

An aerial photograph of a suburban residential neighborhood. The scene shows several large, two-story houses with light-colored siding and dark roofs. The houses are surrounded by well-maintained green lawns and some trees with autumn-colored foliage. A paved road runs through the neighborhood, with a few cars parked or driving. The overall atmosphere is bright and sunny, suggesting a clear day.

Bostadsmarknaden för äldre – rörlighet, preferenser och betalningsvilja

evidens:

Denna rapport är framtagen av Evidens på uppdrag av ett flertal samhällsbyggnadsaktörer. Underliggande analyser har genomförts av ett team av konsulter på Evidens i form av Rikard Berg von Linde, Elin Davidsson, Viktoria Bernow, Katarina Wallin och Ted Lindqvist. Enkätundersökningen har genomförts av Alf Brydolf Berg, Evimetrix AB.

Text av Ted Lindqvist.

Framsida: David Macbee, Pexels.

Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt privata och offentliga aktörer på den nordiska fastighetsmarknaden. Vi arbetar också med organisations- och ledarskapsutveckling liksom med praktiskt stöd och implementering av strategiska förändringar. All analys och rådgivning står på evidensbaserad och empirisk grund. Fakta förädlas och bearbetas med hjälp av våra unika databaser och prognosmodeller. Vi utgår ifrån ett marknadsperspektiv och ser alltid till helheten, sätter saker i sitt sammanhang och söker orsak/verkan-samband.

Våra uppdrag handlar om att, tillsammans med företagsledning och styrelse, genomföra kvalificerade marknadsanalyser och/eller driva processer för att forma strategier eller affärsplaner. Våra kunder ska kunna fatta välgrundade beslut i enlighet med marknadsvillkor och interna förutsättningar för att åstadkomma varaktiga framgångar och hållbar utveckling mot givna mål.

Vid sidan av konkreta uppdrag åt fastighetsaktörer anlitas vi regelbundet av branschorganisationer, myndigheter och ibland Regeringskansliet för analyser och rapporter i fastighets- och bostadsanknutna frågor.

Förord

Intresset för äldres boende, boendepreferenser och rörlighet på bostadsmarknaden ökar bland olika aktörer inom samhällsbyggnadssektorn. Kommuner och bostadsproducenter efterfrågar fakta kring hur äldre vill bo och leva och hur behoven och den faktiska efterfrågan på bostäder för äldre ser ut i olika delar av landet.

Analysföretaget Evidens har fått i uppdrag att studera äldres situation på bostadsmarknaden. Syftet har varit att fördjupa kunskapen om äldres boendepreferenser och rörlighetsmönster och bidra till en mer nyanserad och insiktsfull diskussion om hur bostadsmarknaden kan utvecklas för både äldre hushåll och samhället i stort. Studien är unik eftersom den belyser äldres boendeförhållanden och syn på att förändra sin boendesituation utifrån de förutsättningar som råder på dagens bostadsmarknad och då det saknas aktuella och djuplodande studier inom området. Den är dessutom mer omfattande och fångar fler variabler kring äldres boendepreferenser än andra studier.

I rapporten Bostadsmarknaden för äldre – rörlighet, preferenser och betalningsvilja sammanfattas resultaten från studien och slutsatser dras kring vad som bör känneteckna en utvecklad och sammanhållen strategi för äldres boende. Åtgärder som behöver vidtas för att möta äldres önskemål och stärka deras möjligheter att efterfråga en för dem lämplig bostad diskuteras också i rapporten.

Studien har beställts och finansierats av Sveriges Kommuner och Regioner (SKR), Region Östergötland, Simrishamns kommun, Västerås stad, Örebro kommun, HSB, Micasa (Stockholms stad) och Riksbyggen. Vår förhoppning är att studien ska bidra till att underlätta arbetet i kommuner, hos olika bostadsproducenter och samarbetet dem emellan för att erbjuda äldre goda bostäder att åldras i.

Stockholm i juni 2021

Sveriges Kommuner och Regioner (SKR)	Region Östergötland
Simrishamns kommun	Västerås stad
Örebro kommun	HSB
Micasa (Stockholms stad)	Riksbyggen

Innehåll

Sammanfattning.....	5
1. Inledning	8
2. Skilda villkor.....	10
3. Äldres boende – upplåtelseformer, bostadsstorlekar, inkomster och boendeutgifter	22
4. Äldre hushålls rörlighet på bostadsmarknaden.....	29
5. Äldres boendepreferenser, bostadsefterfrågan och betalningsvilja.....	52
6. Implikationer för policyutveckling.....	64
Referenser	72

Sammanfattning

Debatten och diskussionen om den svenska bostadsmarknaden och bostadspolitiken har förts under lång tid. En av frågorna som diskuteras är villkoren för äldres boende och deras rörlighet på bostadsmarknaden. Många menar att rörligheten på bostadsmarknaden bör öka, särskilt bland äldre som idag bor i stora småhus men som antas vilja flytta till ett mindre och mer lättskött boende. På så sätt skulle andra, mer behövande hushåll, kunna tillgodogöra sig dessa större bostäder, exempelvis barnfamiljer.

Samtidigt finns andra politiska målsättningar inom äldrepolitiken. Ett av målen för vård- och omsorg av äldre har varit att möjliggöra för fler att bo kvar i sina nuvarande bostäder. Kvarboende underlättas av satsningar på hemtjänst och olika sjuk- och omvårdnadsinsatser i hemmen. Eftersom platser på ett vård- och omsorgsboende är mycket kostnadskrävande kan en sådan politik motiveras både utifrån att många äldre önskar bo kvar i sina bostäder och utifrån nödvändig hushållning med begränsade ekonomiska resurser.

Denna rapport syftar till att öka kunskaperna om äldres boende och rörlighet på bostadsmarknaden. Rapportens analyser baseras på både registerdata och på äldres egna uppfattningar om sitt boende. Den vänder sig både till politiker och ansvariga tjänstepersoner inom offentlig förvaltning men också till samhällsbyggnadsaktörer i vid bemärkelse. Med en mer nyanserad och faktabaserad bild av villkoren för äldres boende kan den bostadspolitiska diskussionen föras mellan olika aktörer utifrån en gemensam och tydligare verklighetsbild.

Skilda villkor

En central utgångspunkt för diskussionen är att det finns stora skillnader mellan både olika hushåll och olika lokala marknader. Äldre hushåll utgör inte en homogen grupp. På samma sätt som för andra grupper i samhället skiljer sig äldres förutsättningar åt i form av preferenser, ekonomisk styrka, familjeställning, nuvarande boende och hälsostatus med mera. Samtidigt finns dessa olika äldre hushåll på lokala bostadsmarknader som också redovisar stora olikheter sinsemellan. På vissa lokala bostadsmarknader finns redan idag ett stort utbud av mindre lättskötta bostäder att flytta till. På andra marknader utgörs nästan hela bostadsstocken av småhus. På ett antal marknader sker en relativt omfattande nyproduktion, också av boendeformer som särskilt vänder sig till äldre, på andra byggs mycket få nya bostäder. På i princip alla lokala marknader kommer dock antalet äldre över 75 år öka påtagligt. Det betyder att de utmaningar och problem som följer av ändrade bostadsbehov bland äldre ökar. Utformningen av politiska mål och strategier bör rimligen förhålla sig till denna mosaik av förutsättningar om villkoren för äldres boende och rörlighet på bostadsmarknaden ska förändras och anpassas till att antalet äldre ökar.

Nuvarande boende och boendeutgifter

Rapportens inledande analyser av äldre hushålls nuvarande boende, inkomster och boendeutgifter visar att det finns en grupp äldre som bor relativt stort. Men bland ensamboende hushåll är gruppens storlek trots allt begränsad, särskilt på bostadsmarknader med stor bostadsefterfrågan, där bor ungefär 15 procent av alla äldre ensamhushåll i ett småhus över 100 kvadratmeter.

Samtidigt tycks det i huvudsak vara andra faktorer än storleken på den nuvarande bostaden som skapar de ekonomiska incitamenten att flytta till en annan, ofta mindre, bostad. Att bo kvar i ett småhus är i normalfallet väsentligt billigare, mätt som boendeutgifter, än att flytta till en hyres- eller bostadsrätt. Med begränsade och till och med minskande inkomster över tid för många äldre ger enbart studier av boendeutgifter bilden av att många äldre har ekonomiska incitament att bo kvar i sitt "stora" småhus.

Äldres rörlighet på bostadsmarknaden

Rapportens kärnkapitel handlar om vilka faktorer som skapar rörlighet bland äldre hushåll på bostadsmarknaden. En utgångspunkt är att äldres rörlighet av teoretiska skäl är lägre än för andra hushållsgrupper. Flyttningar är förenade med både finansiella och sociala transaktionskostnader. Äldre hushålls position i livscykeln motiverar helt enkelt inte att flytta till en annan bostad på samma sätt som för andra åldersgrupper. Vanliga motiv till flyttbeslut för yngre hushåll såsom flytt av studie- och arbetsmarknadsskäl eller på grund av familjebildning och en växande familj, finns inte i samma utsträckning för äldre. Den samlade återstående nyttan av att flytta blir mindre för många äldre än för yngre hushåll och väger i många fall därför inte upp de sociala och finansiella transaktionskostnader som kan följa av en flytt.

Rapportens analyser visar vidare att flertalet äldre är mycket nöjda med sin nuvarande bostad och i den mån det finns tillgängliga alternativ är dessa ofta förenade med högre boendeutgifter än den nuvarande bostaden. Att äldre i hög utsträckning är nöjda med sitt boende beror rimligen på att de haft ett helt yrkesliv på sig att finna och finansiera en bostad som passar deras preferenser. Med en lång boendetid följer också låga boendeutgifter i ägda boendeformer till följd av att kapitalutgifterna faller över tid.

En ytterligare faktor som begränsar äldres rörlighet är det begränsade utbudet av attraktiva alternativ till nuvarande boende på många lokala bostadsmarknader, både vad gäller egenskaper i bostaden och boendeutgifternas storlek. Dessutom tycks många äldre anse att de är tillräckligt friska för att sköta sitt boende själva eller med hjälp av släktingar och vänner. De som har hälsoproblem kan i stor utsträckning få hjälp som underlättar kvarboende om hushållet så önskar. Med offentligt stöd i form av bostadsanpassning och hemtjänst samt annan omsorg i hemmet förlängs möjligheterna till kvarboende ytterligare.

Det finns dock ett antal faktorer som påverkar rörligheten positivt. Rörligheten påverkas positivt av om de äldre hushållen har högre inkomster, kan sälja en bostad till ett relativt högt pris och om det finns ett tillgängligt utbud i flerfamiljshusbeståndet. Tillgången på bostadsrätter tycks också påverka rörligheten positivt.

Flera av de i huvudsak strukturella förklaringsfaktorerna till äldres rörlighet är svåra att kortsiktigt påverka med politiska beslut. Några påverkbara faktorer kan ha tveksamma effekter. Simuleringar av exempelvis en kraftigt höjd fastighetsskatt på småhus visar att rörligheten visserligen ökar bland äldre men ökar rörligheten ännu mer bland yngre. På marknader med få alternativ till småhusboende riskerar dessutom en högre fastighetsskatt driva fram en större efterfrågan på kostnadskrävande boendeformer i kommunal regi. Däremot får åtgärder som förstärker äldres inkomster och ökar deras köpkraft långsiktigt positiva effekter på rörligheten. En ekonomisk utveckling och generell bostadspolitik som leder till ökande nyproduktion tycks också påverka äldres rörlighet positivt. Ett större utbud av tillgängliga bostäder i flerbostadshus är också positivt för äldres rörlighet. På vissa marknader betyder det att framförallt bostadsrättsutbudet driver rörligheten, eftersom attraktiva hyresbostäder är mer svårtillgängliga. Åtgärder som begränsar boendeutgifter för äldre i alternativa boendeformer ökar också rörligheten. Det kan handla om lägre hyresnivåer i hyresbostäder som riktas till äldre eller särskilda villkor vid finansiering av köp av bostadsrätter som minskar kapitalutgifter för äldre.

Analyserna visar sammanfattningsvis att det knappast är troligt att rörligheten på bostadsmarknaden bland äldre kommer att öka i någon större utsträckning inom överskådlig tid.

Efterfrågan och boendepreferenser

Trots låg generell rörlighet bland äldre finns årligen en mindre andel äldre som flyttar. För de hushåll som faktiskt flyttat eller planerar att flytta i närtid domineras flyttbesluten av viljan att få ett mindre, mer lättskött och billigare boende. För att denna grupp ska kunna öka krävs att utbudet matchar deras preferenser.

Enkät svar på frågor om vilka alternativa boendeformer äldre som vill flytta efterfrågar visar att en relativt stor grupp, knappt hälften av de äldre hushållen, önskar en reguljär hyres- eller bostadsrätt. Samtidigt framgår av svaren att det också finns en stor grupp som vill ha ett senior- eller trygghetsboende. Bland dessa hushåll är det en majoritet som efterfrågar en seniorbostad.

De äldre hushållens preferenser vad avser boendekvaliteter avviker inte i någon större utsträckning från andra hushåll, förutom på en punkt. De önskar att bostaden ska ha god tillgänglighet och framkomlighet.

Hushållens betalningsvilja för en annan bostad än den nuvarande varierar. För en relativt stor grupp hushåll och på ett stort antal lokala marknader är betalningsviljan för en annan bostad låg, hälften av hushållen vill betala maximalt ca 6 000 kronor per månad. Men för de ca 20 till 30 procent av hushållen som redovisar den högsta betalningsviljan är denna tillräcklig för ett förvärv av både en befintlig och nybyggd bostadsrätt, seniorbostad och en hyresrätt, särskilt i det äldre beståndet.

Analyserna av svaren visar också att betalningsviljan är något högre för seniorbostäder med bostadsrätt än för trygghetsbostäder med hyresrätt. Givet att hushållen kan tillföra en egen kapitalinsats i tillräcklig utsträckning blir boendeutgifterna lägre i en seniorbostad med bostadsrätt än i en nyare trygghetsbostad. Det, tillsammans med att många äldre idag bor i ett småhus med övervärden, talar för att nyproduktionen av seniorbostäder i bostadsrättsform kommer att vara mer omfattande än nyproduktionen av trygghetsbostäder.

Möjliga åtgärder för ökad rörlighet

Mot bakgrund av rapportens analyser skissas ett antal åtgärder i rapportens avslutande kapitel som potentiellt kan stärka äldre hushålls möjligheter att efterfråga en för dem lämplig bostad. På efterfrågesidan handlar det framförallt om:

- Ökad information och kunskap
- Högre bostadsbidrag till hushåll med låga inkomster
- Utvecklade principer för kreditprövning av äldre

På utbudssidan gäller det att möjliggöra ett större utbud av bostäder lämpliga för äldre hushåll. Det kan ske på flera sätt:

- Bostadsanpassning
- Utvecklade principer för förmedling av bostäder
- Högt generellt bostadsbyggande
- Mark och planpolitik med inriktning på efterfrågade boendekvaliteter
- Förändring av regler för investeringsstöd och redovisning
- Ökad kunskap bland marknadsaktörer om efterfrågade bostadskvaliteter

Listan över åtgärder som skulle påverka rörligheten på bostadsmarknaden bland äldre gör inte anspråk på att vara fullständig. Fler förslag är välkomna i den fortsatta diskussionen. Men det är viktigt att en utvecklad och sammanhållen strategi för äldres boende innehåller ett flertal olika delar som tar hänsyn till äldres skiftande egna boendepreferenser, hushållsekonomi och olika lokala marknadsförutsättningar. Det måste finnas goda möjligheter till kvarboende i den nuvarande bostaden samtidigt som det ska vara möjligt för fler att efterfråga en annan mer lämplig bostad, vilken i sin tur påverkar den totala rörligheten på marknaden positivt.

1. Inledning

Denna rapport analyserar och diskuterar äldres boende och rörlighet på bostadsmarknaden. Syftet är att öka kunskaperna om äldres boende och rörlighet på bostadsmarknaden. Rapporten diskuterar fyra övergripande frågeställningar:

1. Hur och var bor landets äldre idag och om tio till 20 år?
2. Vilken rörlighet på bostadsmarknaden finns bland olika grupper av äldre och vilka faktorer påverkar deras rörlighet? Vad får dem att flytta?
3. Vilket boende önskar och efterfrågar äldre?
4. Vilka policy-implikationer ges av svaren på de tre frågorna?

Rapporten har utarbetats av Evidens med stöd av ett antal samhällsbyggandsaktörer med intresse för äldres boende: Sveriges Kommuner och Regioner (SKR), Region Östergötland, Simrishamns kommun, Västerås stad, Örebro kommun samt HSB, Micasa (Stockholms stad) och Riksbyggen.

Analyserna baseras på registerdata i form av statistik över äldres boende, inkomster och boendeutgifter med mera från SCB. Ibland förs debatt och diskussion om äldres villkor på bostadsmarknaden mellan i huvudsak fortfarande yrkesverksamma. För att säkerställa att äldres egna röster görs hörda, har registerdata kompletterats med enkätsvar på olika frågor om äldres boende från nästan 5 000 äldre hushåll i hela landet. I rapportens olika kapitel används därför både registerdata och enkätsvar.

Enkäten genomfördes av Evidens systerföretag Evimetrix. Enkätens målgrupp var personer som är 65 år eller äldre. Totalt har urvalet omfattat 10 000 slumpmässigt utvalda respondenter och genomförts under augusti till september 2020 med postenkäter. Den övergripande svarsfrekvensen var 47,0 procent, vilket får anses vara tillfredsställande i denna typ av undersökning. I datamaterialet utgör svar från kvinnor 53,6 procent och män 46,4 procent. Den faktiska svarsfördelningen i datamaterialet med avseende på olika åldersgrupper är i huvudsak representativ. Skillnaderna i andelen svar från samtliga åldersgrupper är små och avvikelserna faller inom den statistiska felmarginalen.

För att analysera och diskutera rapportens frågeställningar har rapporten organiserats i ett antal olika kapitel.

Kapitel två, **Skilda villkor**, diskuterar komplexiteten som uppstår av att äldre hushåll är en heterogen grupp. Precis som inom andra hushållsgrupper är olikheterna stora mellan olika hushåll. Det gäller allt från värderingar och boendepreferenser till inkomster, nuvarande boende och boendeutgifter. Dessutom agerar äldre hushåll på lokala bostadsmarknader som också är mycket olika varandra. Vissa marknader har stora andelar flerbostadshus, andra små andelar. Vissa marknader redovisar låga bostadspriser och ett lågt bostadsbyggande medan andra har en hög prisnivå och en omfattande nyproduktion av bostäder.

Det tredje kapitlet, **Äldres boende – upplåtelseformer, bostadsstorlekar, inkomster och boendeutgifter**, redovisar och analyserar äldre hushålls nuvarande boendeformer, inkomster och boendeutgifter på olika typer av bostadsmarknader. Hur många hushåll bor ensamma i stora småhus?

Kapitel fyra, **Äldre hushålls rörlighet på bostadsmarknaden**, utgör rapportens kärna. Kapitlet beskriver äldre hushålls rörlighet på bostadsmarknaden och analyserar vilka faktorer som påverkar rörligheten. Faktorer som driver rörlighet och kvarboende identifieras, både genom analys av registerdata, statistisk analys och genom att lyfta fram vad äldre själva anser om motiv till att både bo kvar i sin nuvarande bostad och att flytta till ett annat boende.

I kapitel fem, **Äldres boendepreferenser, bostadsefterfrågan och betalningsvilja**, analyseras vilka alternativ till det nuvarande boendet äldre hushåll efterfrågar. Analyser och beskrivning omfattar vilka upplåtelseformer och bostadsstorlekar som efterfrågas och vilka boendeutgifter äldre hushåll med olika boendepreferenser accepterar. Med ledning av dessa analyser diskuteras också vilka boendeformer som troligen kommer att dominera nyproduktion av bostäder särskilt anpassade för äldre.

Det sjätte och avslutande kapitlet, **Implikationer för policyutveckling**, sammanfattar vilka möjliga åtgärder som skulle kunna påverka äldres rörlighet på bostadsmarknaden positivt. Det gäller åtgärder på både utbuds- och efterfrågesidan, som i viss mån kommer att skilja sig mellan olika kommuner, beroende på villkoren på de lokala bostadsmarknaderna. Dessutom bör åtgärder genomföras som balanserar politiska mål om ökad rörlighet med äldrepolitiska mål om goda möjligheter till kvarboende i de nuvarande bostäderna för den relativt stora grupp äldre hushåll som både kan och så önskar.

2. Skilda villkor

Det är inte enkelt att på ett kortfattat sätt beskriva villkoren för äldres boende och förutsättningarna för att fler äldre ska kunna flytta till ett boende som bättre passar deras behov och preferenser.

För det första är äldre hushåll en heterogen grupp. Behov och efterfrågan kan skilja sig åt mellan olika åldersgrupper av äldre, mellan äldre med olika hälsostatus, mellan hushåll med olika ekonomiska förutsättningar, mellan hushåll som idag bor i olika boendeformer och mellan hushåll som har olika boendepreferenser i övrigt. Kort sagt, äldres likhet med andra äldre begränsar sig i stor utsträckning till att de har ungefär samma ålder.

För det andra redovisar olika lokala bostadsmarknader stora skillnader sinsemellan. Det gäller bostadsefterfrågans styrka, pris- och hyresnivåer, mångfald i utbud av olika boendeformer och möjligheter till nyproduktion av bostäder som passar den äldre målgruppen.

En utvecklad politik som syftar till att öka rörligheten bland äldre måste ta hänsyn till denna mosaik av förutsättningar. Dessutom måste politiken balansera potentiellt motstridiga mål. En ökad rörlighet bland äldre får olika effekter beroende på vilka alternativ till sitt nuvarande de äldre har att välja mellan. Om bostadspolitiska mål om ökad rörlighet innebär att fler äldre hushåll riktar sin efterfrågan mot olika former av vård- och omsorgsboende kan det innebära en konflikt med social- och sjukvårdspolitiska mål om kvarboende med stöd i hemmet. Kvarboende med stöd i hemmet har uppfattats vara mer samhällsekonomiskt effektivt.

I detta inledande kapitel diskuteras och redovisas några av de mest centrala skillnaderna i villkor mellan olika hushåll och lokala marknadsvillkor. Kapitlet utgör en bakgrund till beskrivningen och analyserna i rapportens resterande kapitel och diskuterar kortfattat skillnader i:

- lokala bostadsmarknaders struktur
- den demografiska utvecklingen
- hushålls betalningsförmåga på bostadsmarknaden
- marknaders dynamik
- boendeformer och boendepreferenser över livscykeln
- kommunala strategier

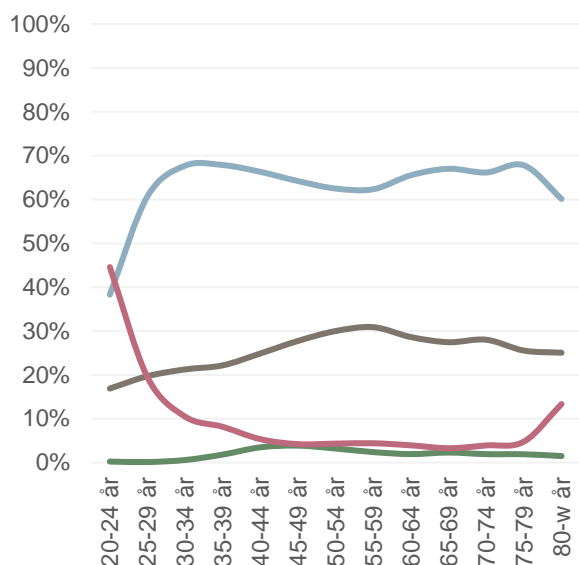
Lokala bostadsmarknader struktur

En grundförutsättning för att kunna ändra och anpassa sitt boende över tid är att det finns ett varierat utbud av olika boendeformer i form av både upplåtelseformer och hustyper på den lokala bostadsmarknaden. Ett litet utbud av bostäder i flerfamiljshus, som exempelvis skulle kunna passa ett äldre hushåll som vill flytta från ett större småhus, innebär rimligen att färre hushåll kommer att sälja sitt småhus och flytta.

Skillnaderna i olika lokala bostadsmarknaders struktur kan illustreras med några exempel.

I Solna kommun utgör andelen småhus endast en procent av hela bostadsbeståndet, se figur 1. Resterande delar av beståndet utgörs av bostads- och hyresrätter i flerfamiljshus. I Solna finns ett mycket stort utbud av mindre och lättskötta bostäder på marknaden och den lilla grupp äldre hushåll som vill lämna småhusboendet och flytta till en mer passande bostad har rimligen mycket att välja mellan. En politik för ökad rörlighet bland äldre småhushushåll, exempelvis genom högre småhusbeskattning, får knappast någon stor effekt på rörligheten från småhusen i kommunen, åtminstone inte mätt som antal flyttar från småhus.

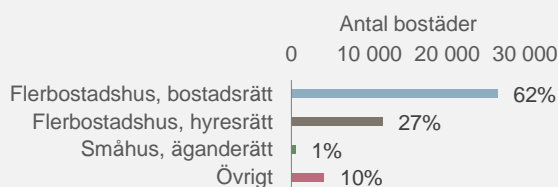
Andel personer per boendeform och ålder i **Solna kommun**



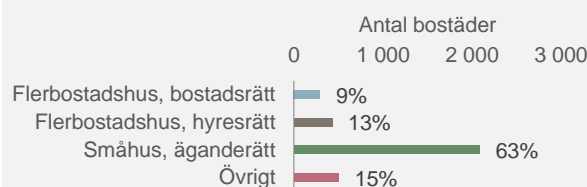
Andel personer per boendeform och ålder i **Storumans kommun**



Antal och andel bostäder per upplåtelseform och hustyp i **Solna kommun**



Antal och andel bostäder per upplåtelseform och hustyp i **Storumans kommun**



Figur 1. Andel personer per boendeform och ålder i Solna kommun. Källa: SCB.

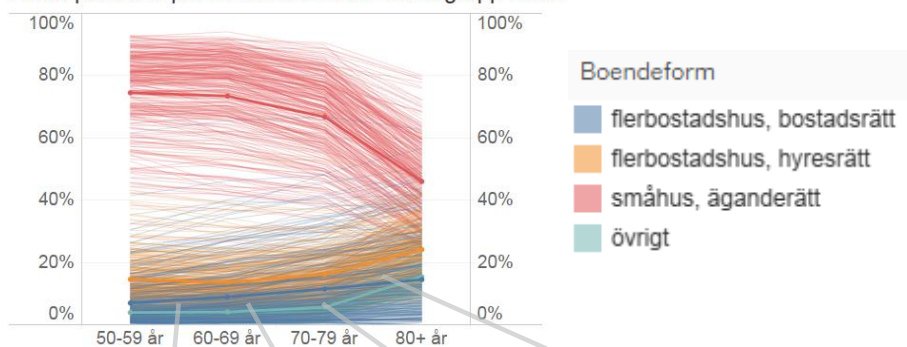
Figur 2. Andel personer per boendeform och ålder i Storumans kommun. Källa: SCB.

Ett annat exempel, men med helt andra förutsättningar, är Storumans kommun, se figur 2. I Storumans utgörs bostadsutbudet till stor del av småhus. 63 procent av alla bostäder i kommunen utgörs av småhus. Samtidigt finns endast nio procent bostadsrätter och 13 procent hyresrätter. Både hyres- och bostadsrätterna bebos för närvarande i hög grad av unga hushåll under 30 år. En politik för ökad rörlighet bland äldre förutsätter att det finns ett tillgängligt utbud av bostads- eller hyresrätter som villasäljarna kan flytta till, antingen i form av vakanser eller i form av nyproduktion. I en kommun med Storumans struktur blir det troligen viktigt att utbudet av hyres- och bostadsrätter kan öka för att inte andra grupper ska trängas undan. Det kräver i sin tur att marknadsvillkoren eller andra institutionella villkor är gynnsamma för nyproduktion.

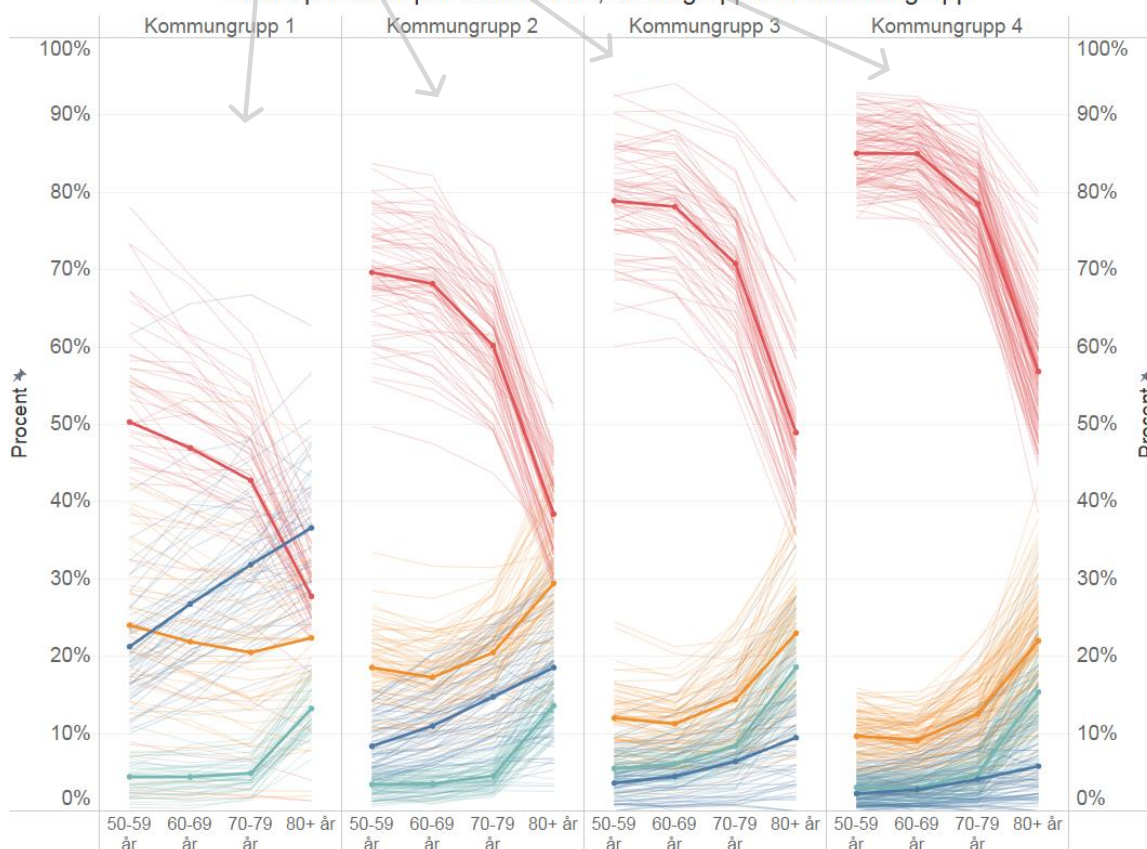
För att rapportens analyser ska bli mer relevanta utifrån strukturskillnader som illustrerats av Solna och Storumans, har landets samtliga kommuner delats in i fyra grupper. Indelningen baseras på hur boendesituationen i kommunerna förändras över livscykeln, det vill säga andel invånare per boendeform och åldersgrupp i kommunen. Indelningen har gjorts med statistisk metodik (med så kallad maskinlärning) och kommuner med liknande struktur och flyttmönster grupperas i en och samma kommungrupp.

Grupperingen av kommuner görs med hänsyn till alla livsfaser, men även från 60 år och uppåt har grupperna särskiljande mönster, se figur 3. Varje linje i figuren representerar en kommun. Medelvärden är markerat med en lite tjockare linje. Det som framförallt särskiljer de fyra kommungrupperna är andelen boende i småhus. I kommungrupp ett finns kommuner med en låg andel äldre boende i småhus medan kommungrupp fyra redovisar högst andel äldre boende i småhus av alla kommungrupper.

