



Äldres bostadsdrömmar

Villaägande seniorers
bostadspreferenser

Förord

Bättre kunskap om äldres bostadsdrömmar kan gynna alla bostadskonsumenter



Björn Wellhagen
Vd Mäklarsamfundet

Hur kommer det sig att många seniorer väljer att bo kvar i tvåplansvillan, även om de skulle föredra en trea närmare släkt och vänner? Hur har pandemin ändrat äldres boendepreferenser? Dessa frågor har vi undersökt i den här rapporten som handlar om hur villaboende seniorer ser på bostaden.

Mäklarsamfundet arbetar för att för att fler ska kunna flytta när de vill och behöver. Vi har under en lång tid sett att äldre inte flyttar i den grad som de själva vill. I en undersökning som WSP utförde för Mäklarsamfundet 2018 framgick det att bostadsyta motsvarande 3 000 000 kvadratmeter skulle kunna frigöras om äldre flyttade i den grad som de önskade. En bild som bekräftas av vår rapport Tre scenarier för äldres flyttar från 2020. Genom att undersöka hur villaboende seniorer ser på sitt boende, och framtida flyttar, hoppas vi kunna bidra med ny kunskap som kan hjälpa beslutsfattare att skapa bättre förutsättningar för fler seniorer att förverkliga sina bostadsdrömmar.

Som underlag till den här rapporten har vi låtit WSP undersöka äldres boendepreferenser med följande frågeställningar: varför flyttar äldre i lägre grad än vad de själva önskar, och hur har äldres boendepreferenser ändrats under pandemin? Detta har undersökts med en webbenkät med drygt 1 000 respondenter bestående av seniorer över 70 år som bor i småhus, kedjehus eller radhus.

Med kunskapen från svaren på dessa frågeställningar har vi på Mäklarsamfundet samlat de policyförslag som vi tror skulle ge störst positiv effekt på äldres möjligheter att flytta dit de vill. Vi ser att det främst behövs fler bostäder som lever upp till de kriterier som seniorer efterfrågar. Gärna ägda

boendeformer i slutna bostadskvarter med plats för sociala aktiviteter i nära anslutning till släkt och vänner eller centralt. Balkong eller uteplats är en hygienfaktor för många. För 92 procent av respondenterna behövde månadskostnaden bli mindre än 10 000 kr per månad, vilket kan vara möjligt även i nyproduktion, med tillräckligt låg belåningsgrad.

För att äldre ska ha bättre förutsättningar att köpa en lågt belånad ny bostad borde Sverige överge sin radikala ställning som ett av två länder i EU som reavinstbeskattar bostäder som bebotts av samma person under lång tid. Vi föreslår att reavinstskatten trappas ned över tid, och avskaffas för den som bott tio år i samma bostad. Det borde också bli möjligt att i högre grad skjuta upp reavinstskatten vid flytt till en billigare bostad och den generella skattenivån borde sänkas till OECD-snittet.

Med våra förslag skulle både trångboddheten bland barnfamiljer minska och fler äldre skulle kunna bo i en bostad som ger högre livskvalitet. Rekordstora årskullar drömmer om rad-, kedje- och småhus. För att kunna förverkliga de drömmarna måste matchningen på bostadsmarknaden bli bättre och vi måste ta bort hinder för den som vill flytta. Med bättre kunskap om äldres bostadsdrömmar kan vi gynna alla bostadskonsumenter.

Förhoppningsvis kan den här rapporten bli ett intressant faktaunderlag till politiska beslutsfattare och samhällsbyggare, så att vi tillsammans kan se till att fler får chansen att flytta till en bra bostad.

Innehåll

Förord	2
Innehållsförteckning	3
Sammanfattning av studien	4
Undersökningens svarsgrupp och deras boendesituation	5
Studiens resultat	8
Så resonerar seniorerna kring boendet	8
Skäl att flytta	9
Vad vill äldre flytta till?	9
Storlek och kostnad på nästa bostad	10
Intresset av nyproduktion	11
Skäl till att inte flytta	12
Svar om vad som skulle göra att fler äldre skulle vilja flytta	13
Flytt till senior- och trygghetsboende	14
Pandemins påverkan på flyttplaner	15
Viktiga kvaliteter utomhus	16
<i>Förändringar under pandemin</i>	17
Viktiga kvaliteter inomhus	18
<i>Förändringar under pandemin</i>	19
Trygghet i bostaden	20
Viktiga trygghetsaspekter	21
Förtroende för kommunen	22
Ytterligare aspekter som är viktiga för tryggheten i bostaden	23
“Hur tänker du kring ditt boende 10 till 15 år fram i tiden?”	24
Policyförslag	25
Så kan vi se till att fler seniorer ska kunna bo där de vill	26
Fler attraktiva bostäder att flytta till	26
Reformera reavinstskatten	26
Äldreboenden måste vinna tillbaka seniorernas tillit	26
Prioritera vård, omsorg och service i direkt koppling till boendet	27
Bygg i slutna kvartersstrukturer både centralt och nära villaområden	27
Låt inte fördomar styra bild av äldre	27
Sammanfattning av policyförslagen	28
Om den här rapporten	29

Om rapporten

Sammanfattning av studien

Villaägande seniorer bor idag både stort och billigt. De har bott länge i sin bostad och få har hemtjänst i bostaden. Hälften kan tänka sig att flytta i framtiden, vanligtvis inom tre till tio år. Pandemin har inte påverkat viljan att flytta för de allra flesta. 4 procent säger dock att en flytt känns mindre angelägen nu än innan pandemin. Det beror främst på att boende i villa innebär en frihet i vardagen och att de slipper komma i närkontakt med andra människor.

De främsta skälen till att flytta är att orken tryter att ta hand om hus och trädgård. En annan anledning till att flytta är om hälsan försämras, för sig själv eller för partnern. Bostäder som lockar är i första hand bostadsrätter eller seniorboenden.

Villaägande seniorer är mestadels vana att bo stort, och de efterfrågar i första hand tre rum och kök. Betalningsviljan är låg och endast 8 procent kan tänka sig betala mer än 10 000 kr i månaden. Men å andra sidan, om boendet går att finansiera utan bolån räcker det gott till att betala avgiften. Intresse att flytta till nyproduktion finns.

Det vanligaste skälet till att inte vilja flytta är att många trivs där de bor och vill bo kvar så länge det är möjligt.

Fyra av tio villaägande seniorer kan tänka sig att flytta till ett seniorboende. En av fyra är osäkra. Det finns ett lite mindre intresse av att flytta till trygghetsboende än till ett seniorboende. En av fyra uttrycker ett intresse, men många är osäkra.

Viktiga kvaliteter i omgivningarna runt boendet innefattar närhet till det gröna

och det har även blivit viktigare i samband med pandemin. Även närhet till släkt och vänner har blivit viktigare nu under pandemin.

Viktiga kvaliteter i bostaden är egen uteplats eller balkong, och det har blivit viktigare under pandemin.

Villaägande seniorer känner sig mestadels trygga i sin bostad. Mest trygga känner de sig i att inte utsättas för brott i hemmet. Knappt två av tio villaägande seniorer känner sig inte trygga i att det finns grannar eller andra som hjälper till om det behövs. Pandemin har inte haft någon större påverkan på känslan av trygghet i bostaden.

Det är varierat förtroende för att kommunen kan erbjuda vård- och omsorgsboende som tillgodoser behoven och önskemålen.

Trygghetsaspekter avseende olika typer av seniorboenden är mestadels svåra att svara på för villaägande seniorer. Alla har inte tänkt igenom hur man vill ha det vid en eventuell flytt. Viktiga faktorer när det gäller trygghet är lugn, larm och grannar.

Många seniorer vill bo kvar i sitt hus, så länge det är möjligt och så länge hälsan tillåter. Det är viktigt att kunna sköta sig själv och kunna vara självständig så mycket som möjligt, men att få tillgång till hjälp när så behövs. De flesta tänker att behov av ändrat boende tar man när det behövs och det finns en ovilja att planera i förväg.

Den som lever får se är en stark devis!



Maria Pleiborn (t.v)

Seniorkonsult, WSP

Linda Lövgren (t.h)

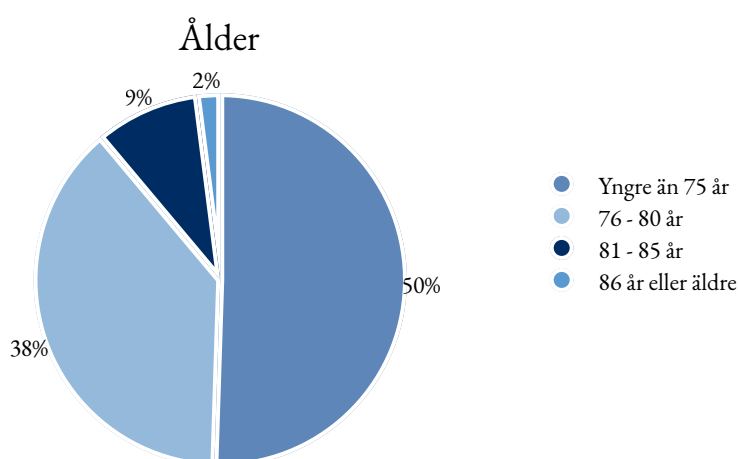
Bostadsanalytiker, WSP

Foto: Oskar Hjelm

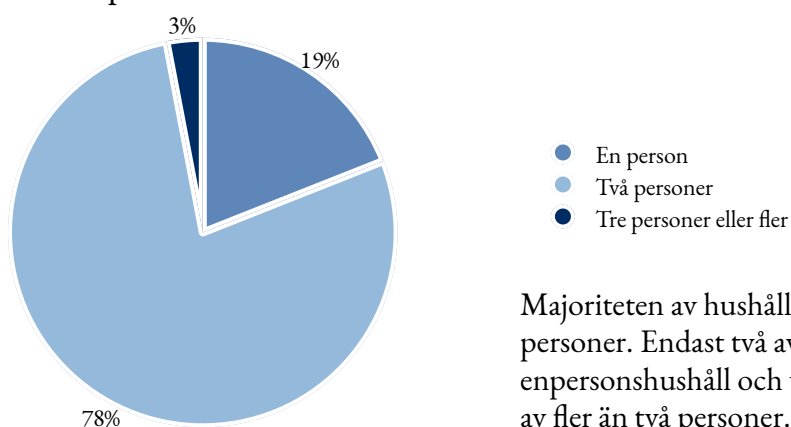
Undersökningens svarsgrupp och deras boendesituation

Urvalet av de svarande består av personer som fyller 70 detta år eller som är äldre. Hälften av de svarande är mellan 70 och 75 år gamla och mycket få är 86 år eller äldre. Över 1 000 villaboende respondenter har svarat på webbenkäten. Resultaten är sammanställda i diagram och utvalda fritextsvar är framlyfta för att förstärka och lyfta fram rapportens resultat.

En ovanlighet i denna undersökning är att en majoritet av de svarande är män. Vanligtvis brukar fler kvinnor än män svara på enkäter om boendefrågor. Möjliga förklaringar till detta kan kanske bero på en ökad datorvana hos de äldre männen alternativt tradition hos de äldre.



