fram ett nytt boendekoncept som riktar in sig på kollektivt boende. Järntorget arbetar inom byggnation, projektutveckling av bostäder och förvaltning av egna fastigheter i Stockholm och Uppsalas län. Byggstart kommer troligen att ske 2023.



Figur 7: Flygvy från sydväst. Illustration: Utopia Arkitekter. Tillstånd att publicera givet av Järntorget.

KomBo är ett koncept för ett kompisboende, även kallat kollektivboende, där fokus ligger på kostnadseffektiviteten samt att levnadsstandarden i lägenheterna ska vara hög. Tanken är att inte tumma på kvalitet och yta för att dra ner på kostnader utan att fokus ska ligga på att de boende delar fler utrymmen än i en vanlig bostads- eller hyresrätt. Synen på boendet har förändrats i och med bostadsbristen och delningstrenden. Folk måste tänka i andra banor för att få en bostad och att dela olika funktioner eller saker innebär att det har blivit allt enklare att gemensamt äga till exempel cykel och bil med andra vilket i sin tur lett till att synen på ägande har ändrats. KomBo är inte inriktat på endast unga, utan riktar in sig till alla boendesökande på marknaden som kan tänka sig bo i ett delat hem (Järntorget, 2016).

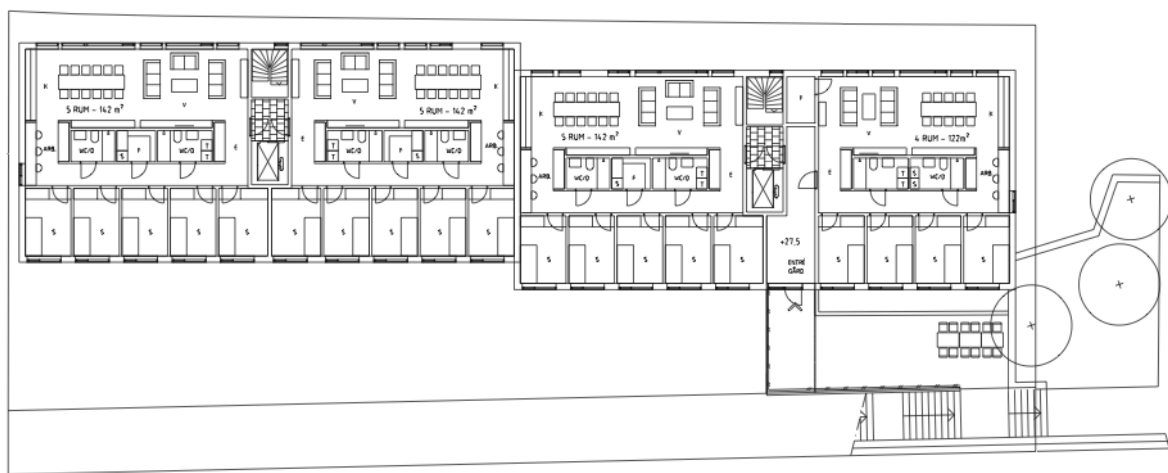
Förslaget visar hur en hyreslägenhet delas av 3-5 personer där varje person avtalar om den egna delen av lägenheten. Det beskrivs även att det utreds huruvida det hade fungerat att ha hyreskontrakt som inte måste vara bundet till en specifik person. Tanken är att månadskostnaden ska sjunka för varje person när de boende i kollektivt delat på

fasta kostnaderna. Saker som bredband och försäkring är exempel på kostnader som kan delas av de boende och på så vis bli mindre per person jämfört med i en vanlig bostad. Den uppskattade minskningen av kostnaderna är upp till 1500 kr per person och månad.



Figur 8: Bild på samvaroyta i KomBo. Illustration: Utopia Arkitekter. Tillstånd att publicera givet av Järntorget.

Varje lägenhet består av 3-5 sovrum som alla ligger i en avskild privat sovrumzon, storleken på dessa kan anpassas efter projekt. Sovrummen är låsbara och väl ljudisolerade för att boende ska kunna sova ostört även om det pågår högljudda aktiviteter i de gemensamma utrymmena utanför. Lägenheterna är utrustade med flera gemensamma toaletter och duschrum som ligger i anslutning till sovrummen. Den gemensamma delen av lägenheten består av köket och matsalen och en sittgrupp. Flera mindre skafferier och kyl- och frysskåp finns för att undvika de problem som vanligtvis uppkommer med kollektivboende.



Figur 9: Bild på planlösning i KomBo. Illustration: Utopia Arkitekter. Tillstånd att publicera givet av Järntorget.

5.4. Kvarteret Eda

Andreas Martin-Löf Arkitekter & Junior Living

Typ: Bostadsrätter

Vem: Alla

Var: Knivsta

När: Byggt 2014

Hur: 124 modullägenheter i 4 huskroppar

Prefabricerade lägenhetsmoduler är Junior Livings affärsidé. För att svara på bostadsbristen anser de att det måste byggas mer, och snabbare. Genom prefabricering av modulerna kan företaget få ner byggtiden till en tredjedel och samtidigt planera inköp bättre och minimera spill (Junior Living, 2016).

Junior Living har i samarbete med Andreas Martin-Löf arkitekter tagit fram ett koncept för ungdomsbostäder i Knivsta. Kvarteret Eda består av prefabricerade smålägenheter med en halvgenomskinlig plastfasad. Prefabricerade element är ett snabbt och kostnadseffektivt sätt att bygga, vilket gör att priserna kan bli mer anpassade efter ungdomars ekonomi. Lägenheterna har byggts med loftgångar vilket för många klingar negativt men Andreas Martin-Löf vill genom nya idéer försöka lyfta in dem i 2000-talet då det är ett prisreducerande alternativ (Lindblom, 2015).



Figur 10: Fasadbild på Kvarteret Eda i Knivsta. Bild: Åke E:son Lindman. Tillstånd att publicera givet av Andreas Martin-Löf Arkitekter.

Lägenheterna i Knivsta såldes snabbt. Från 590 000 kr för de billigaste till 840 000 kr för de dyraste. Alla lägenheter är lika utformade och priset baserades på vart i huset lägenheten är placerad. Längst upp och i söderläge är mer attraktivt och kostar därför mer. Priserna togs fram tillsammans med den mäklarfirma som fick i uppdrag att sälja lägenheterna. Vem som helst kunde köpa en lägenhet i kvarteret Eda även om Junior Living hade tänkt att lägenheterna på grund av sin storlek främst skulle attrahera unga

och studenter. Det slutade med att det blev en blandning av människor som flyttade in, med allt i från unga till pensionärer vilket blev väldigt uppskattat¹.



Figur 11: Gårdsvy över Kvarteret Eda i Knivsta. Bild: Åke E:son Lindman. Tillstånd att publicera givet av Andreas Martin-Löf Arkitekter.

Lägenheterna är 32 kvadratmeter stora, alla ser exakt likadana ut. Inga extraval eller tillval kunde göras vid köp, vilket håller kostnaden nere. Modulerna tillverkas i fabrik och monteras sedan på plats. Konstruktionen består av betongstommar där prefabricerade lägenheter med stora skjutglaspartier på gaveln skjuts in i fack. Byggnationen av Kvarteret Eda tog bara sex månader från första spadtag till inflyttning. Husen är anslutna till fjärrvärme och drar 30 % mindre energi än vad svenska byggregler kräver (Lindblom, 2015).

¹ Sam Bonnier (Junior Living) intervjuad av författarna den 2 maj 2016.

5.5. Brf Viva

Riksbyggen

Typ: Bostadsrätter

Vem: Unga vuxna (18-30 år)

Var: Guldheden, Göteborg

När: Byggstart 2017

Hur: 6 öronmärkta lägenheter

Riksbyggen planerar att uppföra Brf Viva på Guldheden i Göteborg. Det bygger på forskningsprojektet Positive Footprint Housing och är en bostadsrättsförening med fokus på hållbarhetsfrågor. Sex av lägenheterna kommer att vara 30 kvadratmeter stora och ska säljas för 95 000 kr, öronmärkta för personer under 30 år. Riksbyggen vill genom dessa lägenheter hjälpa unga in på bostadsmarknaden. Lägenheterna kommer att få en högre månadsavgift per kvadratmeter för att täcka merkostnaden för att dessa lägenheter inte bidrar lika mycket till föreningens insats (Riksbyggen, 2016).

Intervju med Riksbyggen. Närvarande: Cattis Carlén och Mats Nilstad.

Kan ni beskriva Brf Viva?

Brf Viva är resultatet av ett forskningsprojekt där tanken var att skapa en bostadsrättsförening där den miljömässiga nyttan, ekonomiska nyttan och den sociala nyttan är sammanvävt på ett bra sätt. Brf Viva ska vara en hållbar bostadsrättsförening där alla boende fungerar tillsammans på ett så bra sätt som möjligt. Dessutom står miljön också i fokus och ett exempel på detta är att de bygger med en betong som är mer miljövänligare än vanlig betong.

Tanken med Viva är att ge unga ett riktigt eget boende, inte andra hand eller tredje hand. De sex lägenheterna ska förmedlas via Boplats där de boende erbjuds lägenheterna efter antal köddagar. Två av lägenheterna går till två under 20 år, två lägenheter går till två under 22 år och två lägenheter går till två personer under 25 år. När den boende fyllt 30 får denne bo kvar men när denne säljer lägenheten så får denne inte sälja till någon äldre än 30 år. När lägenheten säljs kommer försäljningspriset att räknas upp i enlighet med konsumentprisindex. Uppräkningen av lägenheten plus kravet om ålder innebär att lägenheten inte kan bli föremål för spekulation på bostadsmarknaden. Detta för att lägenheten inte ska bli en handelsvara i den bemärkelsen, utan att den och priset verkligen ska gynna unga.

Tanken är att lägenheterna öronmärkta för unga ska ligga i bottenvåningen, just för att hålla priserna nere. Vidare kommer dessa lägenheter att ha lite högre andelstal i bostadsrättsföreningen än de andra lägenheterna. Tanken är också att de som bor i dessa sex lägenheter ska vara fullvärdiga medlemmar, vilket betyder att ingenting ska subventioneras. Den högre månadsavgiften för lägenheterna för unga är höga just för att finansiera de lån som finns för lägenheten men som inte täcks av insatsen på 95 000kr. Att öronmärka alla lägenheterna på detta vis hade inte fungerat ekonomiskt, därför har projektet avgränsats till sex stycken lägenheter i den totala bostadsrättsföreningen.

Inuti lägenheten är sängen hopvikbar för att spara yta. Lägenheterna har två balkonger, en entrébalkong och en privat balkong. Den totala ytan är 30 kvadratmeter.

Vad vinner ni på att ta in yngre personer i bostadsrättsföreningen?

Riksbyggen är ett kooperativt företag och bildades en gång i tiden just för att folk i allmänhet bodde dåligt. Idag vill Riksbyggen skapa förutsättningar för folk att äga sin egen lägenhet och bestämma över den. Idag ser situationen ut som så att unga inte har någon möjlighet att bli fullvärdiga medlemmar i en bostadsrättsförening utan större summor pengar. I och med Brf Viva kan unga få den chansen.