Andel personer per boendeform och åldersgrupp i riket



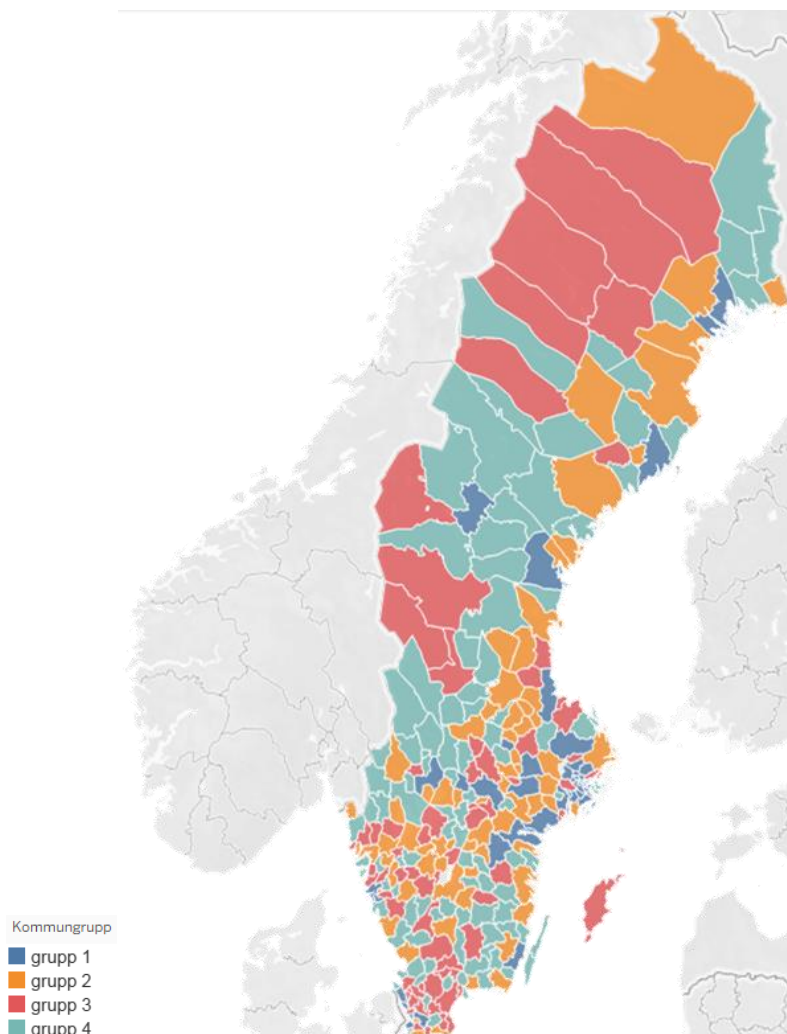
Andel personer per boendeform, åldersgrupp och kommungrupp



Figur 3. Andel personer i olika boendeformer, åldersgrupper och kommungrupper. Källa: SCB och Evidens.

I kommungrupp ett är det ungefär hälften av invånarna bland hushåll i femtioårsåldern som bor i ett småhus. Andelen faller sedan successivt med stigande ålder och andelen invånare över 80 år i småhus har fallit till 27 procent. I kommungruppen lämnar således ungefär hälften av hushållen småhusen mellan 50 och 80-årsåldern. Samtidigt är det relativt många och därmed en stor andel, som bor i en bostads- eller en hyresrätt. Karaktäristiskt för denna kommungrupp är också att andelen boende i bostadsrätt successivt ökar med stigande ålder. Bland boende i 50-årsåldern är det drygt 20 procent som bor i en bostadsrätt. För boende över 80 år har andelen i bostadsrätt nästan fördubblats och ökat till 37 procent. Etableringen i hyresrätt är dock relativt oförändrad från 50-årsåldern och uppåt. Det är till och med marginellt färre 80-åringa boende i hyresrätt än motsvarande andel 50-åringar. Bostadsrätten spelar uppenbarligen stor roll för äldres rörlighet på marknaderna i kommungrupp ett och en liten andel småhussäljare väljer en hyresrätt. Det kan finnas flera förklaringar, hyresmarknaden är exempelvis mindre tillgänglig (utan långa kötider) i marknader med stark generell bostadsefterfrågan. Exempel på typiska kommuner i kommungrupp ett är Stockholm, Malmö, Solna, Sundbyberg, men också några regionstäder som exempelvis Linköping och Norrköping.

Kommungrupp två skiljer sig något från grupp ett. I kommungrupp två är det en större andel, 70 procent, av 50-åringarna som bor i ett småhus. En andel som sedan faller till 38 procent bland invånare över 80 år. En ytterligare skillnad jämfört med grupp ett är att andelen äldre i hyresrätt i högre grad växer med stigande ålder. Andelen nästan fördubblas från 60-årsåldern till 80-årsåldern, från ca 16 till 30 procent. Också andelen äldre i bostadsrätt ökar kraftigt med stigande ålder, från åtta till 19 procent men de totala andelarna i bostadsrätt är lägre än i hyresrätt i denna kommungrupp jämfört med grupp ett.



Figur 4. Kommungruppernas geografiska fördelning.

Kommungrupperna tre och fyra utmärks av att andelen boende i småhus är ännu större och att andelen flerbostadshus är mindre. Bostadsrättsmarknaden är särskilt liten jämfört med grupperna ett och två. I kommungrupp fyra bor hela 85 procent av 50-åringarna i ett småhus. Det begränsade utbudet av flerfamiljshus bidrar till att andelen 80-åringar i småhus är fortsatt hög, i genomsnitt 57 procent av invånare över 80 år bor fortfarande kvar i ett småhus. Bostadsrättsmarknaden är marginell och också hyresrättsmarknaden är relativt liten, ungefär 20 procent av 80-åringarna bor i en hyresrätt och andelen bostadsrättsboende är i genomsnitt ca 5 procent.

Etableringen i boendeformen "övrigt", domineras av särskilda boendeformer (i vissa kommuner är "lantbruksfastigheter" också en mer förekommande hustyp under denna rubrik) och ökar följaktligen framförallt för boende över 80 år. Skillnaderna i detta avseende är relativt små mellan de olika kommungrupperna.

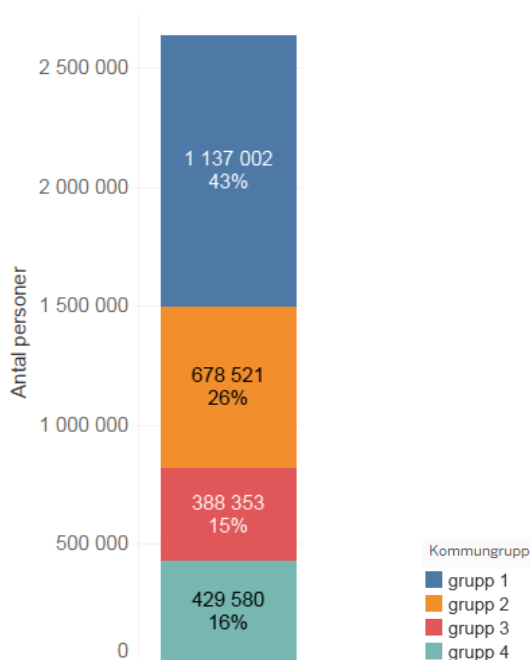
Respektive kommuns grupptillhörighet framgår av kartan i figur 4.

Sammanfattningsvis visar indelningen utifrån bostadsmarknadens struktur att möjligheterna för hushållen att välja ett alternativt boende i flerfamiljshusbeståndet skiljer sig kraftigt åt mellan olika delar av landet. En politik för ökad rörlighet har därför olika effekt i olika kommuner. I kommungrupp ett kan uppenbarligen det nuvarande bostadsutbudet antas passa många äldre som vill sälja sitt småhus medan motsvarande alternativ i högre grad saknas i, särskilt, kommungrupperna tre och fyra. I ett antal av dessa kommuner kan också nyproduktionsvillkoren vara svaga, vilket ökar kraven på att hushåll ska kunna bo kvar i sina nuvarande bostäder.

En växande utmaning

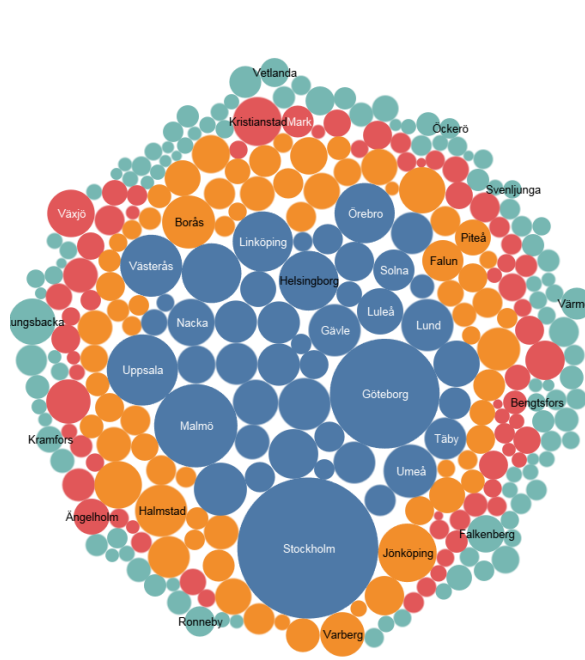
Delas den äldre befolkningen i form av invånare över 60 år i Sverige upp på de tre kommungrupperna, visar statistiken att de flesta äldre idag bor i kommungrupp ett, figur 5. I denna grupp bor mer än 1,1 miljoner invånare över 60 år. I grupp två bor knappt 700 000 och i grupp tre och fyra ca 400 000 i respektive kommungrupp. Antalsmässigt finns av naturliga skäl de flesta äldre i de största kommunerna, se figur 6.

Antal personer per åldersgrupp, 60+ åringar



Figur 5. Antal personer per åldersgrupp, 60+ åringar. Källa: SCB.

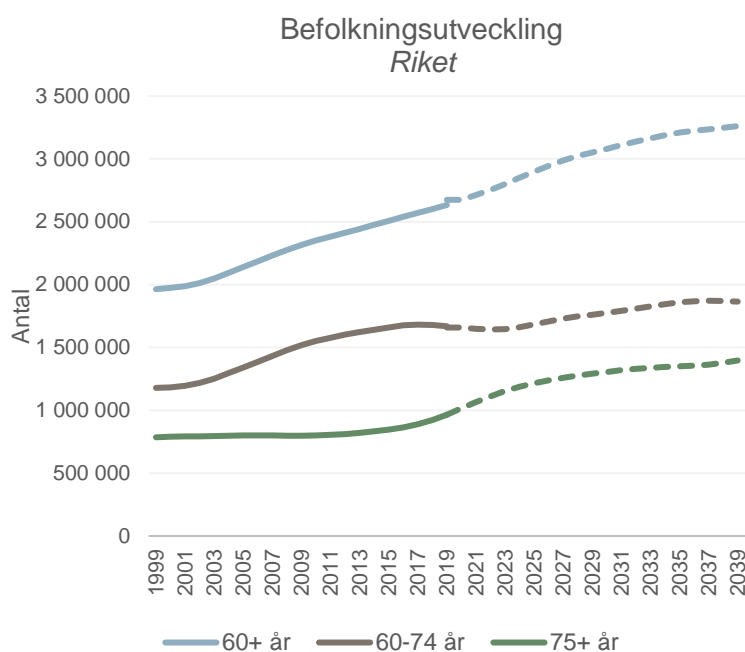
Antal personer 60+ åringar per kommun



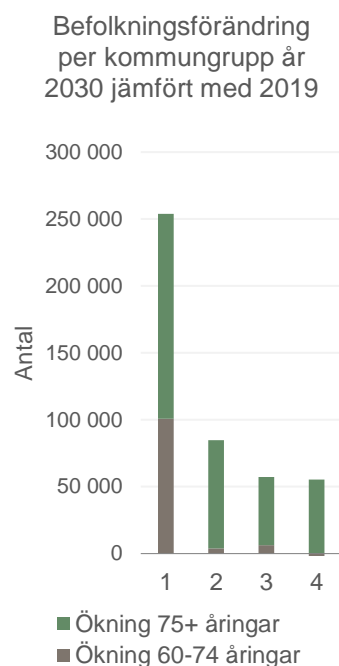
Figur 6. Antal personer per kommun och kommungrupp, 60+ åringar. Källa: SCB.

En mer intressant fråga är hur antalet äldre växer över tid de närmaste decennierna. Befolkningsstatistiken visar att 2,6 miljoner eller 20 procent av befolkningen var äldre än 65 år under 2019, se figur 7. Prognoser visar att antalet ökar till 3,3 miljoner år 2039, vilket motsvarar en ökning med 1 procent per år. Men ökningstakten för den äldsta gruppen äldre är snabbare. År 2019 var 1 miljon invånare äldre än 75 år. Prognoserna visar att antalet ökar till 1,4 miljoner år 2039, en ökning men nästan 2 procent per år.

Tillväxten varierar över landets olika kommuner och också i närtid ökar antalet äldre påtagligt. Används kommunindelningen utifrån bostadsmarknadens struktur som redovisats ovan visar prognoserna att antalet äldre över 75 år ökar i alla kommungrupper, se figur 8. Det är dock endast i kommungrupp ett som både den yngre och den äldsta gruppen äldre ökar påtagligt. I andra grupper ökar endast den äldsta gruppen över 75 år.



Figur 7. Befolkningsutveckling i riket. Källa: SCB och Evidens.

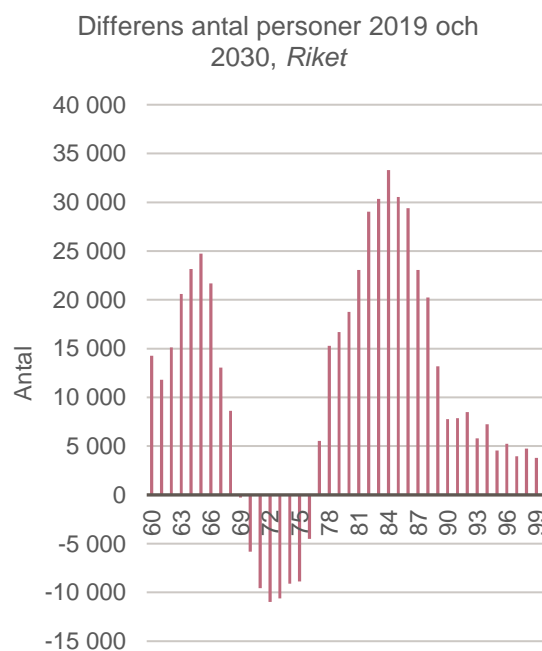


Figur 8. Befolkningsutveckling i olika kommungrupper. Källa: SCB och Evidens.

Studeras förändringen av varje årsklass under den närmaste tioårsperioden visar prognoserna att antalet äldre över 80 år ökar mest påtagligt under 2020-talets andra hälft. Antalet personer i åldrarna 82 till 86 år bedöms öka mest fram till år 2030, se figurerna 9 och 10.



Figur 9. Befolkning efter ålder, prognos. Källa: SCB och Evidens.

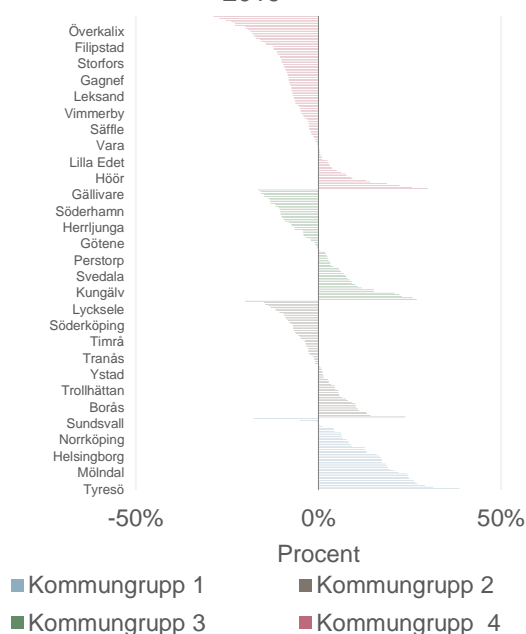


Figur 10. Differens antal personer 2019 och 2030. Källa: SCB och Evidens.

För att komplettera bilden kan förändringen i antalet äldre också beskrivas i relativa termer, dvs hur stor ökningen av antalet äldre är procentuellt, både i de yngre och de äldsta grupperna. För en mindre kommun kan en mindre antalsmässig ökning innebära en större utmaning om andelen äldre ökar snabbt. En analys av den procentuella ökningen i andelen äldre över 75 år visar att många kommuner i samtliga kommungrupper präglas av en snabb procentuell ökning av antalet äldre över 75 år. Ökningen

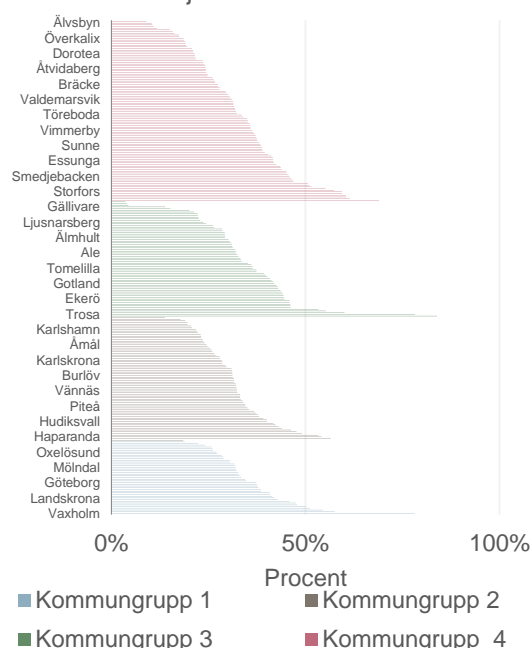
av den yngre gruppen är inte lika stor och i ett antal kommuner i kommungrupperna två till fyra redovisar prognoserna en minskning, se figur 11.

Procentuell förändring av antalet 60-74 åringar per kommun 2030 jämfört med 2019



Figur 11. Procentuell förändring av antalet 60 till 74 åringar per kommun, prognos. I diagrammet är endast exempel på kommuner ingående i resp. grupp utskrivna. För mer info om specifika kommuner kontakta Evidens. Källa: SCB och Evidens.

Procentuell förändring av antalet 75+ åringar per kommun 2030 jämfört med 2019



Figur 12. Procentuell förändring av antalet 75+ åringar per kommun, prognos. I diagrammet är endast exempel på kommuner ingående i resp. grupp utskrivna. För mer info om specifika kommuner kontakta Evidens. Källa: SCB och Evidens.

Givet att en kommun har både en antalsmässigt stor ökning av individer i den äldsta gruppen över 75 år och att också andelen ökar påtagligt, ökar kraven på en välfungerande bostadsmarknad som kan tillgodose äldres behov av en mer passande bostad. Det kan vara en större utmaning för kommunerna i grupp tre och fyra, eftersom utbudet av bostäder i flerbostadshus är mer begränsat i dessa kommungrupper. Då blir frågan om förutsättningarna på bostadsmarknaden är gynnsamma för nyproduktion, det vill säga hur snabbt kan byggandet bedömas reagera på ökad efterfrågan?

Olika betalningsförmåga och boendepreferenser på bostadsmarknaden

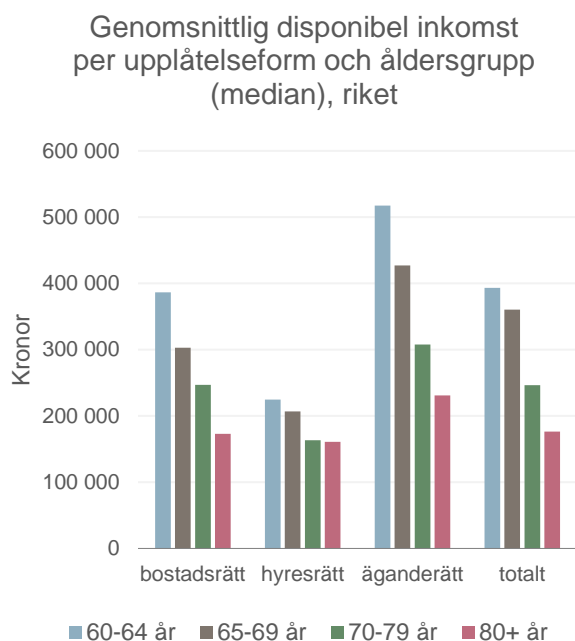
För att äldre ska kunna flytta måste de ha tillräckliga inkomster för att kunna efterfråga andra boendeformer än den nuvarande bostaden. Precis som för andra hushåll varierar äldre hushålls disponibla inkomster relativt kraftigt, samtidigt som boendeutgifterna varierar för olika alternativa boendeformer. Hushållens inkomster och boendeutgifter för olika boendelealternativ i de olika kommungrupperna är några av de mest grundläggande förutsättningarna för äldres rörlighet på bostadsmarknaden. Detta utvecklas därför mer i detalj i nästa kapitel. Men några centrala utgångspunkter förtjänar att lyftas fram redan här.

Äldre hushåll redovisar kraftigt varierande inkomstnivåer. Hushåll i den yngre åldersgruppen redovisar de högsta inkomsterna eftersom de fortfarande har inkomster till följd av förvärvsarbete, se figur 13. I den äldre gruppen blir skillnaderna mindre i takt med att allt fler är beroende av pensionsinkomster.

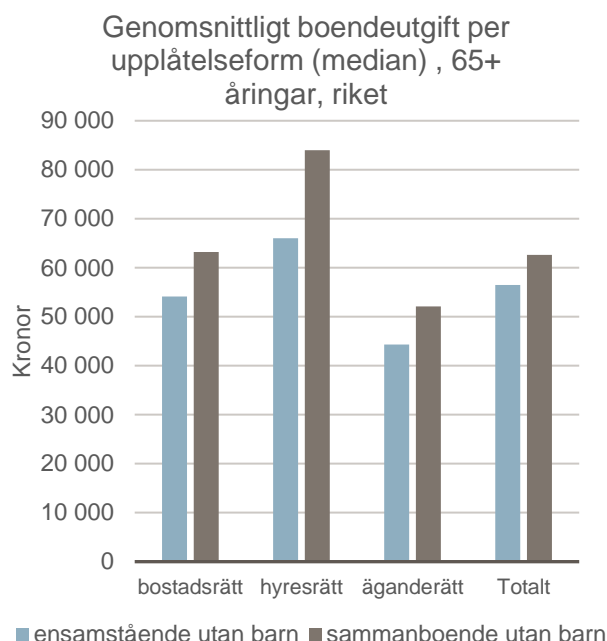
De högsta inkomsterna återfinns bland hushållen i den yngre gruppen och som samtidigt bor i ett småhus (äganderätt). Småhushushåll i åldrarna från 65 till 69 år har en disponibel inkomst om ca 430 000 kronor per år och hushåll. Det kan jämföras med hushållen i hyresrätt i samma ålder vars

inkomster endast är hälften så höga, 206 000 kronor per år. Köpkraften på bostadsmarknaden är därför betydligt större bland hushållen i småhus än i hyresrätt. En delförklaring till de lägre inkomsterna i hyresrätt är att andelen ensamhushåll är större. Men eftersom köpkraften på bostadsmarknaden definieras av hushållsinkomsten blir ändå småhushushållens möjligheter att hitta andra alternativ större än hyresrättshushållens, sett enbart ur ett köpkraftsperspektiv.

Bostadsrättshushållens inkomster ligger i genomsnitt mittemellan småhushushållens och hyresrättshushållens inkomster. Bostadsrättshushållens disponibla inkomst i åldersgruppen 65 till 69 år var i genomsnitt 303 000 kronor per år.



Figur 13. Genomsnittlig disponibel inkomst per upplåtelseform och åldersgrupp. Källa: SCB och Evidens.



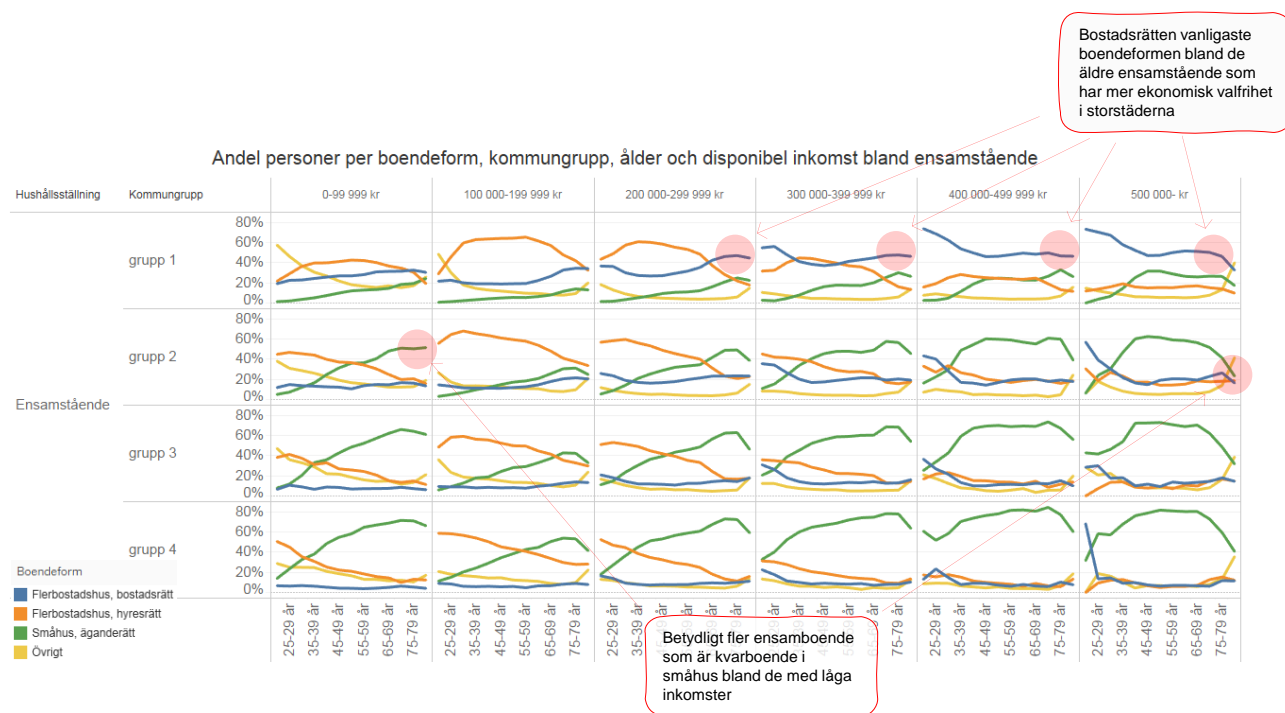
Figur 14. Genomsnittligt boendeutgift per upplåtelseform, 65+ åringar. Källa: SCB och Evidens.

Småhus- och bostadsrättshushållens disponibelinkomster är sammanfattningsvis högre än hyresrättshushållens. De har dessutom lägre boendeutgifter. Sammanboende hushåll över 65 år har i genomsnitt en årlig boendeutgift om 84 000 kronor om året eller 7 000 kronor per månad. Motsvarande boendeutgift enligt SCB för småhushushållen är 52 000 kronor eller 4 300 kronor per månad och för bostadsrättshushållen 63 000 kronor per år eller 5 300 kronor per månad. Ur ett boendeutgiftsperspektiv tycks det därför vara ekonomiskt rationellt för äldre hushåll som vill lämna sitt småhus att istället välja en bostadsrätt framför en hyresrätt.

Småhushushållen har tillsammans med bostadsrättshushållen en fördel jämfört med många hushåll i hyresrätt. Förutom att de under många år kan ha åtnjutit lägre boendeutgifter har många hushåll som bott en längre tid i en av hushållet ägd bostad kunnat erhålla en slags automatisk amortering av sina ursprungliga bostadslån i förhållande till bostadens värde. Över tid amorterar inflationen lånets reala storlek samtidigt som en eventuell värdestegring på bostaden ökar hushållets egna kapital som är bundet i bostaden. Vid en försäljning av ett småhus eller en bostadsrätt kan därför många hushåll antas ha möjligheter till en större kontantinsats om de köper ett annat småhus eller en bostadsrätt. Med en större kontantinsats blir belåningsgraden lägre och utgifter för räntor och amorteringar blir därför också lägre. Detta ökar i sin tur sannolikheten att beviljas ett nytt bostadslån. På så sätt kan många äldre som säljer sitt småhus och exempelvis istället köper en bostadsrätt fortsätta att åtnjuta relativt låga boendeutgifter.

På marknader med högre bostadspriser kan därför också äldre hushåll efterfråga nybyggda bostäder och på så sätt själva bidra till att upprätthålla eller öka rörligheten på den lokala bostadsmarknaden. På marknader med lägre bostadspriser blir rimligen efterfrågan och rörligheten bland äldre lägre.

Det verkar inte enbart vara boendegifternas storlek som påverkar hushållens boendeval. Också hushållens boendepreferenser i övrigt kan ha betydelse. Om en boendeform som många hushåll uppskattar inte finns tillgänglig på den lokala bostadsmarknaden kan rörligheten hämmas. En analys av exempelvis ensamboendes bostadsval kan illustrera detta.



Figur 15. Andel personer per boendeform, inkomstnivå, ålders- samt kommungrupp. Källa: SCB och Evidens.

En rimlig utgångspunkt är att med högre inkomster följer större valmöjligheter på bostadsmarknaden. Genom att studera hur bostadsvalen påverkas av ökande inkomster fås ytterligare information om hushållens preferenser. Vad söker hushåll med högre inkomster och som därför i högre grad kan välja själva?

I figur 15 redovisas ensamståendes etablering i olika boendeformer utifrån inkomstnivå och kommungrupp. I kommungrupp ett där det finns ett relativt stort utbud av både hyres- och bostadsrätter redovisar äldre hushåll ungefär samma etableringsgrad i de båda upplåtelseformerna för 75 till 79-åringar upp till ca 200 000 i disponibel inkomst. Men med inkomster över 200 000 kronor per år faller etableringen i hyresrätt relativt kraftigt, medan etableringen i bostadsrätt fortsätter att öka något med stigande inkomster. I övriga kommungrupper finns ett liknande mönster, det vill säga att hyresrättsandelen faller. Däremot ökar inte etableringen i bostadsrätt på samma sätt som i kommungrupp ett. Möjligen beroende på ett bristande utbud. I stället ökar etableringen i småhus. Slutsatsen är att ägarpreferenserna bland många äldre hushåll tycks vara påtagliga och att många äldre som kan fortsätter att efterfråga att äga sin bostad. Sammantaget talar detta för att rörligheten på en lokal bostadsmarknad påverkas positivt av ett tillgängligt utbud, särskilt av bostadsrätter.

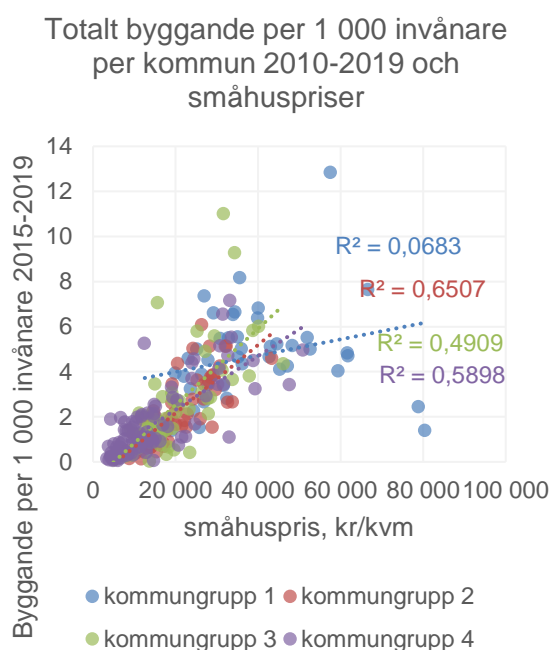
Marknadsdynamik

Precis som villkor i form av bostadsmarknadens struktur, demografiska förändringar och hushållens inkomster och betalningsförmåga, utgör också marknadsdynamiken en viktig förutsättning för rörligheten bland äldre hushåll.

