



Tre scenarier för äldres flyttar

Rapport september 2020



Bakgrund

Äldres flyttar är centrala för en bostadsmarknad i balans med fungerande och tillräckliga flyttkedjor. Äldre bebor i störst utsträckning småhusen som behöver frigöras för att sätta fart på flyttkedjorna.

Äldre är också de som flyttar minst idag. Frågan är vad som skulle få den här gruppen att flytta i större utsträckning än idag? Att flyttskatterna är en del av problematiken bekräftas gång på gång i olika undersökningar och enkäter. Lågt utbud av tillräckligt attraktiva eller anpassade boendeanternativ är en annan viktig del. Här lämnar vi frågan om vad som skulle få störst effekt därhän. Istället fokuserar vi på vilka effekter på bland annat småhusutbudet som förändrade

flyttmönster bland äldre skulle få. Det görs utifrån tre olika scenarier för äldres flyttar.

1) "40-talister flyttar mer som 30-talister"

2) "Seniorer flyttar mer som de vill"

3) "Äldre flyttar som förr"

Rapporten inleds med en genomgång av äldres boendesituation och flyttmönster idag. Därefter presenteras de olika scenarierna. Avslutningsvis reflekterar vi över de olika scenarierna och vad som skulle krävas för att någon eller delar av dessa faktiskt skulle infalla.

Metod och antaganden

De scenarier som beskrivs här är just scenarier och potentiella effekter av ökad flyttintensitet snarare än prognoser för faktiska utfall. Beräkningarna är gjorda av konsultbolaget WSP. Tolkningar och eventuella politiska förslag är Mäklarsamfundets. I brist på officiell statistik, bland annat om hushållsstruktur per åldersgrupp i olika boendeformer, görs här en rad antaganden.

Hur scenarierna faller ut beror på bostadsbestånd, boendemönster och åldersstruktur i olika delar av landet. Där det är möjligt har vi därför valt att särredovisa scenariernas effekter i några olika kommuner.

Äldres boendesituation och deras flyttmönster

Hur bor de äldre idag?

Boendeytan i Sverige är ojämnt fördelad. Av de äldre inom åldersgruppen 65-74 år så är det knappt 61 procent som bor i småhus. Det kan jämföras med de mellan 25-34 år, där idag bara knappt 30 procent bor i småhus.

1980 var andelen unga och äldre som bor i småhus ungefär lika stor. Otaliga undersökningar och enkätstudier bekräftar att villadrommen lever bland de yngre, men den börjar bli allt mer avlägsen. De har helt enkelt inte tillgång till småhusutbudet i den utsträckning som de vill.

På grund av höga priser och kreditrestriktioner har stora delar av den här gruppen i många delar av landet