Figur 12: Entrébalkong på Brf Viva. Illustration: Riksbyggen. Tillstånd att publicera givet av Riksbyggen.

Riksbyggen jobbar med sin profilering och vill uppfattas som moderna och nytänkande. Nytänkande är dessutom ett av företagets kärnvärden och det är därför viktigt för Riksbyggen att leverera projekt som går i linje med just detta. Ett sätt att gå i linje med nytänkande är att involvera unga på kreativa sätt, att ge dem en röst. Riksbyggen tycker att det är viktigt att ta vara på deras kunskap, åsikter och värderingar. De unga som flyttar in i Brf Viva, eller andra projekt, kan också bli långsiktiga kunder hos Riksbyggen.

Hur har ni kommunicerat med unga för att ta fram iden? Hur involverade ni unga i ett tidigt planeringsskede och vad hade de för åsikter?

Kanaler som har använts är till exempel Facebook och sidan Brf Viva. Där har Riksbyggen fått ta del av privata meddelanden där yngre har delat med sig av sina åsikter och synpunkter på projektet. Workshops av olika slag har också ägt rum för att fånga upp olika åsikter och tankar. Under dessa workshops har det inte dokumenterats vem som sagt vad utan åsikter har tagits fram och sen har dessa bollats mot olika åldersgrupper och intressenter.

Ett samarbete med Handelshögskolan i Göteborg har ägt rum för att diskutera den ekonomiska nyttan. Arkitekten har också haft dialoger med unga. En av de idéer från unga som nu finns med i projektet är idén om en gemensam skrivare, för alla boende att att ta del av.

Först ville Riksbyggen bygga den ekonomiskt smarta lösningen loftgång utanför lägenheterna, men åsikter från unga om en mer social lösning fick Riksbyggen att ändra

förslaget. Resultatet blev entrébalkongen, en variant av loftgång där en större yta för varje lägenhet finns för att öka den privata och sociala delen.

Även övernattningsslagenhetererna hade de unga åsikter om. Istället för att ha en övernattningsslagenhet lyftes förslaget om att endast ha en övernattningssäng på dessa ytor, just för att de boende gärna umgås med sina gäster i den egna lägenheten eller på annan yta. Responsen till detta har överlag varit positivt. Det kan ibland vara svårt att etablera nya idéer då många gärna tänker i gamla mönster.



Figur 13: Flygbild på Brf Viva. Illustration: Riksbyggen. Tillstånd att publicera givet av Riksbyggen.

Hur tänkte ni kring åldrarna? Varför 30?

Definitionen ung vuxen 18-30 år togs från Göteborgs stad egna definition. För att inte sex stycken personer på 30 år skulle få lägenheterna så sattes en åldersstege upp för att ge en bättre fördelning. I regel brukar ködagarna vara fler vid högre ålder. Då blev uppdelningen 20, 22 och 25 år när lägenheterna släpps via boplatz Göteborg. Första ägaren kan gå tillbaka till boplatz Göteborg när de vill sälja men måste inte, det är endast en rekommendation från Riksbyggen.

Finns det fler med liknande ide eller är ni först ut? Vet ni det?

Inte vad vi vet om just nu, liknande kan finnas men ingenting exakt lika.

Vad tror ni är hindret till att det inte arbetas mer med bostäder för yngre?

Ekonomi delvis, men främst att folk låser sig i sitt tänkande. Folk är inte säkra på att det är lagligt eller att det kommer fungera. Företag måste våga tänka utanför ramen över hur ett traditionellt boende ser ut och fungerar. Överlag borde det arbetas mer med att utveckla de olika upplåtelseformerna. Flera på Riksbyggen är drivande i dessa frågor och vill utveckla och testa fler pilotprojekt.

5.6. HSB Living Lab

Typ: Hyresrätter

Vem: Studerande och gästforskare

Var: Johanneberg, Göteborg

När: Inflyttning 2016

Hur: Modulhus med 29 lägenheter

HSB Living Lab är ett långsiktigt forskningsprojekt. I samarbete ska 3 huvudsamarbetspartners (Johanneberg Science Park, Chalmers och HSB) och 9 samarbetspartners (Tengbom, PEAB, Electrolux, Bengt Dahlgren, Akademiska hus, Göteborg Energi, Elfa, Tieto, Vedum) utveckla nya sätt att bygga och forma framtidens boende (HSB Living Lab, 2016)

Modulbyggnaden står nu på plats på Chalmers Campus Johanneberg med ett tillfälligt bygglov, vilket betyder att modulerna kommer att monteras ned och flyttas vidare efter 10 år. I juni kommer studenter och gästforskare flytta in i de 29 lägenheterna. De fyra våningarna kommer rymma en boendedel med studentbostäder och en utställningsdel med kontor, möteslokal, show-room för forskningsresultat, tvättstudio och mycket mer. Nya tekniska och arkitektoniska innovationer ska testas under de kommande 10 åren. Tvättstudion på entréplan kommer att fungera som ett socialt experiment. Lägenheternas storlek benämns som 47 kubikmeter stora istället för 13 kvadratmeter och kommer ha ett trinettkök, en WC samt ett sovloft samt vara anpassade för en person.



Figur 14: Bild på kök samt fasad på HSB Living Lab. Illustration: HSB. Tillstånd att publicera givet av HSB.

Forskningen kommer att undersöka tekniska lösningar så som olika fasadmaterial, hur många gånger fönster öppnas samt sociala beteenden som hur ofta man öppna kylskåpet och hur ofta de boende vistas i olika rum och liknande. Frågor som aktörerna ställer är allt i från hur energiåtgången kan minskas till hur matlagning och tvätt ska skötas för att spara resurser (HSB Living Lab, 2016).

Totalt har HSB sju forskningsområden. De tittar bland annat på huruvida Living Lab kan bli en fungerande affärsmodell som sedan kan appliceras på områden med bostadsbrist. Detta skulle kunna gynna unga på bostadsmarknaden. Vidare är ett forskningsområde tillgänglighet, där de i Living Lab utreder huruvida det går att utveckla byggnormen. I tvättstugan som ligger på entréplan är tanken bland annat att se huruvida olika funktioner kan integrera på en yta (HSB Living Lab, 2015).

5.7. Botkyrkabyggen

Botkyrkabyggen

Typ: Hyresrätter

Vem: Unga vuxna (18-30 år)

Var: Botkyrka kommun

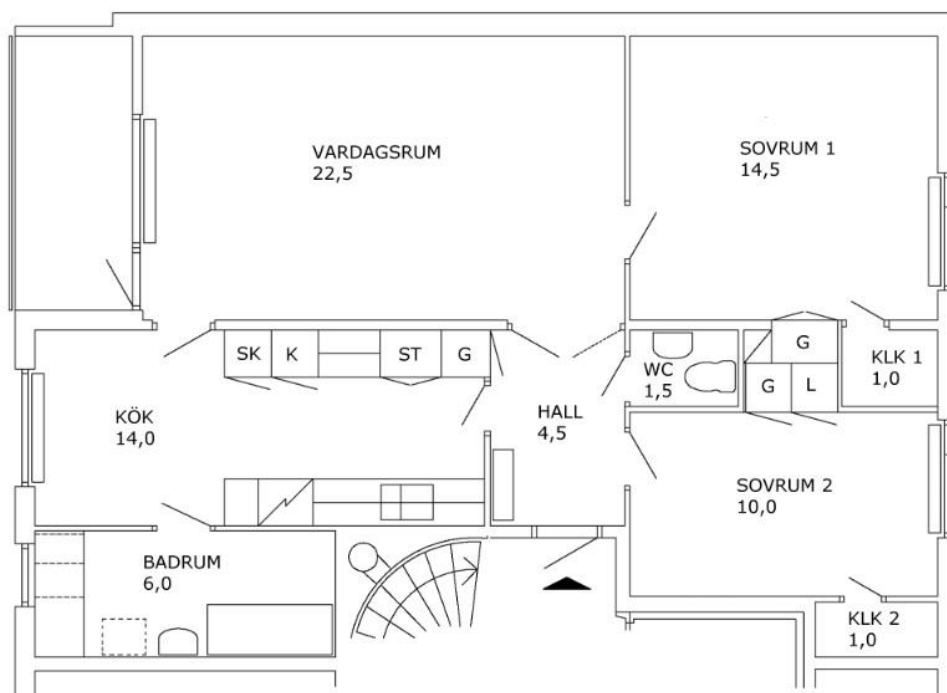
När: Pågående

Hur: Ca 100 lägenheter i befintliga fastigheter

Botkyrkabyggen är ett kommunalt bostadsbolag som driver en allmännyttig verksamhet. Bolaget äger, hyr ut, förvaltar och utvecklar bostäder i Botkyrka kommun, de har ca 10 600 bostäder i sitt bestånd (Botkyrkabyggen, 2016).

Bolaget har en kategori av boende som de kallar för KompisBo. Det är ett alternativ för unga mellan 18-30 år som kan tänka sig att dela en lägenhet med en eller två kompisar. Botkyrkabyggen använder främst lägenheter i miljonprogramsområden. Treor eller fyror hyrs ut utspritt i området. Tanken är inte att ha ett hus som bara innehåller KompisBo-kontrakt, utan att få en bra blandning av hyresgäster i alla åldrar¹.

Varje person tecknar sitt eget avtal för ett rum i lägenheten inklusive del i gemensamhetsytorna som kök, badrum och vardagsrum. Ett exempel på vad en KompisBo-lägenhet kan kosta: Tre rum och kök på 77,5 kvadratmeter. Rum A är 14,5 kvadratmeter stort och kostar 3184 kr/månad, rum B är 10 kvadratmeter stort och kostar 2854 kr/månad (Facebook - KompisBo, 2015)



Figur 15: Planlösning över lägenhet. Illustration: Botkyrkabyggen. Tillåtelse att publicera givet av Botkyrkabyggen.

¹ Ulf Nyqvist (Vd på Botkyrkabyggen) intervjuad av författarna den 26 maj 2016.

För att hyra ut lägenheterna använder Botkyrkabyggen Facebook. När en lägenhet blir ledig läggs den ut på bolagets Facebooksida för KompisBo, www.facebook.com/KompisBo, och därefter är det först till kvart för unga vuxna att kommentera en önskan om att bo i lägenheten genom att skriva det personliga ID-numret givet av Botkyrkabyggen. Sedan har de sökande tre dagar på sig att skicka in det material och intyg som visar på att de och deras kompis uppfyller de krav som finns på att bo i en KompisBo-lägenhet.

Nedanstående krav är listade på KompisBos Facebooksida:

- Båda sökande måste vara mellan 18 och 30 år.
- De ska vara skrivna i Sverige, vara EU-eller Nordisk medborgare eller ha permanent uppehållstillstånd
- De ska ha en fast inkomst från arbete, A-kassa eller CSN vid högskole- eller universitetsstudier.
- De får inte ha några betalningsanmärkningar eller obetalda skulder hos kronofogden
- De ska vara ansvarsfulla.