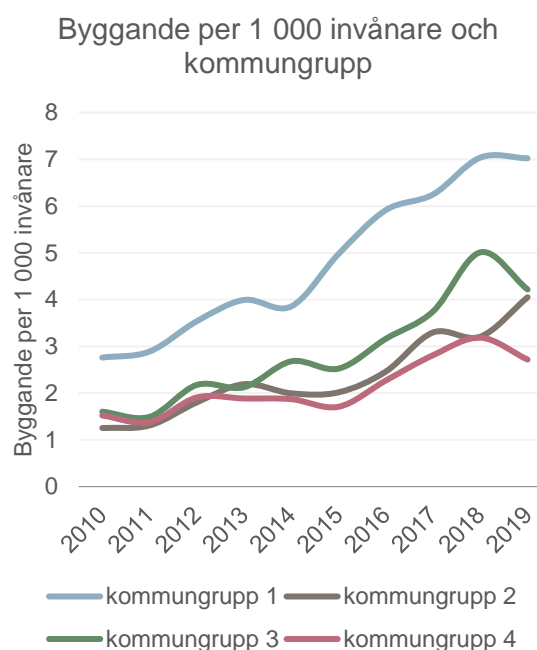
Med en dynamisk bostadsmarknad avses här en marknad där utbudet av bostäder reagerar på ändrad efterfrågan. På många lokala bostadsmarknader där efterfrågan på bostäder ökat från olika hushållsgrupper har bostadsbyggandet ökat. Med ett ökat bostadsbyggande följer också större rörlighet på en lokal bostadsmarknad. När hushåll flyttar in i en nybyggd bostad uppstår vakanser i successionsbeståndet av bostäder som andra hushåll kan flytta in till. På så sätt uppstår flyttkedjor som frigör ett antal bostäder i det befintliga bostadsbeståndet och som därmed möjliggör för fler att flytta till en bättre passande bostad, inklusive äldre hushåll.

Givet att bostadsefterfrågans styrka mäts med de genomsnittliga småhuspriserna i respektive kommun, framkommer ett relativt starkt samband mellan småhuspris och bostadsbyggandets omfattning. I kommungrupperna två till fyra förklarar enbart småhusprisnivån uppemot 60 procent av variationerna i bostadsbyggandets omfattning, se figur 16. Huvuddelen av variationen i bostadsbyggande de senaste decennierna kan således förklaras med bostadsefterfrågans styrka. Detta är också ett rimligt resultat. Med högre bostadspriser är det företagsekonomiskt mer gynnsamt att bygga bostäder eftersom marginalen mellan bostadspriser och byggkostnader ökar. Marknadsaktörer är sammanfattningsvis mer intresserade av att investera i fler nyproduktionsprojekt där priserna är höga.

Men det räcker inte med tillräckligt höga bostadspriser. Utöver denna grundläggande förklaringsfaktor finns naturligtvis fler viktiga faktorer för att förklara variationen i byggandets omfattning mellan kommuner. Hit hör exempelvis kommunal plan- och markpolitik och tillgång till byggbar mark med flera faktorer. Att andra faktorer än efterfrågan och prisnivå har betydelse framgår av det svaga sambandet mellan prisnivåer och bostadsbyggande i kommungrupp ett, där ett antal kommuner redovisar ett lågt byggande trots (ibland mycket) höga bostadspriser.



Figur 16. Totalt byggande per 1 000 invånare per kommun 2010–2019 och småhuspriser. Källa: SCB och Evidens.



Figur 17. Byggande per 1 000 invånare och kommungrupp. Källa: SCB och Evidens.

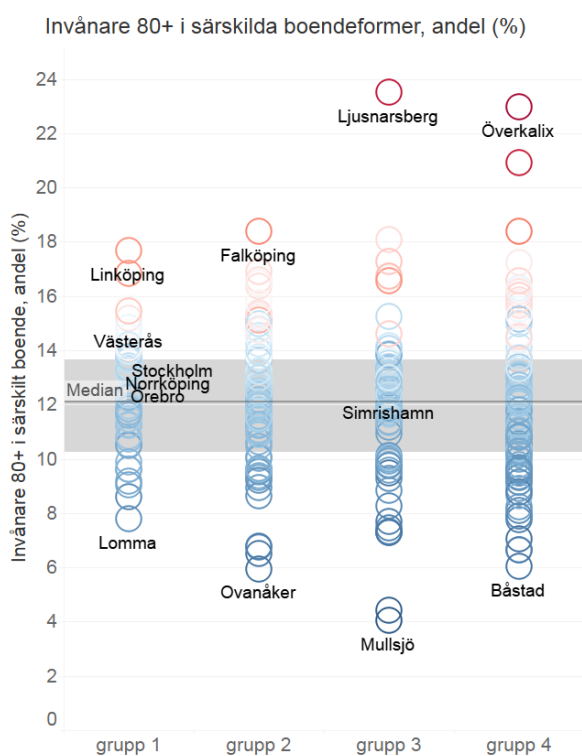
Varken bostadspriser eller kommunala mål är statistiska över tid. Med stigande bostadspriser under den senaste tioårsperioden har bostadsbyggandet kunnat öka över tid. Det är också troligt att allt fler kommuner har ökat sina ansträngningar för att möjliggöra ett större bostadsbyggande. Under de senaste åren har de allt mer gynnsamma förutsättningarna för byggandet inneburit ett ökat bostadsbyggande också i kommungrupp fyra. Men marknadsdynamiken är avgjort mer gynnsam i de övriga kommungrupperna, särskilt i kommungrupp ett. Med avsaknad av marknadsdynamik och ett

ökat utbud av bostäder lämpade för äldre kan efterfrågan i högre grad komma att riktas mot boende i kommunal regi.

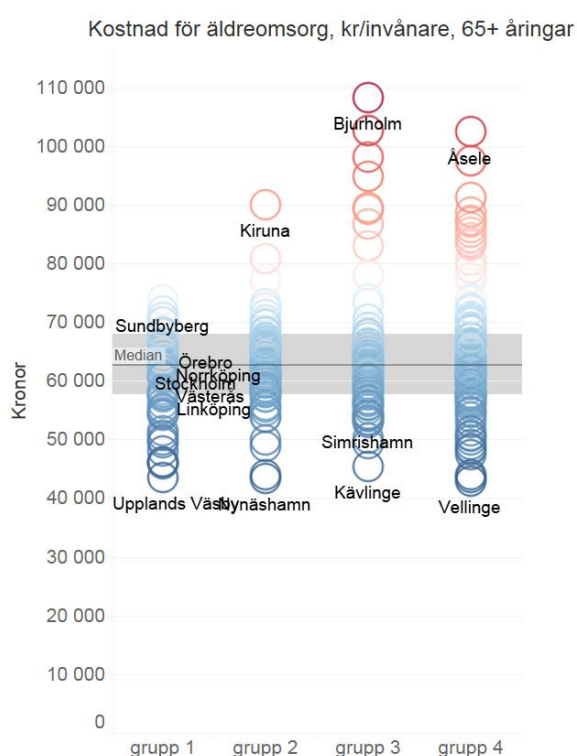
Kommunala strategier

En ytterligare skillnad mellan olika kommuner, åtminstone på kortare sikt, kan vara vilka möjligheter kommunen har att tillgodose efterfrågan på särskilt anpassade bostäder för äldre och vilka kostnader som är förenade med att ge omsorg i de nuvarande, ordinarie, bostäderna.

Dessa möjligheter och kostnader torde vara beroende av i vilken utsträckning goda bostäder för äldre kan ordnas på den ordinarie bostadsmarknaden. På ett flertal lokala marknader har det successivt vuxit fram ett allt större utbud av seniorbostäder, ofta med bostadsrätt, eller trygghetsbostäder, ofta i hyresrättsform. Dessutom har många kommuner satsat på att anpassa befintliga bostäder med hjälp av olika tillgänglighets- och trygghetsfrämjande bostadsanpassningsåtgärder för att underlätta och förlänga möjligheterna att bo kvar i den nuvarande bostaden. Med hemtjänst och omsorg som kan ges till äldre i det ordinarie bostadsbeståndet kan efterfrågan på de relativt sett dyrare särskilda vård- och omsorgsbostäderna begränsas till en mindre grupp särskilt vårdkrävande äldre.



Figur 18. Andel invånare i särskilt boende per kommungrupp. Källa: Kolada och Evidens.



Figur 19. Kostnad för äldreomsorg per kommungrupp. Källa: Kolada och Evidens.

Utbudet av platser i särskilt boende varierar mellan olika kommuner men utbudet tycks inte samvariera i någon större utsträckning med strukturen på bostadsmarknaden, se figur 18. Däremot tycks utbudet variera mindre mellan kommunerna inom kommungrupp ett än inom de andra kommungrupperna.

Den samlade kostnadsbilden för äldreomsorg tycks dock delvis kunna förklaras av bostadsmarknadens struktur. Att ha en större del av befolkningen geografiskt utspridd, tycks driva kostnaderna för äldreomsorgen. I både kommungrupp tre och fyra finns ett större antal kommuner med relativt höga kostnader för äldreomsorgen. I den mån dessa kommuner har lägre generell bostadsefterfrågan och därmed ett mindre dynamiskt utbud på bostadsmarknaden, kan äldres boende i högre grad komma att vara föremål för direkta kommunala insatser, eftersom marknaden kan förväntas ha svårt att tillföra attraktiva alternativ. I kommungrupp ett, med ett större utbud av lämpliga boendeanvändningar och en mer dynamisk marknad, är antagligen möjligheterna större att i högre grad tillgodose äldres särskilda behov

av bostäder, dels på den ordinarie marknaden, dels med bostadsanpassning i den nuvarande bostaden.

I detta kapitel har sammanfattningsvis ett antal skillnader i villkoren på olika lokala marknader diskuterats. En rimlig slutsats är att förutsättningar för att öka rörligheten bland äldre på bostadsmarknaden och samtidigt tillgodose äldres bostadsbehov skiljer sig åt mellan landets olika kommuner. En utvecklad politik för både ökad rörlighet och äldres boende måste rimligen förhålla sig till dessa olikheter.

Nästa kapitel fördjupar bilden av de äldre hushållens nuvarande boende.

3. Äldres boende – upplåtelseformer, bostadsstorlekar, inkomster och boendeutgifter

Förutsättningarna för ökad rörlighet på bostadsmarknaden bland äldre hushåll beror i stor utsträckning på hur äldre bor idag. Med en stor grupp boende i stora småhus finns antagligen större möjligheter att påverka rörligheten, givet att många hushåll önskar ett mindre och mer lättskött boende. Samtidigt är det rimligen fler egenskaper i det nuvarande boendet som påverkar eventuella flyttbeslut än bostadsstorlek, inte minst vilka boendeutgifter som är förenade med olika boendeanternativ. Därmed blir i förlängningen också hushållens inkomster en intressant variabel som borde påverka rörlighetspotentialen. Med högre inkomster finns antagligen fler möjliga alternativ för hushåll som vill flytta och analogt med detta torde flyttbenägenheten vara låg för hushåll som för närvarande har låga boendeutgifter men samtidigt låga inkomster. Med låga inkomster och låga boendeutgifter i nuvarande boende blir hushållen känsliga för högre boendeutgifter. I detta kapitel redovisas hur äldre hushåll bor idag samt vilka boendeutgifter och inkomster de har i nuvarande boende.

Äldres boende – upplåtelseformer och bostadsstorlekar

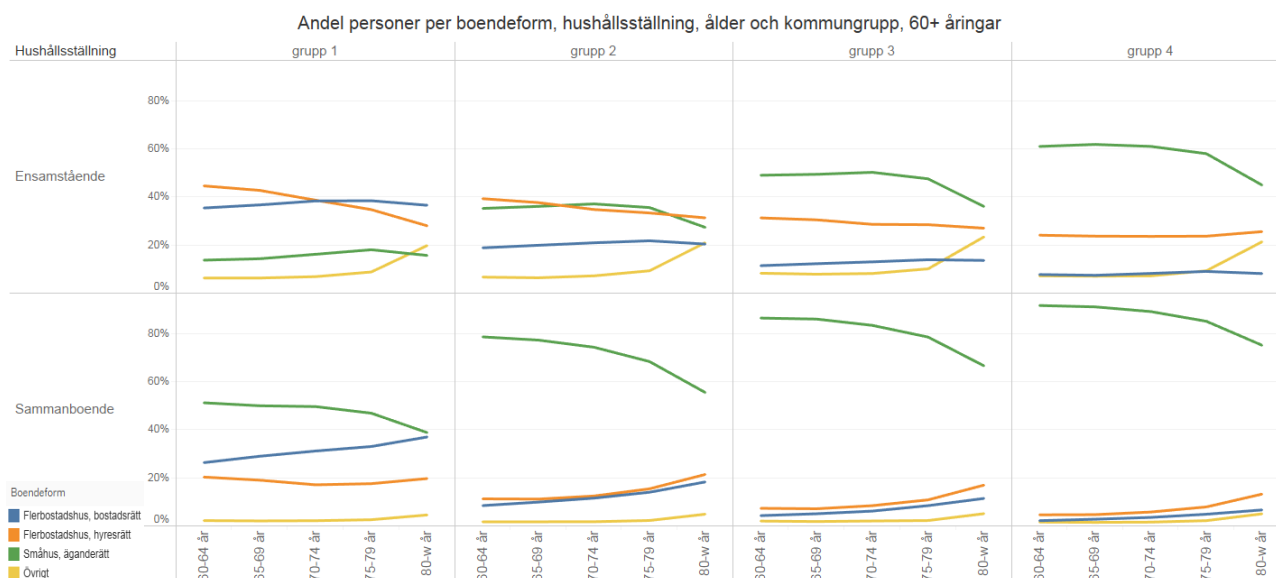
En analys av SCB-data visar att drygt hälften av Sveriges äldre mellan 60 och 79 år bor i småhus, se figur 20. Det är först i 75-årsåldern som småhusboendet börjar minska i någon nämnvärd utsträckning. En minskning som sedan successivt tilltar med stigande ålder. Bland boende över 80 år bor 37 procent dock kvar i ett småhus. Nästan tre av fyra hushåll bor i princip kvar i småhusen livet ut eller tills det blir nödvändigt att flytta till ett vård- och omsorgsboende.

Åldersgrupp	Andel äldre per upplåtelseform och åldersgrupp				Totalt
	Bostadsrätt	Hysesrätt	Äganderätt/småhus	Övrigt	
60-64 år	19%	23%	56%	2%	100%
65-69 år	20%	22%	56%	2%	100%
70-74 år	22%	22%	55%	1%	100%
75-79 år	24%	24%	51%	1%	100%
80-w år	25%	35%	37%	3%	100%

Figur 20. Andel äldre i olika åldersgrupper per boendeform. Källa: SCB.

Med drygt hälften av landets äldre i småhus fördelas lite mer än 40 procent av de äldre på de övriga upplåtelseformerna bostads- respektive hyresrätt. Hyresrättsandelen är relativt konstant runt knappt 25 procent för alla åldersgrupper upp till 79 års ålder. Sedan ökar andelen för boende över 80 år till 35 procent. Bostadsrättsandelen ökar successivt med stigande ålder från ca 20 procent för 65-åringarna till 25 procent för boende över 80 år. Som diskuterats i föregående kapitel finns dock en betydande variation mellan olika kommuner beroende på respektive kommuns struktur på bostadsmarknaden.

I kommungrupp ett bor knappt 40 procent av alla äldre ensamboende i en bostadsrätt oberoende av ålder medan andelen ensamboende i hyresrätt är högre i de yngre åldersgrupperna för att successivt falla med stigande ålder till ungefär 25 procent för hushåll över 80 år. Småhusboendet bland ensamboende begränsas till mellan 15 och knappt 20 procent och boendet i särskilda boendeformer ökar påtagligt över 80 år. För sammanboende är andelarna i framförallt småhusen högre, runt 50 procent och andelarna i bostadsrätt ökar från 25 procent i de yngre åldersgrupperna till nästan 40 procent, samma andel som för ensamboende, i de äldre.



Figur 21. Andel individer per boendeform, hushållsställning och kommungrupp. Källa: SCB och Evidens.

I kommungrupp två är småhusboendet och boende i hyresrätt ungefär lika omfattande för ensamboende, med en stabilare andel ensamboende i småhus och svag successiv nedtrappning av andelarna ensamboende äldre i hyresrätt. Andelen ensamboende i bostadsrätt visar en marginell ökning med några få procentenheter från knappt 20 procent i de yngre åldrarna till drygt 20 procent för ensamboende hushåll från 75 till 80 år. Bland sammanboende dominerar småhusboendet kraftigt. Nästan 80 procent bor i ett småhus i 60-årsåldern, en andel som sedan successivt faller till drygt 50 procent för sammanboende hushåll över 80 år. Hyresrätts- och bostadsrättsboendet redovisar samma andelar för sammanboende, från ca 10 procent i 60-årsåldern till ca 20 procent för 80-åringarna. I kommungrupperna tre och fyra är skillnaderna jämfört med grupperna ett och två framförallt att andelen ensamboende äldre i småhus är mer dominerande med småhusandelar på ca 50 till 60 procent. För sammanboende är motsvarande småhusandelar hela 90 till 95 procent. Särskilt bostadsmarknaden spelar en mer marginell roll men även hyresrättsandelarna är mycket låga.

En intressant fråga ur ett rörlighetsperspektiv är hur stor andel av Sveriges äldre som bor i en "stor" bostad, vars incitament att flytta kan vara större. Vad som ska betraktas som en stor bostad kräver ett normativt ställningstagande om lämpliga bostadsstorlekar för olika hushåll. Men givet att bostäder som är minst 100 kvadratmeter betraktas som "stora" för hushåll utan hemmavarande barn, kan några observationer göras. Cirka 40 procent av landets äldre i åldersgrupperna från 60 till 79 år bor i ett småhus som är större än 100 kvm. För boende över 80 år faller andelen till ca 25 procent. Motsvarande andel bland samman- respektive ensamboende hushåll från 60 till 79 år är 55 respektive 20 procent. Majoriteten ensamboende, cirka 65 procent, bor redan i en hyresrätt eller bostadsrätt med högst 99 kvadratmeter, se figur 23.

Samtidigt finns en mindre grupp äldre som bor i stora bostäder också i hyres- och bostadsrätter, men den begränsar sig till ca två procent per åldersgrupp i hyresrätter och fem procent per åldersgrupp i bostadsrätter.

Åldersgrupp	Bostadsrätt						Hyresrätt						Äganderätt/småhus						Övrigt 0-39 kvm	Totalt
	0-39 kvm	40-69 kvm	70-99 kvm	100-129 kvm	130-159 kvm	160- kvm	0-39 kvm	40-69 kvm	70-99 kvm	100-129 kvm	130-159 kvm	160- kvm	0-39 kvm	40-69 kvm	70-99 kvm	100-129 kvm	130-159 kvm	160- kvm		
60-64 år	1%	6%	9%	3%	1%	0%	1%	10%	9%	2%	0%	0%	1%	3%	10%	19%	14%	9%	2%	100%
65-69 år	1%	6%	10%	3%	1%	0%	1%	10%	9%	1%	0%	0%	1%	3%	10%	19%	14%	9%	2%	100%
70-74 år	0%	6%	11%	3%	1%	0%	1%	11%	8%	1%	0%	0%	1%	3%	10%	20%	13%	9%	1%	100%
75-79 år	0%	7%	12%	3%	1%	0%	2%	11%	9%	1%	0%	0%	1%	3%	9%	19%	12%	8%	1%	100%
80-w år	0%	8%	14%	3%	0%	0%	6%	17%	11%	1%	0%	0%	0%	2%	9%	14%	7%	5%	3%	100%

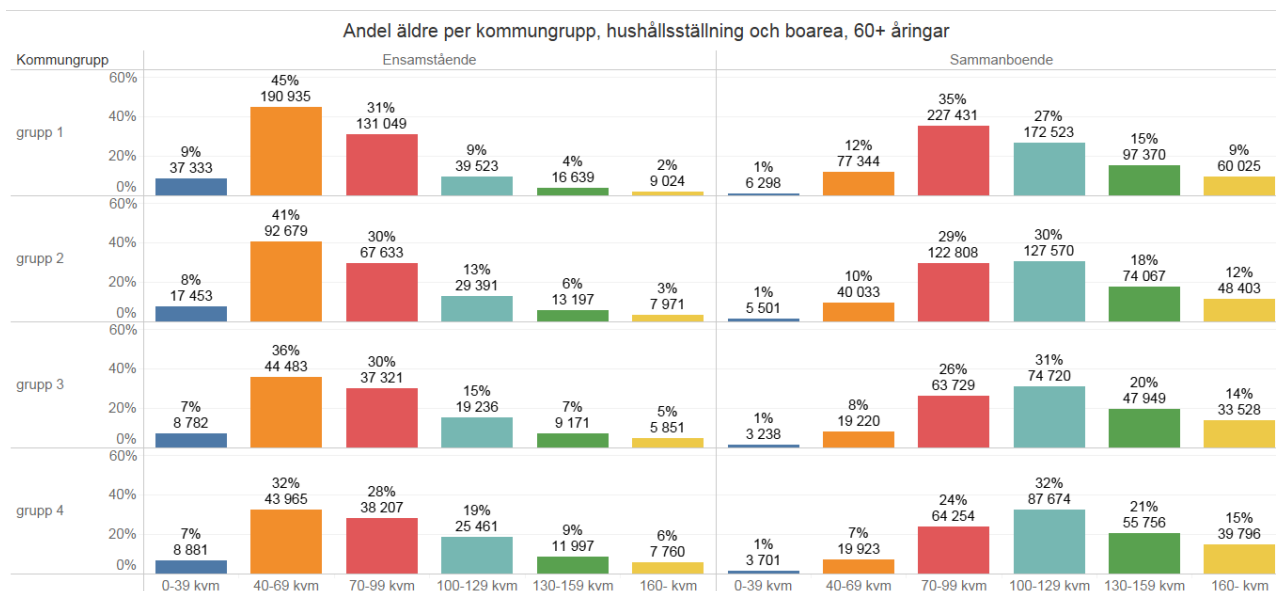
Figur 22. Figur 24. Andel äldre per upplåtelseform och åldersgrupp. Källa: SCB och Evidens.

Hushållsställning	Åldersgrupp	Bostadsrätt						Hyresrätt						Äganderätt/småhus						Övrigt 0-39 kvm	Totalt
		0-39 kvm	40-69 kvm	70-99 kvm	100-129 kvm	130-159 kvm	160- kvm	0-39 kvm	40-69 kvm	70-99 kvm	100-129 kvm	130-159 kvm	160- kvm	0-39 kvm	40-69 kvm	70-99 kvm	100-129 kvm	130-159 kvm	160- kvm		
Ensamstående	60-64 år	1%	13%	10%	2%	0%	0%	4%	25%	12%	1%	0%	0%	1%	4%	7%	8%	5%	3%	3%	100%
	65-69 år	1%	13%	10%	2%	0%	0%	4%	26%	10%	1%	0%	0%	1%	4%	8%	9%	5%	3%	3%	100%
	70-74 år	1%	14%	11%	2%	0%	0%	4%	25%	10%	1%	0%	0%	1%	3%	8%	10%	6%	3%	3%	100%
	75-79 år	1%	13%	12%	2%	0%	0%	4%	23%	10%	1%	0%	0%	1%	3%	8%	11%	6%	3%	2%	100%
	80-w år	1%	10%	13%	2%	0%	0%	10%	23%	10%	1%	0%	0%	0%	2%	7%	9%	5%	3%	4%	100%
Sammanboende	60-64 år	0%	3%	9%	4%	1%	0%	0%	4%	8%	2%	0%	0%	1%	3%	11%	23%	18%	12%	1%	100%
	65-69 år	0%	3%	10%	4%	1%	0%	0%	4%	8%	2%	0%	0%	1%	3%	10%	24%	18%	12%	1%	100%
	70-74 år	0%	3%	11%	4%	1%	0%	0%	4%	8%	2%	0%	0%	1%	3%	10%	24%	17%	11%	1%	100%
	75-79 år	0%	3%	12%	4%	1%	0%	0%	5%	9%	2%	0%	0%	1%	2%	10%	24%	15%	10%	1%	100%
	80-w år	0%	4%	15%	4%	1%	0%	1%	7%	12%	2%	0%	0%	0%	2%	11%	21%	12%	8%	1%	100%

Figur 23. Andel äldre per hushållsställning, upplåtelseform och bostadsstorlek. Källa: SCB.

I kommungrupp ett, där bostadsefterfrågan i genomsnitt är störst, bor 50 procent av alla sammanboende i en bostad som är större än 100 kvadratmeter, se figur 24. Men det är endast hälften av dessa, 25 procent, som bor i ett så stort småhus. Resten bor i stora bostads- eller hyresrätter. I samma kommungrupp bor endast 15 procent av de ensamboende i ett småhus större än 100 kvadratmeter. Andelen ensamboende i bostads- eller hyresrätt över 100 kvadratmeter är försumbar.

Sammantaget talar data för att rörlighetspotentialen bland äldre enbart sett ur perspektivet bostadsstorlekar är något begränsad. Om exempelvis fastighetsskatten höjs kan höjningen förväntas vara störst i kommungrupp ett och därmed ha störst effekt på rörligheten i den kommungruppen. Men i kommungrupp ett är det bara ca 15 procent av hushållen som bor ensamma i ett "stort" småhus och som därför kan antas ha störst incitament att flytta med en högre boendekostnad. Det indikerar att eventuella mål om högre rörlighet bland äldre i hög grad troligen måste åstadkommas på annat sätt än enbart höjda boendeskatte.

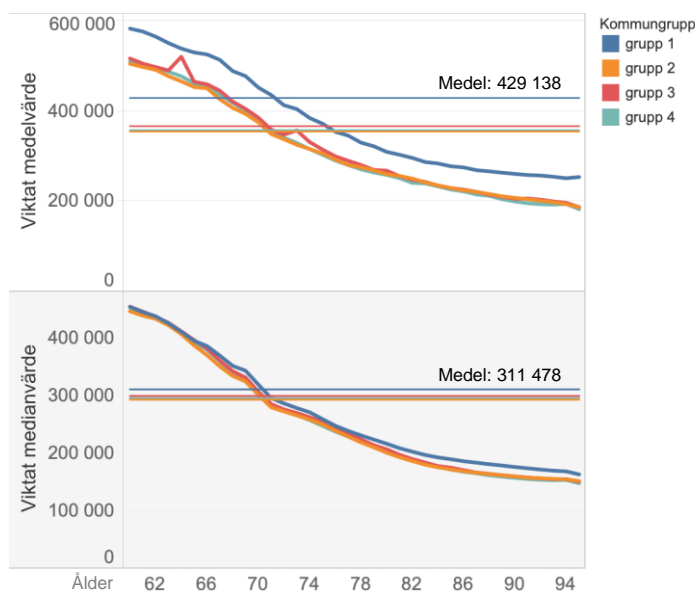


Figur 24. Andel och antal äldre boende i olika bostadsstorlekar och kommungrupper. Källa: SCB och Evidens.

Inkomster och boendeutgifter

Förutom bostadens storlek i relation till hushållets behov påverkas rörligheten rimligen av relationen mellan hushållens inkomster och boendeutgifter. Med höga boendeutgifter och låga inkomster har hushållen incitament att hitta ett annat, mindre och billigare boende. Omvänt, om hushåll har låga boendeutgifter men höga inkomster är det knappast ekonomiska skäl som blir avgörande för ett flyttbeslut. Men verkar boendeutgifter stå i direkt proportion till bostadsstorlekar?

Genomsnittlig disponibel hushållsinkomst per ålders- och kommungrupp 2018



Figur 25. Genomsnittsinkomster för äldre per kommungrupp och ålder. Källa: SCB och Evidens.

En första observation rör äldre hushålls disponibla inkomster. Data över inkomster från SCB visar att medelinkomsterna i olika delar av landet och i olika kommungrupper inte skiljer sig åt i särskilt stor omfattning, se figur 25. Inkomstnivåerna i kommungrupperna två till fyra är ungefär desamma. Det är endast kommungrupp ett som avviker med en tydligt högre inkomstnivå.

En andra viktig observation avseende de äldre hushållens inkomster är att de faller över tid. I takt med att allt fler lämnar förvärvsarbete och eventuella tjänstepensioner successivt minskar, faller inkomsterna med stigande ålder. Minskningen i inkomster tycks plana ut något efter 80 års ålder. Att de äldre hushållens inkomster faller med stigande ålder får rimligen konsekvenser för viljan att flytta. De ekonomiska drivkrafterna att flytta som yngre hushåll har av exempelvis arbetsmarknadsskäl, saknas för äldre. På samma sätt minskar kreditvärdigheten och det blir svårare att få ett bostadslån beviljat eftersom kreditprövningen baseras på återbetalningsförmåga, i praktiken återstående livstidsinkomster. Men trots detta är ändå huvudintrycket att inkomstskillnader visserligen kan vara betydande mellan olika hushåll men att de blir allt mindre i takt med att hushållen blir äldre och allt fler lever enbart på pensionsinkomster. Också skillnaderna i genomsnittsinkomster mellan olika kommuner är relativt begränsad, med undantag för i huvudsak ett antal kommuner i kommungrupp ett.

En tredje observation, som redovisades i föregående kapitel, är att hushåll i småhus i genomsnitt har högre inkomster än i bostadsrätt och hyresrätt (figur 13). Äldre hushåll i hyresrätt redovisar de lägsta disponibelinkomsterna.

Data över boendeutgifter visar samtidigt att skillnaderna i äldre hushålls boendeutgifter kan vara relativt stora. Som visats i föregående kapitel verkar det inte enbart vara bostadens storlek som påverkar vilka boendeutgifter de äldre hushållen har. Skillnader i boendeutgifter beror i stor utsträckning på vilken boendeform hushållen valt. Skillnaden i boendeutgifter kan illustreras med boendeutgiften för ensamboende i de tre olika upplåtelseformerna. För ett ensamboende hushåll över 75 år i hyresrätt var boendeutgiften 2017 knappt 71 000 kronor per år, se figur 26. Motsvarande boendeutgift i ett genomsnittligt småhus var knappt 47 000 kronor och i bostadsrätterna var boendeutgiften 59 000 kronor per år.

Boendeutgift per ålder, hushållstyp och upplåtelseform - medelvärde

Åldersgrupp	60 - 74 år				75 - år			
	Hushållstyp/ boendeform	Ensam- stående	Samman- boende	Samtliga familjetyper	Övriga	Ensam- stående	Samman- boende	Samtliga familjetyper
Bostadsrätt		61 178	79 395	67 885	76 648	58 764	67 946	61 135
Hyresrätt		68 910	90 649	75 091	90 062	70 940	86 173	74 089
Äganderätt		52 540	73 309	69 929	101 180	46 664	57 528	51 073

Figur 26. Boendeutgift per ålder, hushållstyp och upplåtelseform. Källa: SCB.