Antal personer i hushållet

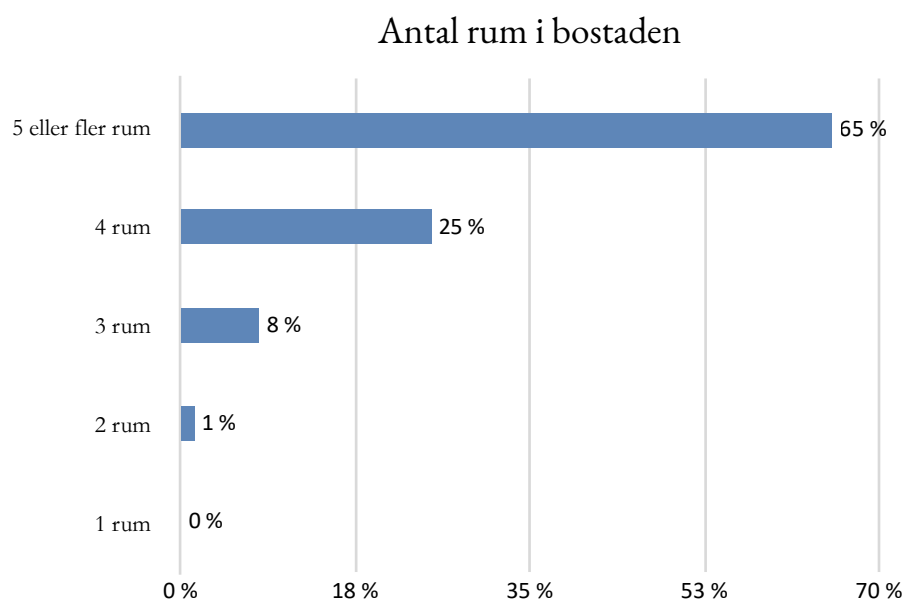


Majoriteten av hushållen består av två personer. Endast två av tio hushåll består av enpersonshushåll och väldigt få hushåll består av fler än två personer.

Urvalet av de svarande är gjort utifrån att respondenterna bor i villa. Detta stämde inte helt och hållet, då enbart 96 procent av de boende anger att de bor i villa, radhus eller kedjehus. Resterande bor i bostadsrättslägenhet, hyreslägenhet och bor i några fall på gård eller liknande. Detta beror förmodligen på att

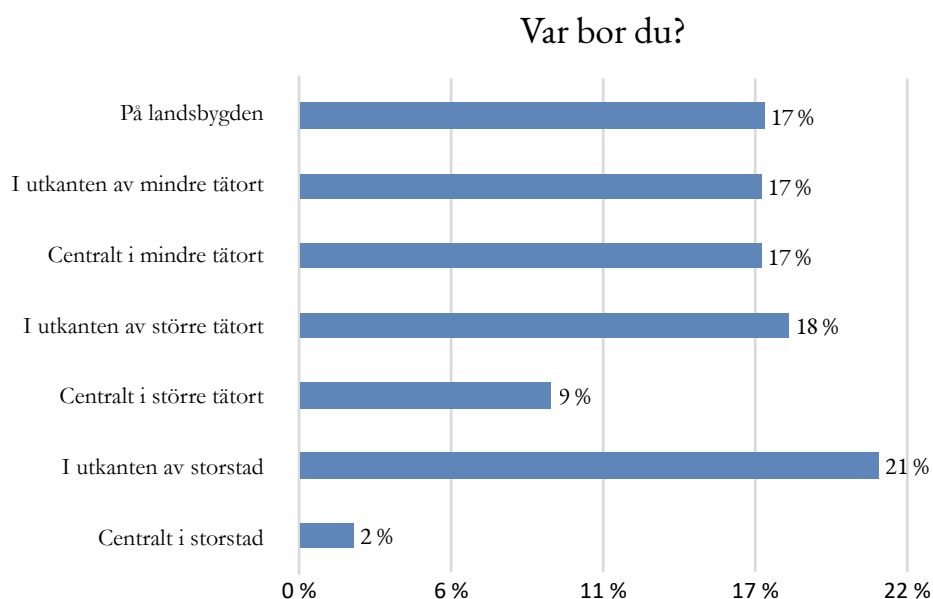
respondenten har flyttat och inte ändrat sin status i sitt paneldeltagande.

De flesta respondenterna bor i bostäder med ett stort antal rum, vilket är logiskt då de flesta bor i villa, radhus eller kedjehus.



Studien är rikstäckande, vilket visas i en blandning av var respondenterna bor. Flest bor i utkanten av storstad, men därefter är det relativt jämnt fördelat mellan

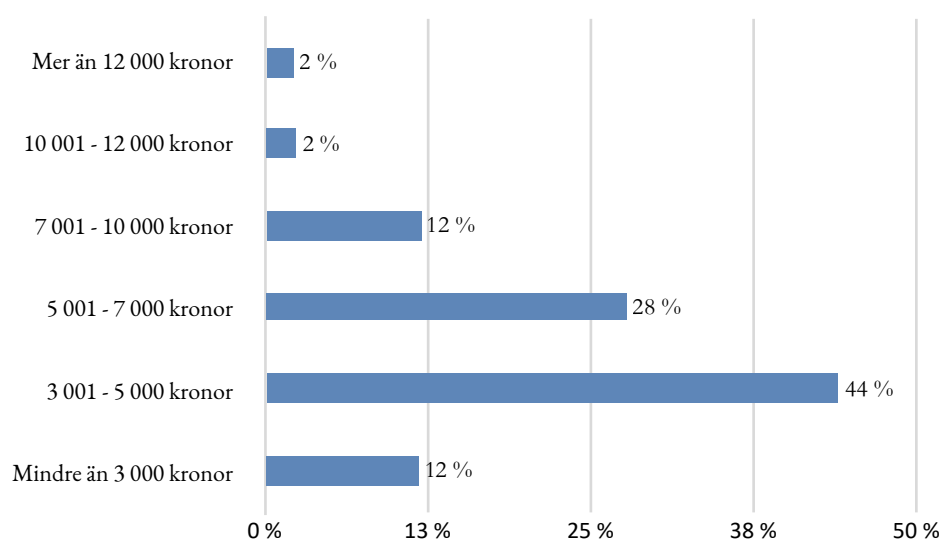
landsbygd, i utkanten av mindre tätort, centralt i mindre tätort och i utkanten av större tätort.



Boendekostnaderna är överlag låga för deltagarna. Över hälften har en månadskostnad som understiger 5 000

kr och enbart två procent har en månadskostnad som överstiger 12 000 kronor.

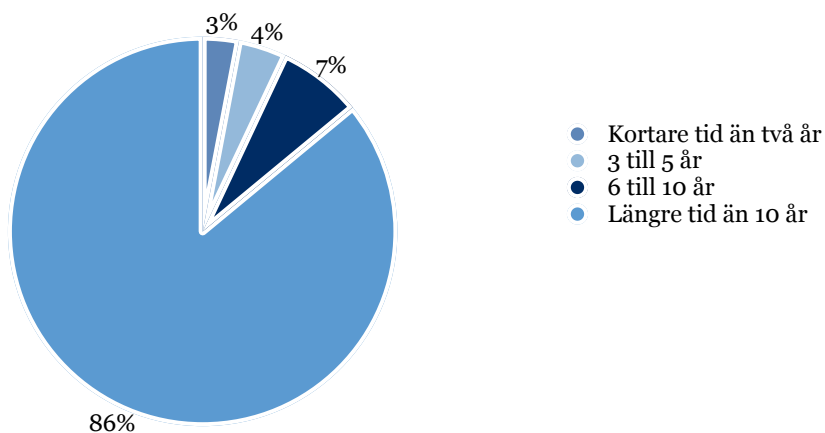
Månadskostnad för boendet



Det är få som har hemtjänst i hushållet. Endast 2 procent svarar ja på frågan om man själv eller någon annan i hushållet har hemtjänst.

Majoriteten har bott längre än tio år i sin bostad (86 procent). 3 procent har bott kortare än två år i sin bostad, vilket motsvarar andelen som hunnit flytta från villan.

Boendetid





“De främsta skälen till att flytta är att orken tryter att ta hand om hus och trädgård.”

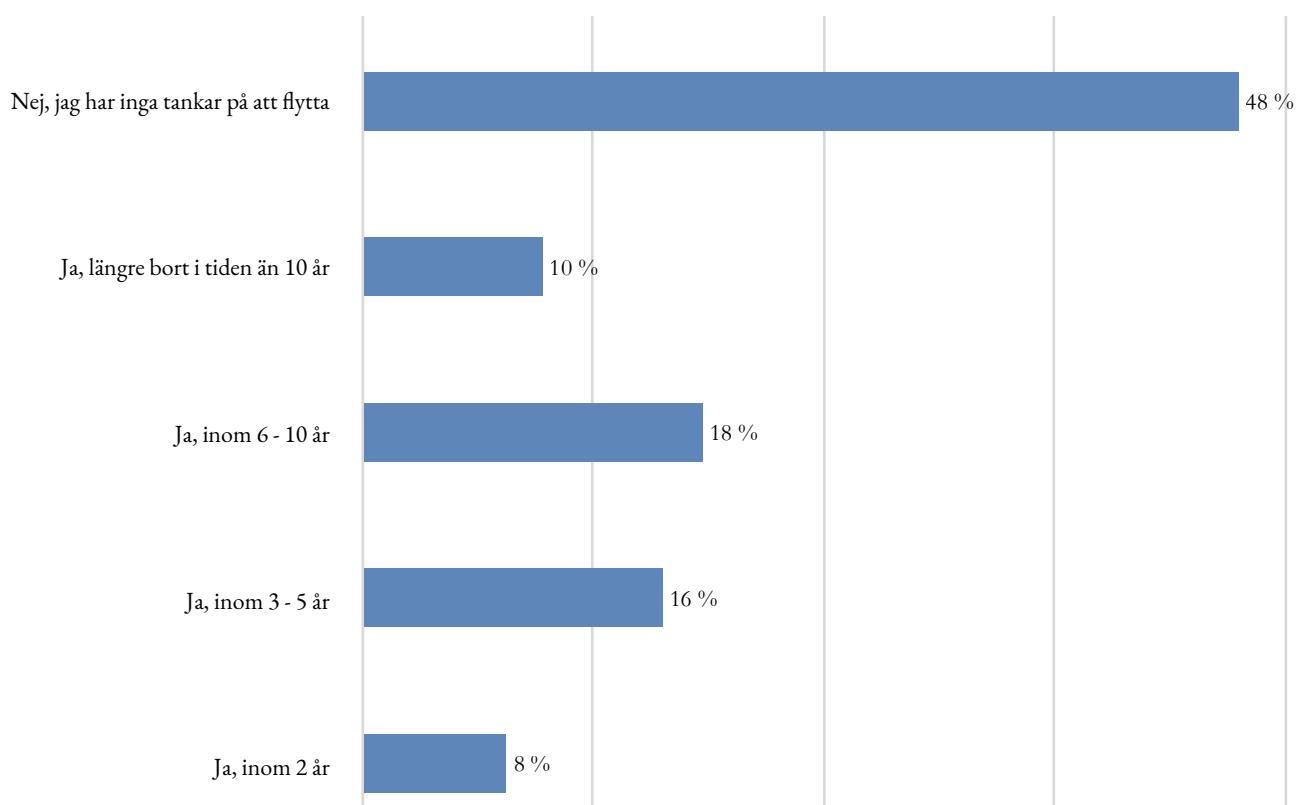
Studiens resultat

Så resonerar seniorerna kring boendet

Det är tydligt att som det ser ut idag är det få i svarsgruppen som är intresserade av att flytta. Hälften av respondenterna har inga planer på att flytta. En av tio kan tänka sig

att flytta längre fram i tiden än tio år. En av fyra kan tänka sig att flytta inom fem år.

