

# Bostadsbyggandets betydelse för unga vuxna

## Nyproduktionen och unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden

Stockholm november 2022



HSB – där möjligheterna bor

evidens:

Denna rapport är framtagen av Evidens på uppdrag av HSB. Analyserna har genomförts av ett team av konsulter på Evidens i form av Ted Lindqvist, Elin Davidsson och Thomas Sandberg.

Text av Ted Lindqvist.

## Förord

Jag flyttade till min första egna bostad när jag var 21 år. Det var en liten hyreslya med vinkeltak högst upp i ett hus som tidigare hade varit ett äldreboende, men det var mitt alldeles egna hem. Som de flesta i den åldern var jag ivrig att lämna föräldrahemmet bakom mig och varken jag eller mina vänner hade några problem att hitta någonstans att bo.

Det ser radikalt annorlunda ut för den generation som är i 20-årsåldern idag. Köerna till hyreslägenheter är långa och för att kunna köpa en bostadsrätt krävs en kontantinsats som de allra flesta saknar. Även unga vuxna med stabila inkomster har svårt att få bostadslån med dagens hårda kreditrestriktioner. Många hänvisade till dyra och osäkra andrahandskontrakt – eller att bo kvar hemma hos mamma och pappa.

När jag skriver detta senhösten 2022 har bostadsbyggandet bromsat in kraftigt och vissa bedömare tror på ett närmast totalt byggstopp. Hittills har det mest diskuterats kring hur inbromsningen kommer att påverka oss bostadsbolag och samhällsekonomin i stort. Men hur slår minskat bostadsbyggandet mot ungas möjligheter att hitta en bostad? Det ville vi på HSB undersöka och resultatet är den rapport från Evidens som du precis har börjat läsa.

Idag finns en bild att det inte är unga som flyttar in i nyproducerade bostäder. Den uppfattningen får sig en knäck i denna rapport. Det visar sig nämligen att just gruppen unga vuxna gynnas särskilt mycket av när nyproduktionstakten är hög – en större andel flyttar då in i de nybyggda bostäderna och drar också fördel av den flyttkedja som skapas nedströms. Med andra ord gör en hög takt i bostadsbyggandet att fler unga kan få känna den frihet som ligger i att ha ett alldeles eget hem.



Johan Nyhus,  
förbundsordförande HSB

## Innehåll

Sammanfattning.....	5
1. Inledning .....	6
2. Villkor för unga vuxnas boende idag .....	7
3. Hur kraftigt blir fallet i bostadsbyggandet?.....	14
4. Unga vuxnas etablering i nyproduktionen och i flyttkedjor efter nyproduktion .....	18

## Sammanfattning

Under 2022 har konjunkturläget och tillväxtvillkoren försämrats. Mycket talar för att bostadsbyggandet därför faller i närtid. För att få bättre kunskap om hur gruppen unga vuxna påverkas av fallande nyproduktion av bostäder har HSB givit Evidens i uppdrag att försöka bedöma omfattningen av ett befarat fall i bostadsbyggandet och hur det påverkar unga vuxna. Med unga vuxna avses personer i åldrarna 20 till 30 år.

Analyserna visar att gruppen unga vuxna haft svårt att konkurrera med andra grupper på bostadsmarknaden när bostadsbyggandet varit lågt. Det ökande bostadsbyggandet har visserligen stimulerat rörligheten mest för de redan mest etablerade hushållen på arbets- och bostadsmarknaden, men också unga har gynnats av hög nyproduktionstakt. Slutsatsen är därför att en hög nyproduktionstakt är viktig för unga.

Rapporten visar att bostadsbyggandet historiskt varierat med faktorer som förklarar bostadspriserna och byggkostnaderna. Analyserna i rapporten visar vidare att påbörjandet av nya flerbostadshus i riket ser ut att falla relativt kraftigt de närmaste åren. Från cirka 42 500 under 2022 till drygt 30 000 under 2023. Fallet från 2022 till 2023 bedöms uppgå till cirka 25 procent, eller runt cirka 11 000 bostäder i flerbostadshus. Det finns samtidigt skäl att tro att den statistiska analysen kan underskatta fallet i bostadsbyggandet något. Det betyder att det finns en uppenbar risk för att bostadsbyggandet kan komma att falla mer, kanske snarare 30 till 40 procent.

Effekten av ett fall i bostadsbyggandet för unga vuxnas möjligheter att flytta till en mer passande bostad beror av deras representation i både den direkta nyproduktionen och i den efterföljande flyttkedjan. Data visar att mer än 50 procent av alla inflyttare till nya hyresrätter utgörs av unga vuxna liksom runt 40 procent av inflyttarna till nya bostadsrätter. Slutsatsen är att rörligheten bland unga vuxna och möjligheterna att etablera sig på bostadsmarknaden, eller flytta till en mer passande bostad, minskar påtagligt för unga när nyproduktionen av bostäder i flerbostadshus faller. Givet att nyproduktionen under ett år faller med cirka 11 000 bostäder i flerbostadshus, betyder det att ungefär 5 300 färre unga vuxna kan flytta till en nybyggd bostad jämfört med föregående år.

Samtidigt skapar nyproduktionen så kallade flyttkedjor i successionsbeståndet av bostäder. På så sätt blir den negativa effekten av ett minskat bostadsbyggande på ungas möjligheter att flytta, ännu större. Om bostadsbyggandet faller med cirka 11 000 bostäder betyder det därför att ytterligare cirka 15 900 flyttar till vakanta bostäder i den efterföljande flyttkedjan uteblir. Analyser i rapporten visar att cirka 35 procent av alla inflyttare i flyttkedjan som uppstått till följd av nyproduktion var unga vuxna. Den befarade uteblivna nyproduktionen förhindrar därmed årligen ytterligare cirka 5 700 hushåll från att flytta till en mer passande bostad i successionen när bostadsbyggandet faller. Sammanfattningsvis riskerar det beräknade fallet i bostadsbyggandet under ett år innebära att totalt runt 11 000 färre unga vuxna kan flytta till en bättre passande bostad.

Minskad rörlighet på bostadsmarknaden för unga vuxna får negativa effekter för samhällsekonomin. Ett för lågt bostadsbyggande leder därför till att färre unga kommer att flytta till tillväxtregioner från andra delar av landet, samtidigt som utflyttningen från tillväxtregioner kan öka. Sammantaget leder detta till ett minskat inrikes flyttnetto. Ett minskat flyttnetto ger negativa effekter på befolkningens mängden i tillväxtregioner, vilket innebär ett minskat arbetskraftsutbud. En samhällsekonomisk konsekvens av detta är att de samlade regionala löneinkomsterna och skatteintäkterna minskar. Ett fall i bostadsbyggandet som särskilt drabbar unga, får därför också negativa samhällsekonomiska effekter i tillväxtregioner.

# 1. Inledning

Redan under 2021 fanns tecken på att ekonomin i delar av västvärlden var överhettad med brist på arbetskraft och stigande inflation som resultat. Efter Rysslands överfall på Ukraina blev det sedan alltmer uppenbart att inflationen bet sig fast och steg kraftigt också i Europa och i Sverige, vilket tvingade centralbankerna att börja höja sina styrräntor. Börserna reagerade negativt och både Stockholmsbörsen och de svenska bostadspriserna började falla. Under sensommaren och hösten 2022 blev det allt tydligare att den svenska ekonomin skulle bromsa kraftigt, inte minst genom fallande konsumtion när hushållen kläms mellan minskande reala inkomster, höga elpriser och stigande räntenivåer. De fallande bostadspriserna och hushållens minskande köpkraft tillsammans med fortsatt höga byggkostnader innebär att bostadsbyggandet faller.

Mot bakgrund av de försämrade tillväxtvillkoren har HSB efterfrågat en analys över hur minskad nyproduktion påverkar unga vuxnas möjligheter att flytta till både nyproduktion och till vakanta bostäder i de flyttkedjor som uppstår till följd av nyproduktionen. Hur beroende är unga vuxna av att nyproduktionstakten kan hållas uppe?

För att besvara denna grundläggande frågeställning redovisas rapportens innehåll under tre olika rubriker.

I nästa kapitel, *Villkor för unga vuxnas boende idag*, redovisas en kortfattad bild av hur unga vuxna bor, hur unga vuxna lyckats etablera sig i olika boendeformer över tid och hur unga önskar bo om de själva får välja. I kapitlet analyseras också i vilken utsträckning unga vuxna fått det svårare att flytta till en lämplig bostad genom analys av förändringar i flyttfrekvenser.

På basis av de identifierade alternativa scenarierna för den ekonomiska utvecklingen utvecklas prognoser för bostadspriser, byggkostnader och bostadsbyggandet. Dessa redovisas i kapitel tre: *Hur kraftigt blir fallet i bostadsbyggandet?* Genom att undersöka de historiska sambanden mellan bostadspriser, byggkostnader och antal påbörjade bostäder samt olika makrovariabler, kan modeller skapas som förklarar förändringen över tid. Med dessa förklaringsmodeller kan sedan prognoser utarbetas, baserade på de alternativa makros scenarierna från det första kapitlet. De grundläggande frågorna är hur bostadspriserna, byggkostnaderna och bostadsbyggandet utvecklas de närmaste åren.

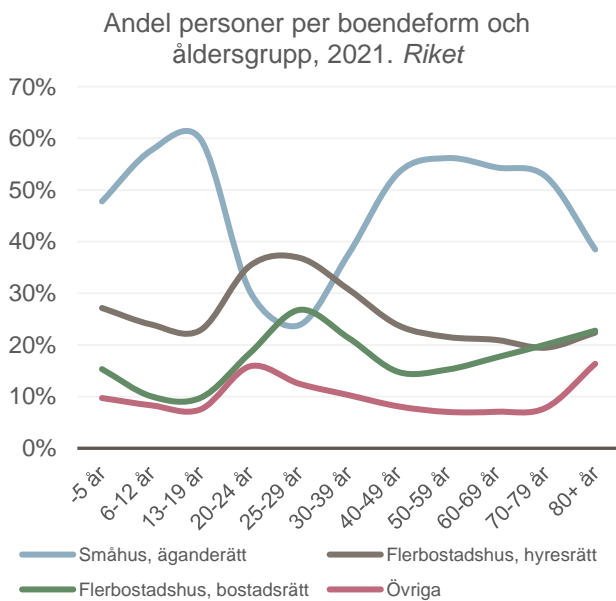
I det fjärde och sista kapitlet, *Unga vuxnas etablering i nyproduktionen och i flyttkedjor efter nyproduktion*, analyseras i vilken utsträckning unga vuxna är representerade bland inflyttare till både nyproduktion och den efterföljande så kallade flyttkedjan som uppstår i successionen till följd av nyproduktionen. Med hjälp av prognoserna över möjligt fall i bostadsbyggandet och resultaten av analyser av unga vuxnas representation i både nyproduktion och flyttkedjor kan effekter för unga av fallande bostadsbyggande beräknas.