De rent ekonomiska incitamenten för det ensamboende hushållet som kan ha ett behov av att anpassa sitt boende genom att lämna ett småhus för en hyresrätt, tycks därmed vara relativt svaga. I genomsnitt ökar en sådan flytt boendeutgifterna med 24 000 kronor per år eller 2 000 kronor i månaden. Med en återstående boendetid i ett eventuellt nytt hyresrättsboende som uppgår till ca 10 år innebär det nästan en kvarts miljon kronor högre boendeutgifter än i småhuset, trots att en genomsnittlig hyresrätt är betydligt mindre. Med exempelvis en högre fastighetskatt minskar det ekonomiska incitamentet att bo kvar i småhuset men en utjämning av boendeutgifterna mellan de båda boendeformerna skulle kräva en relativt omfattande skattehöjning. Boendeutgiftsrelationen mellan småhusen och bostadsrätterna är mindre ogynnsamma, varför äldre hushåll som flyttar har ett större ekonomiskt incitament att flytta till en bostadsrätt, givet att det finns ett sådant tillgängligt utbud.

Som konstaterats kortfattat i föregående kapitel är huvudförklaringen till låga boendeutgifter i småhus jämfört med hyresbostäder att småhushushållens kapitalutgifter är låga till följd av långåriga egna och inflationsberoende amorteringar, vilket över tid har minskat både amorterings- och ränteutgifter. I hyresrätten ska hyran och därmed boendeutgiften både täcka fastighetsägarens kapitalkostnader i form

av avskrivningar och amorteringar men också kapitalkostnader till följd av ägarens krav på avkastning på eget kapital. Denna utgift finns inte hos hushåll som själva äger sin bostad.

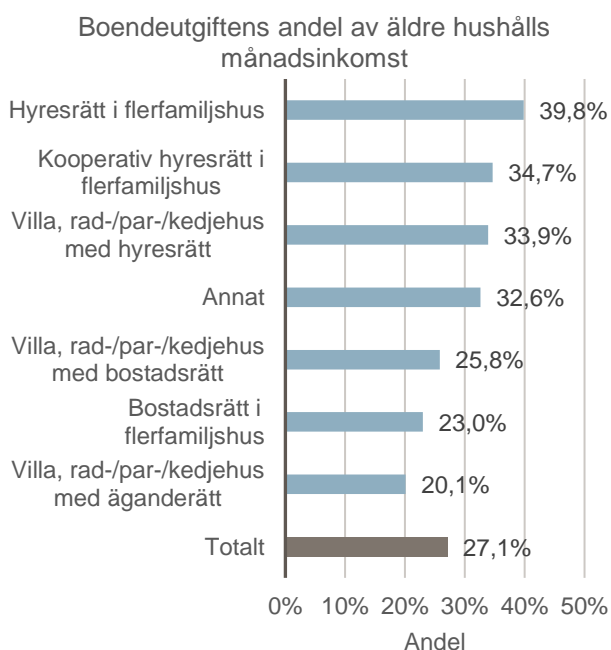
Högre boendeutgifter i hyresrätten än i de andra boendeformerna bidrar till att också boendeutgiftsandelens av äldre hushålls disponibla inkomst är högre i hyresrätter än i de övriga boendeformerna. Högre inkomster för äldre småhushåll bidrar ytterligare till att öka skillnader i boendeutgiftsandelarna mellan hushållen i de olika upplåtelseformerna.

Boendeutgiftsprocent per ålder, hushållstyp och upplåtelseform - medelvärde

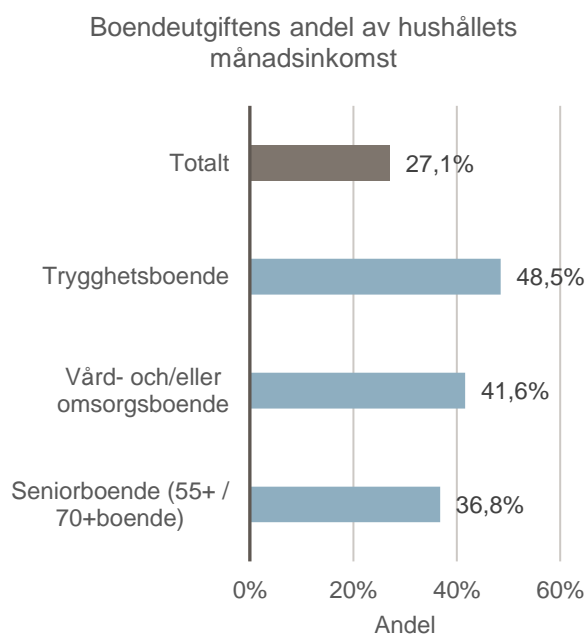
Åldersgrupp	60-74 år				75- år		
	Hushållstyp/ boendeform	Ensamstående	Sammanboende	Samtliga familjetyper	Övriga	Ensamstående	Sammanboende
Bostadsrätt	23,1%	14,1%	18,9%	14,8%	31,6%	16,9%	28,5%
Hyresrätt	36,7%	20,6%	31,8%	20,9%	40,6%	27,4%	39,0%
Äganderätt	22,1%	12,5%	14,2%	12,0%	25,9%	14,8%	19,5%

Figur 27. Boendeutgiftsprocent per ålder, hushållstyp och upplåtelseform. Källa: SCB.

För ett ensamstående hushåll över 75 år uppgår boendeutgiftsandelens av disponibel inkomst till mer än 40 procent. Motsvarande andel i småhus är 26 procent och 32 procent i bostadsrätt. I enkätundersökningen fick respondenterna svara på frågor om inkomster och boendeutgifter. På basis av insamlade data beräknades boendeutgiftsandelarna också för andra boendeformer, se figur 27.



Figur 28. Boendeutgiftens andel av disponibel inkomst per boendeform. Källa: Evidens och Evimetrix.



Figur 29. Boendeutgiftens andel av disponibel inkomst per boendeformer särskilt anpassade för äldre. Källa: Evidens och Evimetrix.

För boende i hyresrätt gav enkätundersökningen resultat i samma storleksordning som SCB-statistiken. Boendeutgiftsandelens var från 34 till 40 procent. För ett småhus med äganderätt var andelen enligt enkätsvaren ca 20 procent, vilket också rymmer med SCB-uppgifterna. Också för bostadsrätterna överensstämmer enkätresultaten i huvudsak med SCB-data. I SCB:s databas finns dock inga uppgifter om boendeutgiftsandelarna i boendeformer som särskilt vänder sig till äldre, som exempelvis seniorbostäder med bostadsrätt och trygghetsbostäder med hyresrätt. Enligt enkätsvaren är

boendeutgiftsandelarna högre i dessa boendeformer som särskilt anpassats för äldre. För seniorbostäder redovisar respondenterna boendeutgiftsandelar om ca 37 procent och för trygghetsbostäder höga 49 procent. Åter är andelarna högre för hyresbostäder än för bostadsrätter. En möjlig förklaring är att för båda boendeformerna är en relativt stor andel av bostäderna relativt nyproducerade, vilket särskilt för hyresrätter ger höga boendeutgifter eftersom nyproduktionshyror normalt är väsentligt högre än hyrorna i äldre bostäder. Också nya bostadsrätter har normalt högre priser än äldre bostadsrätter, vilket ger högre boendeutgiftsandelar.

Slutsatser om boendeformer, inkomster och boendeutgifter

Sammanfattningsvis visar statistiken över äldre hushålls nuvarande boende att det finns en grupp äldre som bor relativt stort. Men bland ensamboende hushåll är den trots allt begränsad, särskilt på bostadsmarknaderna i kommungrupp ett, där ungefär 15 procent av alla ensamhushåll bor i ett småhus över 100 kvadratmeter.

Samtidigt tycks det i huvudsak vara andra faktorer än storleken på den nuvarande bostaden som skapar de ekonomiska incitamenten att flytta till en annan, ofta mindre, bostad. Att bo kvar i ett småhus är väsentligt billigare, mätt som boendeutgifter, än att flytta till en hyres- eller bostadsrätt. Med begränsade och till och med minskande inkomster över tid torde det betyda att många äldre väljer att bo kvar i sitt "stora" småhus.

För de hushåll som ändå väljer att flytta från sitt småhus, tycks de ekonomiska incitamenten mätt som boendeutgifter vara mest gynnsamma vid en flytt till en bostadsrätt, antingen en reguljär bostadsrätt eller en seniorbostad med bostadsrätt. En sådan flytt ger i genomsnitt lägre boendeutgifter än en flytt till en hyresrätt. Samtidigt ger en flytt till en reguljär hyresrätt i det äldre beståndet lägre boendeutgifter och boendeutgiftsandelar än en flytt till seniorbostäder med bostadsrätt eller en trygghetsbostad med hyresrätt.

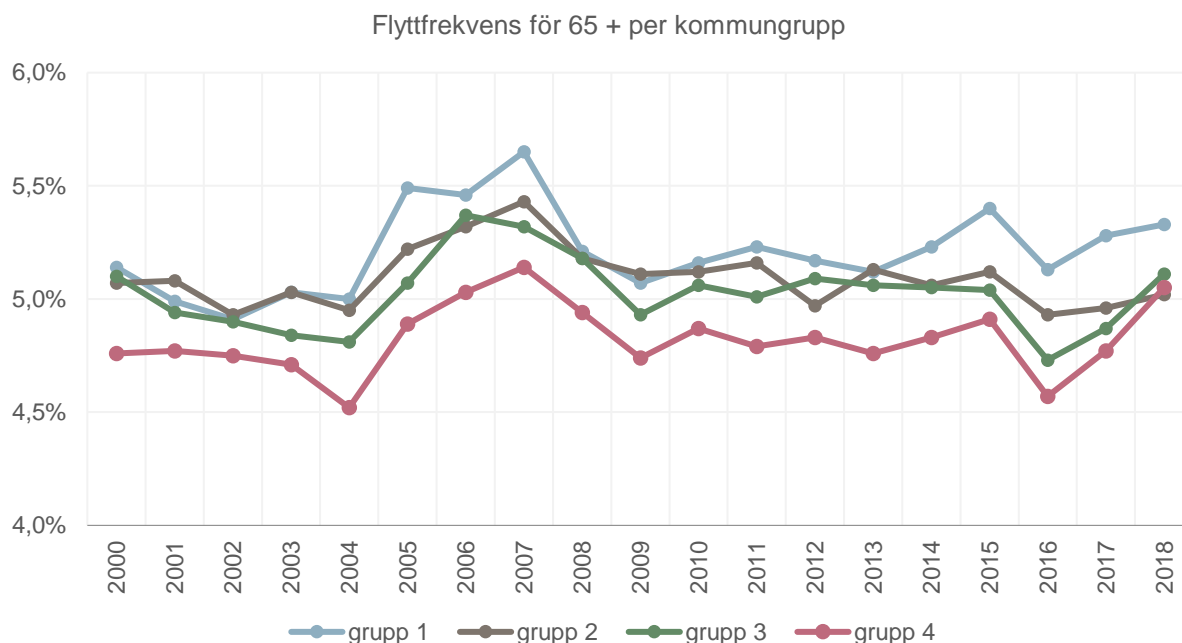
Men allt är inte ekonomi i form av inkomster, utgifter och boendeutgiftsandelar. För ett antal hushåll, särskilt om de har ekonomisk valfrihet, kan andra preferenser spela stor roll för ett eventuellt flyttbeslut. Det kan handla om allmänna boendepreferenser, det vill säga att hushållen föredrar olika boendeformer och deras egenskaper i olika utsträckning. Detta diskuterades kortfattat boendepreferenser i föregående kapitel. Men det kan också handla om att hushållen inte är nöjda med sitt nuvarande boende och därför vill flytta eller att de inte klarar av att sköta det längre och därför vill anpassa boendet till ålderdomens villkor. I nästa kapitel diskuteras faktorer som kan antas förklara de äldre hushållens rörlighet på bostadsmarknaden och vilka motiv äldre hushåll har till grund för sina flyttbeslut.

4. Äldre hushålls rörlighet på bostadsmarknaden

En central fråga i den bostadspolitiska diskussionen är om den relativt låga rörligheten på bostadsmarknaden bland äldre kan öka. Med bilden av äldres nuvarande boende som bakgrund är frågan i detta kapitel vilken rörlighet äldre hushåll har på bostadsmarknaden och vad som påverkar rörligheten. Kapitlet inleds med en analys av hur rörligheten förändrats över tid de senaste decennierna och hur den skiljer sig åt mellan olika ålders- och kommungrupper. Därefter diskuteras ett antal faktorer som bidrar till att rörligheten bland äldre är lägre än för andra grupper. Kapitlet avslutas med en statistisk analys av olika faktors påverkan på äldres rörlighet samt en redovisning av vilka faktorer de äldre hushållen själva lyfter fram, både i form av motiven för att bo kvar i sin nuvarande bostad och motiven till att flytta.

Flyttfrekvenser över tid och i olika kommuner

Rörligheten på bostadsmarknaden kan mätas med den så kallade flyttfrekvensen, det vill säga hur stor andel av alla individer inom olika åldersgrupper som gör minst en inrikes flytt under året. Den högsta flyttfrekvensen redovisar 19 till 25-åringar. I denna åldersgrupp flyttar nästan 40 procent av hushållen årligen, vilket till stor del beror på att många flyttar från föräldrahemmet. Sedan faller flyttfrekvensen med stigande ålder. Rörligheten är störst bland yngre hushåll som flyttar till studier, arbete och när ändrade familjeförhållanden ställer krav på en annan bostad. I åldrarna 25 till 35 år är det följaktligen en relativt stor andel som flyttar varje år, runt 25 procent. För övriga åldersgrupper faller frekvensen med stigande ålder och den årliga flyttfrekvensen varierar mellan fem och femton procent. Äldre, över 65 år, redovisar den lägsta flyttfrekvensen som varierar både över tid och i olika delar av landet runt ett medelvärde på ca fem procent, se figur 31.



Figur 30. Flyttfrekvenser i olika kommungrupper 2000 till 2018. Källa: SCB och Evidens.

Som framgår av figur 30 är förändringar över tid i äldre hushålls rörlighet mätt som flyttfrekvens relativt små. Avvikelser från medelvärden har sedan år 2000 endast uppstått under kortare perioder. Faktorer som konjunktur samt förändrade skatter och kreditregler tycks kunna påverka flyttfrekvens något, åtminstone tillfälligt.

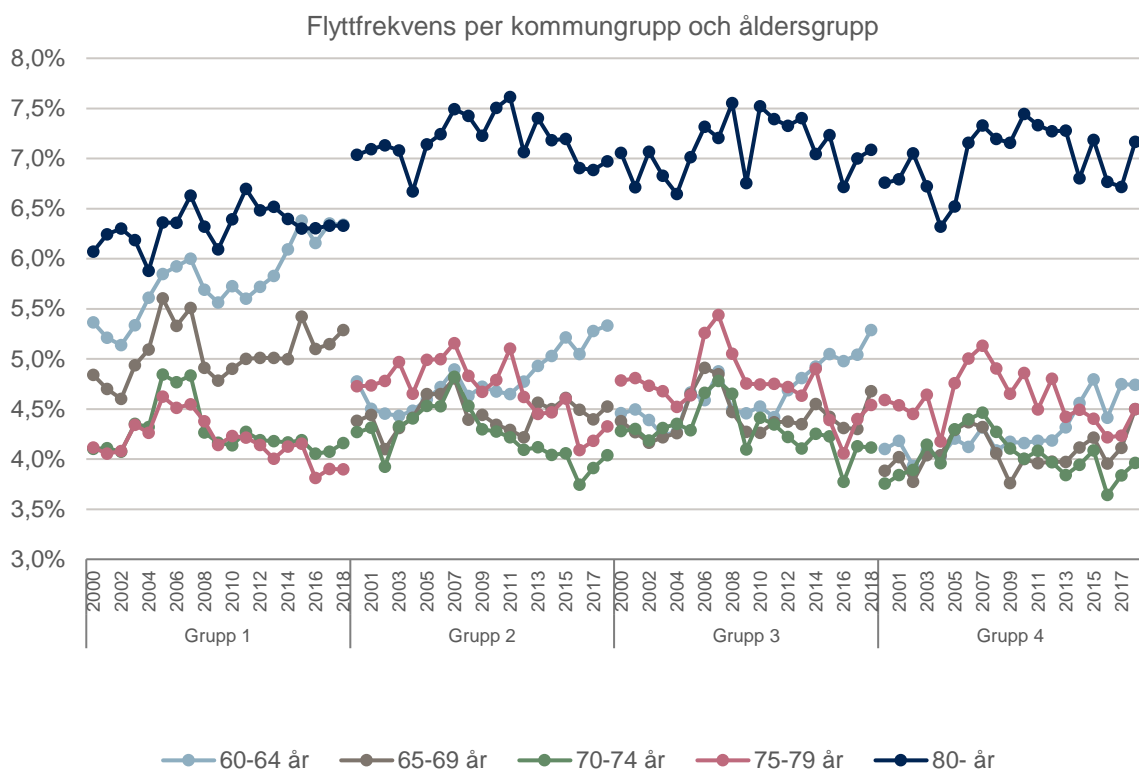
Studerar utvecklingen sedan år 2000 kan några intressanta observationer göras. Under perioden 2000 till 2004 var variationen i flyttfrekvens bland äldre relativt liten. Därefter ökade flyttfrekvensen med lite mer än en halv procentenhet från 2005 till 2007, för att sedan åter under åren 2008 och 2009 falla tillbaka mot de tidigare nivåerna. Från 2010 var flyttfrekvensen tillbaka på tidigare nivåer för att sedan stiga marginellt under 2015 och falla lite mer påtagligt under 2016. Under 2017 och 2018 återhämtade den sig för att åter ligga runt historiska genomsnitt.

En möjlig förklaring till ökande flyttfrekvenser under 2005 till 2007 kan vara avvecklad förmögenhets- och arvsskatt i kombination med en önskan att sälja bostäder och realisera stigande bostadspriser. Med avvecklad arvsskatt kunde äldre hushåll som önskade föra över sitt hus på sina barn eller sälja huset och låta barnen få del av försäljningsvinsten utan arvsbeskattning (förutom reavinst). Med stigande bostadspriser sedan mitten av 90-talet och en prisutveckling som var påtaglig under 2005 till 2007 hade vinsten i bostaden blivit stor vilket kan ha utgjort ett incitament att sälja och flytta till ett lämpligare boende.

Fastighetsskatten för småhus sänktes under 2008 och omformades till en så kallad kommunal fastighetsavgift. Det kan ha varit en orsak till att flyttfrekvensen föll tillbaka till några tiondels procentenheter högre nivåer efter finanskrisen än före, särskilt för kommunerna i grupp ett med högre bostadspriser. Störst effekt borde ändrad beskattning haft i kommuner i kommungrupp ett med höga bostadspriser där skattesänkningen minskade boendeutgifterna mest. Det totala fallet i flyttfrekvens från toppen 2007 till 2009 var emellertid endast ca en halv procentenhet, också i kommungrupp ett. Fastighetsskatteförändringen genomfördes ungefär samtidigt som priserna föll till följd av finanskrisen. Det är därför svårt att avgöra om den fallande flyttfrekvensen var en följd av sänkt fastighetsskatt, fallande priser eller av båda faktorerna. Med fallande priser avvaktar normalt hushåll som kan vänta med att sälja, vilket också minskar flyttfrekvensen. En försiktig tolkning av data är att rörlighetseffekterna av sänkt fastighetsskatt bland äldre var begränsade. En ytterligare delförklaring till de relativt små effekterna, särskilt i kommungrupp ett, kan vara att en stor andel av de äldre hushållen bor i ett flerfamiljshus i storstadskommuner med höga småhuspriser och att äldre i småhus i dessa kommuner endast utgör en mindre del av alla äldre hushåll. Flerfamiljshushållens boendeutgifter påverkas inte av ändrad småhusbeskattning och den totala rörlighetseffekten för samtliga äldre hushåll blir då sammantaget begränsad.

Under 2015 ökade flyttfrekvenserna tillfälligt. Med obligatoriska amorteringskrav föll flyttfrekvensen påtagligt i samtliga kommungrupper under 2016 för att sedan åter successivt stiga mot långsiktiga medelvärden under 2017 och 2018. Troligen önskade fler hushåll flytta före införandet av obligatoriska amorteringskrav i juni 2016 för att undvika hög amorteringstakt och på så sätt hålla nere boendeutgifterna i det nya boendet. Ytterligare motiv kan ha varit att hushållen själva önskat bestämma över storlek och inriktning på sitt sparande och slippa det tvångssparande som kraven i praktiken innebär. För många hushåll kan det dessutom vara en fördel att sparandet sker i mer likvida sparformer.

Som framgår av figur 32 finns också skillnader i nivån på flyttfrekvensen mellan olika kommuner. Flyttfrekvensen är i genomsnitt något högre för hushåll i kommungrupp ett och lägst i kommungrupp fyra. Den högre flyttfrekvensen i kommungrupp ett beror troligen på ett större utbud av bostäder i flerfamiljshus, särskilt bostadsrätter men också hyresrätter, som kan vara attraktiva för äldre hushåll som både redan bor i flerfamiljshus, men särskilt för hushåll som vill flytta från ett småhus till ett mindre och mer lättkött boende. Utbudet av sådana attraktiva alternativ är mer begränsat i kommungrupp fyra, vilket troligen bidrar till en lägre flyttfrekvens än i de övriga kommungrupperna. Med lägre prisnivåer är också potentiella effekter av ändrad bostadsbeskattning mindre i kommungrupp fyra än i grupp ett.



Figur 31. Flyttfrekvenser för olika ålders- och kommungrupper. Källa: SCB och Evidens.

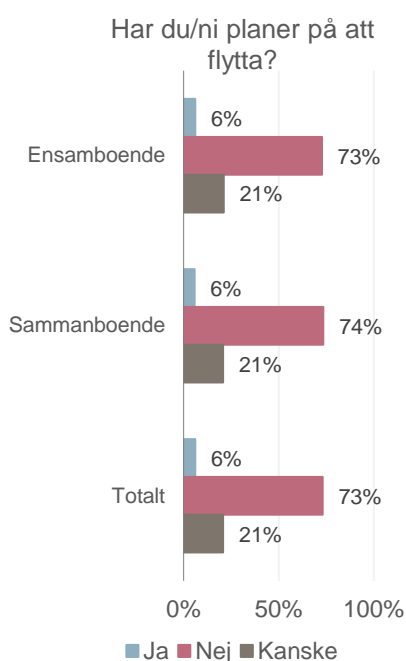
Med data över flyttfrekvenser är det möjligt att studera flyttfrekvenser bland olika ålderssegment i de fyra olika kommungrupperna, se figur 31. Av denna data framgår att den äldsta åldersgruppen över 80 år redovisar den högsta flyttfrekvensen bland äldre, runt 7 procent. Förklaringen är troligen att allt fler av mer eller mindre tvingande skäl måste flytta till någon form av vård- och omsorgsboende mot slutet av sitt liv. I kommungrupp ett är dock flyttfrekvensen i den äldsta åldersgruppen något lägre än i övriga kommungrupper. Förklaringen kan möjligen vara att en stor andel redan bor i ett mer lättskött boende i flerfamiljshus och därför i större utsträckning än i andra kommuner kan erbjudas bostadsanpassning, hemtjänst samt vård och omsorg i den egna bostaden.

I övrigt visar denna data att fortfarande yrkesverksamma hushåll i åldrarna 60 till 64 år, är den åldersgrupp bland äldre som ökat sin flyttfrekvens sedan millennieskiftet. Den största ökningen har skett i kommungrupp ett, där frekvensen ökat med mer än en och en halv procentenhet. I övriga kommungrupper är ökningen ca en procentenhet. I alla kommungrupper har ökningen främst skett efter 2010. Ökningen sammanfaller med det kraftigt ökande bostadsbyggandet som successivt accelererade efter finans- och eurokriserna 2009 till 2013. En möjlig delförklaring är att yrkesverksamma med högre inkomster, större kreditvärdighet och ett större antal levnadsår framför sig än ålderspensionärer, i högre grad kunnat efterfråga nya bostäder eller vakanser i de flyttkedjor som uppstått till följd av nyproduktion.

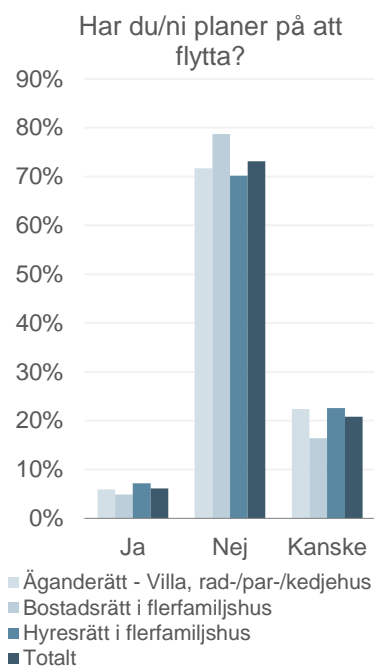
Åldersgruppen 65 till 69 år redovisar stabila och relativt oförändrade flyttfrekvenser i alla kommungrupper, utom i kommungrupp ett, där flyttfrekvensen ökat marginellt de senaste åren.

För de båda lite äldre åldersgrupperna 70 till 74-åringar samt särskilt 75 till 80-åringar, har flyttfrekvenserna snarare fallit något över tid i samtliga kommungrupper. Det kan finnas flera förklaringar. Fler äldre hushåll kan ha fått en bättre ekonomi och högre inkomster än tidigare generationer av äldre, vilket helt enkelt möjliggör för de som vill att bo kvar i den nuvarande bostaden, även om den är en större och därmed lite dyrare bostad. Med fallande räntenivåer har boendeutgifterna dessutom fallit och kvarboende i en större bostad har blivit allt billigare. En ytterligare bidragande förklaring kan vara att det samtidigt blivit svårare att finansiera ett köp av en annan bostad på grund av stigande bostadspriser, skärpt kreditgivning (amorteringskrav, skärpta KALP-kalkyler och

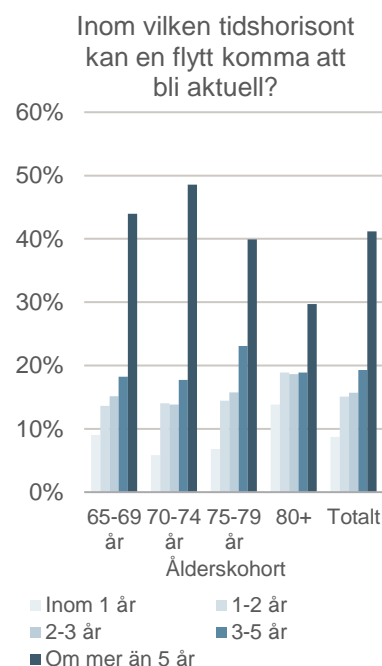
skuldkvotstak) och att kreditgivningen generellt baseras på återbetalningsförmåga, vilket missgynnar äldre eftersom återbetalningsförmåga i praktiken betyder återstående livstidsinkomst.



Figur 32. Flyttplaner och hushållsställning. Källa: Evidens och Evimetrix.



Figur 33. Flyttplaner och boendeform. Källa: Evidens och Evimetrix.



Figur 34. Flyttplaner och åldersgrupp. Källa: Evidens och Evimetrix.

Statistik över äldre hushålls rörlighet på bostadsmarknaden visar sammanfattningsvis att det endast är runt fem procent av de äldre som flyttar per år, vilket är den lägsta flyttfrekvensen jämfört med samtliga övriga åldersgrupper. Att äldre har lägre flyttfrekvenser är också förväntat. Att flytta är förenat med både finansiella och sociala transaktionskostnader. Positionen i livscykeln motiverar helt enkelt inte att flytta till en annan bostad på samma sätt som för andra åldersgrupper. Vanliga motiv till flyttbeslut såsom flytt av studie- och arbetsmarknadsskäl eller på grund av familjebildning och en växande familj, finns inte i samma utsträckning för äldre. Både finansiella och sociala transaktionskostnader kan vara väsentligt större för många äldre än intäkten i form av nytta av att flytta.

Att en stor grupp äldre önskar bo kvar i sin nuvarande bostad bekräftas av enkätundersökningen. En stor majoritet äldre hushåll svarar nej på frågan om de har flyttplaner och tänker flytta, se figur 32 och 33, vilket indikerar att flyttfrekvenserna förblir låga bland äldre hushåll också de närmaste åren. Skillnaderna är dessutom små mellan ensam- och sammanboende och mellan boende i olika boendeformer. Äldre i småhus är till exempel inte mer benägna att vilja flytta än äldre hushåll i andra boendeformer. För de hushåll som säger sig ha flyttplaner är det nästan hälften, drygt 40 procent, som säger att en potentiell flytt planeras längre fram i tiden än om fem år.

Samtidigt uttalas önskemål i den bostadspolitiska debatten om att rörligheten bör öka bland äldre, bland annat i syfte att frigöra större bostäder för andra hushållsgrupper, som anses behöva dessa bostäder bättre. Frågan är om det är en realistisk målsättning och om ökad rörlighet bland äldre bör vara en viktig strategi för att nå bostadspolitiska mål om högre rörlighet på bostadsmarknaden.

Faktorer som förklarar låg rörlighet bland äldre

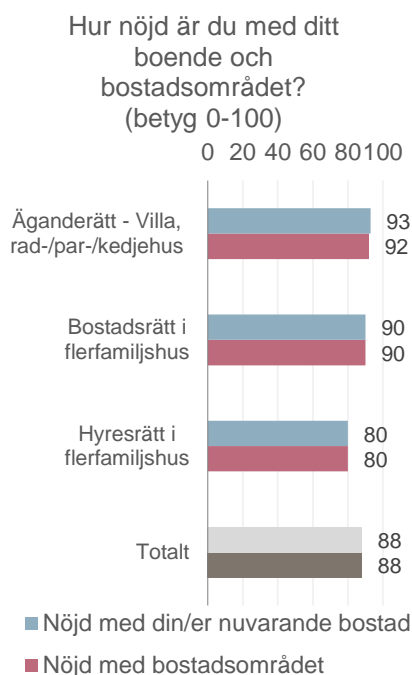
I en diskussion om äldres rörlighet bör vara ett prioriterat politiskt mål är det intressant att studera vilka faktorer som påverkar rörligheten. Är dessa lätta att förändra med politiska åtgärder som exempelvis ändrad beskattning eller inte? En närmare analys visar att det finns starka motkrafter som på olika sätt begränsar rörligheten på bostadsmarknaden bland äldre och som därför talar emot att mål om väsentligt högre rörlighet bland äldre kan nås med enkla åtgärder.

Nöjdhet med nuvarande boende

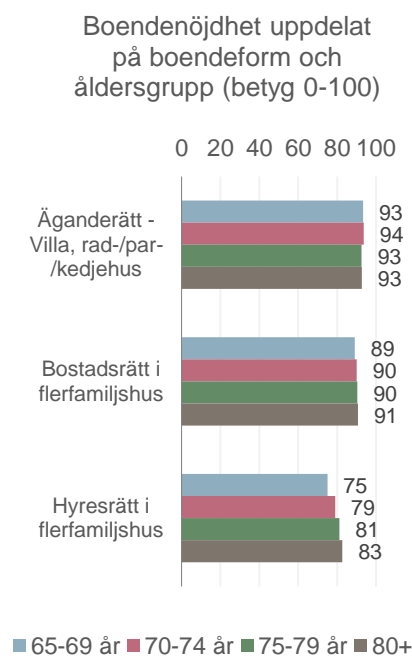
En första och central observation är att äldre hushåll generellt sett är mycket nöjda med sin nuvarande bostad och det bostadsområde de redan bor i. Den nationella enkätundersökningen till äldre hushåll visar att nöjdheten med det nuvarande boendet och bostadsområdet är runt 90 på en 100-gradig skala, se figur 35. Boende i småhus är mest nöjda (93), i bostadsrätt är hushållen nästan lika nöjda (90) medan boende i hyresrätt är något mindre nöjda (80). Även hyresrättshushållen redovisar dock generellt sett ett högt nöjdhetsbetyg, även om betygsnivån är ca 10 enheter lägre än för de ägda boendeformerna. För de av hushållen ägda boendeformerna finns ingen åldersberoende variation i nöjdhet medan nöjdheten ökar något med stigande ålder för hushållen i hyresrätt.