Skulle du kunna tänka dig att flytta?





Skäl att flytta

Ett av de främsta potentiella skälen till att vilja flytta i framtiden är om orken för att ta hand om hus och trädgård skulle tryta. Det upplevs som arbetsamt att ta hand om ett hus och det är en motivationsfaktor till att flytta.

En annan viktig motivation till att flytta är om hälsan försämras för sig själv eller för partnern. Att bli ensam kvar i huset av olika skäl är en viktig orsak till att vilja flytta.

Det finns även ett intresse av att flytta utomlands på ålderns höst.

“

Jag borde passa på nu innan priserna börjar gå ner. Jag kör inte bil längre och har en lång, jobbig uppförsbacke för att komma till affär och buss. Min sambo har bil men är 80 och vet inte hur länge han kommer att kunna köra.

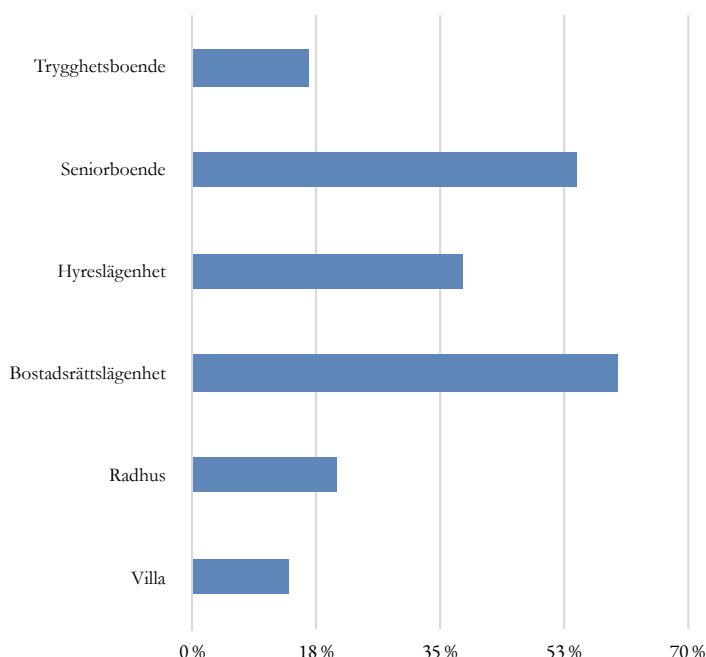
Citat från enkätsvaren

Vad vill äldre flytta till?

De flesta kan tänka sig att flytta till en bostadsrätt eller ett seniorboende. Hyreslägenheter är också efterfrågade, även om det för många av respondenterna är mer attraktivt att hitta ett ägt boende när det är möjligt att få en låg månadskostnad.

Andra typer av bostäder som efterfrågas är i första hand olika typer av enplanshus, gärna med en liten atriumträdgård. Även kollektivboende och ägarlägenheter efterfrågas. Det är tydligt att villaägande seniorer, liksom befolkningen i stort, är en heterogen grupp med olika preferenser som går att delas in i flera mindre målgrupper.

Vilken typ av bostad skulle du då kunna tänka dig att flytta till?



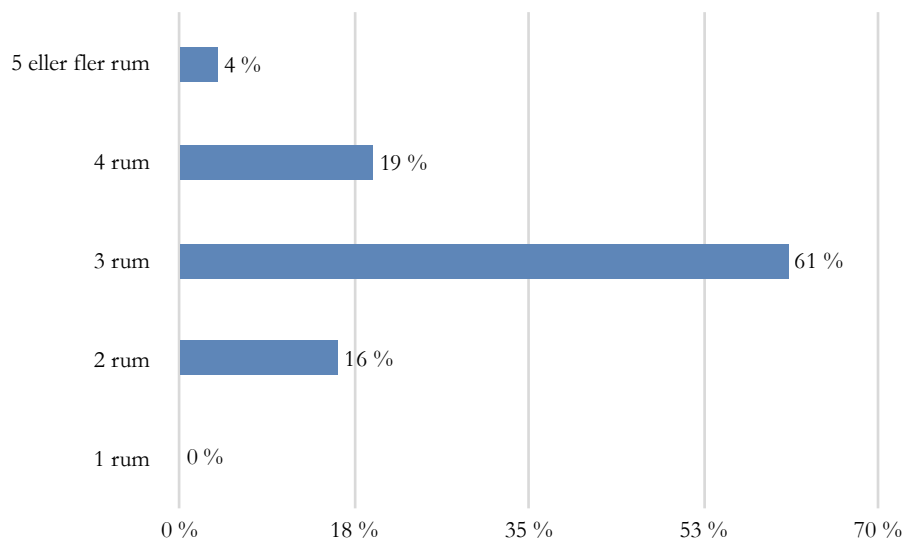
Villaägande seniorers bostadspreferenser

Storlek och kostnad på nästa bostad

Villaägande seniorer är mestadels vana vid att bo stort, vilket märks i deras efterfrågan på en ny bostad. Här efterfrågas i första hand tre rum och kök. Det finns ingen

efterfrågan på ett överhuvudtaget och enbart sexton procent efterfrågar en tvåa.

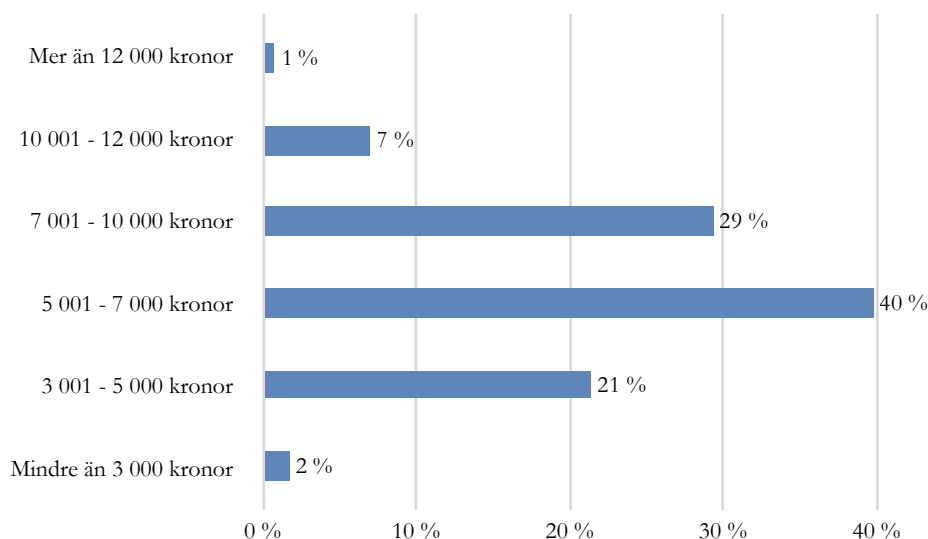
Hur många rum behöver du i nästa bostad?



Betalningsviljan är rätt låg. Endast 8 procent kan tänka sig betala mer än 10 000 kr i månaden, inklusive: amorteringar, hyra/avgift, räntebetalningar och driftskostnader. Men å andra sidan, om

boendet går att finansiera utan bolån räcker betalningsviljan gott till att betala en genomsnittlig avgift för en trea eller större.

Vilken total månadskostnad skulle du som mest kunna ha för en kommande bostad?

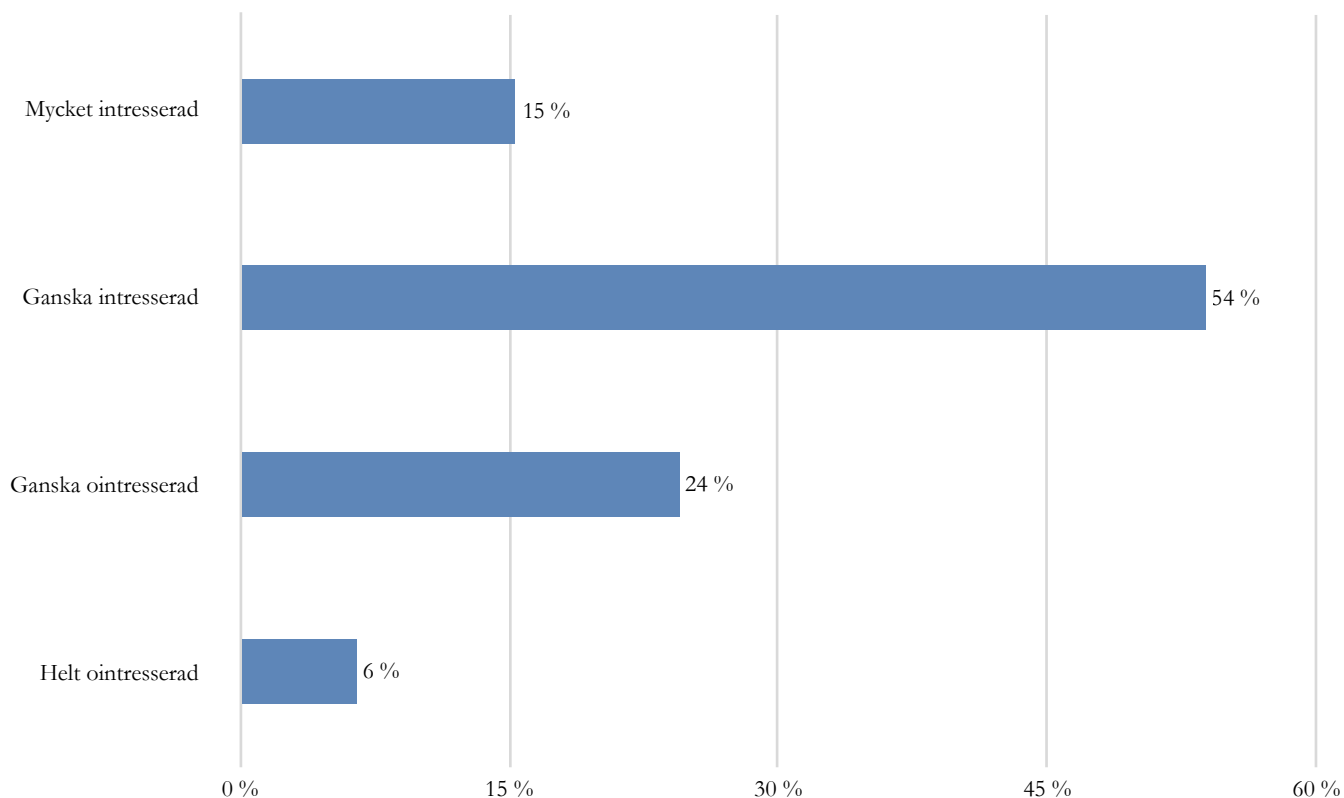


Intresset av nyproduktion

Det finns ett förhållandevis stort intresse av nyproducerade bostäder. Sju av tio är intresserade av att flytta till nyproduktion.