Om den person som var först med att kommentera och personens kompis uppfyller kraven få de gå på visning av lägenheten. Är båda sökande nöjda efter visning kan de tacka ja och då blir det kontraktsskrivning¹.

När de boende flyttar in får de var sin nyckel till lägenheten med låsbricka för att komma in i porten och tvättstugan samt var sitt inlogg för att boka tvättstugan. De boende ansvarar individuellt för det egna rummet och får därför två nycklar dit för att kunna låsa när de lämnar lägenheten. De gemensamma utrymmena ansvarar de boende för tillsammans. Hushållsel ingår i hyran så länge förbrukningen inte blir onormalt hög.

De boende kan bo i lägenheten i maximalt 4 år. Uppsägningstiden är på två månader, vilket är lite kortare än vid vanliga hyreskontrakt där det brukar var tre månaders uppsägningstid. Skulle en av de boende välja att säga upp sitt kontrakt har den kvarboende två månader på sig att hitta en ny person, som måste bli godkänd av Botkyrkabyggen, att dela lägenheten med. Om detta misslyckas sägs avtalet upp med två månaders uppsägningstid (Facebook – KompisBo, 2014).

¹ Ulf Nyqvist (Vd på Botkyrkabyggen) intervjuad av författarna den 26 maj 2016.

5.8. Sammanfattning av referensstudier

Både Kombo och HSB Living Lab utforskar och utvecklar det kollektiva boendet. Botkyrkabyggen och ByggVesta använder sig av kompiskontrakt för att hålla nere boendekostnaderna vilket också går i linje med delartrenden. Riksbyggens fokus ligger på att få in unga på bostadsmarknaden genom en alternativ finansieringsform för bostadsrätten. Kvarteret Eda byggt av Junior Living arbetar med att genom låg byggkostnad få ner kostnaden för boendet och på så sätt öppna upp för unga på marknaden. UngBo i Malmö är ett projekt som startats för att öppna upp för en diskussion om boende för unga mellan aktörer. Samtliga projekt är belägna i eller inom pendlaravstånd till större städer som Stockholm, Malmö och Göteborg.

6. Vem tycker vad?

Totalt har 43 enkäter besvarats i denna studie och nedan presenteras resultatet. De två olika typerna av enkäter såg delvis annorlunda ut, se bilaga A och bilaga B, men en fråga var i princip samma för dem båda, se figur 16 och 17 nedan. Det var frågan om vad de svarande tror är mest eftertraktat hos unga, när det kommer till kvalitéer i hemmet. Skillnaderna enkäterna i mellan och en diskussion om varför svaren skiljer sig åt finns under kapitel 7. Anledningen till att dessa fyra kvalitéer valdes ut är för att dessa påverkar hur bostaden byggs och utformas men inte nödvändigtvis var den byggs rent geografiskt.

Vilka kvalitéer eftertraktar du? Rangordna 1 (mest eftertraktat) till 4 (minst eftertraktat)	
<input type="checkbox"/> Externa förrådsmöjligheter	<input type="checkbox"/> Yta för samvaro utanför lägenheterna
<input type="checkbox"/> Parkeringsmöjligheter	<input type="checkbox"/> Balkong

Figur 16: Utdrag från enkät till unga.

Vilka kvalitéer tror Ni att unga eftertraktar? Rangordna 1 (mest eftertraktat) till 4 (minst eftertraktat)	
<input type="checkbox"/> Externa förrådsmöjligheter	<input type="checkbox"/> Yta för samvaro utanför lägenheterna
<input type="checkbox"/> Parkeringsmöjligheter	<input type="checkbox"/> Balkong

Figur 17: Utdrag från enkät till Bostadsdagen.

6.1. Branschaktörer

Under Bostadsdagen delades en enkät ut för att undersöka vad personer i branschen tror unga söker i ett boende samt vilka hinder det finns idag och möjligheter de tror det finns för ungas boende i framtiden. I enkäten ombads deltagarna att rangordna fyra olika kvalitéer, efter vad hen tror är mest och minst eftertraktat hos unga. De fyra alternativen var balkong, samvaro utanför lägenheten, externa förrådsmöjligheter samt parkeringsmöjligheter.

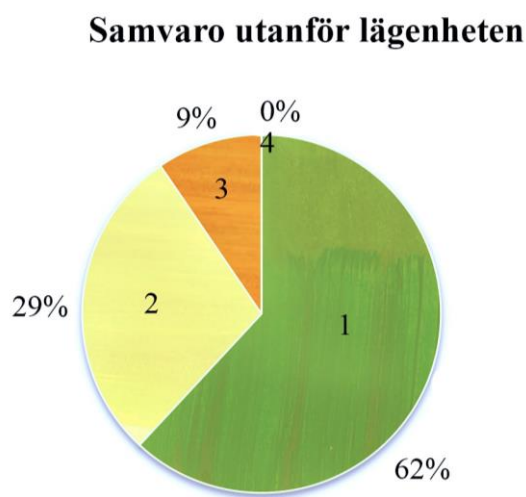
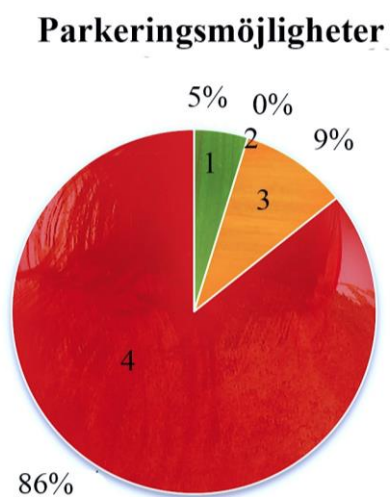
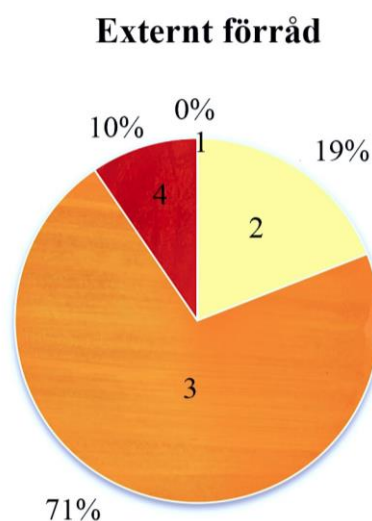
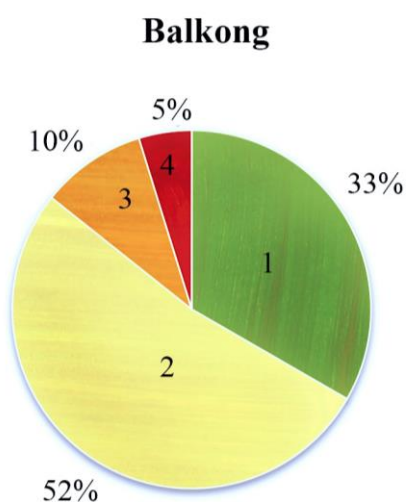
“Det viktigaste är att komma in på bostadsmarknaden. Hitta betalningssätt som inte kräver höga lån. Viktigt att arbeta för en större bredd på bostadsmarknaden, inte hitta en lösning till många”

Arkitekt om möjligheter för att utveckla nya koncept för ungas boende

De som svarade på enkäten var arkitekter, konsulter och andra inom branschen. En journalist och en person som är politiskt aktiv lämnade också svar. Totalt besvarades 21 enkäter under denna dag.

Av de fyra kvalitéerna trodde de flesta att unga främst värdesätter att kunna ha social samvaro utanför lägenheten. Många svarade även att de trodde att unga uppskattar att ha en balkong. Möjlighet till externt förråd var enligt de närvarande på Bostadsdagen inte särskilt högt efterfrågat och minst efterfrågat var att ha parkeringsmöjligheter.

Nedan presenteras svaren från denna dag.



Figur 18: Resultat från enkät besvarad av Branschaktörer under Bostadsdagen.

En fråga som ställdes var vilka hinder som de tror finns för att utveckla nya koncept för ungas boende. Många svarade att det är svårt att tänka i nya banor och att bygg- och fastighetsbranschen är konservativ. Det fanns även åsikter om yngre generationer är individualister och gärna vill ha sitt eget boende. En åsikt som många delade var att problemet ligger i höga produktionskostnader och att många unga inte har en god och stabil ekonomi, det blir inte lönsamt att rikta in sig mot ungas boende.

”Individualism - viljan att ha sitt eget/oviljan att dela saker och utrymme. Ekonomi, hur bygger man billigt men bevarar bostadskvaliteter?”

Arkitektstudent om hinder för att utveckla nya koncept för ungas boende

“En brist på intresse från de stora aktörerna då unga inte ses som tillräckligt betalningsstarka”

Arkitekt om hinder för att utveckla nya koncept för ungas boende

Frågan om vilka möjligheter som finns för ungas boende i framtiden gav många förslag om kollektivboende/kombo. Många anser att unga är mer flexibla och kan vara mer öppna för nya boendeformer. Det nämns att det viktigaste är att hitta ett sätt för unga att komma in på bostadsmarknaden vilket kräver att branschen måste hitta alternativa lösningar och inte bara bygga efter gamla normer.

“Större flexibilitet i tänkandet bland unga. Högre experimentvillighet”

Bostadspolitiskt kunnig om möjligheter för att utveckla nya koncept för ungas boende

6.2. Unga

För att få en bild av vad unga värdesätter i en bostad och vad de ser som möjligheter samt problemen med dagens bostadssituation gjordes en enkät, se bilaga B. Även på denna enkät togs de fyra kvalitéerna; balkong, parkeringsmöjligheter, externt förråd samt utrymme för social samvaro utanför lägenheten med för att kunna jämföras med den enkät som delades ut på Bostadsdagen. Frågor om vad som skulle få personen att bo kollektivt/Kombo eller utanför Göteborgs centrala delar ställdes.