Resultaten visar också att hushåll som bor i reguljära bostäder genomgående redovisar högre nöjdhet med sitt boende än hushåll som bor i olika typer av bostäder som särskilt vänder sig till äldre. Hushåll i senior-, trygghets- samt vård- och omsorgsboende ger sitt boende ett betyg runt 80, vilket är ett högt betyg, men ändå något lägre än betygen på boende i det ordinarie bostadsbeståndet, figur 37.

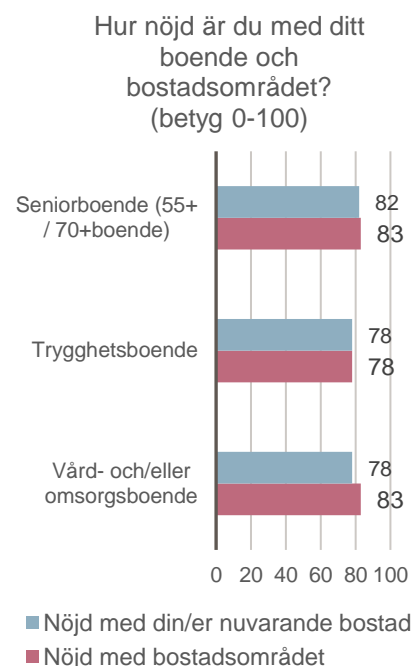
Enkätresultaten visar sammanfattningsvis att äldre hushåll generellt är mycket nöjda med sitt nuvarande boende och att nöjdheten i det "ordinarie" småhus- och bostadsrättsbeståndet är högre än nöjdheten i bostäder som utformats särskilt för äldre. Nöjdheten är dessutom något högre i småhusen än i övriga boendeformer och tydligt högre än i hyresrätter.



Figur 35. Nöjdhet med boendet.
Källa: Evidens och Evimatrix.



Figur 36. Nöjdhet och ålder. Källa: Evidens och Evimatrix.



Figur 37. Nöjdhet med boendeformer för äldre. Källa: Evidens och Evimatrix.

Det finns rimligen ett flertal olika förklaringar till hög nöjdhet med småhusboendet bland äldre. Äldre hushåll har haft lång tid på sig att finna ett boende som passar deras preferenser. Ett långt yrkesliv med inkomster och sparande har sammantaget givit många äldre hushåll ekonomiska möjligheter att förverkliga dessa preferenser.

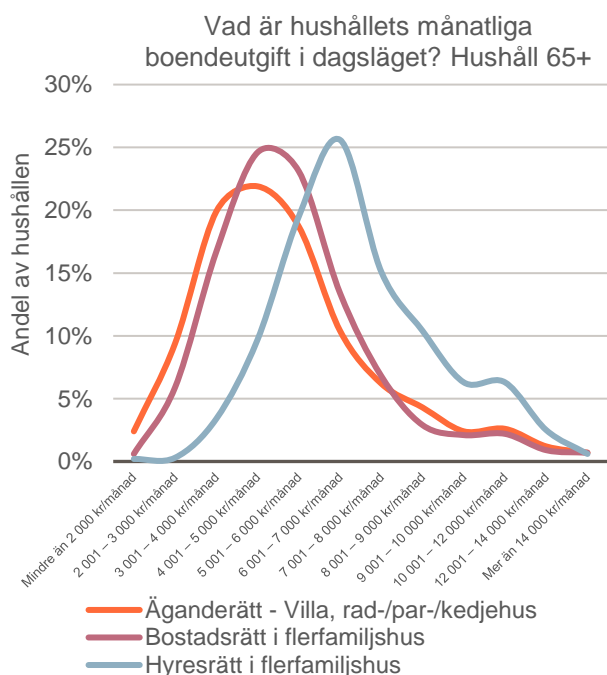
Småhusens egenskaper kan dessutom tilltala många, både äldre och yngre hushåll. Ägda boendeformer ger ett stort boendeinflytande, småhusboendet är ofta rymligare än boende i flerfamiljshus och till småhusen hör normalt en trädgård med möjligheter till mer grönska och välordnade och rymliga uteplatser. Vidare innebär ett boende i småhus ofta mer omfattande grannkontakter än i flerbostadshus och ett långvarigt ägande ger dessutom på sikt låga boendeutgifter när kapitalutgifterna successivt faller över tid till följd av amorteringar och inflation som minskar lånets

och skuldbetalningarnas reala storlek. Till skillnad från andra boendeformer beslutar också småhusägaren själv om hur stora underhållsinsatser som ska göras och när de ska göras för att passa hushållets ekonomi. Dessa egenskaper bidrar sammantaget till att många äldre hushåll hellre önskar bo kvar i småhusen än att flytta till något av de olika tillgängliga flerfamiljshusalternativen.

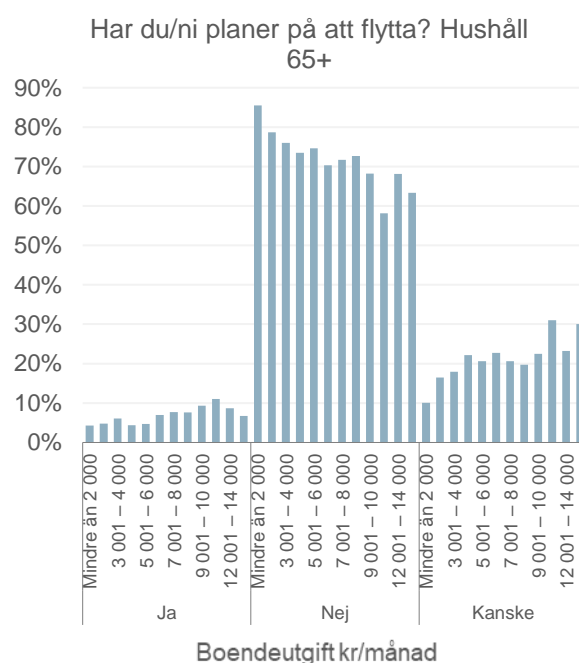
Låga boendeutgifter och boendeutgiftssandelar i småhusen

Det är inte bara hushållens preferenser och därmed nöjdheten i det nuvarande boendet som talar för att incitamenten att flytta till en annan bostad är svaga bland många äldre hushåll i småhus. Det nuvarande småhusboendet visar sig dessutom vara det billigaste boendealternativet för många äldre som bor i småhus.

Enkätresultaten visar att en mycket liten andel av de äldre hushållen som bor i småhus har höga boendeutgifter, se figur 38. En stor majoritet av de boende i småhus har däremot relativt måttliga boendeutgifter, mellan 4 000 och 6 000 kronor per månad. För hushåll i hyresrätt är boendeutgifterna för äldre hushåll högre. Andelen äldre hushåll i hyresrätt med boendeutgifter över 8 000 kronor i månaden är 26 procent, motsvarande andel i småhus är endast 10 procent. Och andelen äldre hushåll i småhus med mycket låga boendeutgifter, lägre än 4 000 kronor per månad, är betydligt större än i hyresrätt. 32 procent, nära en tredjedel av de äldre som bor i ett småhus har boendeutgifter som högst uppgår till 4 000 kronor i månaden. Motsvarande andel äldre i hyresrätt med så låga boendeutgifter är endast drygt 3 procent. Med inkomster som begränsas av nivåerna i pensionssystemet är det uppenbart att de låga boendeutgifterna i småhus är mycket attraktiva för många äldre hushåll och det är mycket få övriga boendealternativ som kan matcha en så låg boendeutgiftsnivå.



Figur 38. Boendeutgifter i olika boendeformer. Källa: Evidens och Evimetrix.



Figur 39. Boendeutgifter och flyttplaner. Källa: Evidens och Evimetrix.

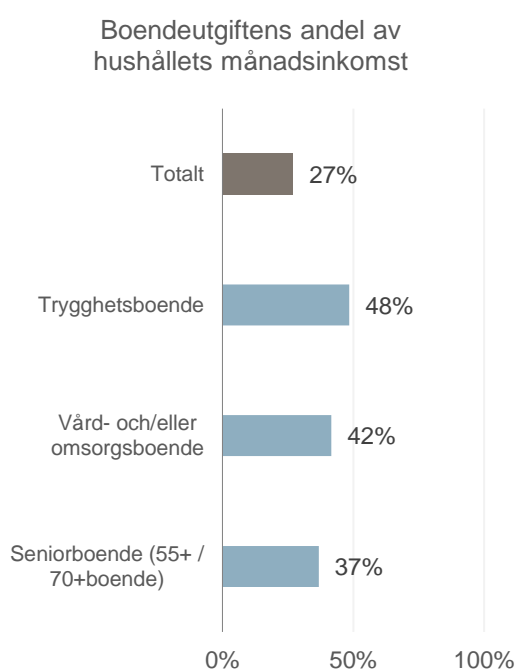
Studeras sambandet mellan boendeutgifternas storlek och andelen hushåll som vill eller planerar att flytta blir sambandet svagt, se figur 39. Det tycks finnas en tendens till att hushållen med boendeutgifter över ca 9 000 kronor i månaden i något större utsträckning svarar ja eller kanske på frågan om de planerar flytta. Huvuddelen av dessa hushåll bor dock enligt enkätsvaren i hyresrätt och en eventuell flytt bland dessa bidrar av naturliga skäl inte till att öka rörligheten för äldre boende i småhus.

Ett något bättre mått än enbart boendeutgifter på det ekonomiska incitamentet att bo kvar i sin nuvarande bostad jämfört med att flytta, är boendeutgiftsandelens av disponibel inkomst. Detta mått tar

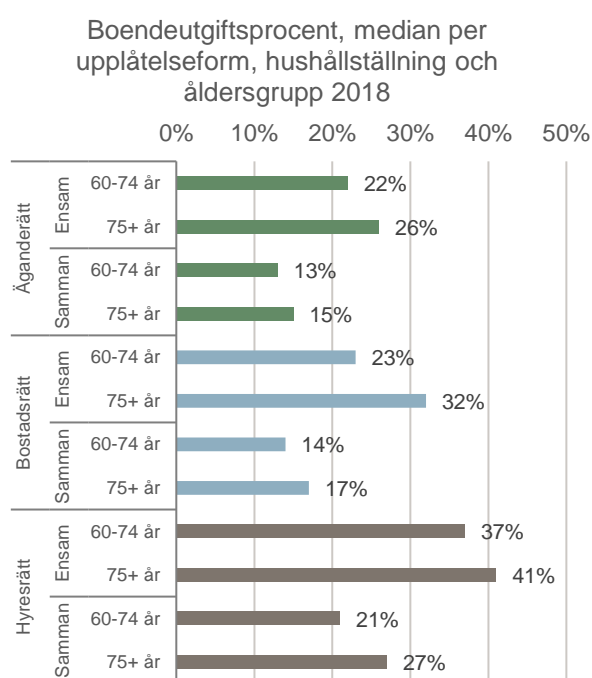
också hänsyn till vilka inkomster hushållen har och därmed vilket konsumtionsutrymme som finns kvar när boendeutgifterna betalats.

Att nöjdheten med de särskilt anpassade boendeformerna för äldre i form av senior-, trygghets- samt vård- och omsorgsboende ges något lägre betyg än reguljära bostäder, kan delvis sannolikt förklaras med att de medför högre boendeutgifter men framförallt högre boendeutgiftsandelar och därmed lägre övrigt konsumtionsutrymme. Både seniorbostäder och trygghetsbostäder är sentida boendeformer och är därför relativt nybyggda. Särskilt nybyggda trygghetsbostäder som upplåts med hyresrätt har höga boendeutgifter jämfört med vanliga hyresrätter i det äldre hyresrättsbeståndet. Det betyder att boende i trygghetsbostäder genomgående får höga boendeutgiftsandelar.

Enligt enkätsvaren har boende i trygghetsbostäder en boendeutgiftsandel av disponibel inkomst om hela 48 procent, se figur 40. I vård- och omsorgsboende är motsvarande andel 42 procent, medan andelen begränsas till 37 procent i seniorbostäder som vanligtvis utgörs av bostadsrätter. En delförklaring till höga boendeutgiftsandelar i trygghets- och framförallt i vård- och omsorgsboende, är att hushållen ofta består av ensamboende med endast en inkomst, medan andelen sammanboende är något högre i seniorbostäder.



Figur 40. Boendeutgiftsandelar i boendeformer för äldre. Källa: Evidens och Evimetrix.



Figur 41. Boendeutgiftsandelar i olika boendeformer. Källa: SCB.

Lägre boendeutgiftsandelar i seniorboende kan också förklaras med att bostadsrättsformen innebär möjligheter för det enskilda hushållet att påverka belåningsgraden och därmed kapitalutgifterna genom att hushåll som har möjlighet till större kontantinsatser får lägre ränte- och amorteringsutgifter. Denna möjlighet är särskilt stor för hushåll som gjort en större kapitalvinst vid försäljning av ett småhus. I trygghets- och vårdboenden med hyresrätt måste de boende betala ränteutgifter för fastighetsägarens både lånade och egna kapital.

I det reguljära bostadsbeståndet är boendeutgiftsandelarna för äldre hushåll lägre än i trygghets- och seniorbostäder. Statistik från SCB visar att både ensam- och sammanboende i småhus har lägre boendeutgiftsandelar än motsvarande hushåll i andra reguljära boendeformer. Ensamboende i småhus lägger i genomsnitt 22 till 26 procent av sina disponibla inkomster på boendeutgifter, där den lägre andelen gäller för 60 till 74-åringar och den högre för hushåll över 75 år, se figur 41. Motsvarande andelar i bostadsrätt är 23 till 32 procent och hela 37 till 41 procent i hyresrätt. För sammanboende

gäller samma mönster men boendeutgiftsandelarna är genomgående lägre eftersom sammanboende hushåll har högre inkomster än ensamboende.

Utgiftsrelationerna mellan ett nuvarande småhusboende, där hushållet ofta har bott en längre tid, och bostads- eller hyresrätter, talar sammanfattningsvis för att många äldre hushåll av rent ekonomiska skäl önskar bo kvar i sitt småhus. Både vanliga bostadsrätter och särskilt hyresrätter ger i genomsnitt högre boendeutgifter, trots att bostäderna normalt är mindre och saknar egen trädgård. Men både reguljära bostads- och hyresrätter utgör ett mer kostnadseffektivt alternativ än senior- och trygghetsbostäder, vilket innebär att många hushåll som önskar flytta från sitt småhus sannolikt väljer en sådan ordinarie bostad. Relationerna mellan boendeutgiftsandelar för äldre hushåll i småhus och trygghetsboende med hyresrätt är särskilt ogynnsamma till trygghetsboendets nackdel. Skillnaden i boendeutgiftsandelar mellan småhus och seniorboende med bostadsrätt är mindre ogynnsamma. I det fall småhusboende säljer sitt småhus och gör en större kapitalvinst kan hushållet hålla nere kapitalutgifterna och därmed erhålla mer konkurrenskraftiga boendeutgiftsandelar vid förvärv av en ordinarie bostadsrätt eller ett seniorboende med bostadsrätt. Det talar för att efterfrågan på ordinarie bostadsrätter eller seniorboende med bostadsrätt av rent ekonomiska skäl är större bland boende i småhus än motsvarande efterfrågan på trygghetsbostäder med hyresrätt.

Relationerna i boendeutgiftsandelar mellan olika boendeformer talar sammanfattningsvis för att många hushåll som idag bor i ett småhus önskar fortsätta att bo kvar i småhuset. Alternativa boendeformer ger i normalfallet högre boendeutgiftsandelar av hushållets disponibla inkomster. Analysen av hushållens nöjdhet med nuvarande boende i småhus och de ekonomiska konsekvenserna av att välja andra boendeformer bidrar med stor sannolikhet till att förklara den relativt låga flyttfrekvensen från småhus bland äldre hushåll.

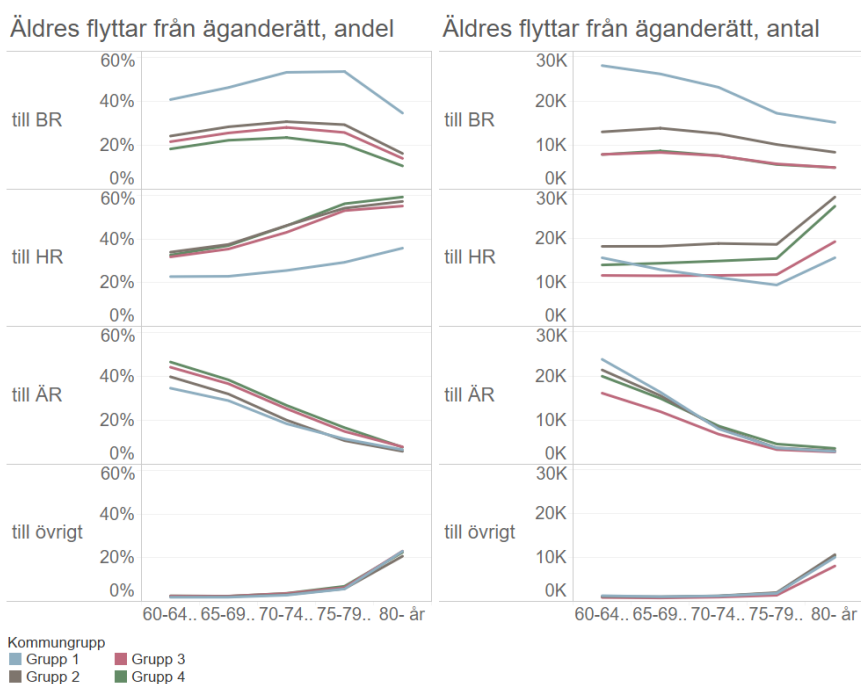
Utbudet av attraktiva alternativ till nuvarande boende

En grundförutsättning för att kunna flytta och välja en annan boendeform än det nuvarande småhuset är att det finns ett tillräckligt attraktivt utbud av andra boendeformer att kunna flytta till. En analys av hur äldres flyttar från småhus fördelar sig mellan andra boendeformer och i marknader med olika bostadsutbud kan ge viss information om vilka val hushållen som flyttar från småhusen gör och de facto kan göra.

I kommungrupp ett, som utmärks av kommuner med en relativt hög andel bostäder i flerfamiljshus och en hög andel både bostads- och hyresrätter, väljer den största andelen hushåll som lämnar ett småhus en bostadsrätt, figur 42. Ungefär 50 procent av hushållen i åldrarna 70 till 79 år som lämnar ett småhus flyttar till en bostadsrätt. I övriga åldersgrupper är andelen något lägre. I åldrarna 60 till 70 år ökar andelen från 40 procent i 60 till 64-årsåldern till 45 procent i 65 till 69-årsåldern. I 80-årsåldern faller andelen som väljer att flytta till en bostadsrätt till ca 35 procent.

I denna kommungrupp är det samtidigt en relativt stor andel som fortsatt vill bo i ett småhus och därför flyttar till ett annat småhus. Ungefär 35 procent av 60 till 64-åringarna väljer ett annat småhus, en andel som sedan successivt faller med stigande ålder till drygt 5 procent av hushållen över 80 år. Men i 70 till 74-årsåldern är det fortfarande nästan 20 procent av utflyttarna från ett småhus som flyttar till ett annat småhus.

I kommungrupp ett finns också ett relativt stort utbud av hyresbostäder. Trots det väljer en lite mindre del av utflyttarna från småhusen en hyresrätt jämfört med de övriga alternativen. Drygt 20 procent av hushållen i 60 till 69-årsåldern som lämnar sin villa flyttar till en hyresrätt. Andelen ökar till ca 25 procent av hushållen i 70 till 74-årsåldern för att öka ytterligare till ca 30 procent för 75 till 80-åringarna. Ungefär 35 procent av hushållen över 80 år flyttar från sitt småhus till en hyresrätt.



Figur 42. Äldres flyttar till alternativa boendeformer per kommungrupp. Källa: SCB och Evidens.

Ungefär 20 procent av hushållen som lämnar ett småhus och är över 80 år flyttar till en så kallad övrig boendeform, främst vård- och omsorgsboende. Denna andel är i princip lika stor i alla kommungrupper.

I kommungrupp ett är sammanfattningsvis framförallt en annan ägd bostad i form av en bostadsrätt eller ett småhus de boendeformer de flesta hushåll som lämnar ett småhus väljer. Ungefär 20 till drygt 30 procent av äldre småhussäljare väljer istället en hyresrätt i denna kommungrupp. Det kan finnas flera förklaringar till varför äldre hushåll som lämnar ett småhus i kommungrupp ett även fortsättningsvis i hög grad väljer att äga sin bostad. Flera av dessa har diskuterats tidigare som exempelvis boendeinflyttande och lägre boendeutgifter. En ytterligare förklaring kan vara hyresmarknadens funktionssätt, där hyresbostäder fördelas utifrån administrativa kriterier inom ett kösystem snarare än efter efterfrågan. I ett kösystem kan det vara svårt att förutse vilken bostad som erbjuds hushållet, var den ligger och när i tiden ett passande erbjudande kan ges. För ett planerande hushåll med tillgång till kapital från en småhusförsäljning kan det vara en fördel att agera på ägarmarknaden med en större variation och likviditet i utbudet och där hushållet självt kan välja vilken typ av bostad och vilket läge som är lämpligt utifrån egna preferenser och betalningsvilja.

Den avgörande skillnaden i bostadsval bland äldre utflyttare från småhus mellan kommungrupp ett och de övriga tre olika kommungrupperna är att en större andel väljer att flytta till en hyresbostad. I dessa tre kommungrupper väljer 20 till ca 30 procent att flytta från småhuset till en bostadsrätt, med relativt små skillnader mellan de olika åldersgrupperna från 60 till 79 år. En större andel av hushållen i de tre grupperna, från 30 procent i de yngre ålderskohorterna till 55 procent i de äldre, flyttar till en hyresrätt. En sannolik förklaring är att utbudet på bostadsrättsmarknaden är mindre och utbudet på hyresmarknaden större i dessa kommungrupper. Med ett större och mer lättillgängligt utbud av hyresbostäder blir det ett intressantare alternativ för fler. I dessa tre kommungrupper är det samtidigt en relativt stor grupp som väljer att flytta till ett annat småhus enligt ungefär samma mönster som i kommungrupp ett, men där andelarna är något större, särskilt för kommungrupp tre och fyra. Kommungrupperna tre och fyra karaktäriseras av ett mycket litet utbud av bostadsrätter och ett något mindre utbud också av hyresrätter.

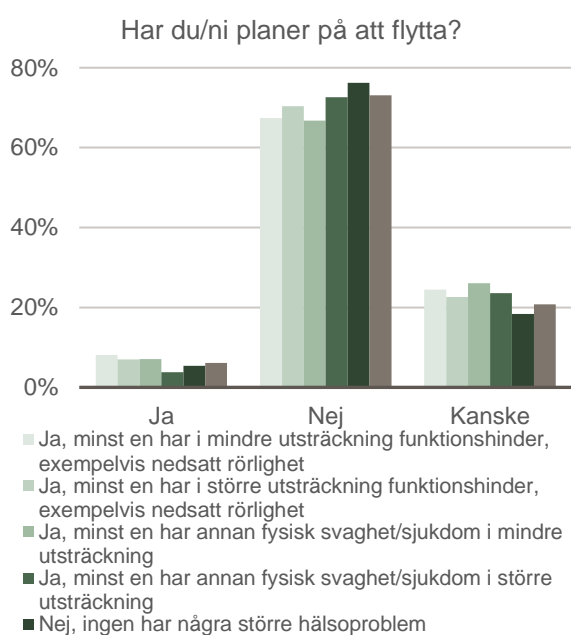
Slutsatsen av analysen av flyttmönster och bostadsval bland äldre hushåll som lämnar ett småhus, är att hushållens val i stor utsträckning, förutom preferenser och boendeutgifter, också påverkas av

tillgängliga alternativ. På marknader med ett stort utbud av bostadsrätter blir det ett viktigt alternativ för många som väljer att lämna sitt småhus, delvis för att bostadsrätten troligen uppfattas vara attraktiv men också för att hyresbostäder inte är lika tillgängliga. På marknader med ett större utbud av hyresbostäder, inte minst äldre bostäder med lägre hyror, blir istället dessa viktiga alternativ till småhusboendet, delvis därför att de är mer tillgängliga på dessa marknader. En rimlig slutsats är sammanfattningsvis att fler äldre som bor kvar i sina småhus skulle kunna attraheras av ett annat boende om det lokala utbudet av attraktiva alternativ ökade.

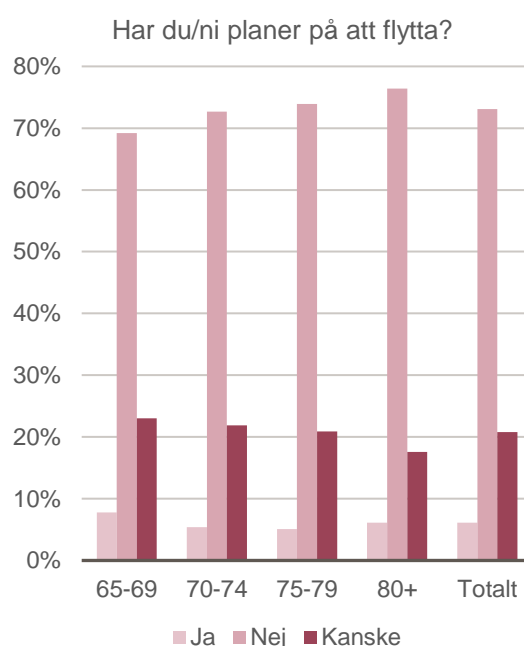
Ett uppenbart problem är att i ett flertal kommuner, särskilt i kommungrupperna tre och fyra, är den generella bostadsefterfrågan alltför svag för att motivera nyproduktion, både av nya hyres- och bostadsrätter. Då återstår endast småhusmarknaden och ett äldre hyresrättsbestånd. Ett sådant begränsat utbud bidrar till att flyttfrekvenserna bland äldre i småhus kan förväntas förbli fortsatt låga. På mer dynamiska marknader kan marknadsaktörer bidra till att utveckla fler attraktiva alternativ till småhusboendet, även om också dessa fortsättningsvis utsätts för svår konkurrens av de av många äldre hushåll uppskattade befintliga småhusen.

Många äldre är friska och kan sköta sitt boende själva eller med hjälp

Ett argument i diskussionen om äldres rörlighet på bostadsmarknaden är att många inte längre klarar av eller orkar att sköta sitt småhus på grund av stigande ålder och tilltagande ohälsa eller funktionshinder.



Figur 43. Flyttplaner och hälsotillstånd. Källa: Evidens och Evimetrix

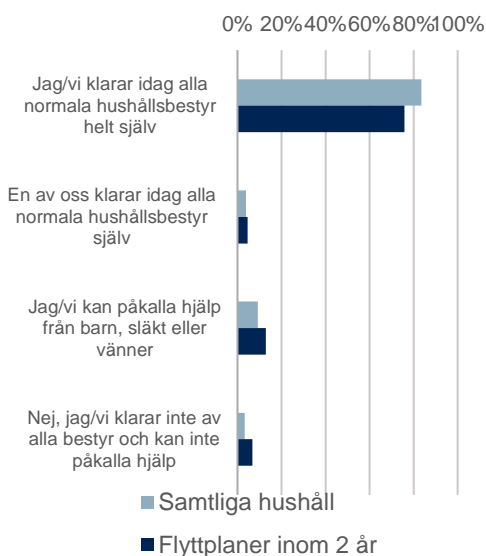


Figur 44. Flyttplaner och ålder. Källa: Evidens och Evimetrix

Enkätundersökningen visar att det finns en sådan grupp. Men den är ganska liten. Mellan fyra och åtta procent av alla äldre respondenter svarade att de har flyttplaner och att de samtidigt har någon form av funktionshinder eller fysisk svaghet/sjukdom, figur 43. Det finns också en svag tendens att benägenheten att flytta ökar något med stigande ålder, figur 44. Men beror flyttbenägenheten i huvudsak på ohälsa eller fysisk svaghet? På frågan om hushållet själva klarar av alla bestyr och skötsel av bostaden svarar 84 procent av alla äldre ja. Ytterligare fyra procent svarar att en i hushållet klarar det och nio procent att de klarar det med hjälp från släkt och vänner. Totalt svarar alltså 97 procent av de svarande att de på något sätt kan sköta sin nuvarande bostad – en andel som dock faller med stigande ålder, figur 45.

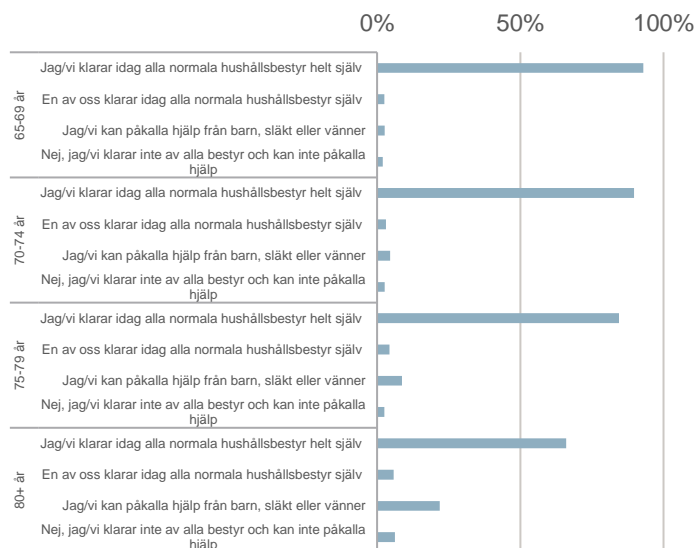
Det finns en liten tendens till att de med flyttplaner i något högre utsträckning har svårare att klara av att sköta sin bostad själva – sju procent av de med flyttplaner inom två år har svårt att sköta sin bostad själva och kan inte heller få någon hjälp från släkt och vänner.

Klarar du/ni idag av alla bestyr och skötsel av bostaden?



Figur 45. Klarar av bestyr. Källa: Evidens och Evimetrix.

Klarar du/ni idag av alla bestyr och skötsel av bostaden?



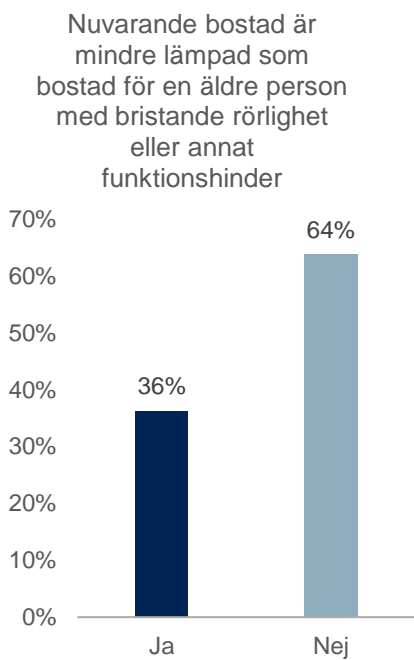
Figur 46. Klarar av bestyr per åldersgrupp. Källa: Evidens och Evimetrix.

Av svaren från de äldre själva att döma är det sammanfattningsvis en relativt liten andel av de äldre vars ohälsa i sig motiverar ett flyttbeslut. Men för den lilla grupp om ca tre till sex procent som kanske saknar en partner eller släkt och vänner som kan hjälpa till kan ett flyttbeslut vara baserat på funktionshinder, sjukdom eller fysisk svaghet. Det finns dock inget i nuläget som talar för att dessa andelar skulle öka påtagligt.