I allmänhet är det få som har en stark preferens när det kommer till nyproduktion.

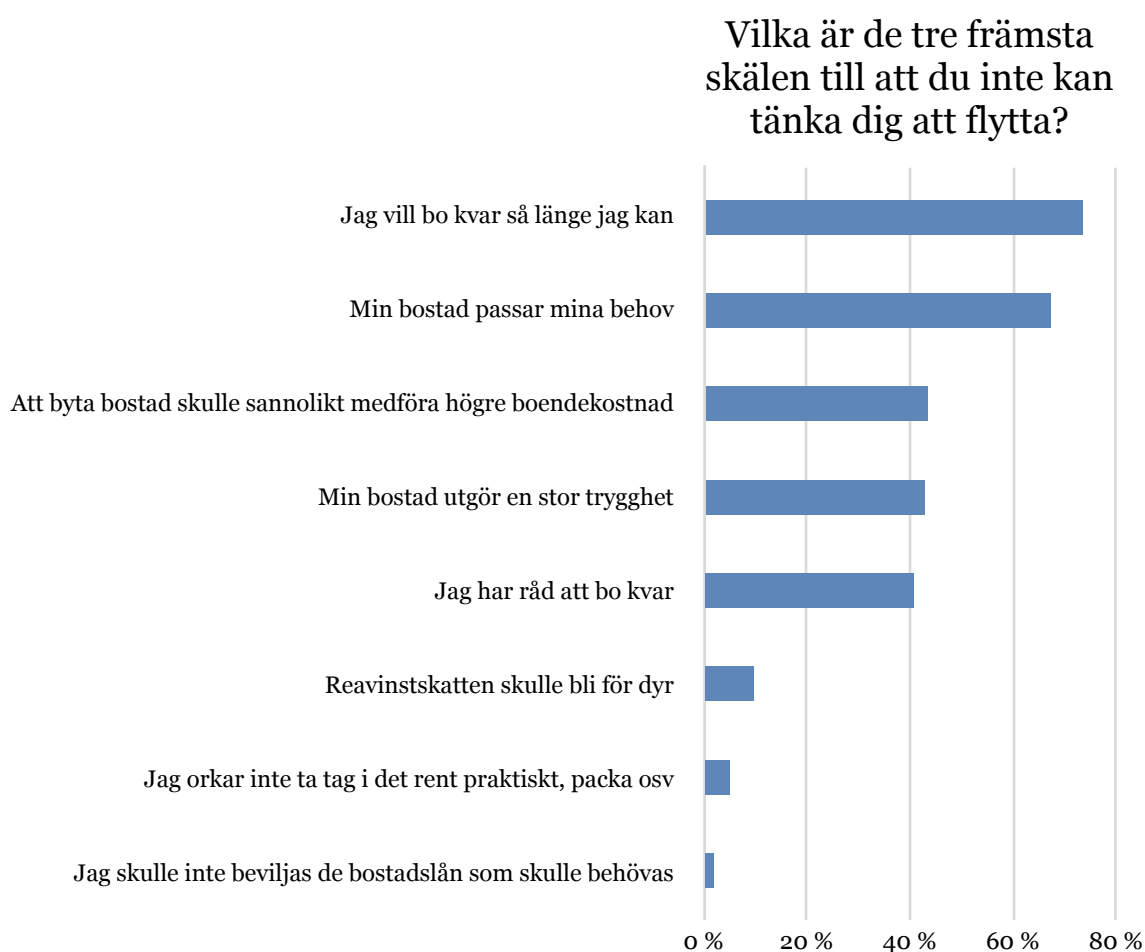
Hur intresserad är du av att flytta till en helt nyproducerad bostad?



Skäl till att inte flytta

Det vanligaste skälet till att inte vilja flytta är att respondenterna trivs där de bor och vill bo kvar så länge det är möjligt.

Hobbys, barn och barnbarn kräver stora utrymmen.



“

Finns inga lägenheter som jag kan bo lika billigt och bra i.

Citat från enkätsvaren

Svar om vad som skulle göra att fler äldre skulle vilja flytta

”Det som gör att man kan tänka sig att ändra sig och flytta i alla fall är sjukdom, hälsoproblem eller att man blir änka/änkling.”

”Att jag drabbas av sjukdom som omöjliggör att bo kvar. Ingen flytt av fri vilja alltså.”

”Då får man bära ut mig!”

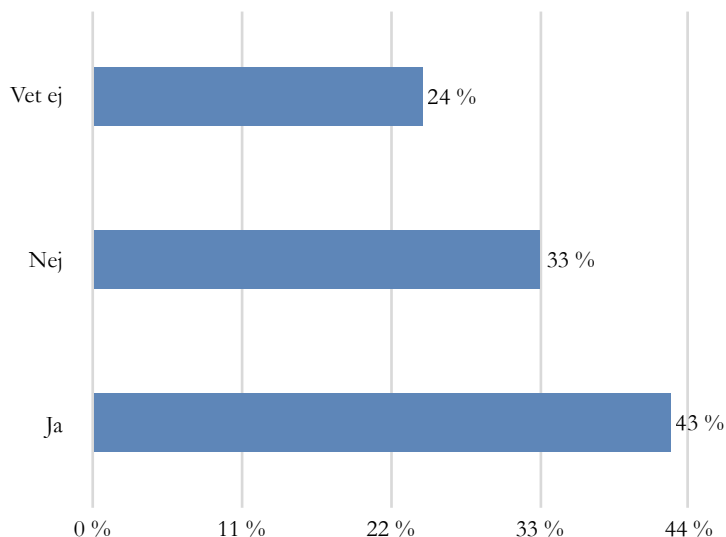
”En 3-4 rummare centralt till samma pris, vilket inte verkar realistiskt.”

”Ingen reaskatt.”

”Om jag blir erbjuden en helt ljudisolerad lägenhet, som är relativt ny och i ett för mig attraktivt område, så kan jag kanske flytta dit. Eftersom jag har en obotlig sjukdom vet jag för tillfället inte hur länge till jag kan räkna med att leva och om det inte blir så länge kan det vara dumt att flytta, då jag skulle behöva mycket hjälp med flytten.”

Flytt till senior- och trygghetsboende

Skulle du kunna tänka dig att flytta till ett seniorboende?



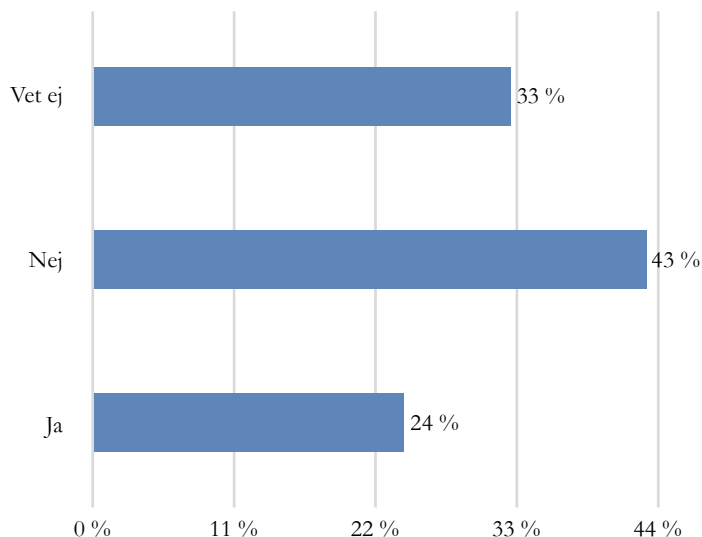
De som kan tänka sig att flytta har fått frågan vilken typ av bostad som man kan tänka sig att flytta till. Fyra av tio villaägande seniorer kan tänka sig att flytta till ett seniorboende. En av fyra är osäkra. Några få har redan hunnit flytta till ett seniorboende.

Troligtvis spelar läge, kostnad och utformning stor roll för efterfrågan på seniorboende, och det finns inget

utpräglat motstånd mot boendeformen som sådan.

Det finns ett lite mindre intresse av att flytta till trygghetsboende än till ett seniorboende. En av fyra uttrycker ett intresse, men många är osäkra. Något som troligtvis påverkas av att respondenterna klarar av att bo i en villa idag, och att det är en väldigt liten del som har hemtjänst nu.

Skulle du kunna tänka dig att flytta till ett trygghetsboende?



Pandemins påverkan på flyttplaner

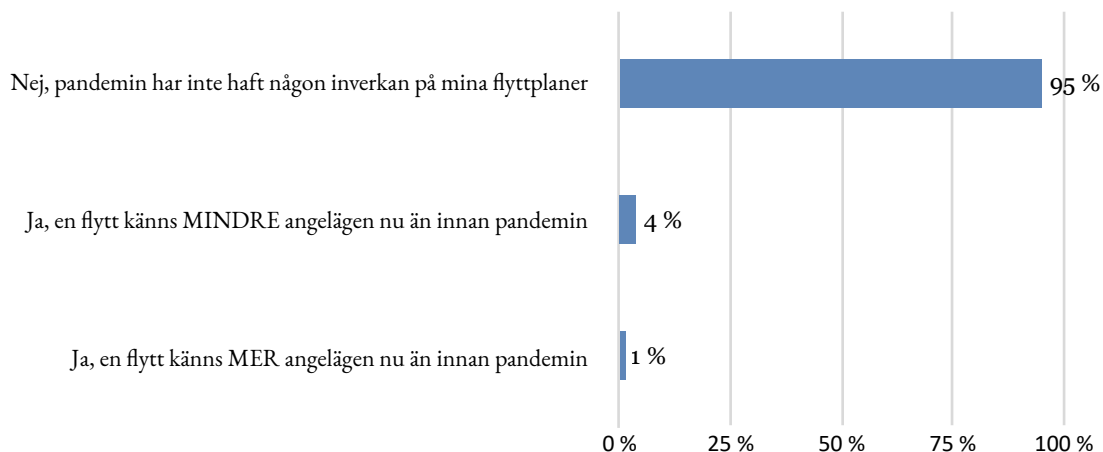
De allra flesta svarar att pandemin inte har påverkat viljan att flytta. En bild som bekräftas av andra frågor i undersökningen. De största anledningarna till att flytta är i allmänhet knutna till stora livshändelser, annars vill de flesta bo kvar där de bor.

En liten andel är mer benägna att flytta på grund av pandemin. Orsaker till detta är bland annat en sämre fysisk kondition på grund av pandemin, att de har haft tid att

röja inför en flytt, eller att de har svårare att hantera avstånd.

Fler personer svarar att de är mindre benägna att flytta på grund av pandemin. Orsaker till detta är bland annat att boende i villa innebär en frihet i vardagen, saker att göra och man slipper komma i kontakt med andra människor. Även smittorisk och stort utrymme gör att önskan att bo kvar i villan har ökat.