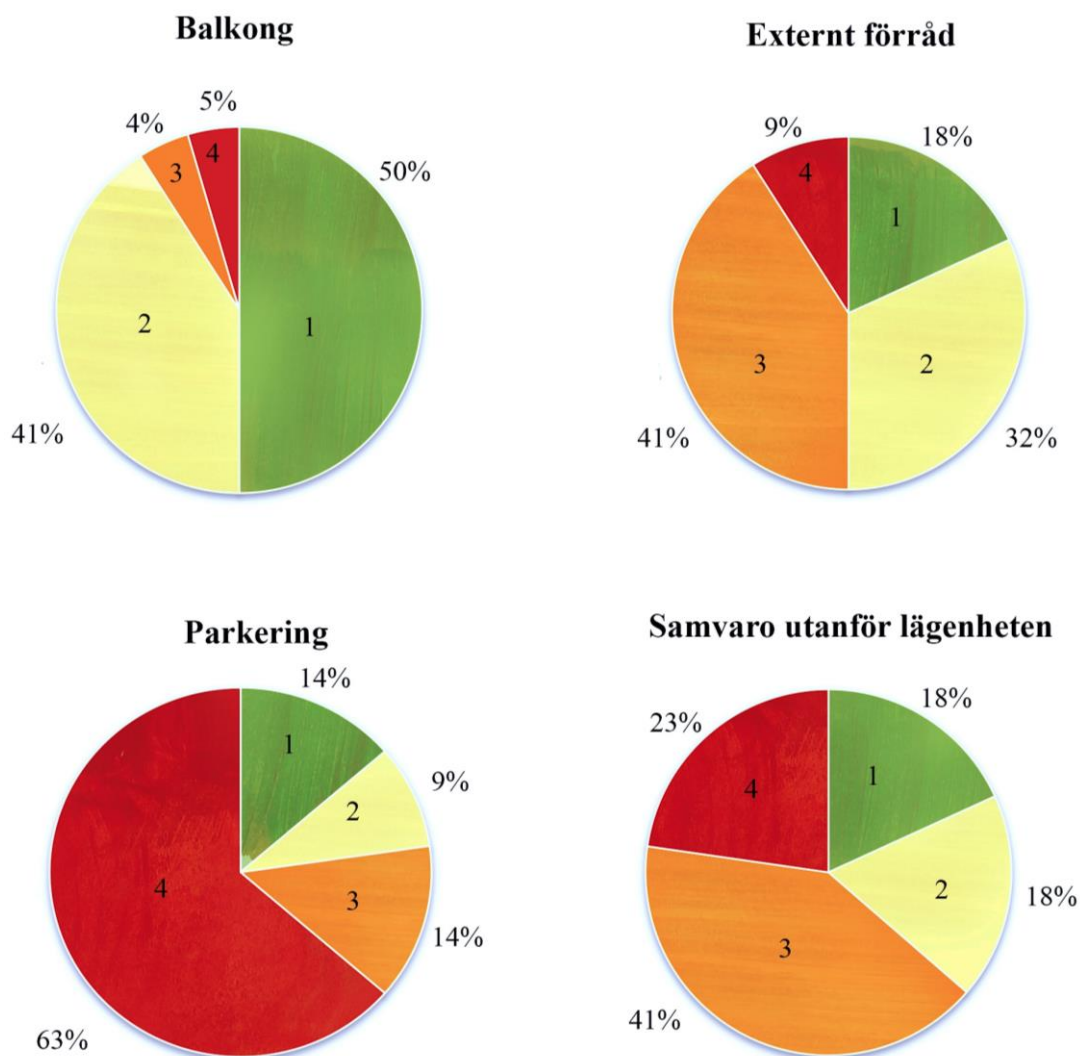
“Natur, bra pendling, nära jobb/vänner, yta”

Ung om vad som skulle kunna få vederbörande att flytta utanför Göteborgs centrala delar

Enkäten delades ut under två dagar till personer mellan 18 och 30 år på ett café i centrala Göteborg. Författarna fick in 22 svar.

Rangordning av de fyra kvalitéerna visade att många unga först och främst värdesätter att ha en balkong. Näst viktigast är möjligheten till att ha externt förråd tätt följt av att ha möjlighet till samvaro utanför lägenheten. Väldigt få tycker att möjlighet till parkering är den mest viktiga av de fyra kvalitéerna.

Nedan presenteras svaren från unga.



Figur 19: Resultat från enkät besvarad av unga.

Vad som skulle få en person att vilja bo kollektivt/kombo var en av frågorna på enkäten. Många svarade att det skulle kräva att de var vän eller kom väldigt bra överens med de personer de skulle dela boendet med. En del skulle endast kunna tänka sig att bo kollektivt/kombo om de inte hade något annat val eller om det var avsevärt mycket billigare. Några personer svarade att de skulle kunna tänka sig att bo kollektivt/kombo om de fick en lägenhet som var nyrenoverad/fräsch. Flera personer såg kollektivt boende som ett bra och socialt alternativ.

“Idag tyvärr inget. Det var lockande tidigare när man pluggade för att det var socialt och man naturligt får större ytor i form av vardagsrum, TV-spelrum, gym etc. Idag har jag den möjligheten utan att dela och det är skönt att bara kunna "crascha" hemma utan att behöva vara social 24/7.”

Ung om vad som skulle kunna få vederbörande att bo kollektivt

På frågan om vad som skulle få en person att flytta/bo utanför Göteborgs centrala delar var svaret till stora delar naturen. Många poängterade att närhet till natur/hav/grönområden är en av de främsta anledning att bo utanför centrum. Några skulle vilja komma bort från storstadsstressen och bo i ett lugnare område. Kriterier som flera personer nämnde var att kollektivtrafiken måste vara väl fungerande samt billigare boendekostnad och större yta. En del skulle kunna flytta för att vara närmare jobb, skola och vänner.

“Naturen, helt klart! Möjlighet till friluftsliv och slippa hetsen i innerstaden. Mer harmoni helt enkelt”

Ung om vad som skulle kunna få vederbörande att flytta utanför Göteborgs centrala delar

Frågan om vad problemet är med dagens bostadssituation i Göteborg gavs olika svar men många svar var på samma linje - ekonomi. Många ansåg att de höga boendekostnaderna är det största problemet. Några svarade att det byggs för lite och att det är för långa köer för att få ett förstahandskontrakt. Ett par personer ansåg att de sökande lägger ner för lite engagemang i processen och att det är därför de inte hittar ett boende. En student svarade på enkäten att ett problem med bostadssituationen idag är den bristande vetskapen om privata hyresvärdar och en student pekar ut systemet som icke hållbart och fult och menar att de finns de som tjänar pengar på studenters situation.

“Galet snabbt stigande priser på bostadsrätter. Låg omsättning av hyresrätter, speciellt om det är med låg hyra/bra läge.”

Ung om vad problemet är med bostadsmarknaden i Göteborg idag

6.3. Framtidsvisioner

I slutet av alla intervjuer som genomförts för detta arbete har frågan ”Hur tror du att framtiden ser ut när det kommer till ungas boende?” ställts. Nedan är en sammanfattning av svaren. Gemensamt är att många tror på en stor utvecklingspotential inom området.

“Kombo - dela lägenhet med en eller flera kompisar. Stort odlingsintresse nu. Jag tror det håller i sig, behöver uppmuntras!”

Arkitekt om framtidens boende för unga

Hur tror du att framtiden ser ut när det kommer till ungas boende?

Ett problem idag är ålderssegregationen. Många studenter jobbar extra utöver studierna för att få ihop till hyran. En spännande tanke är vad som skulle hända om ett seniorboende slogs ihop med ett studentboende där ett kunskapsutbyte i högre grad kan ske, de boende i mellan. Kan man få lite lägre hyra om man deltar och arbetar på boendet? Framtidens boende kanske inte ska vara så uppdelat och ålderssegmenterat så det finns många anledningar för unga och äldre att integrera.

Även att optimera hur bostadens ytor används under dagen är ett sätt att bygga och bo mer effektivt. Ett kök som används tre timmar per dag kostar lika mycket att bygga som ett kök som används 8 timmar per dag, den enda skillnaden blir driftkostnaderna och liknande. Därför handlar det mer om att utgå från funktionerna i bostaden, hur ofta används dem och vilka kan använda dem? Svaret på denna fråga behöver inte nödvändigtvis vara de som bor i bostaden.

Överlag är branschen relativt trögflytande där det finns få men stora aktörer¹. Lägenheter kan byggas allt mindre till ytan så att ungas behov kan tillfredsställas. Hur många som kommer att byggas beror mycket på byggherrarnas välvilja och politikernas förmåga att uppmuntra byggandet².

Framtidens boende bygger på de behov och preferenser som unga har och uttrycker. Vissa saker kommer inte att ändra sig från idag, som kollektivtrafiken och förbindelserna i staden. Platsen för boendet blir allt viktigare. Vart man bor och vad det betyder för en att bo där. Urbaniseringstrenden lär hålla i sig då unga på grund av studier eller jobb fortsätter att söka sig till storstadsområden.

Även delartrenden är någonting som företag måste jobba med då denna trend kan komma att bli allt större framöver. Viljan att bo tryggt genom att ha ett förstahandskontrakt eller att äga en bostadsrätt kommer fortsatt att vara stark, men allt fler kan komma att tänka sig att dela på gemensamma utrymmen.

I övrigt måste företag och intressenter vara medvetna om trender som påverkat ungas livsstil. Digitaliseringen är så klart en viktig aspekt av framtiden. Vart och hur personer i framtiden kommer att vilja arbeta. Även globaliseringen är viktig då kontaktnät,

¹ Yngve Karlsson (Development Partner) intervjuad av författarna den 25 april 2016.

² Sam Bonnier (Junior Living) intervjuad av författarna den 2 maj 2016.

kulturer och anpassning är en stor och viktig fråga. På detaljnivå finns det också trender att vara uppmärksam på, som till exempel eluttagen. Framöver kan det fasta el-uttaget bli ett förlegat koncept då flexibiliteten efterfrågas och hur de boende använder rummet kan komma att ändras¹.

Det är dock viktigt att inte låta sig stressas till en icke hållbar nivå i stora projekt och samhällsutmaningar. Det är otroligt viktigt att alltid handla med kvaliteten i fokus. Det handlar idag om att planera hållbart för att Göteborg ska kunna bli just en framtidsstad i morgon. Med det menat att bostadens kvalitet, grönområden och sociala mötesplatser är nyckelfaktorer som inte får glömmas bort eller tummas på².

¹ Cattis Carlén & Mats Nilstad (Riksbyggen) intervjuad av författarna den 4 mars 2016.

² Adelina (Älvstranden utveckling) intervjuad av författarna den 11 april 2016.

7. Analys och diskussion

Av referensstudier och intervjuer har det framkommit att ungas boende är en mycket aktuell fråga. Branschaktörer jobbar alla på olika sätt för att utveckla framtidens boende för yngre. Det handlar inte alltid om att öronmärka bostäder för unga som kategori, utan det handlar också om att bygga yteffektiva bostäder samt att utveckla finansieringsmodeller som fungerar för alla. De unga påvisade i enkäterna en upplevd bostadsbrist där de framförallt pekade ut de ekonomiska hindren samt de långa köerna för att kunna skaffa ett eget boende.

Det finns således många infallsvinklar till ämnet ungas boende. Det som genom detta arbete framkommit som utmärkande infallsvinklar är hur bostäder ska byggas, hur de för de boende ska finansieras och hur de boende faktiskt vill leva och bo. ’

Bostadsbyggandet

Regelförändringar görs och har gjorts för att underlätta för byggandet av mindre lägenheter. Idag är det lättare att producera lägenheter där de boende delar på funktioner i huset. Normerna kring bostadsbyggandet driver till viss del upp kostnaderna för att producera bostäder. Krav på tillgänglighet i alla bostäder är en sådan sak. De är viktiga och nödvändiga men är dock kostadriivande. Samma gäller för normen kring antal parkeringsplatser för de boende. Parkeringsnormer skulle kunna vara den norm som är högst relevant att slopa helt. Från enkäterna framkom det att de allra flesta unga inte alls eftertraktar en parkeringsplats till sin bostad. Detta kan bero på att dessa idag bor relativt centralt där kollektivtrafik och andra transportmedel som cykel är bra och fungerande alternativ. Av de unga var det en som svarade att vederbörande ville ha en parkeringsplats, men vederbörande bodde utanför staden tillsammans med sina föräldrar. Brf Viva är ett exempel på när parkeringsnormen har slopats där en bil-pool istället löser de boendes behov av bil. När det gäller ungas boende skulle ett avståndstagande från parkeringsplatser vara en sak av många som kan dra ner kostnaderna för ett helt projekt.