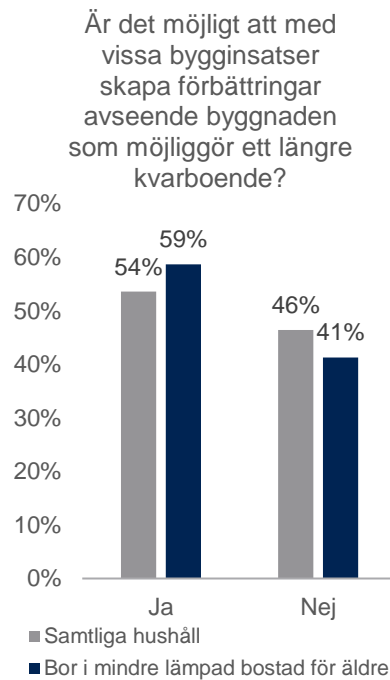
Att många äldre, trots fysisk svaghet eller sjukdom, kan och föredrar att bo kvar i sin nuvarande bostad, beror också på att politiska beslut underlättat kvarboende. Förutom hemtjänst och omsorg som ges i hemmet, kan också bostäder anpassas för olika funktionshinder.

På frågan om nuvarande bostad är mindre lämpad som bostad för en äldre person med bristande rörlighet eller annat funktionshinder, svarar 36 procent ja, figur 47. Drygt en tredjedel av äldres bostäder är alltså mindre lämpliga för äldre som har olika former av funktionshinder. Samtidigt svarar de äldre att nästan 60 procent av dessa bostäder är möjliga att anpassa så de möjliggör ett längre kvarboende, figur 48. Sammantaget betyder det att det bara är ca 15 procent av hela bostadsstocken som bedöms vara svår att anpassa till äldres behov.

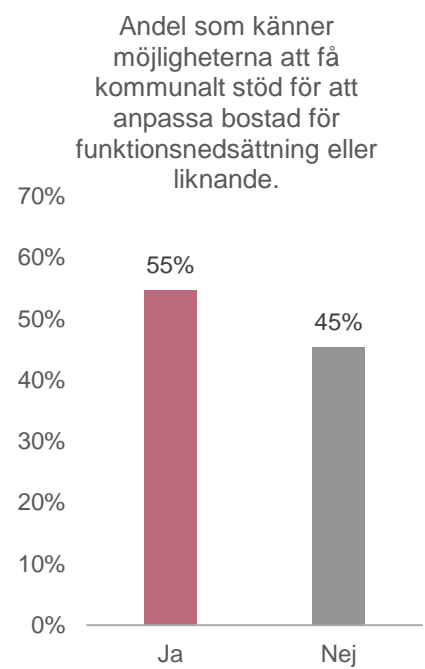
Det tycks dessutom finnas ett informationsbehov om vilka möjligheter till hjälp och stöd hushållen kan få för att anpassa de befintliga bostäderna till äldres behov. Nästan hälften av alla svarande på enkäten, 45 procent, känner inte till möjligheterna att få kommunalt stöd för att anpassa sin bostad för funktionsnedsättning eller liknande, figur 49.



Figur 47. Lämplighet för hushåll med funktionshinder. Källa: Evidens och Evimetrix.

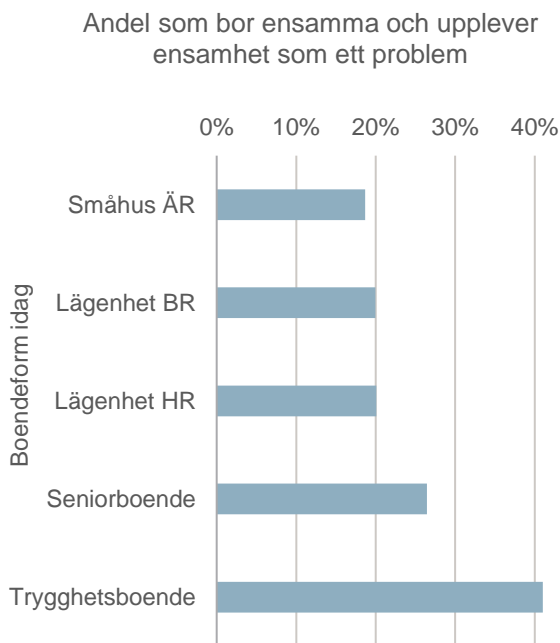


Figur 48. Möjliggör bygginsatser kvarboende. Källa: Evidens och Evimetrix.

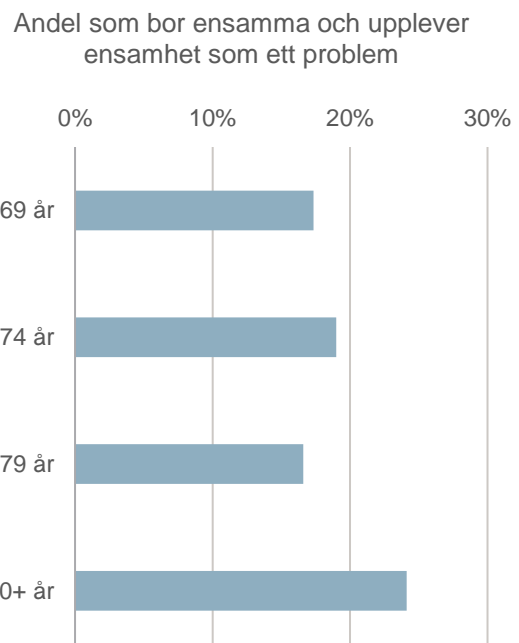


Figur 49. Andel som känner till bostadsanpassning. Källa: Evidens och Evimetrix.

Slutsatsen av analyser av flyttplaner, det självskattade hälsotillståndet och möjligheter till bostadsanpassning och kvarboende, är att dessa faktorer knappast talar för att rörlighet och flyttfrekvenser bland äldre kommer att öka i närtid. Andelen hushåll som vill flytta av funktions- eller hälsoskäl förefaller vara förhållandevis liten, runt tre till sju procent beroende på åldersgrupp. Många klarar sig själva eller kan få hjälp med att sköta sin nuvarande bostad.



Figur 50. Ensamma per boendeform. Källa: Evidens och Evimetrix.



Figur 51. Ensamma per ålder. Källa: Evidens och Evimetrix.

Det finns dessutom en relativt stor andel bostäder som kan anpassas till äldres behov av exempelvis förbättrad tillgänglighet med mera, med hjälp av bostadsanpassningsåtgärder.

En avslutande fråga rör äldres psykiska hälsa i form av ensamhet som ett problem. Enkäten bekräftar att ensamhet utgör ett problem för många äldre. För 65 till 79-åringar är det ca 17 till 19 procent som upplever ensamhet som ett problem, se figur 50 och 51. Det är dock ingen större skillnad i andelarna mellan den yngre och den äldre delen av åldersintervallet. Men för hushåll över 80 år ökar andelen till 24 procent. Med stigande ålder är det allt fler som förlorar sin livspartner och vänner, vilket kan leda till större ensamhetsproblem än för andra åldersgrupper.

Samtidigt visar enkätsvaren att ensamhetsproblemen fördelar sig någorlunda lika över de olika upplåtelseformerna. Äldre i småhus är generellt inte mer ensamma än äldre i bostads- eller hyresrätt. Känslan av ensamhet tycks till och med vara större i boendeformer särskilt anpassade för äldre. Ensamhetsproblem kan därför vara mer kopplat till andra individuella och sociala villkor, såsom antalet sociala relationer som byggts upp under livet, storleken och relationer inom den egna familjen eller antalet nära vänner. Faktorer som skiljer sig åt mellan olika individer och hushåll i alla åldersgrupper.

Sammanfattningsvis tycks det finnas flera olika samverkande förklaringar till att rörligheten på bostadsmarknaden bland äldre fortsatt kommer att vara begränsad. De mer centrala förklaringarna är:

- Äldre uttalar i hög utsträckning stor nöjdhet med nuvarande boende
- Hushåll som bott länge i sitt småhus har låga boendeutgifter i nuvarande boende
- På många lokala bostadsmarknader finns endast ett litet utbud av attraktiva alternativ till nuvarande boende, både vad gäller egenskaper i bostaden och boendeutgifternas storlek
- En stor andel äldre är friska och kan sköta sitt boende själva eller med hjälp av släktingar och vänner, samtidigt som många äldre med hälsoproblem kan få hjälp som underlättar kvarboende

Dessa förklaringsfaktorer innebär sammantaget att det inte är sannolikt att rörligheten bland äldre kommer att öka väsentligt i närtid. Det förefaller därför inte som särskilt sannolikt att det är möjligt att med enstaka och enkla politiska åtgärder påverka äldres rörlighet i någon avsevärd utsträckning. En strategi för ökad rörlighet måste sannolikt baseras på insikter om att många hushåll föredrar sitt nuvarande boende och att en ökad rörlighet, särskilt genom att fler flyttar från sitt småhus, i huvudsak kräver fler attraktiva och prisvärda alternativ. För att ytterligare underbygga denna slutsats har olika faktorer påverkan på rörligheten också undersökts med statistisk metodik.

Statistisk analys av rörlighetspåverkande faktorer

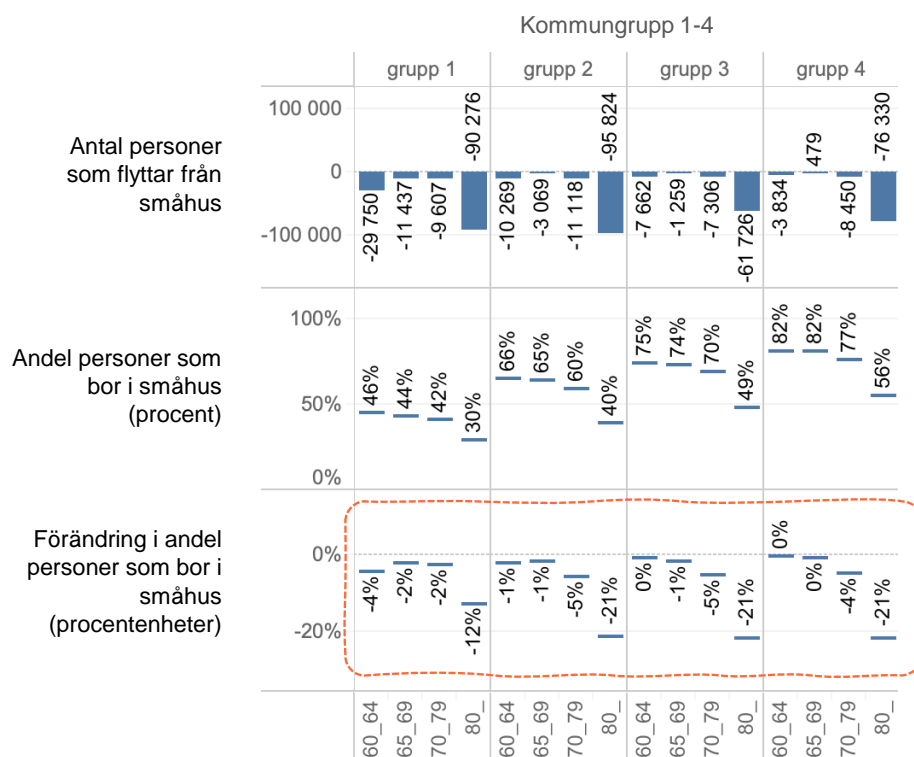
I syfte att ytterligare öka kunskapen om vilka faktorer som påverkar äldre hushålls flyttbeslut har en statistisk analys gjorts. Analysen baseras på en multipel regression där statistiskt signifikanta samband mellan antalet flyttar från småhus i de olika kommungrupperna och olika potentiellt förklarande faktorer testats.

Med god förklaringsgrad (omkring 90 procent) kan flyttar från småhus i Sveriges kommuner bland personer äldre än 60 år förklaras med fem variabler:

- Förändring i andel ensamboende hushåll
- Ålder
- Andel flerbostadshus i kommunen
- Kommunens kostnad för äldreomsorg per invånare
- Pris för småhus

Förändringen i andel ensamboende hushåll bidrar mest till att förklara antalet flyttar även om samtliga variabler är signifikanta.

En modell för riket är dock av litet praktiskt intresse, skillnaderna i förutsättningar mellan kommunerna gör att även orsakssambanden kan förväntas variera på ett betydande sätt. Därför utvecklas analysen för olika kommungrupper.



Figur 52. Flyttar från småhus. Källa: SCB och Evidens.

I analysen har förändringen i andel personer som bor i småhus i olika kommun- och åldersgrupper förklarats med statistiska modeller. Den förklarade variabeln är *förändring i andel personer som bor i småhus* enligt figur 52. Ett stort antal förklarande variabler har systematiskt testats. Flera modeller har konstruerats för att undersöka orsakssambanden. Den beroende variabel som används i modellerna är *Förändring i andel personer som bor i småhus (procentenheter)*. Slutligen har två huvudsakliga förklaringsmodeller skapats, en för kommungrupp ett och en för kommungrupperna två till fyra. I båda dessa grupper har tre modeller skapats. En för hela åldersspannet, en för den yngre gruppen 60 till 69 år och en för den äldre gruppen över 70 år.

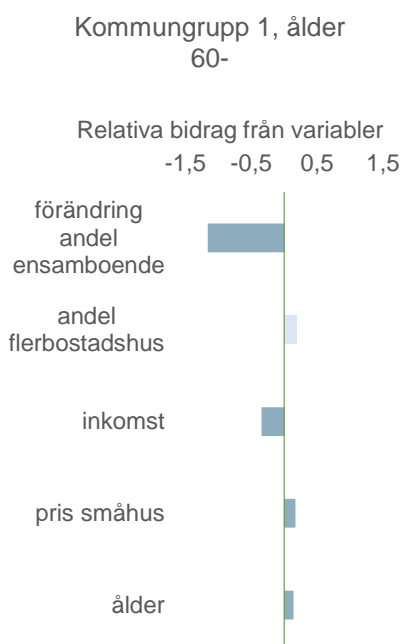
Förklaringsfaktorer i kommungrupp ett

Den statistiska analysen visar att det finns två grundläggande och livscykelberoende förklaringar till att hushåll flyttar från småhus i alla kommungrupper och åldersgrupper, nämligen ålder och förändringen i andelen ensamboende, se figurerna 53 till 55. Med stigande ålder faller antalet hushåll som flyttar från sitt småhus, särskilt i åldersgruppen 60 till 69 år. För de hushåll som är över 70 år har åldern i sig ingen signifikant effekt på rörligheten. Med minskad återstående livslängd kan både finansiella och sociala transaktionskostnader vara större än ett slags "nuvärde" av nyttan med att flytta.

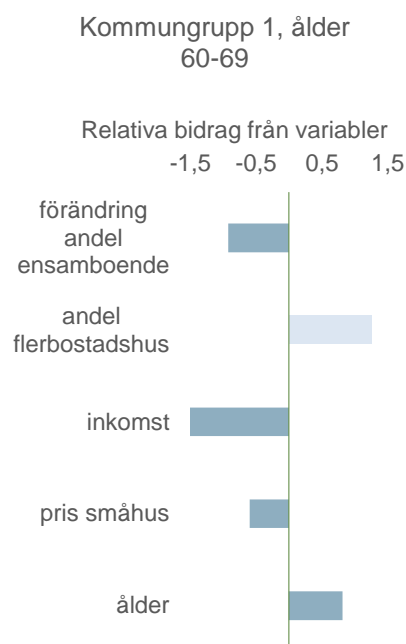
I takt med att hushåll går från att vara sammanboende till ensamboende ökar dock flyttningarna från småhusen, vilket gäller för alla åldersgrupper. När allt fler successivt blir ensamboende i takt med stigande ålder ökar denna faktors betydelse för flyttbesluten och blir den viktigaste förklaringsfaktorn för äldres rörlighet i form av flyttningar från småhusen. När hushållet blir ensamboende tycks småhuset passa sämre och en annan mer anpassad bostad blir mer intressant för många.

Nästa faktor som entydigt bidrar till att fler lämnar sitt småhus är hushållens inkomstnivå. Hushåll med högre inkomster flyttar i högre grad från ett småhus än hushåll med lägre inkomster. Det gäller särskilt hushållen i det nedre åldersintervallet 60 till 69 år. Detta kan bero på att hushåll med högre inkomster har fler alternativa boendeformer att välja på, inklusive nyproduktion. Det kan samtidigt bero på att hushåll med lägre inkomster är mer känsliga för högre boendekostnader och boendekostnadsandelar. Dessa kan därför vara mer beroende av att bo kvar i sitt småhus eftersom boendekostnaderna i det nuvarande småhusboendet i normalfallet är väsentligt lägre än i tillgängliga alternativ. Den statistiska analysen

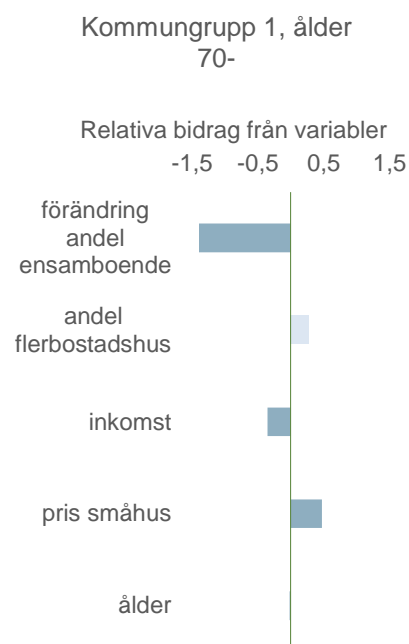
bekräftat således att relationen mellan hushållens inkomster och boendeutgifter är centrala förklaringsfaktorer bakom äldre hushålls relativa låga rörlighet på bostadsmarknaden. Tyvärr saknas bra data över boendeutgifter på kommunnivå för äldre hushåll, med en sådan variabel skulle sannolikt sambanden mellan inkomster, boendeutgifter i befintliga småhus och boendeutgifter för alternativa boendeformer kunnat analyseras ytterligare.



Figur 53. Flyttfaktorer 60- år, grupp ett.



Figur 54. Flyttfaktorer 60 till 69 år, grupp ett.



Figur 55. Flyttfaktorer 70- år, grupp ett.

Nivån på bostadspriserna spelar också roll för rörligheten från småhusen i kommungrupp ett. I den yngre åldersgruppen, 60 till 69 år, är bostadsprisnivån den starkaste drivande faktorn för att förklara hur många hushåll som lämnar ett småhus. Med högre prisnivåer är det fler som väljer att flytta från ett småhus i denna åldersgrupp. Det kan finnas flera förklaringar. Med högre bostadspriser på en lokal marknad är det troligt att också nyproduktionen av bostäder är högre än på marknader med lägre priser. Med en större nyproduktion finns därför fler attraktiva alternativ för äldre som vill lämna sitt småhus.

En ytterligare, med nyproduktionen sammanhängande trolig förklaring, är att högre småhuspriser ger större kapitalvinster vid försäljningen vilket dels är ett motiv att sälja sitt småhus i sig, dels en viktig finansieringskälla för en ny, tillräckligt attraktiv bostad. Med en större kapitalvinst kan dessutom belåningsgraden hållas låg och därmed boendeutgifterna hållas låga vid förvärv av bostadsrätter eller ett nytt mer passande småhus. I den äldre åldersgruppen har höga bostadspriser motsatt effekt. Ju högre småhuspriser desto färre "äldre" äldre som lämnar sitt småhus. Den äldre gruppen redovisar de lägsta inkomsterna vilket kan göra dem mer känsliga för att nya boendeutgifter i alternativa boendeformer blir höga till följd av höga bostadspriser.

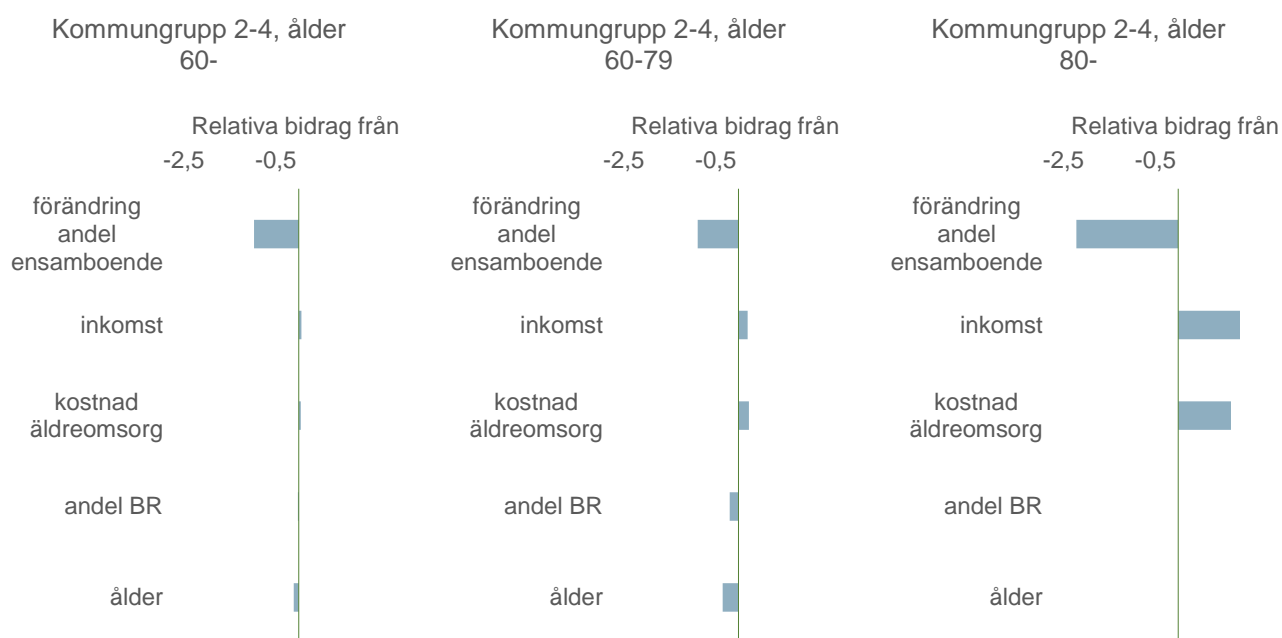
En ytterligare möjlig förklaring är att den äldre gruppens kreditvärdighet mätt som återbetalningsförmåga (både inkomstnivå och återstående livstidsinkomst) är lägre och att de därför har svårare att finansiera ett alternativt boende på marknader där priset på alternativa boenden är högt.

Variabeln "andel flerbostadshus" kan sägas utgöra en slags kontrollvariabel och kräver en särskild kommentar. Kommungrupp ett utmärks av en låg andel boende i småhus. Det finns dock en viss spridning inom gruppen med kommuner med mycket låg andel som bor i småhus, mindre än 10 procent av 60-64-åringarna i t ex Solna och Sundbyberg, till kommuner där omkring 40 procent bor i småhus i samma ålder, exempelvis Norrköping och Lidingö. Variabeln i modellen som beskriver bostadsmarknadens struktur, andel flerbostadshus, bidrar signifikant till att förklara förändringen i antal

personer som bor i småhus. Variabelns påverkan kan vid en första anblick framstå som paradoxal, eftersom den kan tolkas som att ett större utbud av flerbostadshus leder till minskat antal flyttar från småhus bland de äldre hushållen. Detta beror på att i kommuner med ett mycket litet bestånd av småhus och därmed låg andel personer som bor i småhus, begränsas andelen som kan flytta från småhus helt enkelt av antalet som bor i småhus. I Solna kan andelen som flyttar från småhus som högst vara några tiondels procent, i Norrköping teoretiskt kring 40 procent. Det betyder att när kommuner inom kommungrupp ett jämförs med varandra ökar antalet flyttar från småhus om andelen småhus ökar, vilket samtidigt betyder att andelen flerbostadshus minskar. Variabeln kan därför betraktas som en kontrollvariabel i modellen, statistiskt betydelsefull men inte intressant för att förstå vad som driver flyttar från småhus i kommungrupp 1.

Förklaringsfaktorer i kommungrupperna två till fyra

I kommungrupperna två till fyra ser sambanden delvis annorlunda ut än i kommungrupp ett. Betraktas alla äldre i dessa kommungrupper tillsammans, utan uppdelning i olika ålderskohorter, är det framförallt en faktor som är central för flyttbesluten, nämligen förändringen i andelen ensamboende. För att nyansera bilden och finna fler förklaringsfaktorer måste den statistiska analysen brytas ner på andra ålderskohorter, figurerna 56 till 58.



Figur 56. Flyttfaktorer 60- år, grupp två till fyra.

Figur 57. Flyttfaktorer 60 till 79 år, grupp två till fyra.

Figur 58. Flyttfaktorer 80- år, grupp två till fyra.

Studerar åldersgruppen 60 till 79 år, framgår att hushållens inkomstnivå, kommunens kostnader för äldreomsorg, andelen bostadsrätter på den lokala marknaden och hushållens ålder också påverkar flyttningarna från småhusen.

Precis som i kommungrupp ett är förändringen i andelen ensamboende den enskilt viktigaste förklaringen till att hushåll flyttar från sitt småhus. I takt med att allt fler blir ensamstående ökar utflyttningen från småhusen. Dessutom spelar också åldern i sig roll för andelen som flyttar från småhus i denna åldersgrupp – med stigande ålder är det fler som lämnar sitt småhus.

Förutom dessa livscykelberoende faktorer påverkas också rörligheten av bostadsmarknadens struktur i kommungrupperna två till fyra. Med en högre andel bostadsrätter ökar rörligheten i form av flyttar från småhusen i denna åldersgrupp. Förklaringen är rimligen att bostadsrätternas priser uppfattas rimliga i relation till småhuspriserna och att likviditeten i utbudet kan vara större än i motsvarande utbud av hyresbostäder. Med låg belåningsgrad och relativt lägre prisnivåer kan bostadsrätterna också som

diskuterats tidigare erbjuda konkurrenskraftiga boendeutgiftsandelar. Med lägre prisnivåer blir inte heller kreditgivningen lika begränsande som i högprismarknader.

Det finns också några faktorer som minskar rörligheten från småhusen i dessa kommungrupper. Med högre inkomster tenderar något fler hushåll bo kvar i sina småhus i dessa kommungrupper. Med brist på ett större utbud av tillräckligt attraktiva alternativ kan det vara mer intressant för hushåll med lite högre inkomster att istället bo kvar i småhuset.

Högre kostnader i den kommunala äldreomsorgen ger också något större kvarboende i småhusen. Med tillräcklig omfattning på omsorg kan fler som så önskar klara att bo kvar i sitt småhus.

Den äldre gruppens rörlighet påverkas av samma faktorer men förändringen av andelen ensamboende har större betydelse för ökad rörlighet liksom högre inkomster och högre kostnader för äldreomsorg bidrar i större utsträckning till ökat kvarboende i småhus. Andelen bostadsrätter kan, till skillnad från för 60 till 79-åringarna, inte förklara ökad rörlighet bland hushåll över 80 år.

Slutsatserna från den statistiska sambandsanalysen visar sammanfattningsvis att rörligheten bland äldre boende i småhus framförallt påverkas av positionen i livscykeln. Den enskilt viktigaste faktorn som förklarar flyttningar från småhusen till annat boende är förändringen i antalet ensamboende. Dessutom spelar åldern roll genom att flyttningarna faller med stigande ålder, de yngre ålderskohorterna tenderar att vara lite mer rörliga än de äldre. Också här finns troligen förklaringen i livscykelpositionen. De transaktionskostnader som en flytt medför uppvägs inte i tillräcklig grad av nyttorna med att flytta för den äldsta gruppen, när nuvarande boende enligt tidigare redovisning i hög utsträckning uppfattas vara både attraktivt och kostnadseffektivt.

Men det är inte bara livcykelfaktorer som förklarar skillnader i rörligheten från småhusen bland äldre. Även andra faktorer är signifikanta i analysen, särskilt vilka inkomster hushållen har, prisnivån på den lokala marknaden och vilken struktur som den lokala bostadsmarknaden har. Den statistiska sambandsanalysen bekräftar i stor utsträckning de observationer och hypoteser som diskuterades i föregående avsnitt. Med ett större tillgängligt utbud av alternativ, särskilt i form av bostadsrätter, ökar rörligheten något. Med högre prisnivåer motiveras större nyproduktion, vilket i sig kan stimulera rörlighet. Dessutom blir möjligheterna att finansiera alternativa boendeformer större för den yngre gruppen med högre priser. Högre priser tycks samtidigt ha en motverkande effekt för den äldsta åldersgruppen.

Rörlighetseffekter av högre fastighetsskatt

En omdiskuterad fråga är i vilken utsträckning högre fastighetsskatt ökar rörligheten bland äldre hushåll. Med statistiska modeller är det möjligt att simulera effekter av en höjd fastighetsskatt.

Två olika modeller har skattats för att undersöka effekter på rörlighet av höjda fastighetsskatter. Den första modellen utgörs av en regressionsmodell liknande den som använts i analysen ovan. I modellen ingår boendekostnad som förklarande variabel, vilket gör det möjligt att simulera effekter av ökade boendekostnader genom höjd fastighetsskatt. För att modellen ska ge signifikanta samband modifieras den jämfört med ovan redovisade modellresultat, men även i denna modell konstanthålls för ålder, hushållställning, geografisk marknad och inkomst.

Den andra modellen utgörs av en så kallad maskininlärningsmodell av typen random forest.

I båda modellerna görs ett antagande om att hushållen påförs en ökad boendekostnad till följd av höjd fastighetsskatt. Tanken är att ungefär simulera en återgång till tidigare använda skatteprinciper där fastighetsskattesatsen var en procent av taxeringsvärdet och där taxeringsvärdet utgjordes av 75 procent av småhusets marknadsvärde. Höjningen av fastighetsskatten antas ge 30 procent högre boendekostnader, vilket för ett småhus med marknadsvärde på fyra miljoner kronor, ungefärligt genomsnitt för kommunerna i grupp, betyder att boendekostnaden stiger från cirka 100 000 kronor per år till 130 000 kronor per år.

Med den enkla regressionsmodellen ger en sådan höjning av boendeutgifter att andelen boende i småhus totalt faller med upp till ca fyra procentenheter. För samtliga kommungrupper motsvarar detta totalt sett ca 40 000 personer boende i småhus och som är över 65 år. Men effekten är ännu större för yngre åldersgrupper, som enligt modellen är ännu mer känsliga för högre boendeutgifter än de äldre, sannolikt barnfamiljer. Modellen ger att antalet boende i småhus faller. Men småhusen tomställs knappast. Istället sker troligen en omfördelning av boende, från de som inte accepterar högre boendeutgifter till andra hushåll. Dessutom faller priserna något när skatten höjer brukarkostnaden.

Enligt modellen tycks som noterats fler äldre acceptera högre boendekostnader än yngre, varför rörlighetseffekterna för äldre i praktiken kan vara mer begränsade än vad modellskattningen ger. En förklaring kan vara att äldre har lägre kapitalutgifter än yngre och därför är mindre känsliga för högre skatt. Detta skulle kunna förklara varför de faktiska rörlighetseffekterna var mindre när fastighetsskatten sänktes kraftigt under 2008. Fallet i äldres rörlighet mätt som flyttfrekvens begränsades till ca en halv procentenhet. Möjligen är potentialen för ökad rörlighet bland äldre vid en höjning av fastighetskatten ungefär lika stor, dvs från en halv till en procentenhets ökning.

Den andra modellansatsen har gjorts med maskininlärning (ML) och tar hänsyn till mer detaljerade data om hushållens fördelning mellan boendeformer, inkomster per åldersgrupp, utbud av bostäder och boendeutgifter. Modellen har en högre förklaringsgrad än den enklare regressionsmodellen. Denna modell ger med samma antaganden att rörligheten från småhus ökar med mellan 0 till 4 procentenheter beroende på kommun och med ca en procent i medeltal.