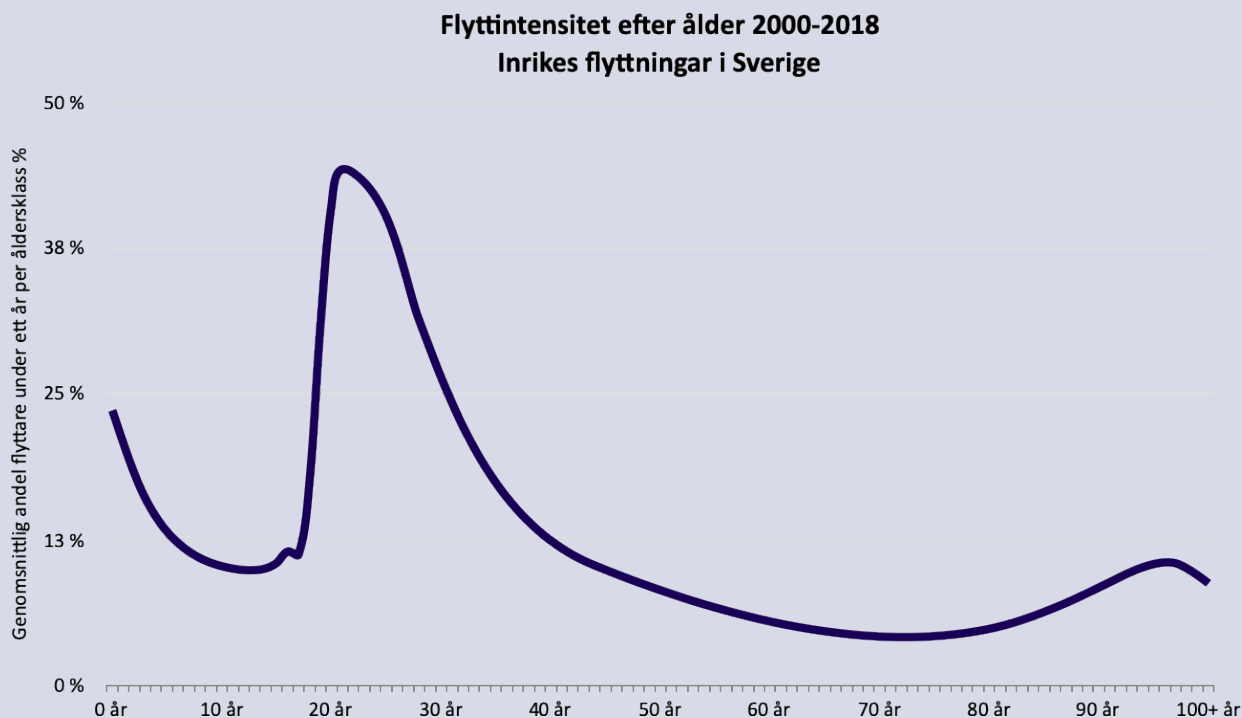


inte råd att efterfråga det relativt låga utbudet av småhus. Det byggs för lite nytt och det befintliga beståndet omfördelas inte tillräckligt effektivt.

Alla åldersgrupper förutom de över 55 år bor dessutom allt trängre. Den genomsnittliga boendeytan för en ensamstående senior boende i småhus är 111 kvadratmeter. Genomsnittet för hela befolkningen är cirka 46 kvadratmeter boyta per person.

Äldre bebor alltså oftast småhusen och väldigt få av dem är trångbodda. För åldersgruppen 65-84 år är bara 0,5 och cirka 2 procent trångbodda enligt norm 2 respektive norm 3 för trångboddhet.

Flyttintensitet efter ålder 2000-2018 Inrikes flyttningar över fastighetsgräns i Sverige



Diagrammet visar åldersspecifika flyttintensiteter inom Sverige över fastighetsgräns. De flesta flyttningarna i landet görs av personer mellan 20 och 25 år. De första åren i livet sker även en del flyttningar, liksom de allra sista åren i livet. Barn i skolåldern och deras föräldrar flyttar sällan.

Andelen seniorer över 60 år som flyttar är cirka 5 %.

Källa: SCB, beräkning av WSP

Att de flesta flyttar görs av de mellan 20-25 år är inte förvånande. Skillnaden mellan yngres flyttintensitet och äldres är mycket stor. Andelen seniorer över 60 år som flyttar är cirka 5 procent. Det är en betydligt mindre andel än de som faktiskt vill flytta inom den här gruppen. Otaliga undersökningar bekräftar att många äldre vill flytta till något mindre och mer bekvämt, men att de, av olika anledningar, känner sig hindrade.

I en studie som WSP gjorde (2016) åt Fastighetsägarna uppgav 31 procent av småhusägarna över 65 år i stor-