## 2. Villkor för unga vuxnas boende idag

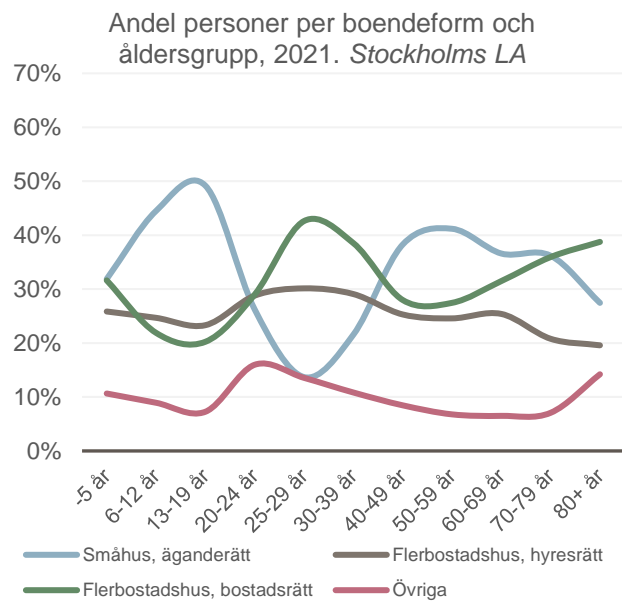
Rapporten inleds med en kort redovisning av unga vuxnas boende. Det handlar både om vilken typ av bostäder unga vuxna bor i, hur stora bostäder de har och vilka upplåtelseformer som unga vuxna föredrar. Dessutom diskuteras hur unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden utvecklats de senaste åren och hur unga vuxna helst skulle vilja bo, om de fick välja själva.

### Hur bor unga vuxna?

Statistik över hushållens boende över livscykeln visar att unga vuxna i åldrarna 20 till 30 år successivt lämnar föräldrahemmet för att bosätta sig i hyresrätt, bostadsrätt och studentbostäder. Småhusboendet börjar inte prägla boendet förrän i trettioårsåldern. Men de unga vuxnas boende varierar i olika delar av landet, se figur 1. I riket som helhet är det runt 30 till knappt 40 procent som bor i en hyresrätt och hyresrättsboendet når sin största omfattning i strax före 25-årsåldern. Bostadsrätterna svarar för maximalt cirka 25 procent av unga vuxnas boende och når sin största omfattning mellan 25- och 30-årsåldern. Boende i övriga bostäder, främst studentbostäder, når sin största omfattning i åldrarna mellan 20 och 25. När unga vuxna når 30-årsåldern flyttar många från hyresrätts- och bostadsrättsboendet till ett boende i småhus som sedan är den dominerande boendeformen under resterande delar av hushållens livscykel.



Figur 1. Källa: SCB.



Figur 2. Källa: SCB.

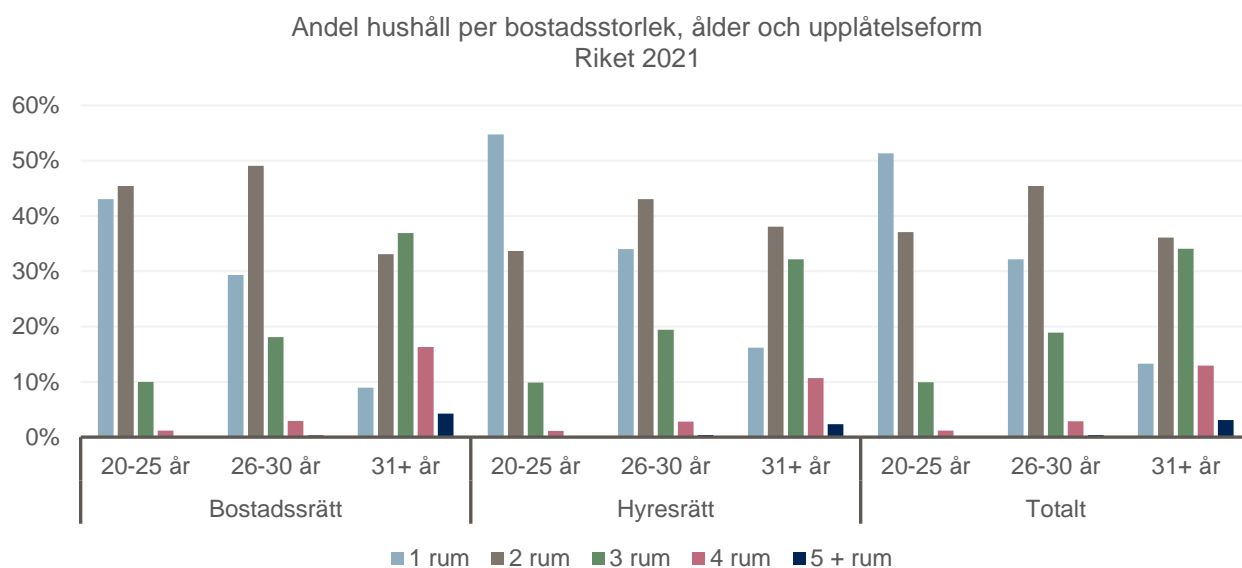
Unga vuxnas boende varierar dock i olika delar av landet beroende på strukturen på de olika regionala bostadsmarknaderna. I exempelvis Stockholmsregionen flyttar en större andel unga vuxna från föräldrahemmet till en bostadsrätt, se figur 2. I 25- till 30-årsåldern bor mer än 40 procent av de unga vuxna i en bostadsrätt medan motsvarande siffra för hyresrätt är knappt 30 procent. Men också i Stockholmsregionen är det många vuxna som lämnar bostadsrätts- och hyresrättsmarknaderna i trettio- till fyrtioårsåldern för ett boende i småhus. I Stockholmsregionen återvänder många hushåll till bostadsrättsmarknaden från sextioårsåldern och bostadsrätter dominerar åter hushållens boende från sjuttioårsåldern. Hyresrättsboendet i Stockholmsregionen faller successivt över tid under hushållens livscykel. Förklaringen till skillnaderna mellan Stockholmsregionen och övriga landet ligger i hur bostadsutbudet ser ut med en relativt stor andel bostäder i flerbamiljshus och en stor andel bostadsrätter.

När hushållen etablerar sig på bostadsmarknaden sker det av naturliga skäl i stor omfattning i mindre bostäder. Unga hushåll är i stor omfattning ensamboende och har dessutom normalt lägre inkomster och ett mindre sparkapital än andra hushåll.

Bland 20- till 25-åringar bor majoriteten i ett rum och kök, se figur 3. 40 procent av alla 20- till 25-åringar i bostadsrätt bor i ett rum och kök och motsvarande andel i hyresrätt är 55 procent. Totalt bor drygt 50 procent av alla 20- till 25-åringar i ett rum och kök.

För 26- till 30-åringarna dominerar boende i två rum och kök. 49 procent av 26- till 30-åringarna som bor i bostadsrätt bor i en tvåa. Motsvarande andel i hyresrätt är 43 procent. Av alla 26- till 30-åringar bor 45 procent i två rum och kök.

Andelen 20- till 30-åringar i tre rum och kök är mindre, bara cirka 15 procentenheter. Unga vuxna boende i större bostäder än tre rum och kök utgör bara några enstaka procentenheter av alla unga vuxna.



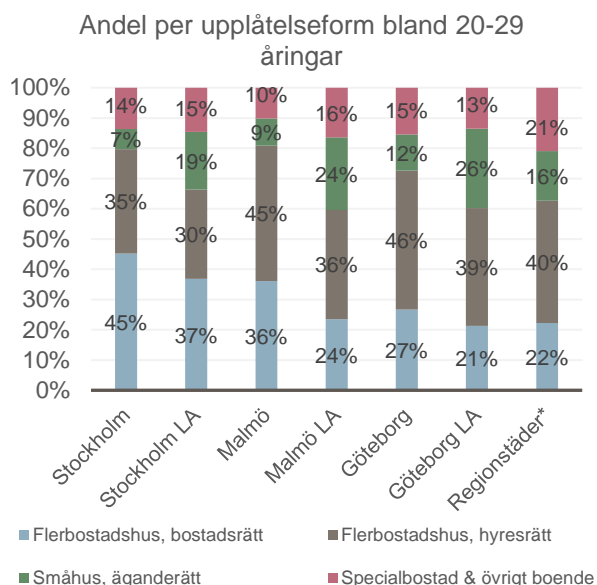
Figur 3. Källa: SCB.

Som noterats är bostadsrätten den vanligaste boendeformen för unga vuxna i Stockholmsregionen. I Stockholms stad bor nästan hälften, eller 45 procent i en bostadsrätt medan andelen i hela regionen är 37 procent, se figur 4. Både i Stockholms stad och i Stockholmsregionen är andelen boende i bostadsrätt större än i hyresrätt. Hyresrättsandelen i Stockholms stad är 35 procent och i regionen 30 procent. I övriga regioner, inklusive Göteborgs- och Malmöregionerna är hyresrättsboendet vanligare. I Göteborgs stad utgör hyresboendet 46 procent och i Malmö stad 45 procent, medan bostadsrättsboendet är 36 respektive 24 procent.