Har pandemin haft någon inverkan på din vilja/dina planer på att flytta?



“

Flera bostadshus som kallas äldreboende har stängts ned (även när det gäller helt fristående lägenheter, helt frångilda något som helst gemensamt utrymme) utan att lägenhetsinnehavaren haft någon möjlighet att själv bestämma om man velat ha besök eller ej. Tycker det varit helt förfärligt att på så sätt bli omyndigförklarad! Det har absolut fått mig att sträva efter att behålla min villa.

Citat från enkätsvaren

Viktiga kvaliteter utomhus

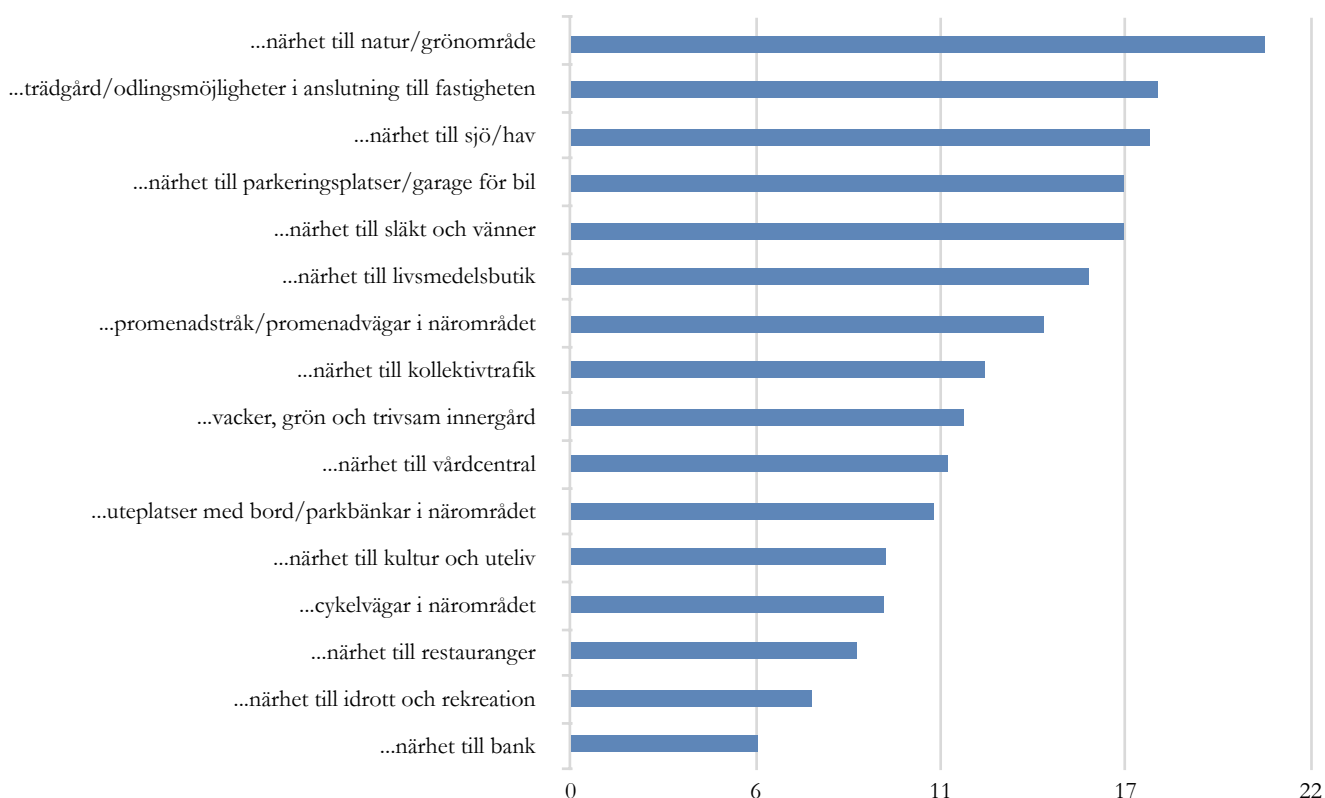
Respondenterna har fått fördela 100 poäng till olika kvaliteter i boendet utomhus. I diagrammet visas den genomsnittliga poängen för de olika kvaliteterna.

Viktigast är närhet till det gröna – både

natur, grönområden, trädgården och odlingsmöjligheter. Därefter kommer närhet till sjö/hav och parkeringsplatser och garage.

Minst viktigt är närhet till bank, idrott och rekreation samt restauranger.

Kvaliteter i omgivningarna



Förändringar under pandemin

Det har spekulerats brett om vilka effekter som pandemin och dess restriktioner har fått på människors boendepreferenser.

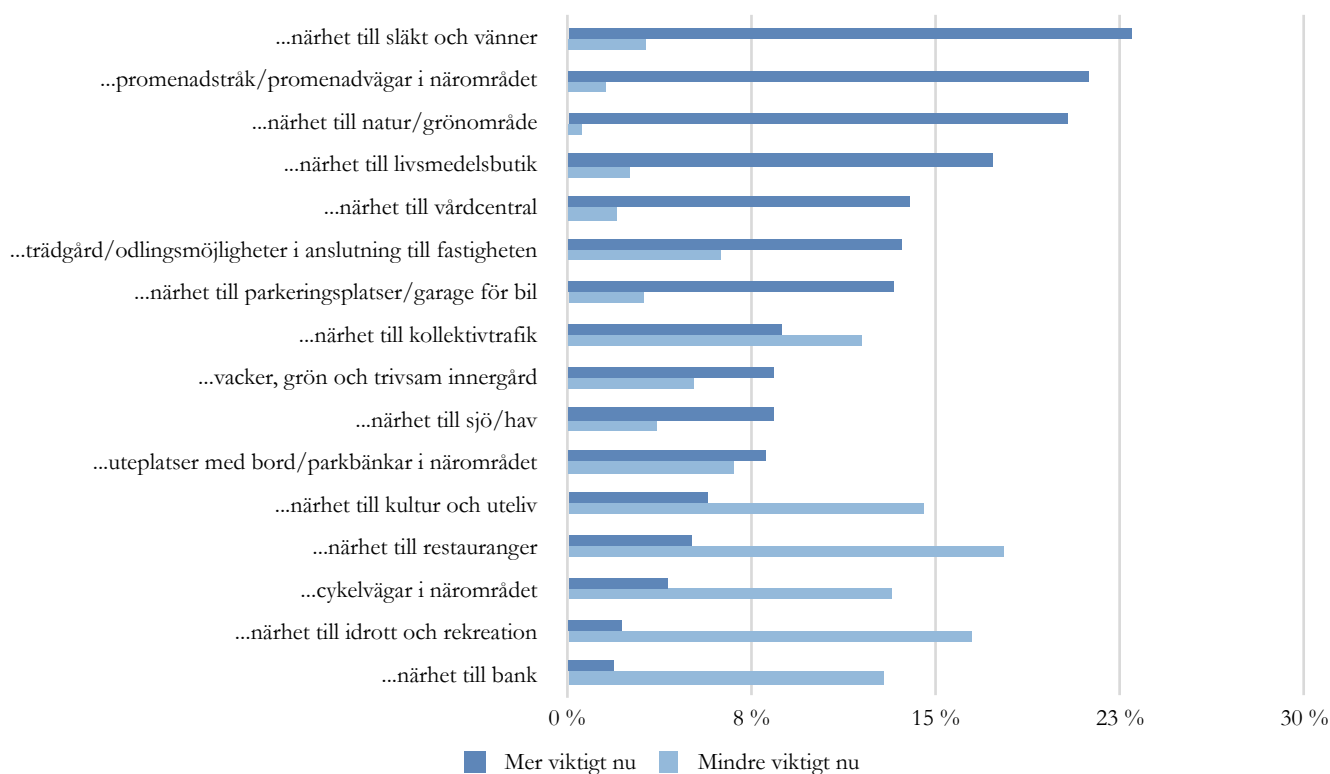
Vi kan se några tydliga effekter i vår svarsgrupp. Närhet till släkt och vänner har exempelvis blivit mer viktiga i samband med pandemin. Det är naturligt då möjligheterna till många andra aktiviteter har varit begränsade det senaste året. Något annat som både var viktigt och har blivit än mer viktigt är närheten till det gröna på alla vis.

Kvaliteter som blivit mindre viktiga är sådant som i allmänhet inte prioriteras av målgruppen. Exempelvis närhet till bank,

idrott och rekreation, cykelvägar samt restauranger.

Det som traditionellt brukar kopplas ihop med grundläggande livskvalitet, som att få vara ute i naturen och umgås med andra människor, har blivit allt viktigare. Samtidigt har kvaliteter som är mer kopplade till nödvändigheter, som närhet till bank och kollektivtrafik, blivit mindre viktigt. Sammanfattat går det att dra slutsatsen att det har blivit viktigare för svarsgruppen att ha en hög livskvalitet nu, jämfört med innan pandemin.

Har pandemin på något sätt påverkat hur viktigt det är med närhet till olika kvaliteter, nu jämfört med hur viktigt det var innan pandemin?