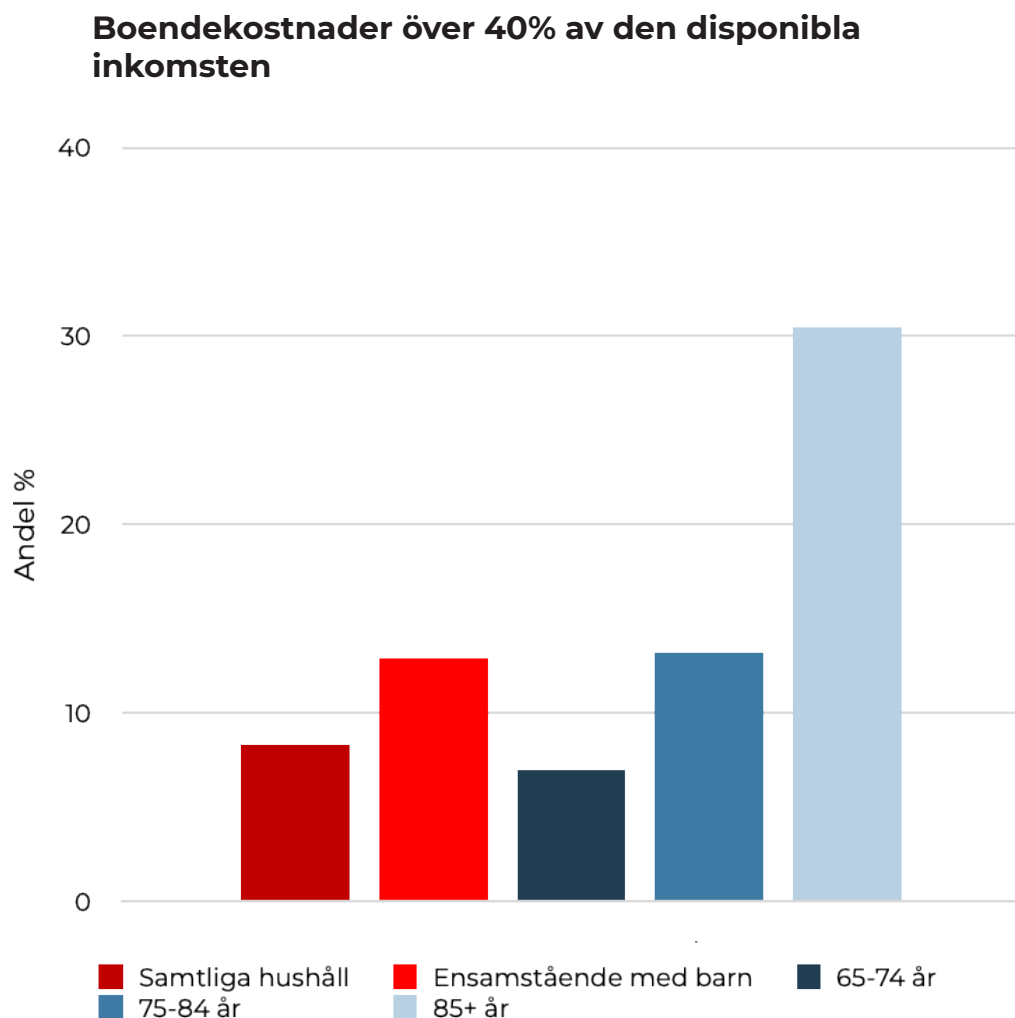
stadsområdena att flyttskatten är ett hinder för flytt. Om äldre som idag bor ensamma i småhus över hela landet skulle få bättre möjligheter och incitament att flytta skulle det få stora positiva effekter på bostadsmarknaden.

En analys som WSP gjorde åt Mäklarsamfundet 2018 visade att om de äldre som uppger att de vill flytta också skulle göra det, så skulle cirka 3 miljoner kvadratmeter borta kunna frigöras. Det motsvarar ungefär en årsproduktion, 45 000, normalstora bostäder.

Äldres boendekostnader

Av samtliga hushåll i landet är det drygt 8 procent som betalar mer än 40 procent av sin disponibla inkomst till boendet. Inom åldersgruppen 75-84 år är det över 13 procent som betalar en så stor del av sin inkomst till boendet. Bland de över 84 år är det hela 30 procent, 78 000 personer, som betalar mer än 40 procent av disponibel inkomst till boendet. Bland de yngre

seniorerna (65-74 år) är det fortfarande många som yrkesarbetar vilket gör att bara 7 procent i den gruppen har så höga boendekostnader. För stora delar av den äldre åldersgruppen är alltså boendekostnaden hög, vilket är en av flera bidragande faktorer till att många på ålderns höst vill byta boende.



Källa: SCB, undersökningen av levnadsförhållanden (ULF/SILC)



Scenario ett

”40-talister flyttar som 30-talister”

I följande scenario görs beräkningar utifrån antagandet att 40-talister, om tio år, uppvisar samma flyttmönster som och alltså bor på samma sätt som 30-talisterna gör idag. Hälften av landets idag en miljon 40-talister bor i småhus idag. Det gör 40-talisterna till den grupp som i högst utsträckning bor i småhus.