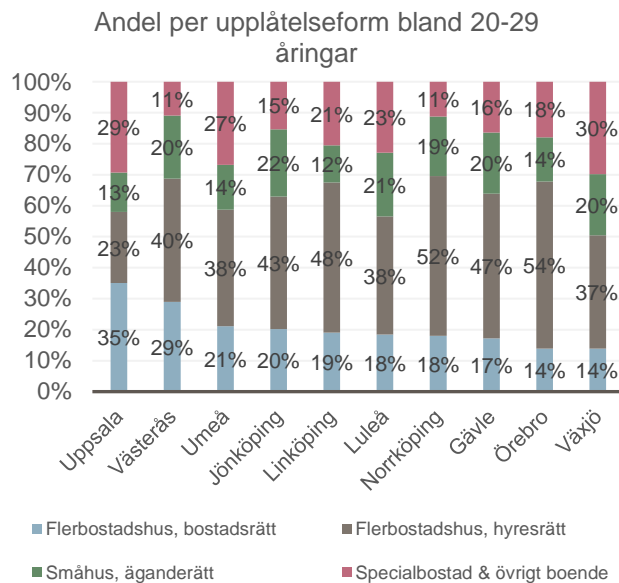
Också i de studerade regionstäderna är den vanligaste boendeformen för unga vuxna en hyresrätt, med undantag för Uppsala. I Uppsala bor 35 procent av de unga i en bostadsrätt medan hyresrättsboende uppgår till 23 procent. Av de studerade regionstäderna är hyresrättsboendet vanligast i Örebro med 54 procent följt av Norrköping med 52 procent och Linköping med 48 procent. I flera av regionstäder med universitet och högskolor är andelen unga vuxna i så kallade specialbostäder (i huvudsak studentbostäder) relativt stor, det gäller exempelvis Växjö, Uppsala och Umeå, där denna boendeform omfattar runt 30 procent av alla unga vuxna.

Småhusboendet utgör normalt en boendeform för en mindre andel unga vuxna. I Stockholms och Malmö kommuner är det endast sju respektive nio procent som bor ett småhus. I Jönköping är det dock 22 procent, följt av Luleå med 21 procent medan 20 procent av alla unga vuxna bor i ett småhus i Växjö, Gävle och Västerås.





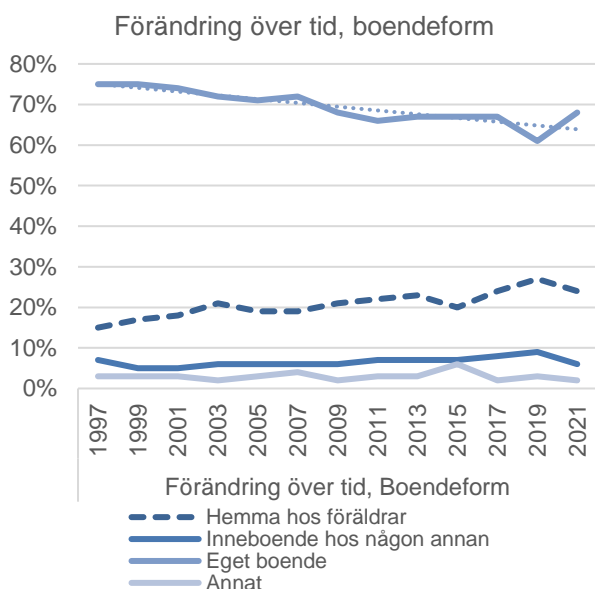
Figur 4. Källa: SCB.



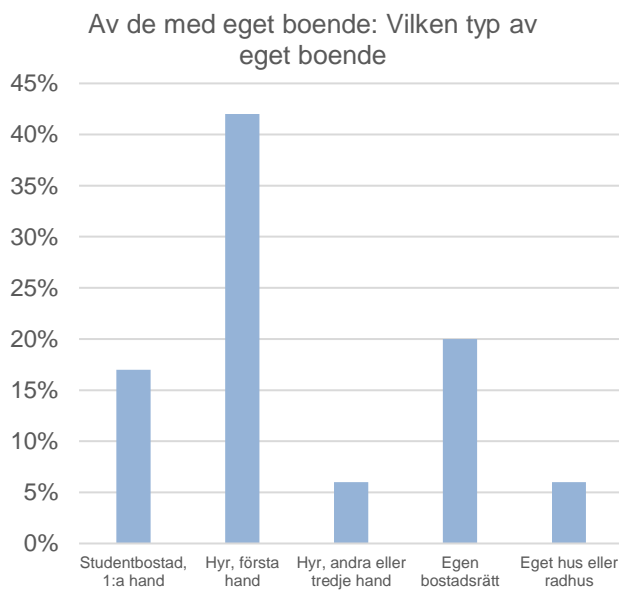
Figur 5. Källa: SCB.

Ett problem för analyser av unga vuxnas boende är att relativt många unga saknar ett eget boende i form av ett förstahandskontrakt eller en egenägd bostadsrätt där de är folkbokförda. Ett betydande antal unga vuxna bor fortfarande hemma hos sina föräldrar mer eller mindre mot sin vilja eller bor i ett mer tillfälligt boende, exempelvis en andrahandslägenhet. Det betyder att registerbaserad analys inte blir helt rättvisande för en komplett bild av unga vuxnas boende.

Hyresgästföreningen genomför regelbundet enkätundersökningar för att komplettera officiella register för att på så sätt få en bättre bild av hur unga vuxna bor, se rapporten Unga vuxnas boende (2021). Hyresgästföreningens enkätundersökningar visar att allt färre unga vuxna har vad som kan kallas ett eget boende. 1997 hade ungefär 75 procent av alla unga vuxna i åldrarna 20 till 27 år ett eget boende. 2019 hade andelen fallit till 60 procent. I den senaste undersökningen från år 2021 hade 68 procent av 20- till 27-åringarna ett eget boende.



Figur 6. Källa: Hyresgästföreningen.



Figur 7. Källa: Hyresgästföreningen.

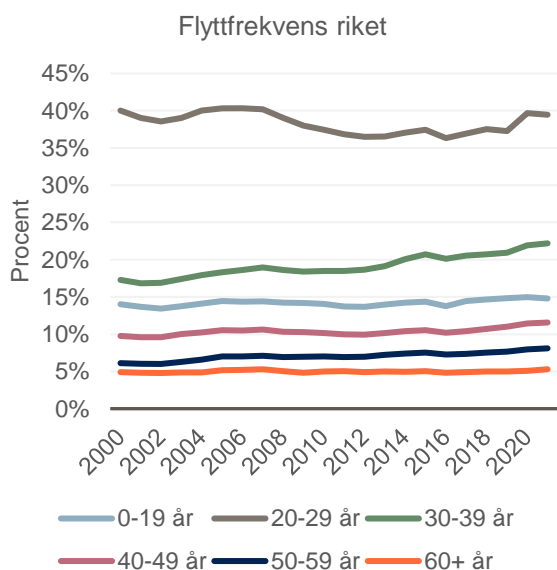
Fallet över tid i eget boende har fått till följd att en allt större andel unga vuxna bor kvar hos sina föräldrar. 2019 bodde 27 procent kvar hos föräldrarna och 2021 var motsvarande andel 24

procent. Av de 68 procent som bor i ett eget boende angav 42 procent att de hade ett förstahandskontrakt på en hyresbostad, 20 procent att de själva ägde en bostadsrätt, 17 procent att de bodde i en egen studentbostad, medan 6 procent hyrde en andra- eller tredjehandsbostad och 6 procent ägde ett eget småhus. Mer än var tredje ung vuxen i 20- till 27-årsåldern bodde således kvar hos sina föräldrar eller i ett andra- eller tredjehandsboende och denna andel tycks ha ökat de senaste 20 åren.

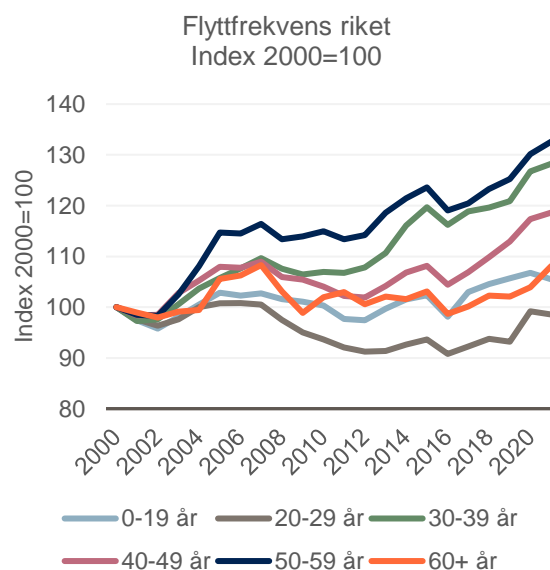
## Unga vuxnas flyttfrekvenser över tid

Med flyttfrekvens menas andelen av varje årsklass som flyttar under ett år. Av naturliga skäl har unga vuxna en högre flyttfrekvens än andra åldersgrupper. Runt 40 procent av alla unga vuxna flyttar varje år. Motsvarande andel för individer över 60 år är exempelvis 5 procent. Det finns flera förklaringar. En grundläggande förklaring är att unga vuxna både lämnar föräldrahemmet samtidigt som de flyttar till studier och arbete i 20- till 30-årsåldern. Äldre hushåll har normalt redan genomfört sina studier och är mer etablerade på arbets- och bostadsmarknaden. Unga vuxna har också en mer instabil hushållssammansättning och lägre sociala transaktionskostnader vid en flytt än exempelvis barnfamiljer.

Att unga vuxna fått svårare att skaffa sig en egen bostad överensstämmer med data över olika åldersgruppers årliga flyttfrekvenser. Studeras flyttfrekvenser för olika åldersgrupper framkommer att flyttfrekvensen för unga vuxna fallit mellan åren 2006 och 2019. Under åren 2020 och 2021 tycks den dock åter ökat, se figur 8.



Figur 8. Källa: SCB.



Figur 9. Källa: SCB.

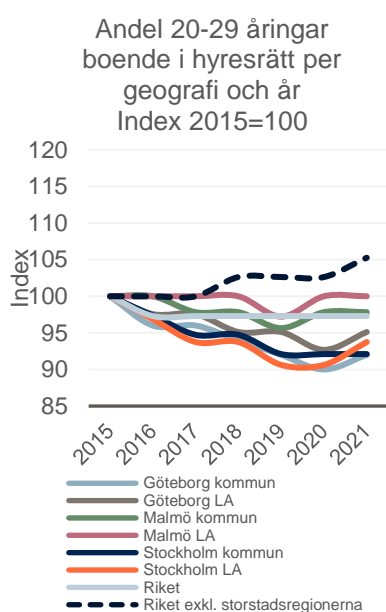
En jämförelse av flyttfrekvenser över tid mellan olika åldersgrupper visar att unga vuxna är den åldersgrupp som redovisar det största fallet i flyttfrekvens mellan åren 2000 och 2021, se figur 9. Mellan 2007 och 2016 föll flyttfrekvensen nästan 10 procent. Därefter har den åter ökat, särskilt under år 2020. I takt med att bostadsbyggandet ökade påtagligt mellan åren 2014 och 2021 har framför allt hushåll i trettio- till fyrtioårsåldern samt i femtio- till sextioårsåldern kunnat öka sin flyttfrekvens. Det ökande bostadsbyggandet har således stimulerat rörligheten mest för hushåll i familjebildande åldrar och för de redan mest etablerade hushållen på arbets- och bostadsmarknaden (50- till 59-åringar). 20- till 29-åringarna har inte lyckats öka sin rörlighet, trots det ökande byggandet. Flyttfrekvensen för unga vuxna är endast tillbaka på ungefär samma nivå som för 20 år sedan.