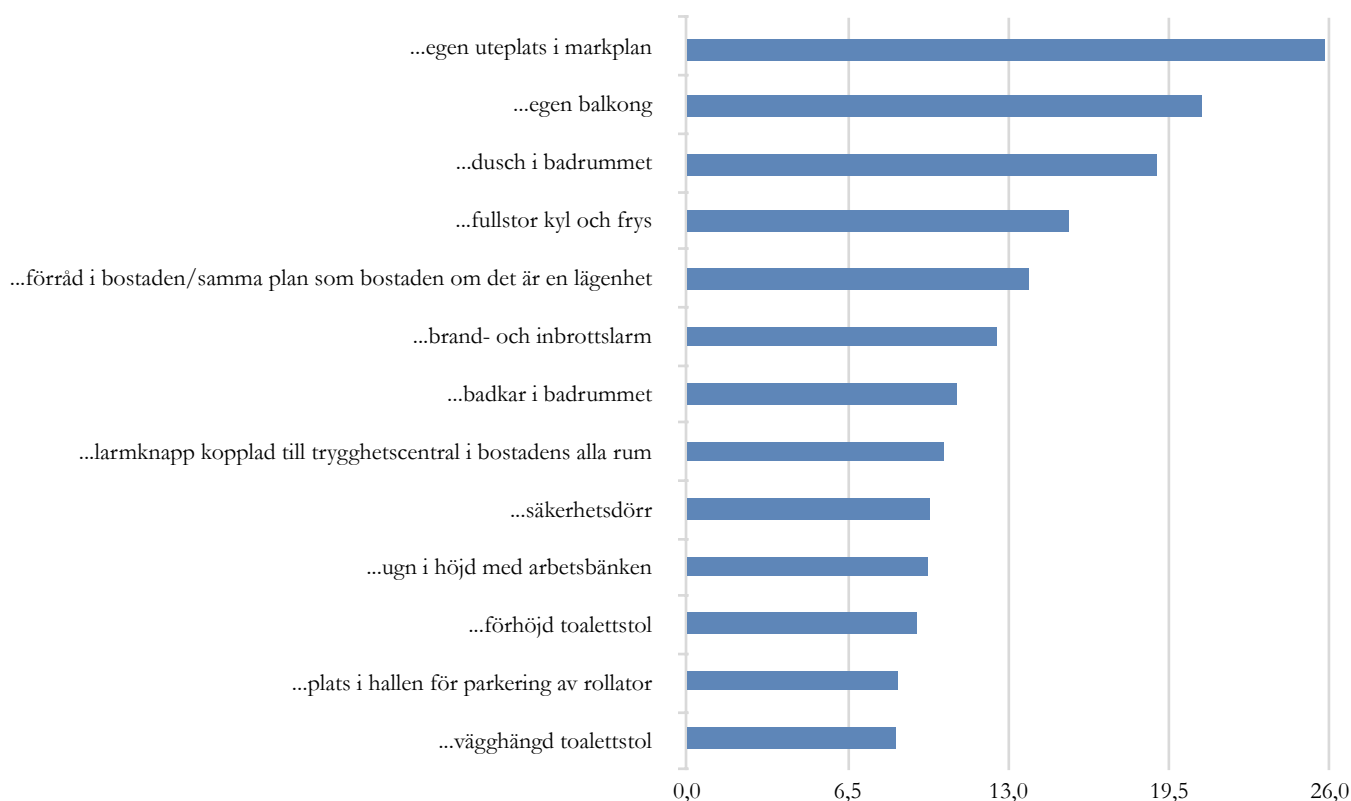
Viktiga kvaliteter i bostaden

Respondenterna har fått fördela 100 poäng till olika kvaliteter i boendet inomhus. I diagrammet visas den genomsnittliga poängen för de olika kvaliteterna.

Viktigast är egen uteplats och balkong. Även dusch och fullstor kyl och frys

är viktiga. Minst viktiga kvaliteter i bostaden är olika typer av tillgänglighetsanpassningar i bostaden, såsom förhöjd/vägghängd toalettstol, plats för rollator, förhöjd ugn. Istället har respondenterna prioriterat livskvalitetshöjande kvaliteter som mest viktiga.

Kvaliteter i bostaden

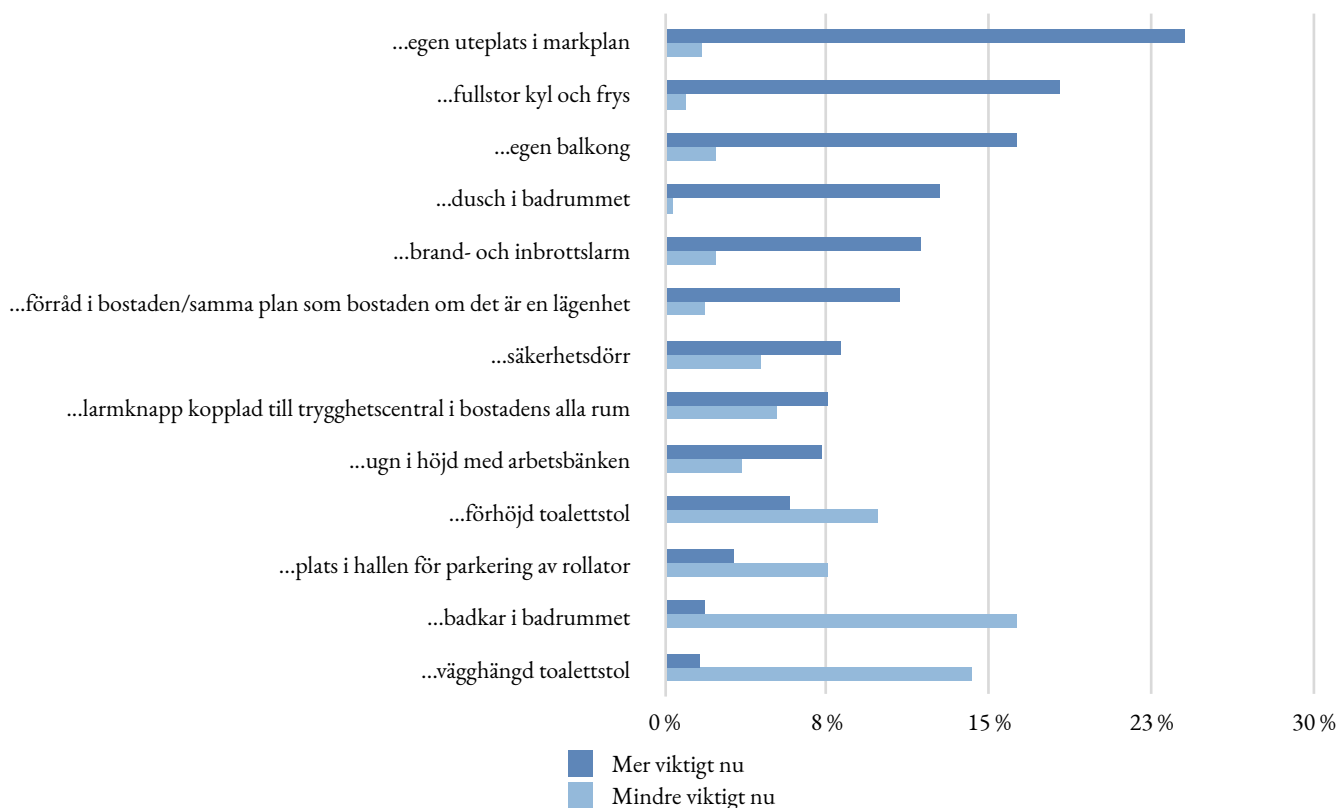


Förändringar under pandemin

De kvaliteter som är viktiga i bostaden har blivit mer viktiga för respondenterna, i samband med pandemin. Dessa är uteplats och balkong, fullstor kyl och frys, samt dusch. Tillgänglighetsanpassningar har blivit mindre viktiga för respondenterna,

samtidigt som möjligheten att vara ute, antingen på balkong eller på en uteplats, har blivit allt viktigare.

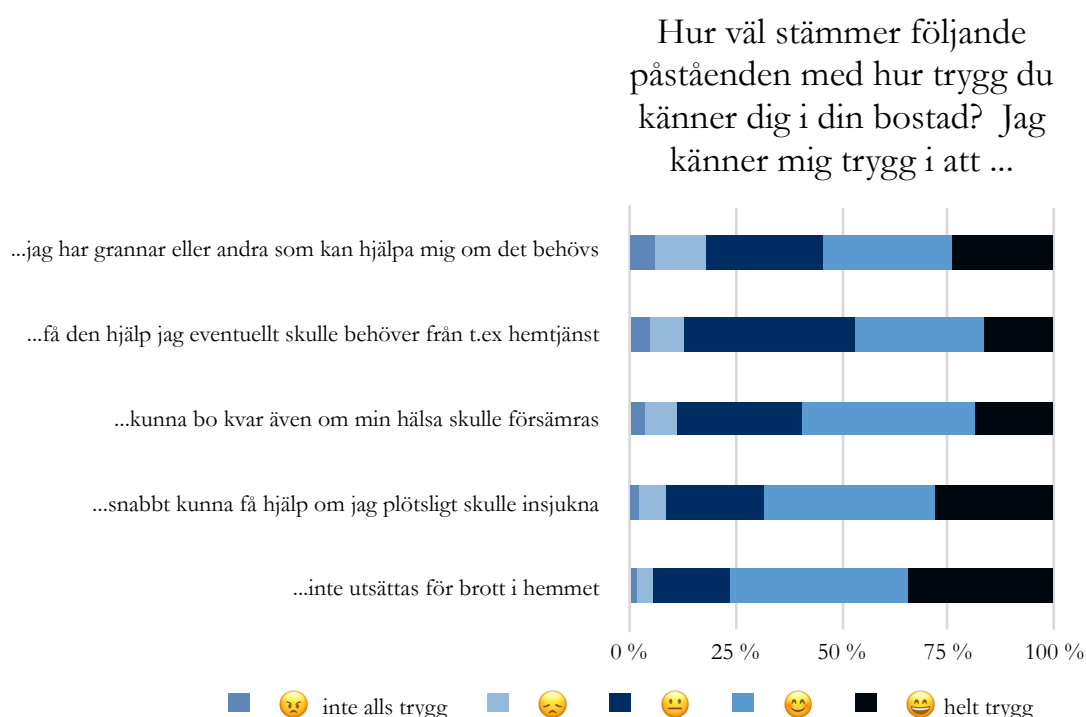
Har pandemin på något sätt påverkat hur viktigt det är med olika invändiga bostadskvaliteter, nu jämfört med hur viktigt det var innan pandemin?



Trygghet i bostaden

Villaägande seniorer känner sig mestadels trygga i sin bostad. Mest trygga känner de sig i att inte utsättas för brott i hemmet. Knappt två av tio villaägande seniorer

känner sig inte trygga i att det finns grannar eller andra som hjälper till om det behövs.



“

Jag bor med min man och vi är varandras trygghet. Om vi verkligen behöver hjälp, så vet vi vem som ska kontaktas. Än så länge klarar vi oss helt själva.

Citat från enkätsvaren

“

Bra karl reder sig själv.

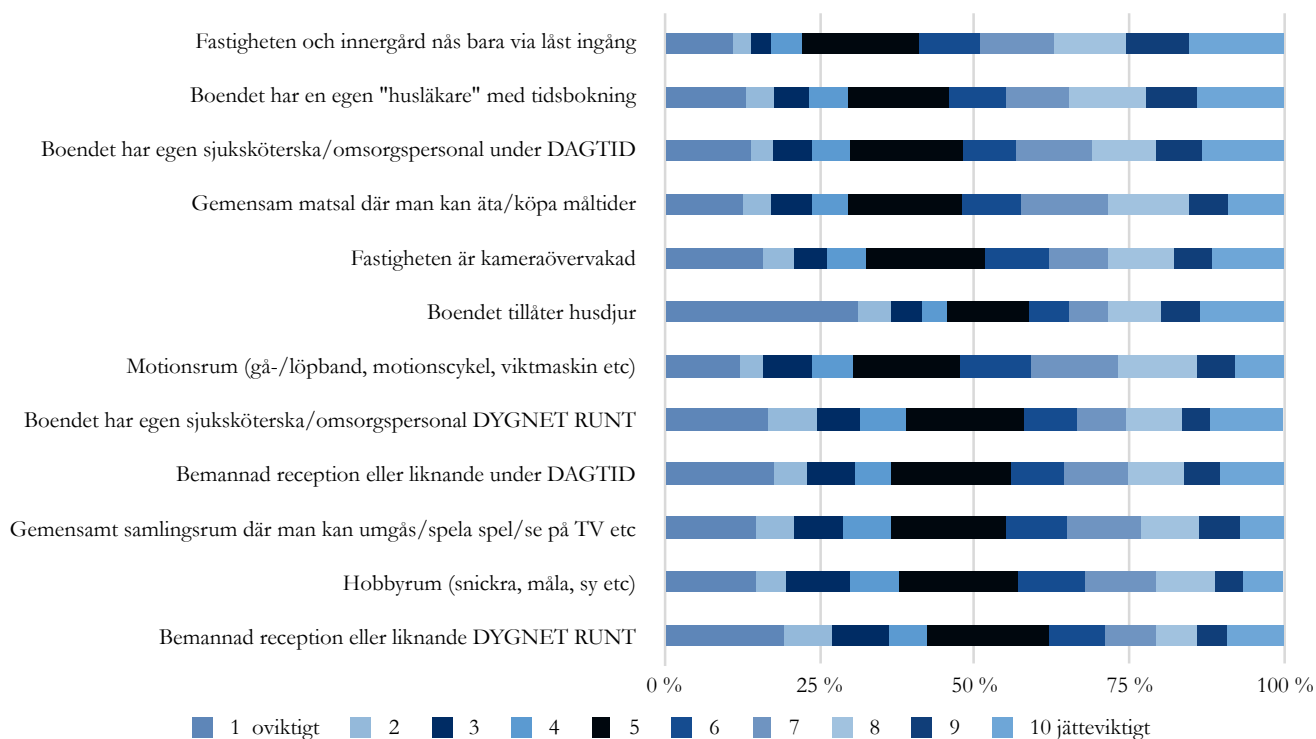
Citat från enkätsvaren

Viktiga trygghetsaspekter

Vi ställde även frågan om det är några trygghetsaspekter som blivit mer viktiga nu efter pandemin, och i så fall vilka. Det vanligaste svaret är att respondenterna inte ser en förändring i trygghetsaspekter på grund av pandemin.