ML-modellen visar i likhet med regressionsmodellen att effekterna är störst för yngre småhusägare. Modellen visar även att ett flöde uppstår över till i huvudsak bostadsrätter, men även hyresrätter i de kommuner där den andelen är relativt hög.

Storleksordningen för effekten av höjd fastighetsskatt är alltså liknande för de två modellansatserna. Slutsatsen är att fastighetsskatten påverkar rörligheten bland äldre hushåll som bor i småhus. Men rörlighetseffekten bland äldre är relativt begränsad.

En höjning av fastighetsskatten får av naturliga skäl statsfinansiella effekter. En höjning kan också bidra till att upprätthålla likformigheten i skattesystemet vad avser beskattningen av olika kapitaltillgångar. Men några större faktiska rörlighetseffekter på bostadsmarknaden bland äldre hushåll, mätt som antal äldre hushåll som går från ett småhusboende till andra boendeformer, uppstår sannolikt inte. För stora grupper äldre, där nuvarande boendeutgifter är låga och boendeutgifter i möjliga alternativ ofta betydligt högre, krävs av modellresultaten att döma omfattande skattehöjningar för att rörlighetseffekterna ska bli mer påtagliga. Om en ny "fastighetskatt" dessutom införs för bostadsrätter, vilket diskuteras i den allmänna skattedebatten, minskar rimligen rörlighetseffekten bland äldre i småhus ytterligare. Högre skatt på bostadsrätter höjer boendeutgiften vilket visserligen sänker bostadsrättspriset. Men en högre skatt på småhus minskar samtidigt värdet på småhusen, vilket i sin tur kan minska det säljande hushållets kapitalinsats om hushållet istället köper en bostadsrätt. Med mindre kapitalinsats ökar lånebehovet och boendeutgiften i bostadsrätten, vilket motverkar rörligheten.

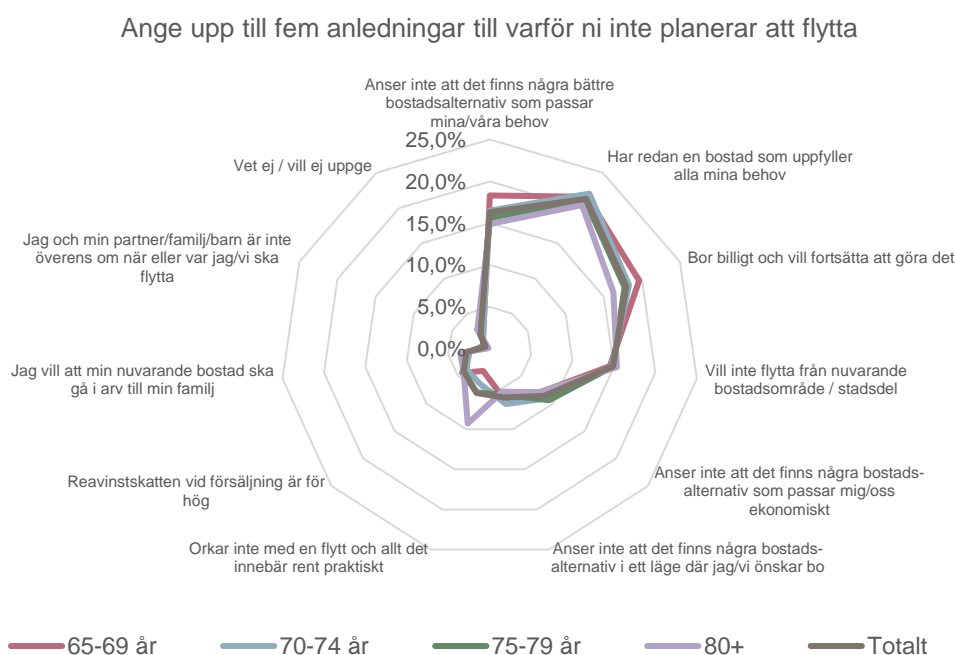
Faktorer som driver kvarboende och rörlighet enligt de äldre själva

Både hypoteser utifrån observationer om äldres boende, deras position i livscykeln och statistisk analys talar alltså för att rörligheten bland äldre hushåll blir måttlig också i framtiden. En tredje relevant utgångspunkt för bedömning och analys av faktorer som driver äldre hushåll att antingen bo kvar eller flytta, är de skäl som äldre hushåll själva uppger. I enkätundersökningen ställdes bland annat frågor till de äldre hushållen om varför de uppgett att de inte hade några flyttplaner. Svaren analyserades utifrån vilka åldersgrupper hushållen tillhörde samt vilken nuvarande boendeform de hade. Respondenterna uppgav framförallt fyra huvudsakliga skäl till att de helst ville bo kvar i sin nuvarande bostad, nämligen att de:

1. redan hade ett boende som uppfyllde alla deras behov

2. bor billigt och vill fortsätta att göra det
3. anser att det inte finns några bättre bostadsalternativ som passar deras behov
4. inte vill flytta från nuvarande bostadsområde eller stadsdel

Att många hushåll föredrar att bo kvar i sin nuvarande bostad beror såldes enligt dem själva på ungefär samma faktorer som diskuterats och analyserats ovan. Efter ett långt liv har de hittat det boende som passar dem bäst, de bor billigt, alternativen finns antingen inte eller så är de för dyra och de trivs i den invanda geografiska och sociala miljö de bott länge i. Skillnaden i svar och prioriteringar mellan de olika svaren varierar endast marginellt med ålder, se figur 59. Den yngsta gruppen, 65 till 69-åringar, tenderar i något högre grad anse att de bor billigt och att det inte finns bättre alternativ än övriga åldersgrupper. En mindre del av hushållen över 80 år anger att de helt enkelt inte orkar med en flytt, men i övrigt svarar de på samma sätt som övriga åldersgrupper.



Figur 59. Anledning till kvarboende per åldersgrupp. Källa: Evidens och Evimetrix

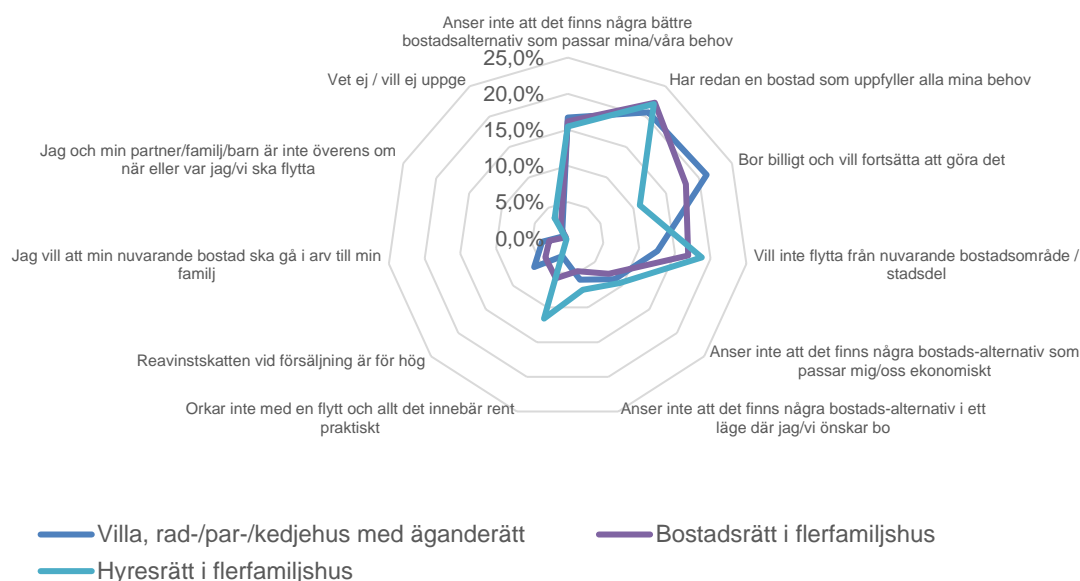
Skillnader i prioriteringarna mellan olika skäl som talar för kvarboende är något större mellan hushåll som bor i olika boendeformer än mellan olika åldersgrupper. Hushållen som bor i ett småhus tenderar att i högre grad lägga vikt vid att de idag bor billigt än hushåll i andra upplåtelseformer och att de vill fortsätta att göra det, figur 60. Det billiga boendet är det enskilt viktigaste skälet bland småhusboende tätt följt av att bostaden uppfyller alla deras behov. Bristen på bättre alternativ kommer på tredje plats och ovilja att lämna området på fjärde plats bland de småhusboende hushållen. Men småhusboende är samtidigt mer villiga att lämna sitt bostadsområde än vad bostadsrätts- och hyresrättshushållen är.

Bostadsrättshushållens svar liknar i hög grad småhushushållens, men avviker något i nivå på två frågor. De är något mindre villiga än småhushushållen att lämna sitt område eller stadsdel och de anser inte att nuvarande boende är lika billigt och därmed inte ett lika starkt skäl till att bo kvar. Också hyresrättshushållen önskar bo kvar av ungefär samma skäl som hushåll i småhus och bostadsrätt. På en punkt är dock avvikelsen stor. Få hushåll i hyresrätt anger att nuvarande boende är billigt och det är därför inte ett starkt skäl till att bo kvar i en hyresrätt. Det är också en något större andel bland hyresgästerna som anser att de inte orkar med en flytt än i övriga boendeformer.

I debatten om hur skattesystemet påverkar rörligheten på bostadsmarknaden lyfts ibland fram att reavinstskattens storlek påverkar hushållens flyttplaner. Av svaren på frågorna om vilka skäl som påverkar beslutet att bo kvar i sin nuvarande bostad förefaller dock reavinstskattens storlek spela en

helt underordnad roll för de flesta hushållen, både för hushållen i småhus och för bostadsrättshushållen.

Ange upp till fem anledningar till varför ni inte planerar att flytta



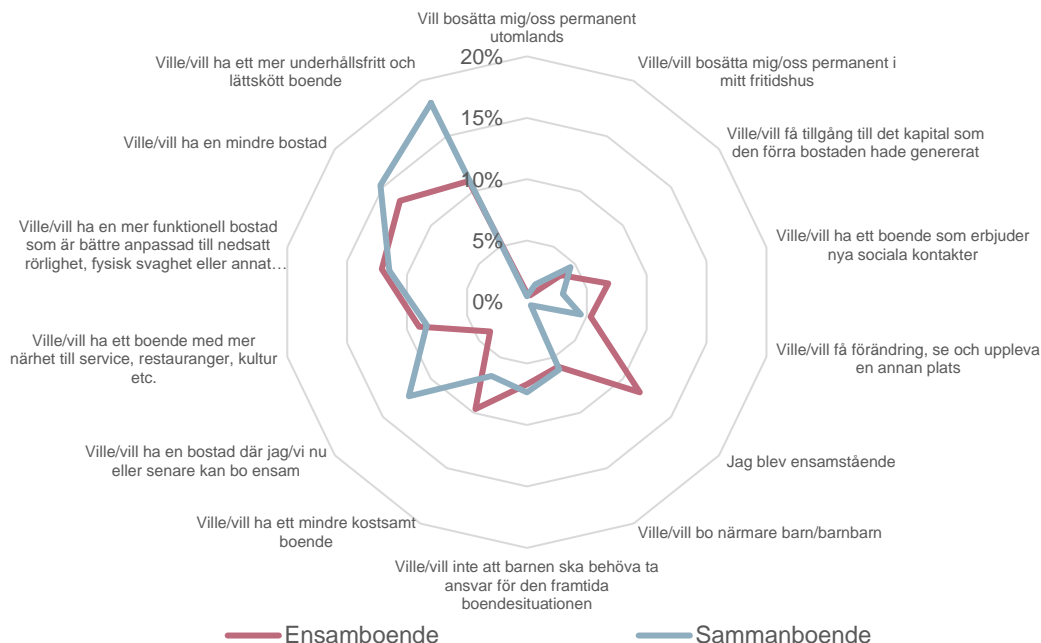
Figur 60. Anledning till kvarboende per boendeform. Källa: Evidens och Evimetrix

En ytterligare skärpt bild av motiv till att flytta eller bo kvar i den nuvarande bostaden ges av svar från hushåll som faktiskt har valt att flytta de senaste åren, även om dessa hushåll utgörs av en relativt liten del av alla äldre hushåll som deltog i enkäten. Även dessa svar har analyserats beroende på boendeform men också utifrån om hushållet var ensam- eller sammanboende vid flytten. Det var framförallt fem skäl som fick sammanboende hushåll att fatta beslut om att flytta, de ville ha:

1. ett mer underhållsfritt och lättskött boende
2. en mindre bostad
3. en bostad där de senare skulle kunna bo om de blir ensamboende
4. en bostad som var mer funktionell och bättre anpassad till nedsatt rörlighet med mera
5. en bostad med större närhet till service, restauranger och kultur med mera

De ensamboende hushållen flyttade av i princip samma orsaker, men anger av naturliga skäl att just ensamblivandet var ett viktigt motiv till att flytta, figur 61. Ensamboende anger också i högre grad än sammanboende att de sökte ett mindre kostsamt boende. Till en mindre del motiverades flyttbesluten bland ensamboende också av att de sökte ett boende som kunde erbjuda nya sociala kontakter.

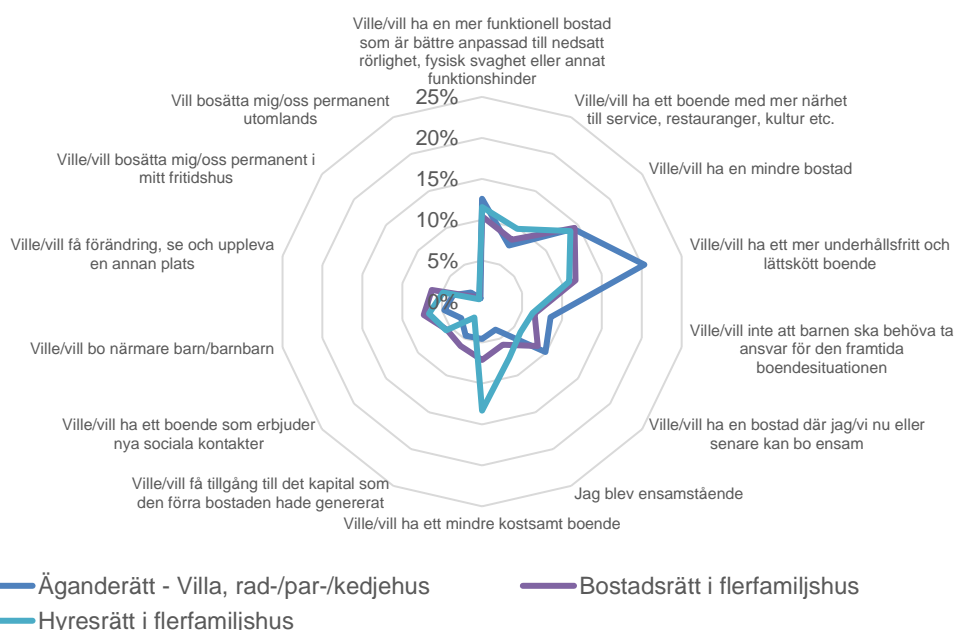
Ange upp till fem anledningar till varför ni flyttat eller planerar att flytta



Figur 61. Anledningar till flytt per hushållsställning. Källa: Evidens och Evimetrix

Hushåll som flyttade från sitt tidigare småhus angav att flyttbeslutet framförallt grundades på att de ville ha ett mer underhållsfritt och lättskött boende, figur 62. De ville också ha en mindre bostad och en bostad som är mer funktionell och bättre anpassad till nedsatt rörlighet eller fysisk svaghet samt har större närhet till service. Ett viktigt motiv för många tidigare småhushushåll var också att de antingen blivit ensamhushåll eller att de önskade en bostad där de senare kan bo ensamma. I viss mån har det också spelat in att barnen ska slippa ta ansvar för den framtida boendesituationen och att de själva fattar beslut att lämna småhuset i rimlig tid.

Ange upp till fem anledningar till varför ni flyttat eller planerar att flytta



Figur 62. Anledningar till flytt, hushåll i olika boendeformer. Källa: Evidens och Evimetrix.

Bostadsrättshushållens svar liknar småhushushållens i stor utsträckning med skillnaden att hushåll som flyttat från en bostadsrätt inte gjort det för att få ett mer lättkött boende. Hyresrättshushållens flyttmotiv stämmer i hög grad med bostadsrättshushållens men lämnade inte sin tidigare bostad för att få ett mindre kostsamt boende.

Sammanfattande slutsatser om äldre hushålls rörlighet på bostadsmarknaden

Sammanfattningsvis visar genomgången i detta kapitel att rörligheten på bostadsmarknaden bland äldre är låg jämfört med andra åldersgrupper. Som också visats finns det ett antal grundläggande faktorer som förklarar den relativt låga rörligheten.

1. För det första är flyttningar förenade med både finansiella och sociala transaktionskostnader. Äldre hushålls position i livscykeln motiverar helt enkelt inte att flytta till en annan bostad på samma sätt som för andra åldersgrupper. Vanliga motiv till flyttbeslut för yngre hushåll såsom flytt av studie- och arbetsmarknadsskäl eller på grund av familjebildning och en växande familj, finns inte i samma utsträckning för äldre.
2. För det andra är flertalet äldre mycket nöjda med sin nuvarande bostad och i den mån det finns tillgängliga alternativ är dessa ofta förenade med högre boendeutgifter än den nuvarande bostaden. Eftersom pensionsinkomsterna ofta är begränsade för äldre hushåll är de känsliga för höga boendeutgifter. Att äldre i hög utsträckning är nöjda med sitt boende beror rimligen på att de haft ett helt yrkesliv på sig att finna och finansiera en bostad som passar deras preferenser. Med en lång boendetid följer också låga boendeutgifter i ägda boendeformer till följd av att kapitalutgifterna faller över tid.
3. För det tredje är det begränsade utbudet av attraktiva alternativ till nuvarande boende på många lokala bostadsmarknader, både vad gäller egenskaper i bostaden och boendeutgifternas storlek, en bidragande orsak till låg rörlighet för äldre.
4. För det fjärde är många äldre tillräckligt friska för att sköta sitt boende själva eller med hjälp av släktingar och vänner. De som har hälsoproblem kan i stor utsträckning få hjälp som underlättar kvarboende om hushållet så önskar. Med offentligt stöd i form av bostadsanpassning och hemtjänst samt annan omsorg i hemmet förlängs möjligheterna till kvarboende ytterligare.

Av dessa skäl är det sammanfattningsvis knappast troligt att rörligheten ökar jämfört med dagens nivåer i någon större utsträckning inom överskådlig tid. Flyttfrekvenserna kan därför förväntas vara kvar och variera något runt fyra till sex procent per år.

Statistisk analys av faktorer som påverkar äldres rörlighet visar att rörligheten bland äldre faller med stigande ålder och i stor omfattning motiveras av att hushållet går från sammanboende till ensamboende. Rörligheten påverkas dessutom positivt av om de äldre hushållen har högre inkomster, kan sälja en bostad till ett relativt högt pris och om det finns ett tillgängligt utbud i flerfamiljshusbeståndet. Tillgången på bostadsrätter tycks också påverka rörligheten positivt. Rörligheten motverkas av kommunala satsningar på äldreomsorg i de reguljära bostäderna.

Flera av de i huvudsak strukturella förklaringsfaktorerna till äldres rörlighet är svåra att kortsiktigt påverka med politiska beslut. Några påverkbara faktorer kan ha tveksamma effekter. Simuleringar av exempelvis en kraftigt höjd fastighetsskatt på småhus visar att rörligheten visserligen ökar bland äldre men ökningen i antal faktiska flyttar blir relativt begränsad. En minskning av satsningar på bostadsanpassning och omsorg i den nuvarande bostaden skulle visserligen öka rörligheten bland äldre i många kommuner, men samtidigt leda till ökad efterfrågan på kommunal finansierat vård- och omsorgsboende, med högre kostnadsnivåer per boende och vårdtagare som följd.

Däremot får åtgärder som förstärker äldres inkomster och ökar deras köpkraft långsiktigt positiva effekter på rörligheten. En ekonomisk utveckling och generell bostadspolitik som leder till ökande

nyproduktion tycks också påverka äldres rörlighet positivt. Ett större utbud av tillgängliga bostäder i flerbostadshus är också positivt för äldres rörlighet. På vissa marknader betyder det att framförallt bostadsrättsutbudet driver rörligheten, eftersom attraktiva hyresbostäder är mer svårtillgängliga. Åtgärder som begränsar boendeutgifter för äldre i alternativa boendeformer ökar också rörligheten. Det kan handla om lägre hyresnivåer i hyresbostäder som riktas till äldre eller särskilda villkor vid finansiering av köp av bostadsrätter som minskar kapitalutgifter för äldre.

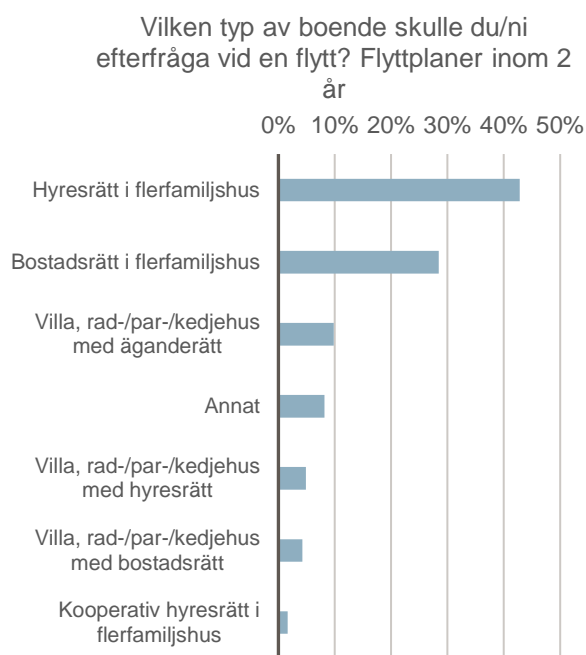
För de hushåll som faktiskt flyttat eller planerar att flytta i närtid domineras flyttbesluten av viljan att få ett mindre, mer lättkött och billigare boende. Men analyserna visar att de efterfrågar ett boende som passar dem. Frågan är vilka egenskaper som äldre flyttbenägna hushåll efterfrågar?

5. Äldres boendepreferenser, bostadsefterfrågan och betalningsvilja

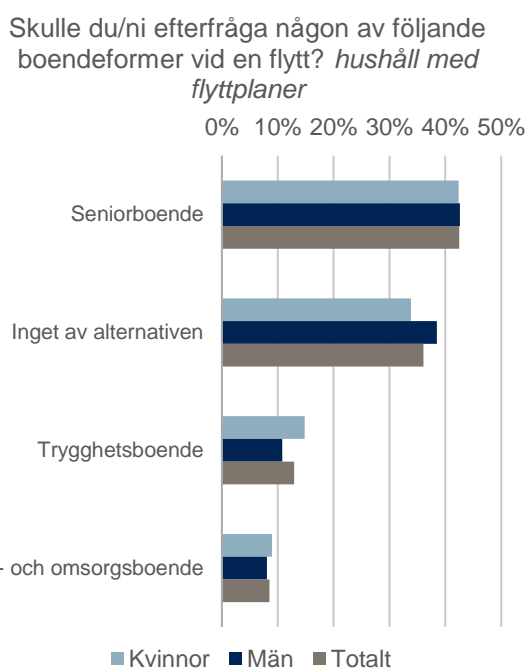
Även om en stor andel av de äldre hushållen föredrar att bo kvar i sin nuvarande bostad finns som visats en mindre grupp, ungefär fem procent, av de äldre hushållen som flyttar varje år. För att i någon mån kunna öka antalet hushåll som flyttar från exempelvis sitt småhus måste alternativen vara tillräckligt attraktiva med egenskaper som passar äldres behov. Det är därför intressant att analysera vilka boendeformer äldre hushåll föredrar och vilka egenskaper hos dessa som efterfrågas. För att dessutom förstå vilken typ av bostäder som kan komma att nyproduceras med äldre hushåll som primär målgrupp måste också de äldres betalningsvilja för alternativ till sitt nuvarande boende analyseras. Om betalningsviljan är lägre för de olika önskade alternativen än de kostnader som följer av nyproduktion är det inte möjligt att på företagsekonomiska grunder tillföra nya bostäder för äldre.

Efterfrågan på olika boendeformer

Enkätresultaten ger en god bild av vilka alternativ till nuvarande boende som äldre efterfrågar. På frågan om vilken boendeform hushåll som planerar att flytta i rimlig närtid skulle föredra vid en flytt, svarar 43 procent hyresrätt, 28 procent bostadsrätt och 10 procent småhus med äganderätt, se figur 63. En mindre andel, fyra till fem procent efterfrågar småhusboende i hyres- eller bostadsrätt och två procent kooperativ hyresrätt. Svaren skiljer sig marginellt mellan män och kvinnor. En något högre andel kvinnor (47 procent) än män (41) föredrar hyresrätt. Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt efterfrågas till lika delar av både kvinnor och män medan män generellt efterfrågar småhus i olika former i högre utsträckning än kvinnor.



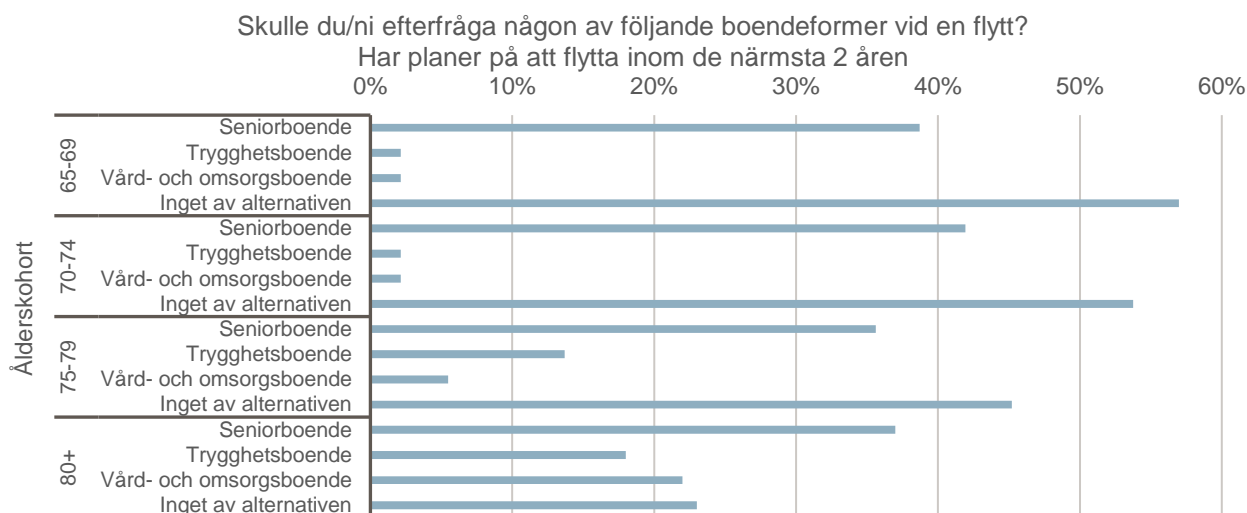
Figur 63. Efterfrågat boende. Källa: Evidens och Evimetrix.



Figur 64. Efterfrågade boendeformer för äldre Källa: Evidens och Evimetrix.

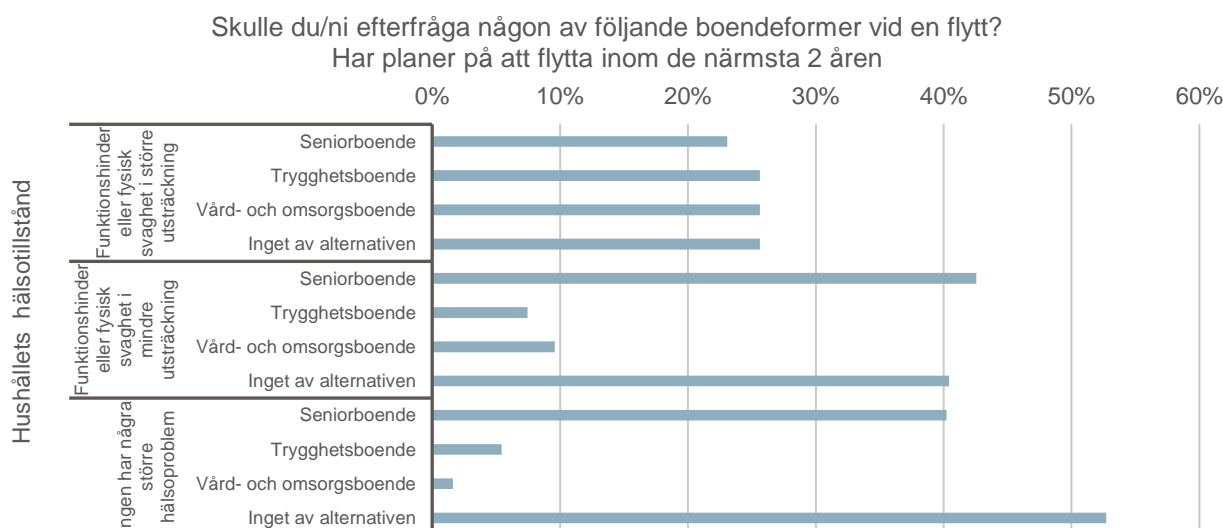
På frågan om hushållen främst efterfrågar reguljära bostäder eller bostäder särskilt anpassade för äldre svarar knappt 40 procent att de inte föredrar denna typ av särskilt anpassade bostäder, figur 64. Drygt 40 procent efterfrågar seniorbostäder (som normalt byggs med bostadsrätt) och mellan 10 och 15 procent efterfrågar trygghetsbostäder som byggs med hyresrätt. Runt åtta till nio procent efterfrågar ett vård- och omsorgsboende. Skillnaderna mellan män och kvinnor är generellt små.

Efterfrågan på olika boendeformer är delvis åldersberoende, se figur 65. I 65 till 69-årsåldern efterfrågar en majoritet, 57 procent, reguljära bostäder. Denna andel faller successivt med stigande ålder och för hushållen över 80 år är andelen knappt 25 procent. Efterfrågan på seniorbostäder är mindre åldersberoende och varierar runt 35 till 40 procent, men redovisar en topp i åldrarna 70 till 74 år då 42 procent efterfrågar denna boendeform. Trygghetsboende redovisar en svag efterfrågan, endast ett par procent föredrar denna boendeform upp till 74-årsåldern. Mellan 75 och 79 år efterfrågas trygghetsboende av 14 procent av hushållen, en andel som stiger till 18 procent för hushåll över 80 år.



Figur 65. Efterfrågade boendeformer per åldersgrupp. Källa: Evidens och Evimetrix.

En intressant fråga är om efterfrågan på särskilt anpassade boendeformer för äldre påverkas av hushållets hälsotillstånd. Svaret är att hälsotillståndet påverkar efterfrågan på särskilt anpassade bostäder, se figur 66. Äldre hushåll som uppger att de inte har några större hälsoproblem efterfrågar i högre utsträckning reguljära bostäder (53 procent), medan motsvarande efterfrågan bland hushåll som har funktionshinder eller annan fysisk svaghet i större utsträckning är lägre (26). Bland hushållen med större hälsoproblem efterfrågar 23 procent seniorbostäder, 26 procent trygghetsboende och 26 procent vård- och omsorgsboende.