## Förändringar i etableringen i olika upplåtelseformer

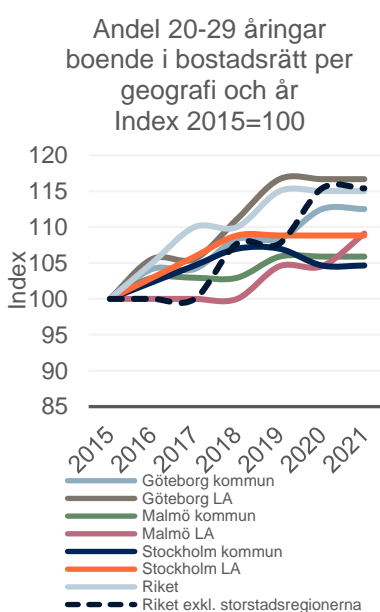
Studerar unga vuxnas etablering i olika boendeformer sedan 2015 är det tydligt att det framför allt är etablering i småhus som fallit bland unga vuxna, se figurerna 10 till 12.

Småhusboendet har minskat bland unga vuxna i hela landet. Etableringen i småhus har fallit med cirka 10 procent i hela landet sedan 2015. En rimlig förklaring är att ökande småhuspriser i kombination med kreditrestriktioner i form av amorteringskrav och skuldkvotstak gjort det allt svårare för personer i 20- till 30-årsåldern att finansiera ett köp av ett småhus.

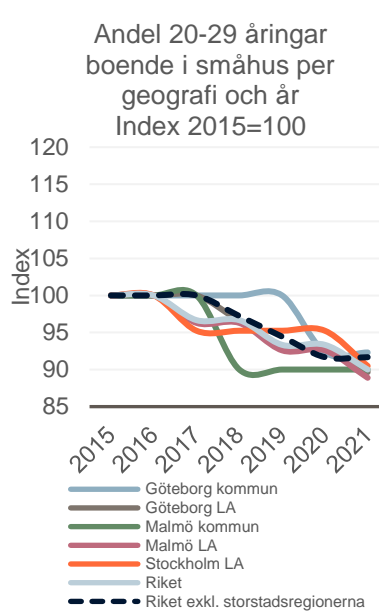
I landet som helhet exklusive storstäderna har etableringen i hyresrätt ökat med cirka fem procent sedan 2015. Det ökande bostadsbyggandet kan ha medfört att det blivit något lättare för unga vuxna att etablera sig på hyresmarknaden. Det gäller dock inte för de tre storstadsregionerna där etableringen i hyresrätt fallit förutom i Malmöregionen, där den varit oförändrad. Det största fallet i etablering i hyresrätt har skett i de båda storstadskommunerna Göteborg och Stockholm men också i hela Stockholms- och Göteborgsregionerna. Fallet på dessa marknader har varit cirka fem till tio procent.



Figur 10. Källa: SCB.



Figur 11. Källa: SCB.



Figur 12. Källa: SCB.

Den fallande etableringen i ägande- och hyresrätt har delvis kunnat kompenseras av en ökad etablering i bostadsrätt. I riket som helhet har etableringen av unga vuxna i bostadsrätt ökat med cirka 15 procent sedan 2015. Den största ökningen har skett i Göteborgsregionen och i Göteborgs kommun. I Stockholmsregionen ökade etableringen från 2015 fram till införandet av det andra amorteringskravet 2018 då etableringen i bostadsrätt slutade öka.

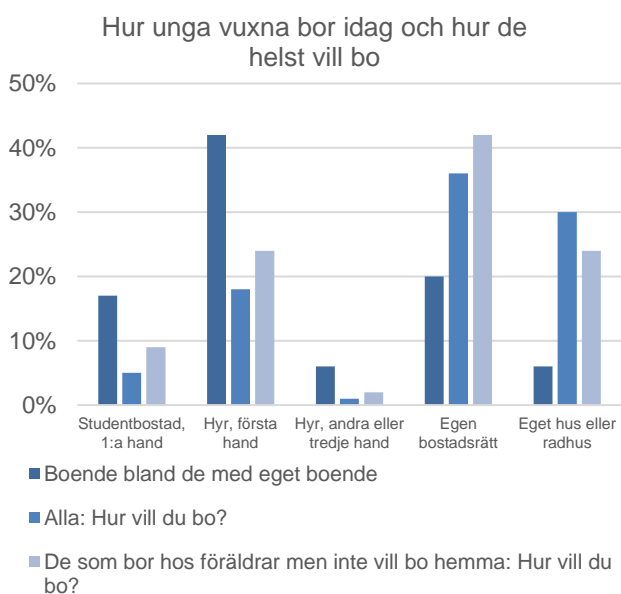
Sammanfattningsvis antyder data att etableringen på bostadsmarknaden minskat bland unga vuxna och att etableringsgraden beror på flera olika faktorer, exempelvis utbudet på lokala bostadsmarknader, bostadsbyggandets omfattning och reglerna för kreditgivning. En rimlig utgångspunkt är att ungas boendeval också påverkas av boendepreferenser, det vill säga av hur de själva helst önskar bo.

### Hur vill unga vuxna bo?

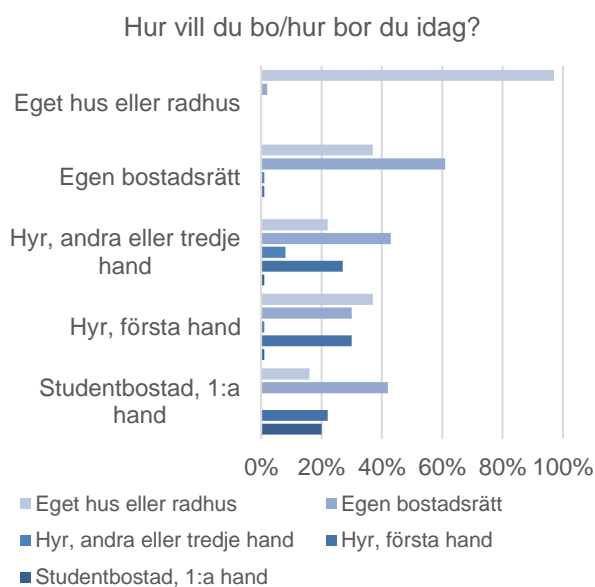
Undersökningar av boendepreferenser visar att unga vuxna har blandade preferenser. Det finns relativt stora grupper som helt önskar bo i både hyres-, bostads- och äganderätter (småhus). Den regelbundna undersökningen av unga vuxnas boende som genomförs av Hyresgästföreningen visar att den mest önskade boendeformen bland unga är bostadsrätt, där 36 procent av 20- till 27-

åringarna helst önskar flytta till en bostadsrätt, se figur 13. 30 procent av de unga vuxna önskar helst bo i ett småhus och 18 procent i en hyresrätt med förstahandskontrakt. Enligt Hyresgästföreningens undersökning är således ägarpreferenserna bland unga relativt starka.

I figur 13 redovisas också hur unga vuxna bor idag. I dag bor 42 procent av undersökningens respondenter i en hyresrätt med förstahandskontrakt, samtidigt som många önskar bo på annat sätt eftersom andelen av alla respondenter som helst vill bo i en hyresrätt är betydligt lägre. Av de som är ofrivilligt boende i föräldrahemmet är det 24 procent som helst vill bo i en hyresbostad med förstahandskontrakt. Slutsatsen är att det finns en relativt stor grupp unga vuxna boende i hyresrätt som helst skulle vilja flytta till en bostadsrätt eller till ett småhus. Att etableringen de facto ökat i bostadsrätt enligt ovan beror därför rimligen åtminstone delvis på att många unga helt enkelt föredrar bostadsrätt framför andra boendeformer.



Figur 13. Källa: Hyresgästföreningen.



Figur 14. Källa: Hyresgästföreningen.

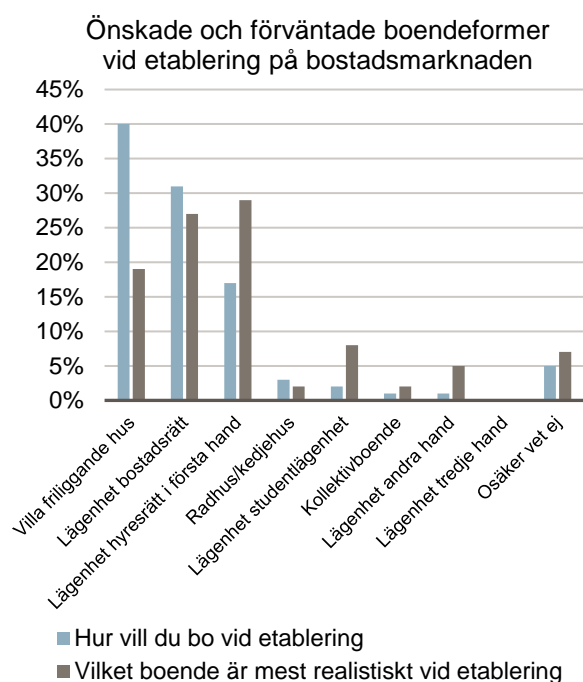
En sådan slutsats får stöd av svaren på ytterligare en fråga till respondenterna i Hyresgästföreningens undersökning. Respondenter som redan bor i en viss boendeform får i undersökningen svara på frågan om de önskar bo kvar i den nuvarande boendeformen eller om de vill flytta till en annan boendeform.