Referensstudierna

Av referensstudierna framkom det att boende för unga ofta handlar om kollektiva lösningar. Det finns en gemensam tanke om att kollektivt boende håller ner boendekostnaderna vilket oftast passar de yngre. Enligt UngBo i Malmö är många unga öppna för att dela fler utrymmen med sina grannar om det ger sociala och/eller ekonomiska fördelar. Detta är även tanken bakom KomBo, att de boende delar på de fasta kostnaderna. KomBos sätt att planera bostaden gör att alla sovrum kan placeras mot en tyst sida, vilket inte är så vanligt när det kommer till små lägenheter i stora hus. HSB Living Lab laborerar även de med tanken om gemensam användning av funktioner i huset. Brf Viva har även de inslag av kollektivt tänk när det i huset finns större gemensamhetsytor samt utrustning som de boende delar på. Gemensamt för alla referensobjekt, förutom Kvarteret Eda, är att de jobbar med någon form av delartrend.

Riksbyggen har dock ett stort fokus de finansiella aspekterna av bostaden, utifrån de ungas perspektiv. De unga kan köpa en bostadsrätt för ungefär 100 000 SEK, men kommer vid försäljning inte göra någon vinst. Huruvida detta är bra för unga eller inte, beror på hur de unga planerar sin framtida bostadskarriär. I Sorgenfri finns det kompiskontrakt vilket möjliggör för två kompisar eller två okända att dela på en lägenhet, med två olika kontrakt. Detta gör då att ingen av de boende behöver kunna stå för hela hyran, utan att varje boende ansvarar för sitt kontrakt.

Kategoriboendets funktion

Att dela upp boenden efter ålder och andra preferenser är någonting som görs i Sverige idag. Tydligast är det bland de unga och de äldre där det finns många lägenheter för endast studenter och en rad olika seniorboenden för äldre. Som det framkommit i tidigare kapitel skulle denna typ av uppdelning kunna tänkas försvinna mer i framtiden, eller att blandningen av olika kategoriboenden ökar. Genom att blanda olika kategoriboenden i ett hus skulle användningen av byggnaden kunna effektiviseras, vilket också i förlängningen skulle kunna leda till en minskad bostadsbrist. Som det visade sig i kvarteret Eda, där det blev en blandning av människor i alla olika åldrar som flyttade in, är det ofta uppskattat och välkommet av de boende att inte alla är i samma ålder. Även undersökningen som Ungbo gjorde visade att många unga vill bo i ett socialt blandat boende.

Utvecklingen i Göteborg

Utvecklingen i Göteborg visar på stigande priser för en bostadsrätt. I centrum är det dyrast att köpa en bostadsrätt där priset per kvadratmeter ligger på cirka 55 000 SEK. Billigaste är det således i de nordöstra delarna av Göteborg där priset per kvadratmeter ligger på cirka 27 400 SEK. Huruvida det är dyrt eller inte är relativt och är beroende av vad det jämförs med. Priserna i Stockholm är högre än i Göteborg, där en bostadsrätt kostar ungefär 30 000 SEK mer per kvadratmeter. Detta gör Göteborg till en billigare stad att köpa bostadsrätt i. Däremot om en ung och/eller student själva ska kunna finansiera en bostadsrätt kräver det ett stort kapital. En student som får fullt CSN kan få ut 9 904 SEK i månaden, således skulle slutsatsen kunna dras att alla ovannämnda kvadratmeterpriser kräver ett kapital som tar tid att spara ihop till.

Älvstranden utveckling står inför många utmaningar i och med utvecklingen av Göteborgs älvområde. De vill att Göteborg ska bibehålla sin position som studentstad där studenter kan komma från hela världen för att bosätta sig och plugga. Det finns ett värde i att folk som studerat även kan bo kvar i Göteborg efter studietiden. Överlag är unga mer innovativa vilket kan leda till nya affärsmöjligheter och företag i staden. För detta krävs det att staden förvaltar det sociala kapitalet. I och med Vision Älvstaden vill Göteborg uppnå ett socialt blandat boende.

Att bygga billigt kontra att bo billigt

Det finns nödvändigtvis ingen korrelation mellan att bygga billigt och att bo billigt. En bostad kan vara billig att producera med dyr att bo i. Den kan också vara dyr att producera med billig att bo i. Detta bidrar således till den komplexa aspekten av finansiering. Att unga har råd att betala för sin bostad behöver nödvändigtvis inte ha något samband med att bostaden i fråga var billig att producera, utan det kan finnas andra incitament. Hur unga köper sin lägenhet kan vara en aspekt. Brf Viva är ett exempel på när insatsen för lägenheten är lägre än normalt, men att det i slutändan fungerar ekonomiskt för föreningen ändå. Vidare så har Älvstranden Utveckling i och med Vision Älvstranden satt krav på vilka hyresnivåer som ska gälla på hyreslägenheterna för att de mindre betalningsstarka grupperna i samhället ska ha råd att bo i det området.

Ett exempel på när det har varit både billigt att producera och billigt att bo Kvarteret Eda i Knivsta som byggdes med moduler. Det finns således många sätt att förhålla sig till att bygga billigt och att bo billigt. Därför kan det vara av stor vikt att inte enbart fokusera på att producera bostäder som är billiga att bygga, utan att utveckla finansieringsmodeller som möjliggör för unga att bo i lägenheten.

Bostadsförmedlingen

Allt fler lägenheter förmedlas via kontakter. Bostadsförmedlingar kan ses som det rättvisaste sättet att förmedla bostäder, men allt fler väljer att hyra ut sin lägenhet och söka sin lägenhet utanför detta system. Ett sätt att bredda sitt bostadssökande kan vara att i större grad använda sig av nationella bostadsköer. Genom att som bostadssökande stå i en nationell kö, eller många olika regionbundna köer, ökar möjligheten till att få en bostad - om den boende i fråga är beredd att flytta. Av en enkät från unga framkom det att unga borde engagera sig mer i att hitta en bostad. Frågan är hur mycket det ska krävas av en ung bostadssökande och hur mycket engagemang som behövs för att hitta någonstans att bo.

Kollektivboendet som alternativ

Grunden för att ett kollektivboende ska fungera verkar vara att de boende har en gemensam vision om hur boendet ska fungera. Detta skulle kunna vara svaret på varför studentkorridorerna, som i hög grad liknar kollektivboende, inte fungerar. Om fler unga väljer att bo kollektivt, och att fler kollektivhus byggs skulle detta kunna leda till en mindre belastad bostadsmarknad. Vidare omnämns det att bostadsbristen inte nödvändigtvis handlar om att bygga mer, utan om att effektivisera hur människor bor. Kollektivboendet skulle således kunna ses som en effektivisering av boendet där en större lägenhet kan användas av exempelvis flera ungdomar, eller senare av en hel familj. I enkäterna som unga har svarat kommer det fram att de kan tänka sig att bo kollektivt om bostaden i fråga är fräsch, och att de har bra kontakt med sina medboende. Vidare framkommer det från enkäter att kollektivboendet kan vara ett alternativ under studietiden, men inte senare i livet.

I konceptet KomBo har de sett till att sovrummen är ordentligt ljudisolerade för att de boende ska kunna vara ensamma i det privata sovrummet utan att störas av ljud utifrån. På så vis kan de boende välja om de vill ta del av sociala aktiviteter i de gemensamma samvaroytorerna eller vara för sig själva. Detta samt att de boende har en egen kyl/frys är små enkla lösningar för att det kollektiva livet kan fungera bättre och kanske passa fler även när de studerat färdigt.

Kanske bör tanken om att kollektivboende bara är för personer med samma livsstil eller personer i en viss ålder brytas. Ett socialt blandat kollektiv kanske skulle fungera bra så länge de boende vet vad som förväntas av dem och att det finns tydliga regler.

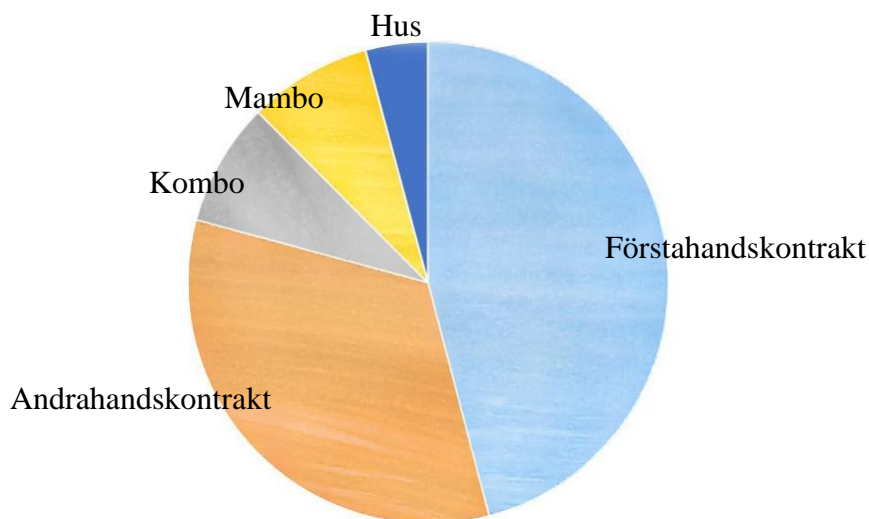
Bostadens utformning

Små lägenheter omnämns som ett sätt att bygga för yngre. I och med regelförändringar från Boverket är det idag lättare att rita mindre lägenheter med gemensamma ytor utanför lägenheten. Brf Viva jobbar med hopvikbara sängar, och ibland syns förslag där säng och samvaro är två funktioner på ett och samma ställe. Ett sätt att öka känslan av rymd i en liten bostad är att i högre grad använda sig av balkonger. Balkonger är dessutom det som unga helst vill ha, utifrån denna studiers enkäter sett. Balkongen kan även göras halvprivat. Med detta menas att balkongen kan vara en del av en loftgång, men att det utanför den egna entrén tillkommen en halvprivat yta. Att ha balkonger tillsammans med en liten bostadsyta kan öka känslan av rymd i lägenheten och gränsen mellan ute och inne kan till viss del suddas ut, vilket har setts i förslag både från arkitekter och byggherrar.

I vissa förslag ritade för två personer, så har det ritats in två sovrum. Detta kan göra att det inte endast är ett par som vill bosätta sig i lägenheten, utan även att andra personer som vill bo KomBo kan bosätta sig där. Däremot bör dessa två sovrum ritas utifrån att det kan vara ett par som flyttar in, och att de vill använda det andra sovrummet till någonting annat. Med om det är två vänner som flyttar in i bostaden, ska dessa sovrum fungera lika bra och det ska kännas för de boende att detta är ett sovrum.