De som anser att det skett en förändring i tryggheten anger att grannar, husläkare, avstånd från andra och trygghetslarm blivit viktigare än tidigare för att känna sig trygg.

På en skala från 1 till 10, hur viktiga är följande trygghetsaspekter för dig?



Trygghetsaspekter avseende olika typer av seniorboenden är mestadels svåra att svara på för villaägande seniorer. Det finns vissa faktorer som sticker ut som mer viktiga än andra, men merparten av frågorna får delade svar. Vissa respondenter är mer otrygga, och andra är mer trygga, i allmänhet. Variansen kan tyda på att gruppen som sådan är heterogen och värderar olika saker.

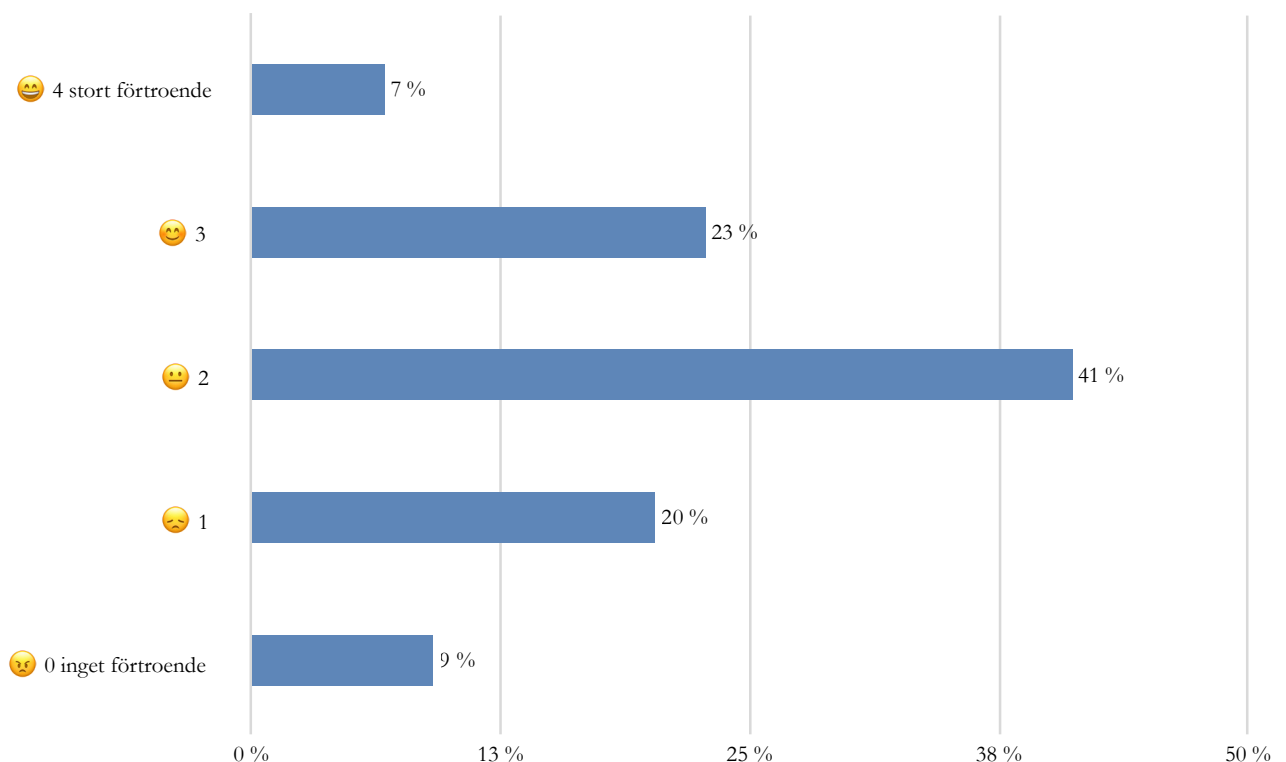
Svaren tyder på att de flesta verkar leva i nuet, snarare än att planera för vilken typ av bostad de skulle kunna tänka sig flytta till. Viktigast är ändå låsta ingångar till fastighet och innergård, samt en egen husläkare. Minst viktigt är bemannad reception dygnet runt och hobbyrum.

Förtroende för kommunen

Tre av tio villaägande seniorer har stort förtroende för att kommunen kan erbjuda ett vård- och omsorgsboende som tillgodoser deras behov och önskemål. Ungefär lika många har ett litet förtroende för kommunen.

Merparten har varken stort eller litet förtroende för kommunen avseende vård- och omsorgsboende.

Om behovet att flytta till någon form av vård- och omsorgsboende skulle uppstå, hur stort förtroende har du för att din hemkommun kan erbjuda ett boende som tillgodoser dina behov och önskemål?



Ytterligare aspekter som är viktiga för tryggheten i bostaden

Många nämner att fler poliser eller liknande är viktiga för att känna sig trygga i bostaden. Ett exempel på detta är: "Att det finns polis att få tag på när/om jag känner mig hotad eller har utsatts för brott."

Vidare spelar grannar en stor roll för tryggheten. Olika former av grannsamverkan, både informell och mer formell samverkan är viktiga. Ett förslag på hur detta kan genomföras syns här: "Ett upprop till nyinflyttade. Gå runt till

nära grannar och hälsa när ni flyttar in. Gå tillbaka till 40-50-talet. Då hjälpte vi varandra i stort som smått. Nu är det helt främmande människor i ens närhet, som man aldrig lär känna. De är inne i sitt eget ego tyvärr. Låt oss få ett varmare Sverige. Gäller både unga och gamla."

Men det finns även andra aspekter på trygghet som svarspersonerna menar är viktiga, exempelvis:

"Att kunna rådgöra med någon. Jag själv tänker kanske inte på alla svårigheter. Att snabbt få hjälp, med enkla småsaker."

"Här finns utrymme för civilsamhället och offentliga/privata aktörer att erbjuda enkla tjänster och rådgivning till seniorer som behöver det."

Stadsmiljö och belysning är något som många nämner som viktiga faktorer för att känna sig trygga.

Ytterligare några aspekter på trygghet som de svarande menar är viktigt för dem är:

"Barn o tonårsfritt."

"Ett samhälle som är mindre tolerant mot buset."

"Volontärpoliser/nattvandrare/grannsamverkan."

Hur tänker du kring ditt boende 10 till 15 år fram i tiden?

Det vanligaste svaret är att man vill bo kvar i sitt hus, så länge som det är möjligt och så länge som hälsan tillåter. Det är viktigt att kunna sköta sig själv och kunna vara självständig så mycket som möjligt, men att få tillgång till hjälp när så behövs. De flesta tänker att behov av ändrat boende tar man när det behövs och det finns en ovilja att planera i förväg.

Några få efterfrågar lägenhet i markplan med uteplats eller ett seniorboende eller trygghetsboende. Boendet ska vara bekvämt säger de som har tankar kring framtida boenden.

De allra vanligaste citaten uttrycker varianter på uttrycket: "den som lever får se!"

"Jag fyller 75 år i sommar och borde väl planera, men jag gör inte det. Har inga idéer idag hur jag skulle vilja ha mitt liv. Tänker inte ens att det kan bli några 10 eller 15 år till. Vis av erfarenheter, att man plötsligt kan drabbas av en allvarlig sjukdom, är mina framtidsperspektiv numera väldigt korta. Jag försöker ta vara på de dagar jag har kvar efter bästa förmåga utan att min frihet inskränks."

"Att leva i Thailand där min låga pension räcker till ett gott och rikt liv och inte som här, rena fattigdomen."

"Om jag kan, vill jag bo kvar hemma. Om jag blir sjuk är det värre. Om man är klar i huvudet blir det väl trygghetsboende - om det finns något. Det är ju få som bygger sådana. Kan man inte klara sig alls blir det väl särskilt boende och det är väl inget man längtar till."

"Absolut inget ålderdomshem, en mindre lägenhet med de bekvämligheter som skall finnas för äldre."

Policyförslag

Policyförslag för att fler seniorer ska kunna uppfylla sina bostadsdrömmar



André Nilsson
Näringspolitisk expert
Mäklarsamfundet

Varje människa ska kunna flytta till den plats som livet tar henne. Att många behöver ge upp arbete, kärlek eller studier för att boendesituationen inte går ihop skadar både individen och samhället i stort. Att äldre ska ha goda möjligheter att förverkliga sina bostadsdrömmar är viktigt både för att de sista åren i livet ska bli värdiga, och för att stora lägenheter och villor ska kunna komma nya familjer till del.

Ur ett makroperspektiv är seniorers rörlighet på bostadsmarknaden grundläggande för att yngre hushåll i sin tur ska kunna köpa en större bostad när familjen växer. Att äldre inte flyttar i den grad som de önskar är ett av de största matchningsproblemen på den svenska bostadsmarknaden. På 1980-talet var det ungefär lika många unga som äldre som bodde i småhus, idag är det dubbelt så många äldre som bor i småhus jämfört med unga.¹ I den här undersökningen kunde vi se att 65 procent av villaboende seniorer bodde i bostad med fem rum eller fler, varav 86 procent hade bott i bostaden i längre än tio år. 72 procent ville flytta till en trea eller tvåa.

Villautbudet skulle få ett tillskott på cirka 247 000 villor om äldre flyttade i den grad som de i olika undersökningar uppgett att de skulle vilja.² Det är inte konstigt när man tar i beaktande hur stort många seniorer bor - trots att de vill bo mindre - och hur litet många barnfamiljer bor - trots att de vill bo större. För oss är det glasklart att både barnfamiljer och seniorer skulle gynnas om rörligheten och matchningen på bostadsmarknaden blev bättre.