Bland de unga vuxna som bor i ett småhus vill nästan inga byta boendeform, 97 procent vill bo kvar i ett småhus, se figur 14. Av de boende i bostadsrätt önskar 61 procent fortsätta bo i en bostadsrätt medan 37 procent av de bostadsrättsboende hellre vill flytta till ett småhus. Nästan ingen boende i småhus eller bostadsrätt önskade flytta till en hyresbostad.

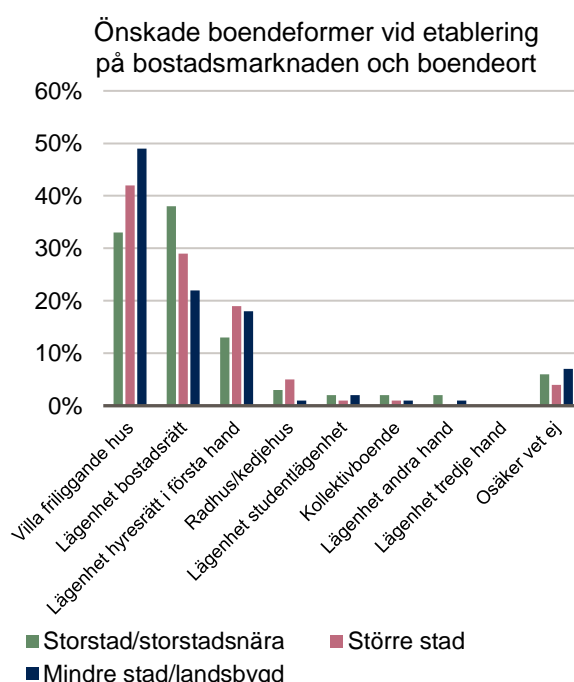
Av de respondenter som bodde i en hyresbostad med förstahandskontrakt önskade en knapp tredjedel (30 procent) bo kvar i hyresrätten medan 30 procent hellre ville bo i en bostadsrätt och 37 procent hellre ville bo i ett småhus. Majoriteten ville alltså lämna hyresbostaden för andra boendeformer. Av de hushåll som bodde i en studentbostad önskade 20 procent bo kvar i en studentbostad, 22 procent hyra en bostad i första hand, 16 procent flytta till ett småhus och 42 procent ville helst ha en bostadsrätt.

En invändning mot svar på denna typ av enkätfrågor är att många hushåll som bor i en hyresbostad inte har möjligheter att köpa en bostads- eller en äganderätt, även om de helst vill bo i en sådan bostad. För att delvis korrigera svaren på frågor om önskat boende har exempelvis Ungdomsbarometern ställt frågor till unga hushåll i åldrarna 19 till 25 år om både önskat och mest realistiskt boende vid etablering på bostadsmarknaden, Ungdomsbarometern (2018). Om frågan

ställs på detta vis ökar andelen unga som anser att det är mer realistiskt att de kommer etablera sig i en hyresbostad, se figurerna 15 och 16.



Figur 15. Källa: Ungdomsbarometern.



Figur 16. Källa: Ungdomsbarometern.

Sammanfattningsvis visar både data om hushållens faktiska etablering på bostadsmarknaden sedan 2015 och enkätundersökningar om boendepreferenser att unga hushåll efterfrågar både hyres-, bostads- och äganderätt. Men det är också tydligt att ungas preferenser har en tydlig lutning åt att fler önskar bo i en bostads- eller äganderätt än som faktiskt gör det. Olika typer av åtgärder som underlättar för hushåll att kunna köpa en bostadsrätt eller ett småhus skulle därmed vara i linje med de unga hushållens egna preferenser. Att så många unga önskar äga sin bostad kan möjligen delvis förklaras med att de flesta unga så småningom vill bilda familj och skaffa barn. På många lokala bostadsmarknader finns ett stort utbud av småhus som på längre sikt utgör ett tillräckligt stort men också konkurrenskraftigt boendalternativ utifrån ett boendeutgiftsperspektiv. Med det sparande som uppstår till följd av eventuell värdestegring, inflation och amorteringar vid köp av bostadsrätt, är det inte orimligt att tänka sig att många unga ser bostadsrätten som ett delsteg på vägen till ett eget småhus. Hushållens boende över livscykeln enligt figurerna 1 och 2 i detta kapitel, där det framgår att många väljer ett småhusboende vid familjebildning eller när familjen växer, utgör ett relativt starkt empiriskt stöd för att detta påverkar boendepreferenserna bland unga vuxna.

Men för att unga vuxna kan komma in på bostadsmarknaden krävs ett tillräckligt stort utbud av nya bostäder. Frågan är hur det nuvarande konjunkturläget kan komma att påverka nyproduktionen de närmaste åren?

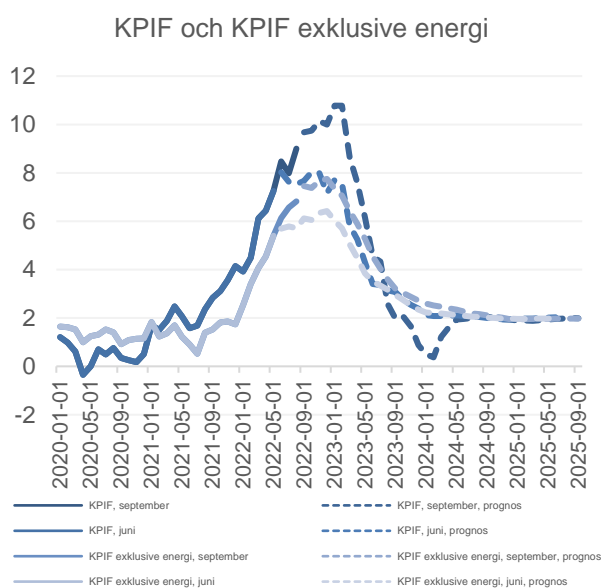
### 3. Hur kraftigt blir fallet i bostadsbyggandet?

Unga vuxna önskar bo i både hyres-, bostads- och äganderätt. Med en växande befolkning blir det viktigt att nyproduktionen är tillräckligt omfattande och bidrar till att unga vuxna bereds plats på bostadsmarknaden. Nyproduktion av bostäder mätt som antalet påbörjade bostäder har dock fallit påtagligt under 2022. Mycket talar för att fallet i bostadsbyggandet fortsätter. Det finns flera förklaringar. För det första minskar hushållens betalningsvilja och betalningsförmåga till följd av den ekonomiska utvecklingen. För det andra har byggkostnaderna stigit kraftigt vilket innebär att färre projekt blir lönsamma sett ut bostadsutvecklarnas perspektiv. För det tredje gör stigande räntenivåer att det blir svårare för företag som bygger hyresbostäder att få kalkylerna att gå ihop. Hur stort kan fallet i bostadsbyggande bli?

#### Hög inflation ger stigande räntenivåer och fallande bostadspriser

Under pandemin stimulerades världsekonomin kraftigt med hjälp av både penning- och finanspolitik. I USA ledde de kraftiga stimulanserna till att efterfrågan i ekonomin ökade snabbare än vad tillgängliga resurser medgav, vilket ökade inflationstakten och tvingade centralbanken till kraftiga räntehöjningar. Successivt började inflationen stiga också i Europa och i Sverige. Rysslands krig mot Ukraina och Rysslands användning av energi som vapen mot främst Västeuropa drev samtidigt på inflationen genom kraftiga prishöjningar både på den europeiska elmarknaden och för annan energi.

För Sveriges del har utvecklingen inneburit en ökande inflationstakt där inflationen nådde ungefär 10 procent under sommaren 2022, se figur 17. Riksbankens prognoser pekar mot fortsatt hög inflation under vintern 2022/2023 och att inflationsmålet om två procent inte nås förrän under år 2024. Med en sådan inflationsprognos kommer Riksbankens styrränta fortsätta höjas. Riksbanken bedömer under senhösten 2022 att styrräntan når cirka 2,5 procent under inledningen av 2023. Signaler från terminsmarknaden indikerar samtidigt att marknadsaktörer tror att styrräntan kan bli ännu högre, kanske runt tre procent.



Figur 17. Källa: Riksbanken.



Figur 18. Källa: Svensk Mäklarstatistik och Evidens.

Den höga inflationen i sig leder kortsiktigt till fallande bostadspriser eftersom hushållens köpkraft minskar när det reala värdet av hushållens inkomster urholkas. Bostadspriserna påverkas också av stigande räntor. När räntenivån stiger ökar hushållens boendeutgifter vilket innebär att priset

pressas nedåt. Samtidigt innebär högre räntenivåer att aktiepriserna faller. Det beror både på att framtida företagsvinster måste diskonteras med en högre ränta men också på att det blir mer lönsamt för investerare att flytta kapital bort från börserna till andra placeringar och tillgångsslag som exempelvis obligationsmarknaden. I Sverige har hushållen en stor del av sitt sparande i finansiella tillgångar vars värde påverkas av hur börskurser förändras. När börserna faller minskar hushållens förmögenheter, vilket i sin tur påverkar bostadspriserna negativt, särskilt på marknader med hög prisnivå.

Med ett scenario baserat på ledande prognosinstituts antaganden om hur räntor, hushållens finansiella tillgångar och hushållens reala inkomster kan förväntas utvecklas de närmaste åren, kan också prognoser för bostadspriserna göras. En sådan prognos visar att bostadspriserna, mätt som genomsnittligt bostadsrättspris i Sverige, fortsätter att falla under senhösten 2022 och första halvan av 2023, se figur 18. I Huvudscenariot faller bostadspriserna totalt cirka 12 procent från toppen under våren 2022 till botten under sommaren 2023. Men i ett mer pessimistiskt alternativ kan fallet bli större, drygt 20 procent. Med fallande bostadspriser minskar lönsamheten i nyproduktionsprojekt och en stor andel projekt blir olönsamma, vilket innebär att projekten inte startas.