7.1. Differens mellan enkäter, intervjuer och teori

Av de svarande bor elva stycken i första hand, åtta stycken i bor i andrahand, två stycken bor hemma hos sina föräldrar, två bor inneboende och kollektiv och en bor i hus. Detta motsvarar en procenten av 33,3 % andra hand, 45,9 % första hand, 8,3 % mambo, 8,3 % KomBo och 4,2 % hus. På de 24 enkäter från unga som har besvarats stämmer deras boendesituation ganska bra med den statistik som finns tillhanda för året 2015.



Figur 20: Fördelning av de svarandes boendesituation, från enkät till unga.

Överlag har resultatet av enkäterna gått i linje med vad som förväntades innan undersökningen genomfördes. Många av de unga uppfattar att det finns en stor problematik med dagens bostadsmarknad.

Balkong var något som 50 % av de unga satte som den kvalitét i bostaden som är allra viktigast. Av branschaktörer var denna siffra 33 %. Varför denna siffra skiljer sig åt är svårt att lokalisera. Däremot satte 52 % av branschaktörer denna kvalitét som nummer två, vilket ändå påvisar en uppfattning som verkar stämma.

Samvaro utanför lägenheten var den kvalitét som 62 % branschaktörer satte som nummer ett. Detta skulle kunna bero på en föreställning om att unga överlag är mer sociala och inte drar sig för att dela ytor med andra. Således uppskattade branschaktörer i denna undersökning att samvaro utanför lägenheten är någonting unga eftertraktar mer än en egen balkong.

71 % av branschaktörer uppskattade att externa förrådsmöjligheter är det unga näst helt vill ha i sin bostad, utifrån de fyra kriterierna som föreslogs. Denna föreställning är någonting som är ganska gemensamt med unga, där 41 % satte den kvalitén som nummer två.

Den kvalitén som branschaktörer och unga hade tydligast gemensam uppfattning om var möjligheten till parkering. 86 % av branschaktörer satte denna kvalitét sist, och av de unga var det 63 % som var av den åsikten. Av detta kan utläsas att unga överlag inte prioriterar parkeringsmöjligheter, och att branschaktörer har samma uppfattning.

Gemensamt för både branschaktörer och de unga var även deras uppfattning om den ekonomiska problematiken. Av kommentarerna att utläsa påvisar branschaktörer att bostäder är för dyra för unga att köpa, och att det byggs för lite nya bostäder idag. Denna uppfattning delas av unga, där unga även pekar ut fastighetsägares hantering av lägenheter och systemet i stort som ofullständigt.

7.2. Framtiden

Hur framtiden ser ut när det gäller ungas boende är svårt att sätta fingret på. Det påvisas att allt fler kan komma att behöva dela sin bostad med andra, vilket enligt enkäterna från unga ändå verkar vara ett alternativ. Som en ung svarade i enkäten så kunde vederbörande tänka sig att bo kollektivt, men enbart under studietiden. Detta kan ha att göra med att studenter inte har samma krav på sitt boende under den tiden av sitt liv, och att experimentvilligheten när det kommer till boendet kanske är relativt hög. Vidare har de allra flesta påvisat vikten av bra kontakt med sina medboende i det potentiella kollektivet. Detta kan vara skillnaden mellan varför vissa studentkorridorer inte fungerar, medan kollektivboendet gör det. I kollektivboendet kan det finnas någonting som förankrar de boenden, och att det inbördes ansvaret är högre. Om de boende har gjort upp ett schema för när alla boenden ska laga middag, kan det vara så att färre inte drar sitt strå till stacken. I studentkorridor är alla studenter separerade och vanligtvis finns det inget internt eller externt intresse i att få de boende att samverka kring hushållssysslor och liknande. För att få en studentkorridor att fungera som ett kollektiv, borde förhållningssätten från kollektiven appliceras på bostaden och de boende ska aktivt söka sig till denna typ av boendeform.

En arkitekt påvisade att odlingsintresset har ökat. Detta kan till viss del gå emot urbaniseringen i stort, om det förutsätts att odlingsintresset är i samband med egen tomt eller trädgård. Om allt fler söker sig utanför storstäderna, skulle pressen på bostäder i staden kunna minska. Men vad skulle få unga att söka sig utanför staden? Enligt enkäterna så skulle detta kunna vara närheten till naturen. Det sades även att kollektivtrafiken är en avgörande faktor och att man har vänner och bekanta i området.

Från kapitel 6 framgår det att kvaliteten i bostaden är viktig när det kommer till bostadsbyggandet. Det poängteras att det är viktigt med ett effektivt bostadsbyggande, men att kvaliteten i och utanför fastigheten inte bör tummas på. Det finns det ett hållbarhetstänk från aktörernas sida men även unga har uttalat att det är prioriterat i deras boende.

Att utgå från funktionerna i bostaden kan hjälpa att tänka i nya banor. Att få ett seniorboende att samverka med ett studentboende i samma bostad kan göra vardagen för alla boende mer kvalitativ. Förutom de sociala aspekterna kan ett delat boende medföra att rum som annars endast används under en viss tid på dygnet, kan utnyttjas av fler. Vidare behöver inte detta betyda att de som utnyttjar ytan i huset behöver bo där. Ett kollektiv med ett storkök där ingen är på dagen, skulle exempelvis kunna användas av föreningar av alla dess slag under den tiden på dygnet.

Vilken upplåtelseform är för framtidens unga boende mest lämpad? Hyresrätten kräver inget startkapital, men ger den boende en relativt hög grad av service ändå. I hyran ingår det ofta en rad tjänster och andra bekvämligheter. I hyresrätten betalar den boende indirekt för exempelvis trädgårdsskötsel och städning av trappuppgången. Eget ägande däremot ställer högre krav på den boende och den boende måste förutom insatsen i bostaden vara beredd på andra, ibland oväntade, kostnader. Som ung utan bostad kan det antas att högsta prioritet är att få tak över huvudet till en överkomlig kostnad. Bekvämligheterna utöver det är inte nödvändiga för att klara av vardagen, utan handlar mer om huruvida kostnaderna är inbyggda i hyran eller ska betalas på eget bevåg. Därför borde eget ägande kunna vara lika lämpligt för unga som hyresrätten. Det som särskiljer dem åt är startkapitalet.

För framtida planering eller byggnation av bostäder för unga finns några utmärkande punkter som kan vara bra att ha i åtanke.

- Bygg billigt och bo billigt
- Experimentera mera
- Förvalta det sociala kapitalet
- Bygg för alla och bygg smart

Inkludera unga!

Att inkludera unga i bostadsmarknaden har många fördelar. Det kan handla om att bevara och förvalta kunskap och innovation inom staden. Om studenter tvingas flytta från staden de studerat i för att det inte finns bostäder, försvinner kompetensen ut ur staden. Samma gäller för unga och eventuella nystartade företag där det kan finnas en stor vinning att bevara dessa i staden. Vidare diskuteras det ofta kring det sociala kapitalet. Detta kan ta form på många olika sätt, men det handlar framförallt om hur samverkan och gemenskap de boende i mellan kan göra ett bostadsområde mer attraktivt. Desto mindre segregerat ett område är, desto fler olika typer av boende kommer att finnas i området. Detta kan leda till nya rörelsemönster och aktiviteter i området. Detta kan också leda till att området känns och bli tryggare för alla. Att inkludera unga på nya sätt kan det också finnas stor vinning i att göra. Om ett boende för unga blandas med andra kategoriboende som boende för äldre, kan det sociala utbytet betyda mycket för alla parter. Det kan även fungera bra ekonomiskt, om de unga har möjlighet att jobba i huset, till exempel som bovärd eller i köket.

8. Slutsats och rekommendationer

I detta arbete har dagens bostadssituation beskrivits övergripande med några nedslag på pågående projekt och koncept. Det som framförallt har framkommit är att det idag görs mer för att hjälpa unga in på bostadsmarknaden än vad som gjorts innan. Däremot är det viktigt att komma ihåg att störst fokus oftast inte ligger på unga specifikt, utan att unga gynnas av att aktörer i branschen mer och mer vill bygga yteffektiva lägenheter och att finansieringsmodeller utvecklas mot ett mindre segregerat samhälle. Framtiden kan ses som ljus, men vad en ung i början av sin bostadskarriär ska göra allra först - är att så tidigt som möjligt ställa sig i bostadsköer i hela landet. Förhoppningsvis så kommer de långa köerna att försvinna i framtiden, eller blir mer effektiva. Med en fungerande bostadsmarknad borde alla som söker och vill ha en bostad kunna få det.

Rekommendationer för fortsatta studier skulle kunna vara att titta närmare på aspekten av finansiering. Där kan det vara givande att titta på korrelationen mellan att bygga billigt och att bo billigt samt att titta närmare på ungas möjlighet att finansiera ett eget ägande. Att prata med privatekonomer och banker skulle kunna ge en bättre bild av hur det ekonomiskt kan gå ihop för en ung på bostadsmarknaden.

Referenser

Litteratur

Bergenstråhle, S. (2005). *Unga vuxnas boende år 2005: Hur bor 20–27-åringarna? : Hur vill de bo? : Förändringar i riket 1997-2005*. Stockholm: Hyresgästföreningen.

Braide Eriksson, A. & Nylander, O. (2011) *Nya svenskar - så använder vi våra bostäder*. Göteborg: Svensk Byggtjänst

Davidson, B. & Patel, R. (1994). *Forskningsmetodikens grunder: Att planera, genomföra och rapportera en undersökning* (2. uppl. ed.). Lund: Studentlitteratur

Grip, E., Sillén, I. & SABO. (2007). *Gemenskap och samarbete: Att bygga upp och bo i kollektivhus*. Stockholm: SABO.

Lind, H., Lundström, S. & Studieförbundet Näringsliv och samhälle. (2007). *Bostäder på marknadens villkor* (1. uppl. ed.). Stockholm: SNS.

Sundlöf, P. (2008). *Segregation och karriärposition: En studie av bostadsomgivningens betydelse för utbildning, sysselsättning och inkomst bland yngre i stockholmsregionen*

Wibeck, V. (2000). *Fokusgrupper: Om fokuserade gruppintervjuer som undersökningsmetod*. Lund: Studentlitteratur.