Med andra ord - alla skulle gynnas av att

det blir lättare att flytta för den som vill det. Både på ett makroekonomiskt och på ett individuellt plan.

I den här studien bekräftas bilden av att många äldre vill flytta. Vi har nu också fått en bättre bild av vad som behöver förbättras för att fler äldre ska kunna tänka sig att flytta. Bostäderna behöver vara minst treor, och månadskostnaden får inte vara högre än 10 000 kr i månaden. Balkong eller uteplats är viktigt, såväl som närhet till natur, släkt, vänner och en god gemenskap mellan grannarna.

Ska fler villaägande seniorer få bättre möjligheter att flytta till en bostad som bättre passar deras boendepreferenser måste deras reella möjligheter att få tag på en bostad som uppfyller deras kriterier förbättras. Det handlar till största del om att se till att de har tillräckligt med kapital efter en villaförsäljning för att kunna köpa en lägenhet till en låg belåning som är tillräckligt stor och som är tillräckligt attraktiv. För att det ska vara möjligt så måste reavinstskatten reformeras. Vi måste också gemensamt se till att förlegade fördomar om seniorer förkastas så att vi kan bygga nya bostäder som ger seniorer vad de faktiskt efterfrågar.

Med en reformerad reavinstbeskattning som närmar sig internationella nivåer, och med en bättre förståelse för vilka bostadskvaliteter som äldre efterfrågar mest, finns det goda utsikter att ge fler äldre större möjligheter att tillfredsställa sina bostadsbehov.

¹ Tre scenarier för äldres flyttar, Mäklarsamfundet och WSP 2020

² Tre scenarier för äldres flyttar, Mäklarsamfundet och WSP 2020

Så kan vi se till att fler seniorer ska kunna bo där de vill

Fler attraktiva bostäder att flytta till

Villaboende seniorer bor redan billigt och stort, med närhet till grönska. Storleken på bostaden är viktig för att kunna utföra sina fritidsintressen och när släkt och vänner kommer på besök. Då behöver det finnas större bostäder som seniorer kan köpa till en relativt låg boendekostnad om de ska vara villiga att flytta från villan.

Endast 16 procent av seniorerna kunde tänka sig att bo i en lägenhet som är mindre än en trea, och bara 8 procent i en bostad som är dyrare än 10 000 kr i månaden. Bostaden ska också gärna antingen ha trädgård eller balkong - och ligga centralt eller nära släkt och vänner. Bättre blandning av boendeformer nära villaområdena är ett sätt att åstadkomma fler bostäder som uppfyller de kraven.

Reformera reavinstskatten

Sverige är ett av de länder som har högst reavinstbeskattning på bostadsförsäljningar i världen. Cypern och Sverige är de enda länderna i EU som reavinstbeskattar primära bostäder med långa innehavsperioder.³ Reavinstskatten är också högre än jämförbara länder. Vår skattesats på 22 procent är 15 procentenheter högre än OECD-snittet. Reavinstskatten behöver reformeras om rörligheten och matchningen ska kunna förbättras.

Ska fler äldre se det som ett attraktivt alternativ att byta ut en villa, med låga driftskostnader, mot en lägenhet så måste också deras kapital vara tillräckligt stort för att de ska kunna få en låg belåning i nästa bostad, och därmed en låg boendekostnad. Att Sverige är ett av få länder som beskattar villaförsäljningar för bostäder som man bott i under en lång tid har fått som följd att många seniorer väljer att stanna i villan - vilket har bidragit till ett växande underskott på småhus och radhus.

Som reavinstskatten är utformad idag är det den som bott länge och som vill flytta till något mindre som drabbas hårdast. När man både måste betala reavinstskatt på den nuvarande bostadens vinst, och betala den skatt som man tidigare fått uppskov för blir skattekostnaden för att flytta hiskeligt hög. Det skapar helt fel incitament, och förstärker problemen med trög rörlighet i villabeståndet.

Vi föreslår en större reform av reavinstskatten som innefattar:

- (1) en sänkning av reavinstskatten till OECD-genomsnittet
- (2) att den som flyttar till en billigare bostad får samma möjlighet att begära uppskov som den som flyttar till en dyrare bostad
- (3) en avtrappning av reavinstskatten för den som bott länge, så att den som bott många år i samma bostad inte behöver betala reavinstskatt, och
- (4) att den som har bott tio år i samma bostad ska slippa reavinstskatt.

Med dessa fyra förslag skulle svensk reavinstbeskattning närma sig internationella motsvarigheter. Resultatet skulle bli att matchningen och rörligheten på bostadsmarknaden skulle öka.

Äldreboenden måste vinna tillbaka seniorernas tillit

Många av respondenterna var förskräckta av de frihetsinskränkningar som ägde rum på många äldreboenden under pandemin. Att bli omyndigförklarad och få sin frihet berövad måste vara en av de mest kränkande upplevelserna som någon som är rik av ett helt liv av erfarenhet kan utsättas för. Särskilt när de som bott på äldreboenden ändå varit oproportionerligt drabbade av pandemin.

³ Peter Englund, En ny bostadsbeskattning (2020), SNS Förlag

Ska kategoribostäder för äldre bli ett mer attraktivt alternativ måste de först återvinna förtroendet om att de kan skapa en värdig plats att bo på. En bostad är aldrig bara en förvaringsplats där de boende ska få de tjänster som de har rätt till. Seniorer har högre krav än så. 40- och 50- talister är självständiga generationer som innefattar många personer som värderar sin frihet och sitt självbestämmande högt. Ska fler se äldreboenden som goda alternativ måste äldreboendena vinna tillbaka seniorernas tillit.

Prioritera vård, omsorg och service i direkt koppling till boendet

Den grupp som vi undersökt, som fortfarande bor kvar i villa, är ofta inte i särskilt stort behov av hemtjänst eller vård. Men alla är medvetna om att den dagen kan komma. Att ha nära tillgång till vårdpersonal är en trygghetsaspekt som vägs in när seniorer värderar framtida boenden. Samtidigt vill de flesta äldre helst bo i en boendeform där de har mycket frihet, som seniorboenden och bostadsrätter. Nya bostadsrättsföreningar för 55+ eller seniorboenden med hög service kan bli attraktivt för många äldre när trädgårdsarbetet är mer möda än glädje.

Bygg i slutna kvartersstrukturer både centralt och nära villaområden

Den viktigaste områdesfaktorn för att äldre ska se en lägenhet som attraktiv är att fastigheten har en lugn innergård, och att det finns möjligheter att stänga så att bara de boende har tillgång till gården. De halvöppna kvartersstrukturer och

helöppna fastigheter som är vanliga i stora delar av Sverige är ointressanta för många seniorer. Det är inte så konstigt. Forskning har visat att slutna kvarter, jämfört med öppna gårdar, är en av de bästa sätten att med byggnaders utformning skapa tryggare boendemiljöer.⁴ I rapportens mätningar har vi sett att trygghet är en av de viktigaste faktorerna för om ett område är attraktivt att bo i.

Fler slutna kvarter skulle både kunna möjliggöra för en tätare bebyggelse - med fler bostäder som följd - och en mer attraktiv miljö för många äldre. Byggs dessa antingen i centrum, eller i närheten till många andra bostadsområden, ökar chanserna att fler seniorer ska kunna hitta en bostad nära släkt och vänner.

Låt inte fördomar styra bilden av äldre

Den här undersökningen har visat att sociala ytor med gemensamhetsmöjligheter är viktiga för många äldre. Det är viktigt att grannarna känner varandra och att det går att gå på promenader eller utföra sin hobby. Men framför allt är det tydligt att vi har undersökt en heterogen grupp med olika drömmar och preferenser. Med mer kunskap om vad som faktiskt efterfrågas på bostadsmarknaden kan vi motverka felaktiga stereotyper och se till att vi bättre kan skapa värde år varandra som medmänniskor.

⁴ Bostadsgårdens form viktig för tryggheten - Arkitekten, 27/10/2016

Sammanfattning av policyförslagen

- Fler bostäder som uppfyller äldres preferenser
- Reformerad reavinstbeskattning
- Äldreboenden måste vinna tillbaka seniorernas tillit
- Vård och omsorg direkt kopplat till boendet
- Bygg fler bostäder i slutna kvartersstrukturer nära villaområden
- Inte låta fördomar styra vår bild av vad äldre vill ha



Daniel Turfors
Digital kommunikatör
Mäklarsamfundet



Joakim Lusensky
Analys- & kommunikationschef
Mäklarsamfundet

Metod

Om den här rapporten

WSP har genomfört en kvantitativ studie om äldres boende och rörlighet och hur den kan ha förändrats efter pandemin. Undersökningen genomfördes som en webbenkät via en panel och riktar sig till villaägare som är födda 1951 eller tidigare. Totalt var det drygt 1 000 personer som besvarade enkäten i sin helhet. Uppdragsgivare har varit Mäklarsamfundet. Uppdraget har genomförts av Linda Lövgren och Kia

Hultin på WSP. Faktagranskare är Maria Pleiborn på WSP.

André Nilsson, Daniel Turfors, Joakim Lusensky och Björn Wellhagen på Mäklarsamfundet har sammanställt rapporten och presenterat policyförslag för att bemöta de problem som undersökningen belyst. Daniel Turfors har formgivit rapporten.





Det är fastighetsmäklarna som får bostadsmarknaden att fungera. Mäklarsamfundet representerar drygt 85 procent av Sveriges fastighetsmäklare. Med deras samlade kunskap och engagemang, direkt från bostadsmarknaden, bidrar vi med underlag som möjliggör välgrundade beslut inom bostadspolitiken.

Fastighetsmäklarbranschen är beroende av en stabil bostadsmarknad där det är lätt att flytta. Mäklarsamfundets samhällsarbete sprider därför kunskap om bostadsmarknaden och verkar för att fler ska kunna förverkliga sina bostadsdrömmar. Våra rapporter om bostadsmarknaden är framtagna med stöd av Sveriges främsta experter inom bostadsmarknadsområdet.

Är du intresserad av att lära dig mer om bostadsmarknaden? Då rekommenderar vi flera av våra andra rapporter som du kan ta del av på vår hemsida.



Mäklarinsikt är Mäklarsamfundets rikstäckande undersökning om den svenska bostadsmarknaden och det är våra medlemmar över hela Sverige som gör bedömningar av den svenska bostadsmarknaden. Tillsammans blickar de framåt om hur bostadsmarknaden utvecklas, och hur människor funderar och agerar när de närmar sig köp- eller säljbeslut.



Bostadsmarknaden står inför stora och genomgripande förändringar de kommande åren. Klimatförändringar, socioekonomiska klyftor och nya värderingar kommer med stor sannolikhet att föra marknaden i nya riktningar. Men, på vilket sätt? Det har Mäklarsamfundet undersökt i en framtidsspanande rapport.



Äldre bor i högst utsträckning i småhus. De bor ofta stort och en stor del av de äldre seniorerna har höga boendekostnader. Om den här gruppen skulle flytta mer som de själva uppger att de önskar så skulle villautbudet öka med cirka 247 000 villor. Det visar en ny rapport från Mäklarsamfundet.