### **Höga byggkostnader**

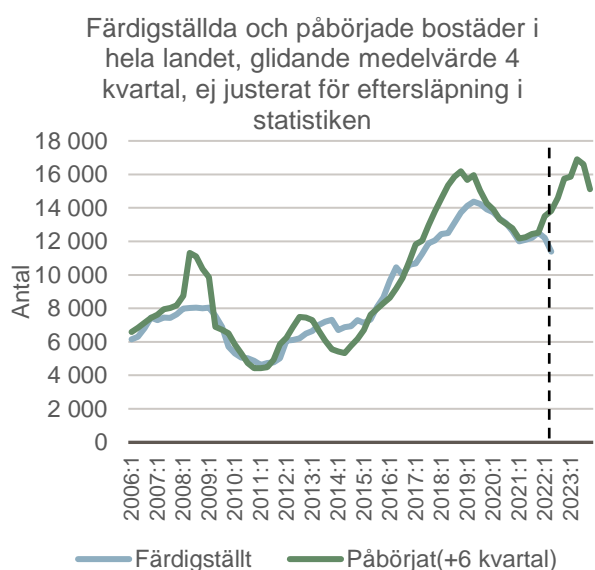
Förutom bostadspriser påverkas byggtakten också av byggkostnaderna. Byggkostnaderna mätt som Byggkostnadsindex, ett index från SCB som mäter kostnadsutvecklingen i nyproduktion av flerbostadshus, har ökat kraftigt de senaste åren. Huvudförklaringen är att energiintensiva insatsvaror som exempelvis stål och betong, har stigit kraftigt i pris. Dessutom har en god byggkonjunktur, inte minst drivet av stigande bostadspriser, inneburit en knapphet på resurser som samtidigt bidragit till högre kostnader genom alla led i byggprocessen. Givet att energipriserna möjligen har toppat och att konjunkturen viker till följd av minskad konsumtion när inflationen urholkar hushållens köpkraft, är det troligt att byggkostnaderna slutar stiga. Men även om byggkostnaderna slutar stiga är det troligt att de inte sjunker dramatiskt utan minskar marginellt och stabiliseras på nivåer strax under den nuvarande byggkostnadsnivån.

När bostadspriserna steg snabbare än byggkostnaderna kunde byggtakten hållas uppe, trots den ökande kostnadsnivån. Men med fallande priser på bostadsmarknaden och fortsatt relativt höga byggkostnader blir många nyproduktionsprojekt inte tillräckligt lönsamma eller till och med direkt olönsamma, varför byggtakten sjunker. Stigande räntenivåer påverkar också finansieringsvillkoren för nyproduktion av hyresbostäder. Med högre räntenivåer stiger investerarnas avkastningskrav, vilket i sin tur innebär att hyresnivån i nya projekt måste öka för att projekten ska vara lönsamma. Eftersom hyresnivåerna i många nya hyresrättsprojekt redan är höga i förhållande till hushållens betalningsvilja, betyder det att också nya hyresrättsprojekt måste stoppas. Hyrorna blir alltför höga för att bostäderna kan hyras ut. Därtill bidrar det slojade investeringsstödet till en minskad byggtakt av hyresrätter, särskilt på orter med lägre bostadsefterfrågan.

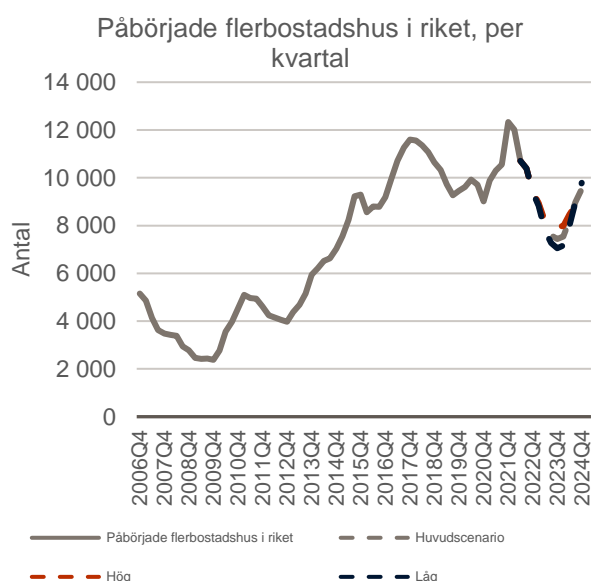
### **Antalet påbörjade bostäder minskar kraftigt**

Bostadsbyggandet i Sverige har varit relativt högt de senaste åren, se figur 19. Efter toppåren 2017 och 2018 föll bostadsbyggandet, delvis som en följd av nya och mer strikta kreditregler. Efter en initial period kunde hushållen anpassa sig till nya kreditvillkor och byggandet kunde fortsätta att öka med de gynnsamma tillväxtvillkor som uppstod under pandemiåren med god tillväxt, stigande börskurser och trots den goda tillväxten fortsatt låga räntor. Införandet av investeringsstöd tryckte samtidigt upp nyproduktionen av hyresbostäder. Det höga antalet påbörjade bostäder de senaste två åren talar för att antalet färdigställda bostäder kommer att vara relativt högt, eftersom det tar cirka sex till åtta kvartal att färdigställa påbörjade bostäder. Flyttas data om antalet påbörjade bostäder framåt i tiden med sex kvartal indikerar det att färdigställandet under hela 2023 kommer

att vara relativt högt, historiskt sett (se den gröna linjen i figur 19). Utbudet av nya inflyttningsbara bostäder som möter bostadskonsumenter börjar därför falla först under andra halvan av 2023.

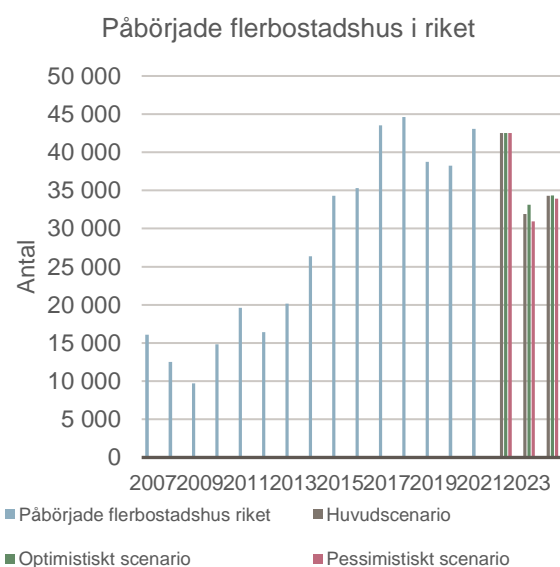


Figur 19. Källa: SCB och Evidens.



Figur 20. Källa: SCB och Evidens.

För att förstå hur antalet påbörjade bostäder kan förväntas utvecklas de närmaste åren kan historiska variationer i byggtakten studeras med hjälp av statistiska metoder. Statistisk analys visar att bostadsbyggandet varierar på ett signifikant sätt med de faktorer som förklarar bostadspriserna och byggkostnaderna som beskrivits ovan. Modellen fokuserar på flerbostadshus som är mest relevant för unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden. Skattas en statistisk modell över antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus i riket samtidigt som de ledande prognosinstitutens bild av svensk ekonomi de närmaste åren tillämpas, ser påbörjandet av nya flerbostadshus i riket ut att falla relativt kraftigt de närmaste åren, se figur 20. Från cirka 42 500 under 2022 till drygt 30 000 under 2023 för att sedan stiga till cirka 34 000 år 2024. Fallet från 2022 till 2023 uppgår till cirka 25 procent och från 2018 till 2023 nästan 30 procent. Skillnaderna i de olika scenarierna är relativt små, beroende på att byggkostnadsutvecklingen delvis anpassar sig till utvecklingen av efterfrågan.



Figur 21. Källa: SCB och Evidens.

År	Påbörjade lägenheter	Huvud-scenario	Optimistiskt scenario	Pessimistiskt scenario
2018	44 634			
2019	38 766			
2020	38 257			
2021	43 076			
2022		42 524	42 524	42 524
2023		31 890	33 118	30 925
2024		34 290	34 340	33 930

Figur 22. Källa: SCB och Evidens.



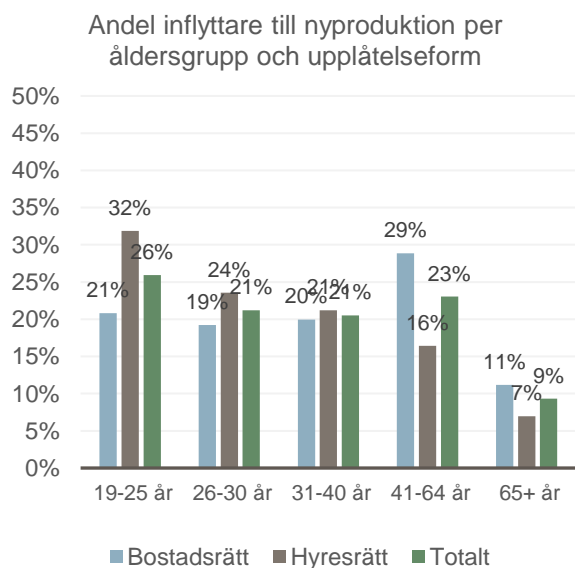
Det finns samtidigt skäl att tro att den statistiska analysen kan underskatta fallet i bostadsbyggandet något. En statistisk modell bygger på hur de olika variablerna som påverkar bostadsbyggandet samvarierat med bostadsbyggandet historiskt. Men den nuvarande situationen med snabbt stigande räntor, försämrade finansieringsvillkor och stigande avkastningskrav har inte förekommit under den senaste tioårsperioden. Den statistiska modellen har därför inte fullt ut kunnat "lära sig" av historien hur en sådan situation påverkar takten i bostadsbyggandet. Det betyder att det finns en uppenbar risk för att bostadsbyggandet i närtid kan komma att falla mer än vad som indikeras av resultaten från av prognosmodellen, kanske snarare 30 till 40 procent än 25.

## 4. Unga vuxnas etablering i nyproduktionen och i flyttkedjor efter nyproduktion

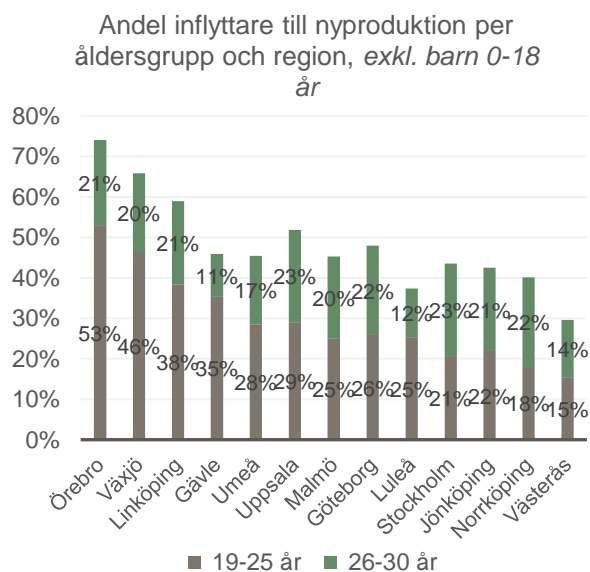
Ett fallande bostadsbyggande påverkar rörligheten på bostadsmarknaden. Färre hushåll kan av naturliga skäl lämna sin nuvarande bostad och flytta till en nybyggd bostad när bostadsbyggandet minskar. När inflyttarna till nyproduktionen lämnar sin tidigare bostad utlöser flytten dessutom en flyttkedja som ökar rörligheten i det övriga bostadsbeståndet. För att reda ut vilka effekter ett minskat bostadsbyggande får på unga vuxnas möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden eller i övrigt kunna flytta till en mer passande bostad, måste därför både unga vuxnas andel av inflyttare till nyproduktion och unga vuxnas andel av inflyttarna i den efterföljande flyttkedjan kartläggas.