Elektroniska källor

Bostadsbolaget. (2015) Riktiga hyresförhållanden för en rättvis bostadsmarknad. [hämtat: 2016-04-21]. Tillgänglig: <https://www.bostadsbolaget.se/2015/riktiga-hyresforhallanden-for-en-rattvis-bostadsmarknad/>

Bostadsförmedlingen. (2016) Bostäder för dig mellan 18 och 25. [hämtat: 2016-05-02] Tillgänglig: <https://bostad.stockholm.se/ungdom>

Botkyrkabyggen. (2016) Botkyrkabyggen – En bra start i Stockholm. [hämtat: 2016-05-18] Tillgänglig: <http://www.botkyrkabyggen.se/>

Boverket. (2012) En urbaniserad värld. [hämtat: 2016-05-02] Tillgänglig: <http://sverige2025.boverket.se/en-urbaniserad-varld.html>

Boverket. (2013) Förslag på regeländringar för fler bostäder för unga och studenter. [hämtat: 2016-04-25] Tillgängligt: <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2013/forslag-pa-regeländringar-for-fler-bostader-at-unga-och-studenter.pdf>

Boverket. (2014) Rumshöjd i bostäder, publika lokaler och arbetslokaler. [hämtat: 2016-04-25] Tillgänglig: <http://www.boverket.se/sv/byggande/tillganglighet--bostadsutformning/rumshojd/>

Boverket. (2015) Ändring av Boverkets byggregler, BBR. [hämtat: 2016-04-21] Tillgänglig: <http://www.boverket.se/sv/lag--ratt/pagaende-regelarbete/andring-av-boverkets-byggregler-bbr/>

- Boverket. (2016) Bostadsutformning – lämplig för sitt ändamål. [hämtat: 2016-04-25]
Tillgänglig: <http://www.boverket.se/sv/byggande/tillganglighet--bostadsutformning/bostadsutformning/>
- Boverket. (2016) Boverket arbetar för att fler ska erbjudas bostad. [hämtat: 2016-04-21]
Tillgänglig: <http://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/kampanjer/boverket-arbetar-for-att-fler-ska-erbjudas-bostad/>
- ByggVesta. (2012) UngBo 12:s maranvisningstävling med ungdomstouch – Sorgenfri. [hämtat: 2016-04-28] Tillgänglig: <http://www.ungbo.se/wp-content/uploads/2014/10/Sorgenfri-ByggVesta-Utopia-121201.pdf>
- Centrala Studiestödsnämnden (2015) Belopp heltidsstuder. [hämtat: 2016-05-11]
Tillgänglig: <http://www.csn.se/hogskola/hur-mycket-kan-du-fa/belopp-heltid-1.2560>
- Facebook – KompisBo. (2014) Facebook – KompisBo – Hur funkar det. [hämtat: 2016-05-18]
Tillgänglig: <https://www.facebook.com/KompisBo/app/433969359989668/>
- Facebook – KompisBo. (2015) Facebook – KompisBo – Foton. [hämtat: 2016-05-18]
Tillgänglig: <https://www.facebook.com/KompisBo/photos/pb.113187615432653.-2207520000.1463563010./934143666670373/?type=3&theater>
- Granling, T. (2011, 28 april).
Inget nytt kategoriboende i Saxdalen. *Dalarnas Tidningar*. Hämtad från:
<http://www.dt.se>
- Guslén, B. (2016, 7 januari). Svarta kontrakt växande problem i Göteborg. Göteborgs-Posten. Hämtad från: <http://www.gp.se>
- HSB Living Lab. (2015) Research/Forskning - Focus areas/Fokusområden. [hämtat: 2016-05-02] Tillgänglig: <https://www.hsb.se/kampanjer/hsblivinglab/Research/>
- HSB Living Lab. (2016) Om HSB Living Lab - Följ oss på resan mot framtidens boende. [hämtat: 2016-05-02] Tillgänglig:
<https://www.hsb.se/kampanjer/hsblivinglab/Om/>
- HSB Living Lab. (2016) Partners/sponsorer - Samarbeten – en nyckel till framtidens goda boende. [hämtat: 2016-05-02] Tillgänglig:
<https://www.hsb.se/kampanjer/hsblivinglab/partners/>
- Jagvillhabostad.nu. (2007) Studenter tackar nej till utbildning pga. bostadsbrist. [hämtat: 2016-04-21]. Tillgänglig: <http://jagvillhabostad.nu/2007/08/studenter-tackar-nej-till-utbildning-pga-bostadsbrist/>
- Jagvillhabostad.nu. (2014) ”Jag vill, berätta bara hur” – Unga röster om förutsättningar att delta i fysisk utveckling av det egna närområdet. [hämtat: 2016-04-25]. Tillgänglig: <http://jagvillhabostad.nu/wp-content/uploads/2014/02/Resultatrapport.pdf>
- Jagvillhabostad.nu. (2014) Förstudie: Medborgardialog. [hämtat: 2016-04-25].
Tillgänglig: <http://jagvillhabostad.nu/wp-content/uploads/2014/02/Sammanfattning-Förstudie-Medborgardialog.pdf>

- Junior Living. (2016) Om Junior Living [hämtat: 2016-04-28] Tillgänglig:
<http://juniorliving.se/om-junior-living>
- Järntorget. (2016) Nytt boendekoncept anpassat från grunden för kollektivboende.
[hämtat: 2016-05-18] Tillgänglig: <http://www.jarntorget.se/bostader/kombo/>
- Järntorget. (2016) Om Järntorget. [hämtat: 2016-05-11] Tillgänglig:
<http://www.jarntorget.se/nyheter/#/>
- Lindblom, M. (2015, 12 januari). Fler vill bygga efter Knivstamodell. *Uppsala Nya Tidning*. Hämtat från: <http://www.unt.se>
- Renstig, M. (2015) *5 fel med bostadspolitiken*. Svenska Teknik & Designföretagen. Hämtad från:
https://www.std.se/MediaBinaryLoader.axd?MediaArchive_FileID=0e508f34-e0a3-4ce6-b7fa-1acc68866bf4&FileName=5+fel+med+bostadspolitiken.pdf
- Riksbyggen. (2016) Om projektet – Brf Viva. [hämtat: 2016-04-21] Tillgänglig:
<http://www.riksbyggen.se/ny-bostad/aktuella-projekt/vastra-gotaland/brf-viva/>
- Regeringen. (2016) Regeringen utreder delningsekonomin inverkan på svenska konkurrensförhållanden. [hämtat: 2016-05-25] Tillgänglig:
<http://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2016/05/regeringen-utreder-delningsekonomin-inverkan-pa-svenska-konkurrensforhallanden/>
- Seniorval. (2016) Bostäder för seniorer. [hämtat: 2016-05-02] Tillgänglig:
<http://seniorval.se/bra-att-veta/bostader-seniorer>
- Statistik om Stockholm. (2016) Definitioner. [hämtat: 2016-05-02] Tillgänglig:
<http://sas.statistikomstockholm.se:8080/def.htm>
- Studentum. (2016) Att skaffa studentbostad eller studentlägenhet. [2016-05-02] Tillgänglig:
http://www.studentum.se/student/Att_skaffa_studentbostad_eller_studentlaegenhet_d7142.html
- Svensk mäklarstatistik (2016) Statistik – Göteborg [hämtat: 2016-05-10] Tillgänglig:
<http://www.maklarstatistik.se/maeklarstatistik/laen.aspx?LK=1480&Typ=Boratter&srt=asc&tab=namn>
- UngBo. (2016) Markanvisningstävling 2012-2013. [hämtat: 2016-04-22] Tillgänglig:
<http://www.ungbo.se/markanvisningstavling/>
- UngBo. (2016) Om UngBo. [hämtat: 2016-04-22] Tillgänglig:
<http://www.ungbo.se/om-ungbo/>
- UngBo. (2016) Så vill unga bo. [hämtat: 2016-04-22] Tillgänglig:
<http://www.ungbo.se/sa-vill-unga-bo/>

Utopia arkitekter. (2014) KomBo – Nytänkande kollektivboende medel i kampen mot bostadsbristen. [hämtat: 2016-05-02] Tillgänglig:
<http://www.utopia.se/se/projekt/kombo>

Älvstranden utveckling. (2013) Älvstranden utveckling hållbarhetsredovisning 2014. [hämtat: 2016-04-21] Tillgänglig:
http://issuu.com/alvstrandenutveckling/docs/a4_hbr_2014_alvstranden_final_150/21?e=15818106/32064413

Muntliga källor

Sam Bonnier (Junior Living) intervjuad av författarna den 2 maj 2016.

Anna Braide Eriksson (Konstnärlig universitetslektor på Chalmers Tekniska Högskola) Bostadsdagen 22 mars 2016

Cattis Carlén & Mats Nilstad (Riksbyggen) intervjuad av författarna den 4 mars 2016.

Representanter från Fojab Arkitekter Bostadsdagen 22 mars 2016

Ingrid Hernsell Norling (Boverket) Bostadsdagen 22 mars 2016.

Johannes Hulter (Vice ordförande i bostadsnämnden i Göteborg) Bostadsdagen 22 mars 2016.

Yngve Karlsson (Development Partner) intervjuad av författarna den 25 april 2016.

Adelina Lundell (Älvstranden utveckling) intervjuad av författarna den 11 april 2016.

Cecilia Löf (HBS) Bostadsdagen 22 mars 2016

Lukas Memborn (Göteborgs Stad) Bostadsdagen 22 mars 2016

Ulf Nyqvist (Vd på Botkyrkabyggen) intervjuad av författarna den 26 maj 2016.

Enkät för examensarbete kring ungas boende

Namn (frivilligt) :

Yrke :

Vilka kvalitéer tror Ni att unga eftertraktar? Rangordna 1 (mest eftertraktat) till 4 (minst eftertraktat)

Externa förrådsmöjligheter

Yta för samvaro utanför lägenheterna

Parkeringsmöjligheter

Balkong

Ur ditt perspektiv, vilka hinder finns det för att utveckla nya koncept för *ungas boende*?

Vilka möjligheter ser Ni för framtidens *unga boende*?

Finns det något projekt med inriktning på unga som Ni tycker att vi borde titta närmare på?

Vill Ni bli kontaktad för en intervju kring ämnet *ungas boende*, eller om något *specifikt projekt*?

Ja, epostadress:

Nej

Enkät för examensarbete kring ungas boende

Namn (frivilligt):

Ålder:

Hur bor du just nu? Ex, studentlägenhet, andrahand i bostadsrätt, förstahandskontrakt hyresrätt etc.

Högskola/universitet/dylikt:

Ska studera

Studerar

Har studerat

Studerar ej

Vilka kvalitéer eftertraktar du? Rangordna 1 (mest eftertraktat) till 4 (minst eftertraktat)

Externa förråds möjligheter

Yta för samvaro utanför lägenheterna

Parkeringsmöjligheter

Balkong

Vad skulle få dig att vilja bo kollektivt/kombo?

Vad, förutom billigare hyra/kostnad, får dig att bo/flytta utanför Göteborgs centrala delar?

Vad upplever du är problemet/problemen med bostadssituationen idag i Göteborg för unga?