Om tio år beräknas den här gruppen vara 640 000. Skulle de då bo som 30-talisterna gör idag så kommer nära hälften av de som bor i småhus idag inte bo kvar. Antalet 40-talister som då bor i småhus är enligt beräkningen cirka **255 500 personer**.

I detta scenario finns alltså en betydande potential att öka småhusutbudet och underlätta för yngre och trångbodda familjer att i högre utsträckning än idag bo i småhus. Antalet 40-talister som av olika skäl behöver andra, bättre anpassade boendeformer kommer också att öka. I detta scenario är det drygt 84 000 färre 40-talister som kommer att bo i flerbostadshus om tio år.

Hur mycket skulle flyttningarna då öka i detta scenario?

I Stockholms kommun skulle över 20 000 av fyrtiotalisterna som idag bor i flerbostadshus (hyresrätt och bostadsrätt) idag behöva flytta om deras boendemönster skulle se ut som de som är födda på 30-talet eller tidigare gör idag. Över 4 000 skulle behöva flytta från villan. Fler skulle också behöva ett boende av annan sort eftersom nära 14 procent skulle bo så om tio år, jämfört med 5 procent av 40-talisterna idag.

I Jönköpings kommun skulle 3 549 småhus frigöras om kommunens

40-talister om 10 år bor som 30-talisterna i kommunen gör idag. I en utpräglad småhuskommun som Skellefteå skulle 2 882 villor frigöras i scenariot. Hur stor effekten skulle bli om detta scenario skulle bli verklighet beror alltså i ganska hög grad på bostadsbeståndet i den aktuella kommunen. I Stockholm blir effekten inte obetydlig, men inte heller särskilt stor.

Då blir effekten relativt sett större i mindre kommuner där småhusen dominerar över flerbostadshusen.

”

**I Jönköpings kommun
skulle 3 549 småhus frigöras
om kommunens
40-talister om 10 år bor
som 30-talisterna gör idag.**



Scenario två

”Seniorer flyttar mer som de vill”

I flera tidigare undersökningar om äldres flyttönskemål uppger 50-60 procent av de äldre att de vill flytta, men att man av olika anledningar känner sig hindrade att göra det. Att vilja flytta och att faktiskt göra det är naturligtvis inte samma sak. I det här scenariot gör vi därför antagandet att mellan 15- 35 procent av de äldre skulle flytta. 2018 flyttade drygt 131 000 i åldersgruppen 55-79 år, vilket bara motsvarar mellan 4 och 7 procent beroende på ålder. Här görs antagandet att man i 55-års-åldern är två som flyttar från villan till att hushållsstorleken för ålders-

gruppen 75-79 år i villan i genomsnitt är 1.2 personer. Vi antar också att de äldre seniorerna har starkare skäl att flytta än de yngre seniorerna, där det är fler som yrkesarbetar och fortfarande har barn boendes hemma. Totalt frigörs i detta scenario 247 700 villor. Det tål kanske att upprepas att detta inte är en prognos för ett faktiskt utfall. Vad det däremot klart och tydligt visar är att om äldre upplevde att de kunde flytta som de önskar och behöver så skulle det göra mycket stor skillnad för bostadsmarknaden. Det illustrerar också den stora potentialen i ökad rörlighet för just de äldre.

Åldersgrupp	Flyttfrekvens idag	Flyttfrekvens i framtiden	Antal frigjorda villor
55-59 år	6,6 %	15 %	26 400
60-64 år	5,3 %	20 %	36 900
65-69 år	4,5 %	25 %	50 900
70-74 år	3,8 %	30 %	70 400
75-79 år	4,0 %	35 %	63 100
			Totalt
			247 700 villor

”

Totalt frigörs i detta scenario 247 700 villor. Det visar att om äldre kunde flytta som de önskar och behöver skulle det göra stor skillnad för bostadsmarknaden.