### Etableringen i nyproduktion

För att reda ut hur unga vuxnas möjligheter på bostadsmarknaden påverkas av nyproduktion har unga vuxnas representationen i nyproduktionen analyserats. Totalt har cirka 250 nyproduktionsprojekt av flerbostadshus i både storstäder och regionstäder studerats. Totalt omfattar analysen cirka 4 000 inflyttare till nyproducerade bostäder. Ungefär hälften av projekten utgjordes av bostadsrätter och den andra hälften av hyresrätter. Ungefär hälften av projekten är belägna i de tre storstadsregionerna och den andra hälften i de större regionstäderna. Cirka 30 kommuner finns representerade i underlaget. Projekten som studerats färdigställdes under åren 2011 till 2020 för att fånga varierande marknadsvillkor över tid.



Figur 23. Källa: SCB och Evidens.



Figur 24. Källa: SCB och Evidens.

Studerars folkbokföringsdata för dessa inflyttare framgår att totalt 56 procent av alla inflyttare till nyproduktionen av hyresrätter utgjordes av unga vuxna i åldrarna 19 till 30 år, givet att barn från 0 till 18 år och som kan antas medfölja sina föräldrar, tas bort från beräkningsunderlaget, se figur 23. Drygt hälften av alla inflyttare till nya hyresbostäder är alltså unga vuxna och högst 30 år. Andelen unga vuxna som flyttar direkt till nybyggda bostadsrätter är något lägre än till hyresrätterna men utgör ändå 40 procent av alla inflyttare till nyproduktionen. För båda upplåtelseformerna utgör sammanfattningsvis unga vuxna en betydande andel av inflyttarna i nyproduktionen. Den stora andelen unga i nyproduktionen betyder att ett fall i bostadsbyggandet får påtagligt negativa effekter

för unga vuxnas möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden eller flytta till en bättre passande bostad.

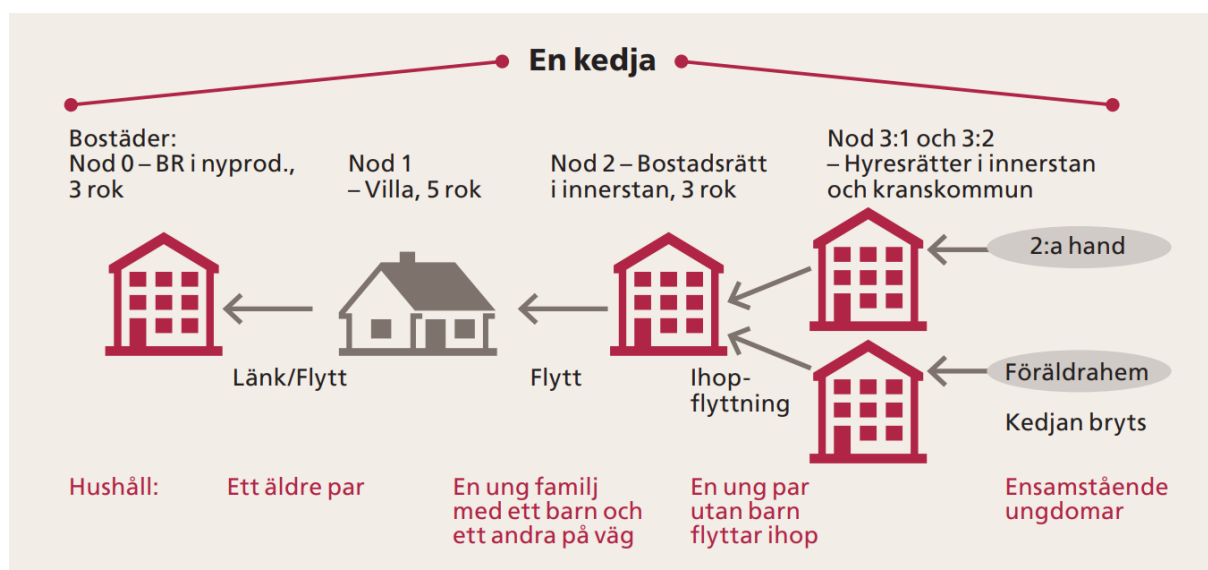
Av data framgår också att unga vuxnas andel av inflyttarna till nya bostäder varierar mellan olika projekt och marknader, till stor del beroende på vilken typ av bostäder som byggts. Typiskt sett ger en stor produktion av små hyresbostäder på exempelvis studentorter en hög andel unga vuxna i den direkta nyproduktionen, medan nyproduktion av större bostadsrätter i storstäder med höga priser av förklarliga skäl ger en lägre andel.

I några kommuner har de studerade nyproduktionsprojekten attraherat en särskilt stor andel unga vuxna, se figur 24. Det gäller exempelvis Örebro, Växjö och Linköping, samtliga studentorter med relativt hög byggtakt av hyresbostäder. På dessa marknader har unga vuxna utgjort mellan 60 till drygt 70 procent av alla inflyttare till nya hyres- och bostadsrätter. På övriga marknader varierar andelen unga vuxna från cirka 40 till 50 procent. Det bör poängteras att analysen inte bygger på studier av all nyproduktion. Variationen i andelen unga vuxna påverkas av projektspecifika, snarare än ortsspecifika, egenskaper.

Slutsatsen är sammanfattningsvis att rörligheten bland unga vuxna och möjligheterna att etablera sig på bostadsmarknaden, eller flytta till en mer passande bostad, minskar påtagligt för unga när nyproduktionen av främst flerbostadshus faller. Givet att nyproduktionen under ett år faller med cirka 10 000 bostäder i flerbostadshus, vilket prognosen i föregående avsnitt pekar mot, är det cirka hälften, eller 5 000 färre unga vuxna, som kan flytta till en nybyggd bostad än under föregående år. Som beskrivits tidigare skapar nyproduktionen samtidigt så kallade flyttkedjor i successionsbeståndet av bostäder. På så sätt blir den negativa effekten av ett minskat bostadsbyggande på ungas möjligheter att flytta, ännu större.

### Etableringen i tillgängliga bostäder i flyttkedjor till följd av nyproduktion

När hushåll flyttar till en nyproducerad bostad, blir den tidigare bostaden vakant och ett annat hushåll kan flytta dit. När ett hushåll flyttar till den vakanta bostaden lämnar de i sin tur ytterligare en tillgänglig bostad efter sig. Detta brukar kallas flyttkedja. På ett övergripande plan kan innebörden av begreppet flyttkedja verka självklar. En ny ledig bostad lockar någon att flytta som i sin tur lämnar en tom bostad efter sig, som möjliggör en ny flytt och så vidare – en nyproducerad bostad utlöser på så sätt en kedja av flyttar. Val av definitioner och metoder för hur man mäter och räknar påverkar emellertid resultaten i olika riktningar. Nedanstående illustration visar med ett exempel vad en flyttkedja är.



Figur 25. Ett exempel på en flyttkedja – Källa: Region Stockholm, Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, 2015

I exemplet i figur 25 initieras en flyttkedja av en nyproducerad bostadsrätt – en vakans har skapats i nod 0 längst till vänster. Flyttkedjor kan också initieras av ombyggnation eller av att personer avlider – eller när en person flyttar ihop med någon som bott i sin lägenhet en längre tid. I denna rapport är det effekterna av nyproduktion som är av intresse. När det äldre paret i exemplet flyttat in i nyproduktionen har det lämnat efter sig en ledig villa, dit sedan ett annat hushåll (exempelvis en ung familj) kan flytta in – och flyttkedjan fortsätter.

En flyttkedja bryts när en flytt inte efterlämnar en ny vakans på den lokala (definierade) bostadsmarknaden. Detta svarar mot begreppet debutant, som är ett centralt begrepp i flyttkedjestudier. När man väljer definitionen av en debutant innebär det alltså att man definierar slutet på flyttkedjan. Debutanterna är intressanta i sig – de representerar möjligheten för människor att ta sig in, debutera, på den lokala bostadsmarknaden. Det finns två huvudsakliga typer av debutanter.

1. Personer som lämnar ett hushåll, där någon bor kvar i bostaden. Därmed uppstår ingen vakans och flyttkedjan slutar.
2. Geografiska debutanter – I det andra fallet handlar det om personer som flyttar in "utifrån", från någonstans utanför den definierade bostadsmarknaden. Flyttkedjan spåras inte vidare och bryts. Personerna debuterar på den lokala bostadsmarknaden.

Till den första gruppen debutanter hör unga personer som lämnar föräldrahemmet, inneboende som flyttar ut eller personer som skiljer sig där den andra parten stannar kvar i bostaden.

Viktiga skillnader finns emellertid när det gäller de geografiska debutanterna, de som flyttar in från en "annan bostadsmarknad". Teoretiskt sett skulle man kunna spåra flyttkedjor mellan olika landsändar och till och med mellan länder, men i regel är man intresserad av att studera effekterna på en lokal bostadsmarknad. Var man väljer att dra gränsen för denna lokala bostadsmarknad påverkar naturligt hur långt bakåt man spårar flyttkedjorna och vilken uppmätt "längd" eller effekt man får. Statistiska centralbyrån har definierat så kallade lokala arbetsmarknader (LA) och lokala arbetsmarknadsregioner (LA-regioner) där Sveriges kommuner grupperas kring lokala centra. Vilken LA-region en viss kommun ska räknas till avgörs av pendlingsmönster, det vill säga kopplingen mellan bostad och arbetsplats. Det ligger därför nära till hands att använda de lokala arbetsmarknadsregionerna som definition för de lokala bostadsmarknaderna. I denna rapport betyder det att en flyttkedja bryts när någon flyttar från en arbetsmarknadsregion till en annan och det inflyttande hushållet utgör då en debutant på den lokala bostadsmarknad som hushållet flyttar till.