Bilaga C – Svar från Bostadsdagen

Yrke	Förråd	Parkering	Samvaro	Balkong	Hinder för nya koncept?	Möjligheter?	Projekt
Student KTH Miljösamordnare	3	4	1	2	Ekonomiska hinder, ett högt vinstintresse	Vet ej	
Arkitektstudent	3	4	2	1	Individualism - viljan att ha sitt eget/ oviljan att dela saker och utrymme. Ekonomi, hur bygger man billigt men bevarar bostadskvaliteter?	Dela fler utrymmen och saker, men också utveckla sambandet mellan utrymmena, med en gradient från de mest privata utrymmena till de sociala. Tidsperspektiv: ur ett hållbarhetsperspektiv och ekonomiskt: kan man samintergrera vad händer i boendet på dagen när de unga är i skolan/ på jobbet? Integrera gemensamhetsboende för yngre med andra generationer	
Arkitektstudent	2	4	3	1	Att man inte vågar ifrågasätta gamla mönster	Man kan designa mycket spännande (funktionella och snyggt) på liten yta	HSB Living Lab, Knivsta (Junior Living)
Arkitekt	3	4	2	1	En trög marknad som inte tar fram fler lägenhetstyper. Ungdomar har inte 100 000 kr lättåtkomligt	Kooperativa hyresrätter	Kooperativa hyresrätter
Arkitekt					Ekonomi	Svårt, dela större lägenhet	Små billiga bostäder, inte bara för unga
Arkitekt	3	4	1	2	En brist på intresse från de stora aktörerna då unga inte ses som tillräckligt betalningssarka	Det viktigaste är att komma in på bostadsmarknaden. Hitta betalningssätt som inte kräver höga lån. Viktigt att arbeta för en större bredd på bostadsmarknaden, inte hitta en lösning till många	Kollektivboende/Kompisboende känns attraktivt idag
Arkitekt	3	4	2	1	Ekonomiska/ juridiska (kontrakt och BBR - men nu verkar det vara ändring på G)	Kombo - dela lägenhet med en eller flera kompisar. Stort odlingsintresse nu. Jag tror det håller i sig, behöver uppmuntras!	
Arkitekt	3	4	2	1	Ekonomi, unga kan inte betala	Bostäder för unga i hela staden, tänk om det blev hippt att bo i Hjällbo?	
Arkitekt	3	4	1	2	Tradition inkl. Bef organisation	Bryta mönster, få fram nya aktörer och Bef. Som vågar. Ändringar i regelverk (ekonomiska/ politiska) inte i första hand subventioner - tvärtom	HSB Living Lab, Brf. Viva
Arkitekt			1		Regelverk	Flexibelt boende, kollektivt boende --> Gemensamma ytor	Tietgenkollegiet
Planarkitekt	3	4	1	2	Hyra, insats, inkomst, restid	Additionsbostäder i lägenheter eller hos små hyresbostäder/ moduler	
Independent Teknisk konsult	4 3	3 4	2 1	1 2	Ekonomi eftersom unga ofta har liten plånbok Dålig fantasi, kulturellt, vinster	Smått optimistisk, eg. att det satsas mer på boende för unga Dåliga möjligheter	Christiania, där unga tog över en hel stadsdel
Projektledare nyproduktion	2	4	1	3	Ekonomisk aspekt - dyrt att bygga --> sätter stopp. Efterfrågan/ bostadsbrist är för alla och inte bara unga. Stora aktörer vill inte gå in i boende för unga, det är inte där pengarna finns	Kollektivboende/ flexibiliteten	
Projektutvecklare	3	4	1	2	Betalningsförmågan. Ekonomiska vinsten för fastighetsägaren	Som med annat boende (hyresrätter); yteffektivt, flexibelt	

Byggherre	2	4	1	3	Boendekostnad/ produktionskostnad. Bostadsmarknad och skattesystem som leder till instängdhet och flyttningsobenägenhet	Nya bostadslösningar, kompisboende. Riktad bostadsfinansiering	
Samhällsbyggare	3	4	1	2			
Samhällsplanerare	2	1	3	4	Ungas osäkra situation på arbetsmarknaden och därmed deras svaga investeringskraft i kombination med dyrt byggande (i normalfallet)	Nöden förder kreativiteten	Brf. Viva. Prata med Hanna Wadman på Malmö stad om Ungabo 12
Journalist + stad	4	3	1	2		Unga är flexibla och har framtiden för sig. Därför den mest lätta gruppen att planera för	Tänk på önskan om centrala lägen
Journalist	3	4	1	2	Vinstmarginal, finns för lite pengar at tjäna på att bygga för studenter	Statlig bostadspolitik återinförs i större skala - då kan det finnas hopp	HSB Living Lab
Bostadspolitisk kunnig	3	4	2	1	För höga byggnadskostnader	Större flexibilitet i tänkandet bland unga. Högre experimentvillighet	Malmö, unga boende. Saga Karlsson arkitekt
Professor	3	4	1	2	Olönsamt	Finns utvecklingspotential	
Administratör	3	4	1	2	Plan och Bygglagen	Goda. Bättre ändå än idag när lagstifningen kommer	Västra hamnen i Malmö

Bilaga D – Svar från unga

Ålder	Boende idag	Ska studera	Studerar	Har studerat	Studerar ej	Förråd	Parkering	Samvaro	Balkong	Vad skulle få dig att bo kollektivt?	Utanför Gbg centrum	Problemet?
25	Studentlägenhet		x			1	3	4	2	Endast i nödfall med folk jag känner och kommer bra överens med	Bra förbindelser till centrum och närhet till natur	För få bostäder byggs. Dålig täthet av byggnader inne i staden. Känns som det är nästan lika mycket grönområden som hus
24	Andrahand Hyres		x			2	4	3	1	Inget annat val/sambo	Natur, bra pendlning, nära jobb/vänner, yta	Lite vetenskap om privata hyresvärdar
25	Förstahand hyresrätt		x			2	3	4	1	Inget annat val/sambo	Jobb, närhet till hav/natur	Folk tar för lite intiativ i sitt sökande
20	Hos föräldrar		x			3	1	4	2	Andra studenter, närhet till skola, fräscha toaletter och kök	Slippa storstadstressen, vänner	Att för många vill tjäna pengar på stadens behov av boende
21	Studentlägenhet		x			2	3	1	4	Bo nära skolan, andra studenter, nyrenoverat badrum	Nära till natur	De lägenheter som finns tillgängliga är alldeles för dyra. Folk tjänar pengar på studenter --> Fult system
22	Förstahand		x			3	4	2	1	Känsan att kunna umgås med de man bor med när man vill (aldrig ensam), talk över huvudet!	Omöjligheten till att bo centralt. Närhet till natur	Den svarta marknaden i andrahandsuthyrningen. Finns inga lägenheter kvar - de som finns blir utnyttjade alldeles för mycket.
26	Förstahand hyresrätt		x			4	1	3	2	Om man får välja vem man bor med, egent rum och fräscht	Inget	Har inte upplevt några problem personligen. Kanske utbudet är ett problem.
22	Andrahand bostadsrätt		x			3	4	2	1	Tillräckligt stort, privat sovrum	Naturen, bra och snabb förbindelse till stan	För få lägenheter, centralt, till bra pris
22	Andrahand		x			1	4	3	2	Om jag kunde bo med nära vänner	Jobb, skola	Att man inte har råd att köpa. Många köper upp bara för att hyra ut i andra hand
23	Andrahand		x			4	2	3	1	Om det skulle vara avsevärt billigare än att bo själv	Nära till naturen, inte lika trångbott	Det finns inte tillräckligt många ettor tillgängliga för kort varsel
28	Förstahand hyresrätt			x		2	4	3	1	Idag bryr inget. Det var lockande tidigare när man pluggade för att det var socialt och man naturligt får större ytor i form av vardagsrum, TV-spei rum, gym etc. Idag har jag den möjligheten utan att dela och det är skönt att bara kunna "crascha" hemma utan att behöva vara social 24/7.	Naturen, helt klart! Möjlighet till friluft och slippa hetisen i innerstaden. Mer harmoni helt enkelt	Galet snabbt stigande priser på bostadsrätter. Låg omsättning av hyresrätter, speciellt om det är med låg hyra/ bra läge
20	Hyresrätt		x			2	4	1	3	Bra läge, bra pris, bra utrymme	Förbättrad kollektivtrafik (kvällar och nätter)	För få priskonkurrerade lägenheter. Speciellt för studenter
25	Hus		x			3	1	4	2	Har aldrig gjort det, svårt att föreställa mig det. Goa människor?		
25	Förstahand hyresrätt			x		3	2	4	1	Ser inga problem med att bo kollektivt		

25	Andrahand bostadsrätt																		Säkerhet, bra förbindelser med spårvagn	Dyrt, det byggs bara dyra bostadsrätter
21	Andrahand hyresrätt																		Skönt att ha nära till grönområden	Att det är dyrt och svårt att få tag i bostad
22	Hos föräldrar																		Nära till natur, lugnt	Svårt att få tag på bostad, dyrt
25	Studentägenhet																		Jobb, härligt att bo på landet	Finns för lite möjligheter. Långa köer
25	Kollektiv																		Närhet till andra relevanta grejer	Långa köer
23	Andrahand studentägenhet																		Bra pendlingsmöjligheter	Dyrt, kräver lång kötid, brist på lägenheter
25	Förstahand																		Närhet till natur	Svårt att få tag på okej boende till okej pris
22	Andrahand bostadsrätt																			Svårt att få billiga ettor. Omöjligt att få förstahandskontrakt. Bara andrahand så man får flytta omkring hela tiden.
24	Inneboende																		Att kunna bo i ett lugnt område, kärlek	Bostadsbristen, höga priser
29	Förstahand																		Bor ej i Göteborg	Tillgång och hyra, läget

9.30 **Fika**

10 **Välkomna**

Ola Nylander, Anna Braide Eriksson, och Sten Gromark
Centrum för boendets arkitektur, CBA

Bostadsprojektet VIVA, Positive Footprint House

Riksbyggen antar utmaningen.

**HSB Living Lab, boende och bostadsforskning om
framtidens hållbara boende**

Cecilia Löf, HSB

Att utveckla kvaliteten i bostadens arkitektur

White arkitekter

Bostadsarkitektur och FoU arbete för ökad kvalitet

Brunnberg & Forshed arkitekter

**Med stark form, ansvar, social hållbarhet vill vi bygga
framtidens boende**

Fojab arkitekter



VIVA, Positive Footprint House



HSB Living Lab



A-huset på Islands Brygge

12 **Lunch**

13 **Forskning om bostadsbyggandets villkor och möjligheter**

Ola Nylander

Föränderbarhet - ett krav på framtidens bostad

Anna Braide Eriksson presenterar ny licuppsats

Rollen att koppla ihop aktörer

Johanneberg Science Park

Bostadsbyggandet och allmännyttans ansvar

Ulrika Arensberg, Förvaltnings AB Framtiden

Strategisk förtätning möjliggör 10 000-tals nya bostäder

Lukas Memborn, Göteborgs Stad

14.30 **Fikapaus**

15 **Förenklade byggregler underlättar bostadsbyggandet**

Ingrid Hemsell Norling, Boverket

Bostadsbristens politik

Johannes Hultér, vice ordförande i Göteborgs byggnadsnämnd

Avslutande diskussion

16 **Bensträckare**

16.15 **Föreläsning: Place Making in three Danish Residential Projects.**

Marie Stender, Forsker, Antropolog, Ph.d.
Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet.

17 **Bostadsdagen avslutas**



Marie Stender

8-talet



Marie Stender pratar om tre danska bostadskomplex: 8-talet i Ørestad av BIG arkitekter, A-huset på Islands Brygge av Holgaard och Lange Eng i Albertslund av Dorte Mandrup.