Scenario tre

”Äldre flyttar som förr”

Många äldre bor på jämförelsevis stora ytor. 59 procent i åldrarna 65-89 år har en hög utrymmesstandard. Det motsvarar 1.2 miljoner personer. Inom den här gruppen sker cirka 50 000 flyttningar i nuläget. Om vi istället tänker oss att samma flyttmönster som år 2007

skulle råda, så skulle flyttarna vara 6 000 fler. Går vi 10 år framåt i tiden så har antalet individer i den här gruppen ökat med ytterligare 175 000 personer. Skulle vi år 2030 ha samma flyttmönster som 2007 i den här gruppen skulle flyttningarna öka med 16 000 stycken.

Flyttmönster åldern 65-89 med hög utrymmesstandard

	Flyttningar idag	Flyttningar 2030
Nuläge	50 000	
Flyttmönster som 2007	+ 6000	+ 16 000



Sammanfattning

Äldres flyttar är centrala för en bostadsmarknad med fungerande flyttkedjor. I ovanstående scenarier har vi velat visa den inneboende potentialen om fler äldre flyttar mer. Många i familjebildande ålder som bor i våra tillväxtområden har idag, trots två inkomster, inte råd att köpa en vanlig villa eller radhus på rimligt avstånd från sitt arbete och stadskärnan.

Det är en rimlig förväntan, och ju mer det framstår som en avlägsen dröm desto mindre förtroende för politikens förmåga att få någonting gjort kommer den här generationen att ha. I bostadskrisen spår breder pessimismen ut sig. Att bostadsmarknadens rörlighet är

viktig och att nyproduktionen har en relativt sett liten del i att hantera bostadsmarknadens utbudsutmaningar är en insikt som börjar sjunka in hos allt fler beslutsfattare. Nyproduktionen motsvarar trots allt bara knappt en procent av det befintliga beståndet. Den riktigt stora effekten nås först om vi får en mer effektiv kontinuerlig omfördelning av det befintliga beståndet. I nuläget omsätts cirka 3.5 procent av det befintliga beståndet årligen. Andelen skulle behövs dubbleras för att närma sig en bostadsmarknad i balans där matchningen mellan utbud och målgrupp fungerar bättre.

”

Bostadsfrågan är, trots allt, en del av en modern välfärdsstats sociala kontrakt.

Vår förhoppning är att den här korta rapporten kan bli bränsle för mer diskussion om vinsterna med ökad rörlighet och stimulera politikens idéutveckling på området. I grunden finns där frågan om äldres möjligheter att utforma sin boendesituation så som de vill och önskar.

Om fler äldre ska flytta från sin stora villa krävs en kombination av finansiella incitament och ett mer anpassat utbud. Vi behöver en äldrepolitik som bättre ser beröringspunkterna med bostadspolitiken. Det som gynnar de äldre på bostadsmarknaden kan också få positiva effekter för de yngre. Med större fokus på den här gruppens önskemål och behov kan vi på sikt öka jämlikheten i bostadssituation mellan generationerna.

För att öka äldres flyttar krävs en blandning av ekonomiska och mer socialt orienterade incitament i kombination med ett utbud som motsvarar seniorernas behov och önskemål.

Mäklarsamfundet menar att en av de viktigaste delarna att börja med är en reformering av reavinstskatten. Till att börja med vore det rimligt att indexera

skatten så att inköpspriset räknas om till dagens penningvärde. Det vore också rimligt att reavinstskatten, som idag är evig, tar hänsyn till hur länge man bott i sin bostad. För boendetider mellan 20-30 år borde ingen reavinstskatt tas ut.

I debatten hörs ofta argumentet att det vore ett oproportionerligt gynnande av en generation som redan har och har haft stora privilegier och, genom stigande bostadspriser och goda år på börsen, många gånger har ett inte oansenligt kapital och låga boendekostnader. Samtidigt ska man vara medveten om att den här gruppen genom åren betalat stora summor i fastighetsskatt, varför en skattelättnad för att möjliggöra flytt inte vore orimlig. Det handlar trots allt inte om att gynna en specifik grupp, utan de effekter en sådan reform skulle få på rörligheten och därmed möjligheten för många trångbodda småbarnsfamiljer att få möjlighet att köpa ett småhus.