Med dessa definitioner som utgångspunkt har Evidens studerat flyttkedjor till följd av nyproduktion av bostäder i storstadsregionerna, se Evidens (2021). De nyproducerade bostäderna hade olika lägesegenskaper, var olika stora och hade olika upplåtelseformer. Totalt omfattade studien flyttkedjor som uppstod efter nyproduktion av totalt cirka 6 700 nya bostäder.

Andelen unga vuxna i den direkta nyproduktionen varierade beroende på de nya bostadsstädernas storlek. Ju större nybyggd bostad desto lägre andel unga vuxna och vice versa. I storstäderna utgjorde unga vuxna mellan 35 och 45 procent av alla inflyttare till nyproduktionen, det vill säga ungefär samma andel som i urvalet av 250 projekt med större geografisk spridning i landet, se figur 26. I genomsnitt utgjorde unga vuxna 38 procent av inflyttarna till nyproduktion i de studerade projekten i de tre storstadsregionerna. De största andelarna unga vuxna i den direkta nyproduktionen tycks finnas vid nyproduktion av ett och två centrala i storstäderna samt i närförortsmiljöer. Frågan är då hur stor andel av alla inflyttare i den följande flyttkedjan som utgjorts av unga vuxna?

Av sekretesskäl har andelen unga vuxna kunnat studeras för noderna ett till tre (och alltså inte längre bak i flyttkedjan) efter nyproduktionen som utgör nod noll. Data visar att unga vuxna utgör ungefär samma andel av alla inflyttare i flyttkedjans tre första noder efter nod noll. I de tre

storstäderna var 36 procent en ung vuxen i den efterföljande flyttkedjan. Också i flyttkedjan tycks andelen unga vuxna bli större vid nyproduktion av mindre bostäder medan andra hushållsgrupper utgör en större andel av inflyttarna i kedjan efter nya större bostäder.

Rörlighetseffekt: Ålder			Stockholm		Göteborg		Malmö		Totalt	
Läge	Storlek	Upplåtelseform	Andel 20-29 i nyproduktion	Andel 20-29 i de första tre noderna	Andel 20-29 i nyproduktion	Andel 20-29 i de första tre noderna	Andel 20-29 i nyproduktion	Andel 20-29 i de första tre noderna	Andel 20-29 i nyproduktion	Första tre noderna
Centralt	1-2 rok	BR	47%	46%	49%	47%	50%	50%	49%	48%
		HR	40%	42%	-	-	46%	43%	43%	43%
	3 rok -	BR	11%	15%	18%	19%	19%	24%	16%	19%
		HR	12%	16%	-	-	37%	37%	25%	27%
När-förort	1-2 rok	BR	47%	40%	56%	49%	55%	46%	53%	45%
		HR	59%	50%	78%	71%	54%	47%	64%	56%
	3 rok -	BR	19%	26%	26%	27%	25%	28%	23%	27%
		HR	26%	26%	37%	37%	21%	24%	28%	29%
Periferi	1-2 rok	BR	55%	44%	67%	54%	41%	43%	54%	47%
		HR	42%	39%	56%	46%	52%	43%	50%	43%
	3 rok -	BR	29%	28%	22%	23%	15%	18%	22%	23%
		HR	20%	24%	33%	34%	21%	26%	25%	28%
Genomsnitt			34%	33%	44%	41%	36%	36%	38%	36%

Figur 26. Källa: SCB och Evidens.

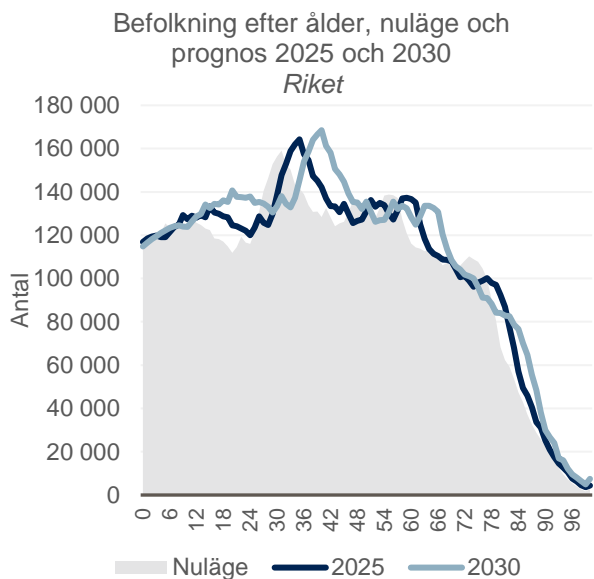
För att bedöma hur den fallande nyproduktionstakten påverkar unga vuxnas möjligheter att flytta till en bättre passande bostad måste alltså den samlade effekten av en minskande nyproduktion och minskad rörlighet i den efterföljande flyttkedjan bedömas.

Enligt prognosen över bostadsbyggandet faller produktionstakten under 2023 med drygt 11 000 nya bostäder i flerbostadshus. Givet att unga vuxnas representation bland inflyttarna till nyproduktion var 56 procent för hyresrätter och 40 procent för bostadsrätter i hela landet innebär det bedömda fallet i bostadsbyggande nästa år att cirka 5 300 unga vuxna inte kan flytta till nyproduktion.

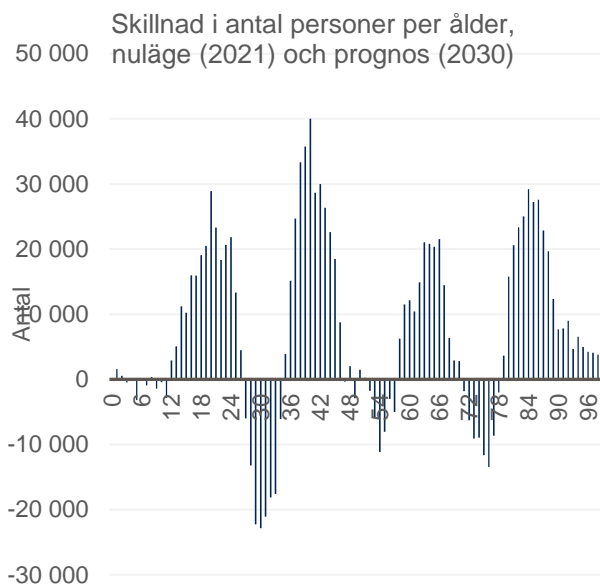
Flyttkedjestudien visade dessutom att varje nyproducerad bostad innebar att ytterligare 1,4 hushåll kunde flytta in i en vakant bostad i flyttkedjan som uppstod till följd av nyproduktionen. Det betyder att ytterligare cirka 15 900 inflyttare kunde flytta till en bostad i den efterföljande flyttkedjan. Av dessa var genomsnitt 36 procent unga vuxna. Den befarade uteblivna nyproduktionen förhindrar därmed årligen ytterligare cirka 5 700 hushåll från att flytta till en mer passande bostad i successionen när bostadsbyggandet faller. Sammanfattningsvis riskerar det beräknade fallet i bostadsbyggandet under ett år innebära att totalt runt 11 000 färre unga vuxna kan flytta till en bättre passande bostad.

Många unga vuxna har redan i nuläget svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Som framgått av tidigare redovisade data har detta bland annat visat sig genom att flyttfrekvensen fallit för unga när den samtidigt kunnat öka för andra hushållsgrupper. Ung vuxna får svårt att konkurrera om de bostäder som redan finns när andra gruppers möjligheter stärkts mer. En viktig förklaring är att andra grupper dragit större nytta av den starka ekonomiska tillväxten än vad unga, som studerar eller är i början av sin yrkeskarriär, kan göra. Olika statliga beslut och åtgärder som exempelvis bolånetak och amorteringskrav utgör dessutom större hinder för unga eftersom de normalt har lägre inkomster och lägre sparande. Med en växande befolkning ökar konkurrensen om bostäderna ännu mer. Prognoser pekar på att befolkningstillväxten fortsätter och särskilt den

Yngsta gruppen unga vuxna mellan 19 och 25 år förväntas öka snabbt de närmaste tre till åtta åren fram till 2025 och 2030, se figur 27 och 28. När nyproduktionen faller kommer det rimligen bli svårare för unga vuxna i dessa åldersgrupper att kunna flytta till en passande bostad.



Figur 27. Källa: SCB och Evidens.



Figur 28. Källa: SCB och Evidens.

Också samhällsekonomin vinner på att hushållen, inte minst unga vuxna som är geografiskt rörligare än andra hushållsgrupper, på ett smidigt sätt kan anpassa sitt boende till nya förutsättningar. Exempelvis fungerar matchningsprocesser på arbetsmarknaden bättre när unga hushåll kan flytta till studier och arbete. Ett för lågt bostadsbyggande innebär lägre rörlighet vilket medför samhällsekonomiska kostnader. Logiken bakom detta är enkel. Ett lågt bostadsbyggande som inte svarar upp mot tillväxtregionernas potentiella befolkningstillväxt leder till att färre kommer att flytta till dessa regioner från andra delar av landet, samtidigt som utflyttningen från regionen ökar. Sammantaget leder detta till ett minskat inrikes flyttnetto. Ett minskat flyttnetto ger negativa effekter på befolkningens mängd, särskilt befolkningen i arbetsför ålder, vilket i förlängningen innebär ett minskat arbetskraftsutbud. När utbudet av arbetskraft minskar påverkas sysselsättningen och produktionen negativt. En samhällsekonomisk konsekvens av detta är att de samlade löneinkomsterna och därmed skatteintäkterna till samhället minskar. Det är därför uppenbart att ett fall i bostadsbyggandet som särskilt drabbar unga, förutom att de enskilda hushållen drabbas av lägre välfärd, också får negativa samhällsekonomiska effekter.

## Referenser

Evidens (2021). *Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden*, Bofrämjandet, november 2021.

Hyresgästföreningen (2021). *Unga vuxnas boende Sverige*, Hyresgästföreningen, oktober 2021.

Ungdomsbarometern (2018). *Hur vill unga bo och varför? En undersökning från Boinstitutet gjord av Ungdomsbarometern*. Boinstitutet, 2018.