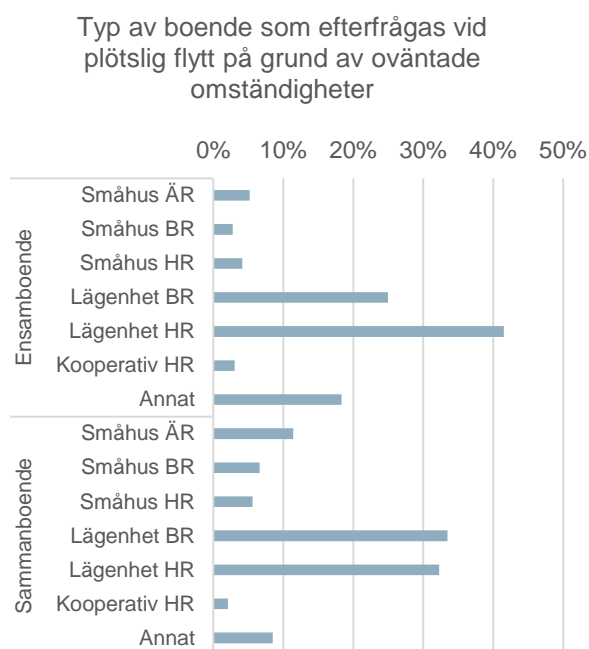


Figur 66. Efterfrågade boendeformer och hälsotillstånd. Källa: Evidens och Evimetrix.

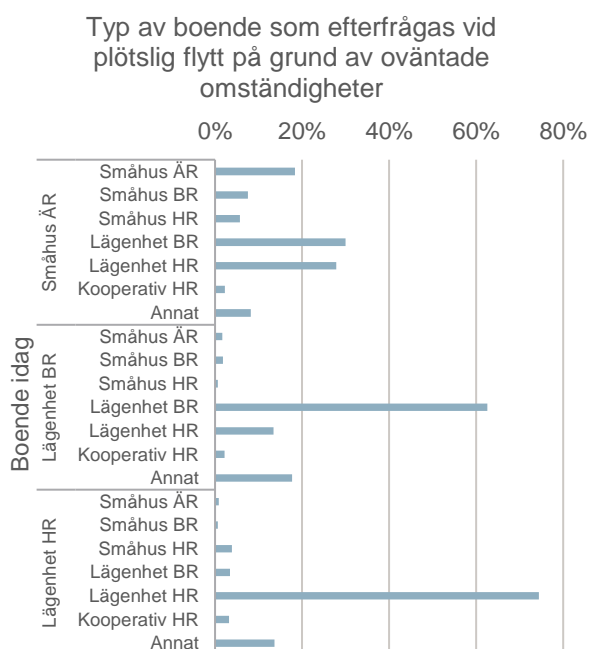
Som visats i tidigare avsnitt är en viktig faktor som utlöser ett flyttbeslut att hushållet blivit ensamboende efter att ha varit sammanboende. Givet att den förändringen skett relativt plötsligt kan det vara intressant att undersöka om denna typ av plötsligt flyttbehov skulle förändra svaren på vilken

typ av bostäder som efterfrågas. Av de sammanboende som plötsligt skulle flytta på grund av oväntade omständigheter skulle fler välja bostadsrätt och färre välja hyresrätt än genomsnittet för samtliga svarande enligt tidigare, figur 67. De sammanboende som flyttar på grund av oväntade omständigheter väljer bostadsrätt i väsentligt högre grad än ensamboende som ställs inför samma situation, dessa tenderar i högre grad välja hyresrätt.

Val av boendeform påverkas också av vilken nuvarande boendeform hushållen har. Boende i småhus väljer i hög grad ett annat småhus eller en bostadsrätt om flyttbehovet plötsligt uppstår. Boende i bostadsrätt väljer i ännu högre grad en annan bostadsrätt och boende i hyresrätt väljer också att flytta till samma boendeform som den nuvarande, det vill säga en hyresrätt. Hushållen är sammanfattningsvis relativt trogna sin nuvarande boendeform vid en plötslig flytt, med undantag av småhusboende som sprider sin bostadsefterfrågan ungefär lika mellan de olika boendeformerna, men med en liten övervikt för bostadsrätter.



Figur 67. Efterfrågat boende per hushållsställning. Källa: Evidens och Evimetrix.



Figur 68. Efterfrågat boende och nuvarande boende. Källa: Evidens och Evimetrix.

Kvantitativ överslagsberäkning av efterfrågan

Med ledning av svaren på frågorna om hur många hushåll som planerar att flytta från sina nuvarande småhus i närtid och vilken typ av bostäder dessa efterfrågar är det möjligt att göra en överslagsberäkning av den kvantitativa bostadsefterfrågan från äldre hushåll som idag bor i ett småhus på några olika lokala marknader. Beräkningen utgår från hur stor andel av respondenterna i småhus som svarade att de i närtid avsåg flytta och vilket alternativ de då föredrar. Utifrån dessa svarsandelar har svaren skalats upp för att representera hela den aktuella marknaden i några utvalda kommungrupper och kommuner. De beräknade andelarna efterfrågade bostäder ska betraktas som ungefärliga eftersom det trots allt är ett begränsat antal svar fördelat på olika möjliga boendeformer.

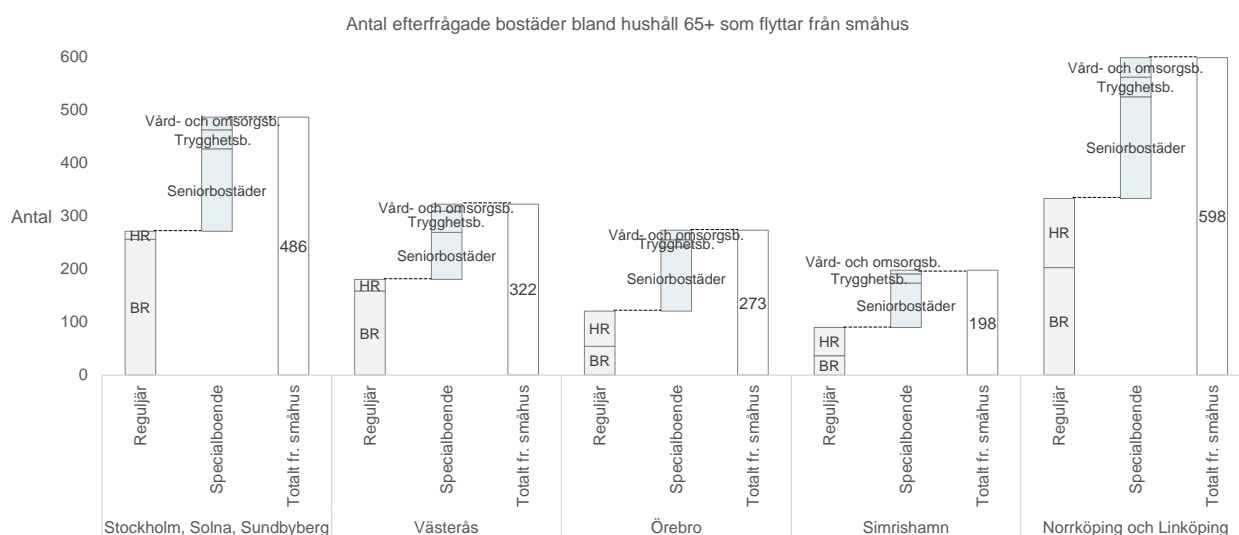
I Stockholm, Solna och Sundbyberg som samtliga har relativt små småhusandelar, summerar efterfrågan på en annan bostad för de äldre småhushushållen till knappt 500 bostäder per år, se figur 69. Ungefär hälften av efterfrågan riktas mot den reguljära bostadsrättsmarknaden och en liten del mot den reguljära hyresrättsmarknaden (tre procent). En tredjedel av efterfrågan utgörs av seniorbostäder men bara ca sju procent efterfrågar trygghetsbostäder och fem procent vård- och omsorgsboende.

Också i Västerås efterfrågar ungefär hälften av småhussäljarna en reguljär bostadsrätt men bara sju procent en reguljär hyresrätt. 28 procent söker en seniorbostad och 12 procent en trygghetsbostad. Även i Västerås begränsas efterfrågan på vård- och omsorgsboende till runt fyra till fem procent.

I Örebro är äldres preferenser för reguljära hyresrätter starkare än i Västerås och Stockholm. Av de hushåll som efterfrågar en reguljär bostad är det fler, en fjärdedel vill ha en reguljär hyresrätt medan det är en femtedel som efterfrågar en bostadsrätt. Däremot är seniorbostäder mer efterfrågade än ordinära bostadsrätter. 44 procent efterfrågar en seniorbostad i Örebro medan efterfrågan på både trygghets- och vård- och omsorgsboende är lägre, fem respektive tio procent.

I Simrishamn, som har en stor andel av hushållen boende i småhus, är efterfrågemönstret liknande det i Örebro. En övervikt mot hyresrätter i det reguljära beståndet och seniorbostäder i bostäder särskilt anpassade för äldre.

I Norrköping och Linköping önskar lite drygt hälften av villasäljarna flytta till en reguljär hyres- eller bostadsrätt. En tredjedel önskar en vanlig bostadsrätt medan en dryg femtedel önskar en reguljär hyresbostad. Bland boendeformerna som är anpassade till äldre efterfrågar de flesta, en tredjedel av alla villasäljare, en seniorbostad medan trygghets- och vård- och omsorgsboende efterfrågas av begränsade sex procent vardera.



Figur 69. Överslagsberäkning av antal efterfrågade bostäder från äldre, utan hänsyn till betalningsvilja.

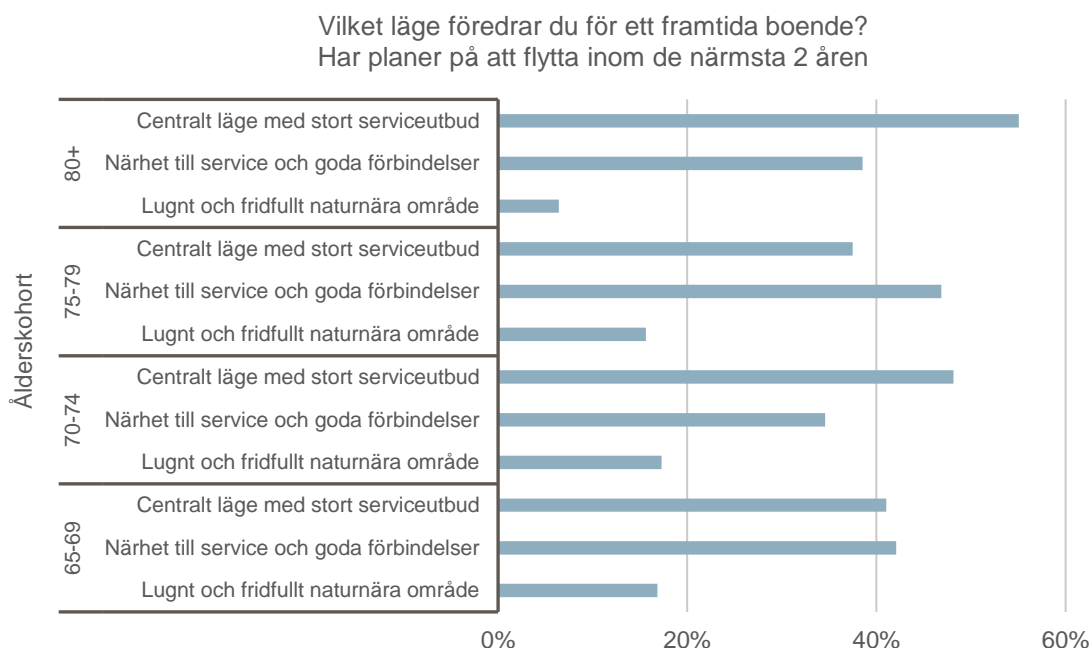
Enkäten omfattade också frågor om hur mycket hushållen är beredda att betala för ett alternativt boende. Studeras enkätresultatet av bostadsefterfrågan och antalet hushåll med tillräcklig betalningsvilja för en annan bostad som motsvarar minst priser eller hyror på marknaden för befintliga bostäder, faller antalet efterfrågade bostäder. Då reduceras den samlade bostadsefterfrågan från äldre hushåll i småhus mätt som antalet seniorbostäder med ca 50 procent och trygghetsbostäder med ca 75 procent, jämfört med skattningen ovan. Att fallet i antalet efterfrågade trygghetsbostäder blir större kan bero på att skillnader i boendeutgifter mellan det nya boendet och det nuvarande boendet blir större när det nya boendet utgörs av nyare hyresrätter, som dominerar trygghetsboende. I både nyare och äldre bostadsrätter som normalt är upplåtelseformen för seniorbostäder, kan boendeutgifterna påverkas på ett för hushållet gynnsamt sätt med låg belåningsgrad.

Med hänsyn tagen till både efterfrågade boendeformer och betalningsvilja visar analyserna att efterfrågan på senior- och trygghetsbostäder motsvarar ungefär fem till tio procent av den årliga nyproduktionen av bostäder i flerbostadshus på de olika lokala marknaderna.

Efterfrågade egenskaper hos bostäder för äldre

En viktig förutsättning för att fler äldre ska flytta från sitt småhus är att det alternativa boendet uppfattas attraktivt utifrån äldres preferenser. Enkätsvaren visar visserligen att vad som uppfattas vara attraktivt är högst individuellt och att också äldres preferenser varierar mellan olika hushåll. Men det finns trots det några observationer som förtjänar att lyftas fram.

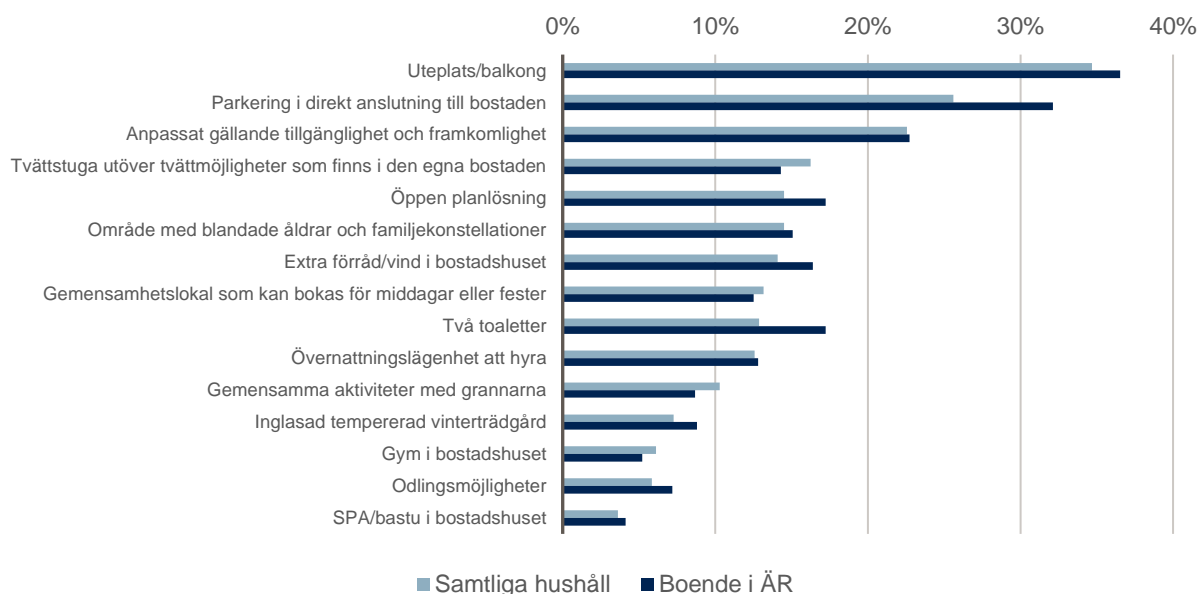
När det gäller planering av lägen lämpliga för senior- och trygghetsbostäder visar enkätresultaten att stora andelar äldre värdesätter närhet till service, centralitet och närhet till goda förbindelser, det vill säga kollektivtrafik, se figur 70. En ansenlig andel äldre vill samtidigt bo lugnt och fridfullt i ett naturnära område. Ett rimligt mål för plan- och markpolitiken blir därmed att avsätta mark som har förutsättningar att kombinera dessa olika kvaliteter till nyproduktionsprojekt för senior- och trygghetsboende.



Figur 70. Efterfrågade lägesegenskaper bland äldre. Källa: Evidens och Evimetrix.

När det gäller kvaliteterna i själva bostaden efterfrågar äldre hushåll i stort sett samma bostadskvaliteter som många andra hushåll, se figur 71. Balkonger, uteplatser, extra förråd, öppen planlösning och parkeringsmöjligheter värderas högt av nästan alla hushållsgrupper. Däremot värdesätter äldre ett anpassat boende gällande tillgänglighet och framkomlighet högre än andra. Att utforma bostadsentréer, trapphus och bostäder med tanke på god framkomlighet och hög tillgänglighet är därför centralt för många äldre. Småhusboende sätter lite större värde på goda parkeringsmöjligheter och på två toaletter än äldre som flyttar från annat boende. Möjligen har de varit mer vana vid dessa kvaliteter i sitt småhusboende och vill bevara dem också i nästa boendeform. För en relativt stor andel är det också exempelvis intressant att det finns tillgång till gemensamhetslokaler som också kan bokas för privata ändamål. Skillnaderna mellan män och kvinnor är genomgående små, förutom när det gäller parkering i direkt anslutning till bostaden, där det är viktigt för 30 procent av männen men endast 22 procent av kvinnorna. I övrigt begränsas skillnader mellan könen från en till fyra procentenheter.

Vilka bostadskvaliteter efterfrågar du/ni i ett framtida boende?

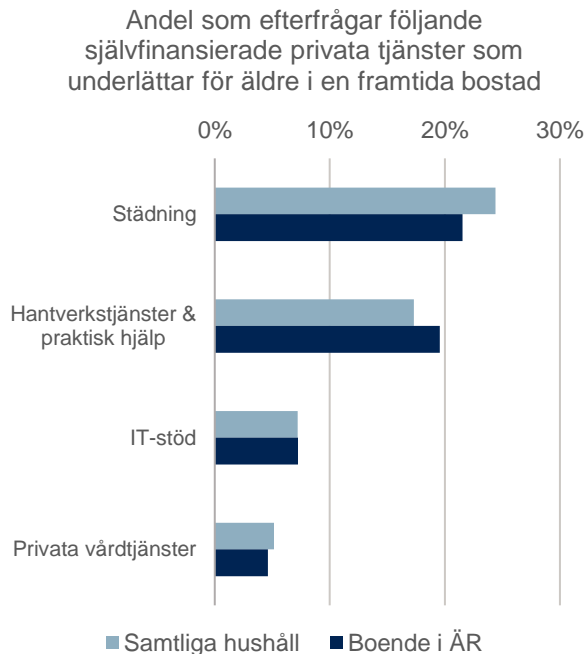


Figur 71. Efterfrågade bostadskvaliteter bland äldre. Källa: Evidens och Evimetrix.

Tillgänglighet och framkomlighet är viktigt och nivåskillnader, socklar, trösklar och trappor bör undvikas. Tillräckliga mått för dörröppningar och passager mm är särskilt viktiga. Rymliga badrum är en uppskattad kvalitet i bostäder för äldre, se figur 72. Badrummen bör förutom tillräckliga mått också vara utrustade med halkfria golv, handtag i duschar och med förhöjd WC.



Figur 72. Efterfrågan särskilda kvaliteter. Källa: Evidens och Evimetrix.



Figur 73. Efterfrågan på tjänster. Källa: Evidens och Evimetrix.

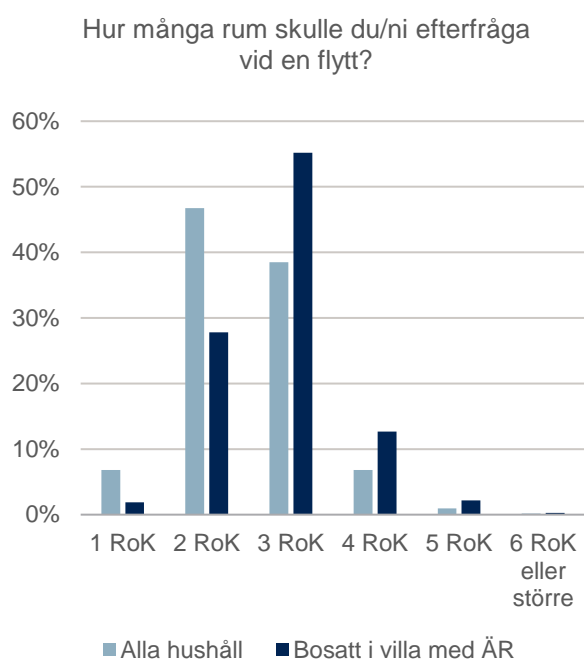
Långt ifrån alla äldre hushåll efterfrågar tjänster kopplade till bostaden. Men en relativt stor andel, mellan 20 till 25 procent, av de äldre hushållen efterfrågar hjälp med städning, och nästan 20 procent efterfrågar praktiska hantverkstjänster, se figur 73. Kvinnor tenderar efterfråga hantverkstjänster i något högre utsträckning än män, men i övrigt är skillnaderna mellan vilka boendekvaliteter och tjänster kvinnor och män efterfrågar genomgående små.

Betalningsvilja för en annan mer passande bostad

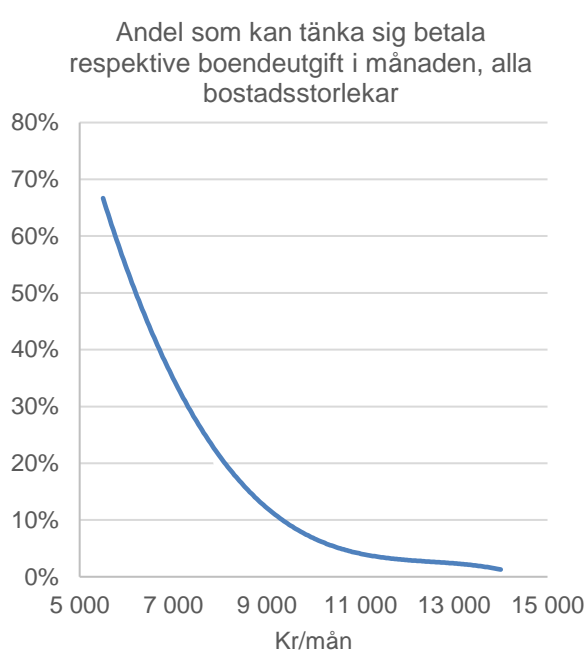
För att i praktiken fatta ett flyttbeslut och lämna sin nuvarande bostad för en alternativ bostad måste rimligen betalningsviljan för den alternativa bostaden minst vara i paritet med priser och hyresnivåer på den aktuella orten. Utgörs den alternativa bostaden av en nyproducerad bostad måste betalningsviljan dessutom rimma med de, ofta högre, pris- och hyresnivåerna i nyproduktion.

För att få en bild av äldre hushålls betalningsvilja för en annan passande bostad ställdes frågor om betalningsvilja i enkäten. Frågorna ställdes i ett enkätförfarande där respondenterna först fick svara på vilken typ av bostad de önskade och sedan om det var villiga att betala ett utgångspris eller en utgångshyra som sedan höjdes i ett auktionsförfarande. När priset eller hyran blev för hög avslutades auktionen och den sista pris- eller hyresnivån utgör då hushållets maximala betalningsvilja.

En första fråga rörde vilken bostadsstorlek respondenterna önskade, se figur 74. En stor majoritet av de äldre hushållen önskade en tvåa eller en trea. Endast en mindre grupp önskade fyra rum och kök och efterfrågan på ännu större bostäder är helt marginell. Hushåll som för närvarande bor i ett småhus önskar framförallt tre rum och kök.



Figur 74. Efterfrågan på bostadsstorlekar. Källa: Evidens och Evimetrix.



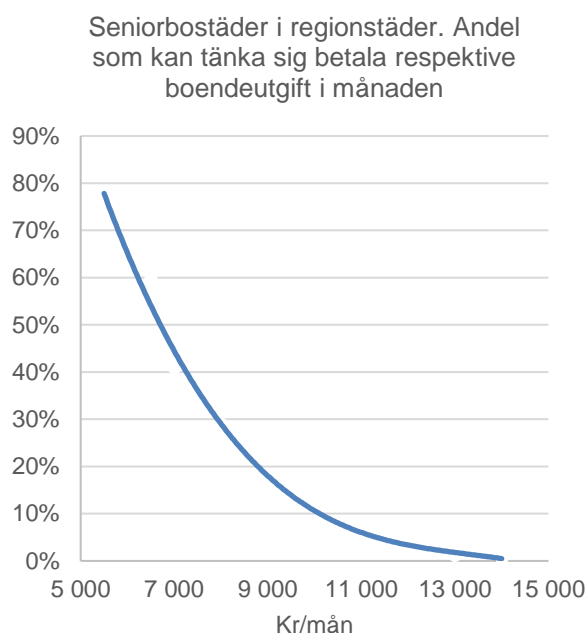
Figur 75. Betalningsvilja för boende per månad. Källa: Evidens och Evimetrix.

Den generella betalningsviljan, för alla hushåll, marknader och bostadsstorlekar illustreras i figur 75. Av figuren framgår att hälften av alla respondenter är beredda att betala en boendeutgift om ca 6 000 kronor per månad och endast 10 procent av alla hushåll är beredda att betala mer än ca 9 000 kronor per månad. Analysen av betalningsvilja blir mer intressant om den bryts på bostadsstorlekar.

Ett stort antal tidigare genomförda analyser har visat att marknadspriser motsvarar den betalningsvilja som ungefär ca 20 till 30 procent av hushållen har. Prissätts bostäder högre blir efterfrågan alltför tunn och prissätts de lägre uppstår antingen köer eller så kan hushåll omedelbart göra kapitalvinster på bekostnad av den som bygger bostäderna.

Givet att betalningsviljan avläses vid den boendeutgiftsnivå som ca 25 procent av hushållen accepterar är den genomsnittliga betalningsviljan för samtliga analyserade marknader för ett rum och kök ca 6 500 kronor per månad, för två rum och kök 7 000 kronor i månaden, för tre rum och kök 8 500 kronor i månaden och för fyra rum och kök ca 10 500 kronor per månad.

För att analysen ska bli mer konkret och intressant kan betalningsviljan för senior- och trygghetsbostäder studeras för några olika typiska marknader och jämföras med boendeutgifter baserat på faktiska priser och hyror på dessa marknader.



Figur 76. Betalningsvilja för seniorbostäder i regionstäder. Källa: Evidens och Evimetrix.

Genomsnittspris succession och nyproduktion (plus 9 000 kr/kvm) i Linköpings kommun, BR. Ränta före skatt 2 procent.

	2 rok	3 rok
Storlek, kvm	59	81
Pris succession kr/kvm	34 000	29 000
Pris nyproduktion kr/kvm	43 000	38 000
Avgift kr/kvm/år	650	650
Årlig räntekostnad 50 % lån, kr	17 759	21 546
Årlig avgift, kr	38 350	52 650
Totalt, kr per år	56 109	74 196

Figur 77. Boendekalkyl bostadsrätt. Källa: Valueguard och Evidens.

I regionstäderna som ingick i enkäten, med ett relativt stort antal svar från kommunerna Linköping, Norrköping, Västerås och Örebro, är betalningsviljan bland äldre hushåll över 65 år ca 8 300 – 8 800 kronor per månad, vilket motsvarar en boendeutgift om totalt ca 99 000 – 105 600 kronor per år, se figur 76.

I exempelvis Linköping var betalningsviljan ca 9 000 till 10 500 kronor per månad på bostadsrättsmarknaden. På successionsmarknaden för bostadsrätter är priserna i Linköping, som är en av regionstäderna med de högsta priserna, i genomsnitt 38 000 kronor per kvadratmeter för en nybyggd genomsnittstrea om 81 kvadratmeter. Det ger en boendeutgift vid 50 procents belåning om knappt 75 000 kronor per år, vilket understiger många hushålls betalningsvilja, se figur 77. Med en högre belåningsgrad ökar dock boendeutgiften, inte minst för att hushållen då måste amortera minst en procent, vilket skulle höja boendeutgiften med lite mer än 15 000 kronor per år. Men även en sådan boendeutgift matchar betalningsviljan. Slutsatsen är att det finns en relativt stor grupp äldre villaägare i regionstäderna som kan efterfråga en ordinarie bostadsrätt eller en seniorbostad i bostadsrättsform, givet att hushållen säljer ett småhus och därför kan köpa bostadsrätten med låg belåningsgrad. För hushåll som inte kan göra ett förvärv med låg belåning blir boendeutgifterna högre, om de kan erhålla ett bolån. Möjligheterna att erhålla ett bolån diskuteras ytterligare lite längre fram.

För trygghetsbostäder i hyresrättsform ser relationen mellan betalningsvilja och boendeutgifter lite annorlunda ut. Den genomsnittliga betalningsviljan i regionstäderna enligt enkätsvaren är ca 7 200 – 7 400 kronor per månad, vilket motsvarar en boendeutgift om ca 86 400 – 88 800 kronor per år, se figur 78. Enligt statistik från SCB var genomsnittshyran för en nyproducerad hyresrätt om två rum och kök på 48 kvadratmeter knappt 1 900 kronor per kvadratmeter och år 2019. Det ger en årlig boendeutgift på nästan 90 000 kronor. Tre rum och kök om 68 kvadratmeter har hyresnivåer runt 1 700 kronor per kvadratmeter, vilket ger en årlig boendeutgift om 115 000 kronor. Den yteffektiva tvåan matchar knappt betalningsviljan medan trean ger högre boendeutgifter än betalningsviljan medger, figur 79. För båda bostäderna blir boendeutgifterna högre i trygghetsbostäder med hyresrätt än seniorbostäder med bostadsrätt.



Genomsnittshyra i nyproduktion i kommuner med mer än 75 000 invånare, HR		
	2 rok	3 rok
Storlek, kvm	48	68
Hyra kr/kvm/år	1 866	1 692
Årlig boendeutgift, kr	89 568	115 056

Figur 79. Boendekalkyl ny hyresrätt. Källa: SCB och Evidens.

Figur 78. Betalningsvilja för trygghetsbostäder. Källa: Evidens och Evimetrix.

Analysen av betalningsviljan och ungefärliga boendeutgifter förenade med de olika boendeformerna visar att den kvantitativa efterfrågan bör vara större på seniorbostäder än på trygghetsbostäder. En viktig förklaring som diskuterats tidigare är att hushåll som säljer ett småhus kan dra nytta av kapitalvinster som medger lägre belåningsgrader vid förvärv av bostadsrätter. Vidare visar kalkylerna att trygghetsbostäder med hyresrätt sannolikt måste vara små för att boendeutgifterna ska matcha betalningsviljan. Denna boendeform kan därför komma att efterfrågas av ensamhushåll i större utsträckning än av sammanboende hushåll.

Betalningsvilja för särskilda bostadskvaliteter, kronor per månad				
Region/ort	Stockholm		Regionstäder	
	Seniorbostäder	Trygghetsbostäder	Seniorbostäder	Trygghetsbostäder
Gemensamhetsutrymmen som kan disponeras för fritidsaktiviteter och socialt umgänge	550-600	450-550	550-600	400-500
Trädgård och utemiljö som medger egen odling	550-650	350-450	400-500	250-350
Bostad utformad med särskilt god tillgänglighet och trygghetslarm	550-650	650-750	650-750	600-700

Figur 80. Betalningsvilja för särskilda bostadskvaliteter. Källa: Evidens och Evimetrix.

Som tidigare visats finns ett särskilt intresse för vissa bostadskvaliteter bland äldre. För att undersöka de marknadsmässiga villkoren för att tillföra sådana kvaliteter undersökte enkäten också betalningsviljan för gemensamhetsutrymmen, trädgård och utemiljö som medgav egen odling och en särskilt tillgänglighetsanpassad bostad med trygghetslarm, se figur 80.

Samtliga tre kvaliteter genererar högre betalningsvilja bland hushållen. Betalningsviljan tenderar att vara något lägre bland hushåll som föredrar trygghetsbostäder.

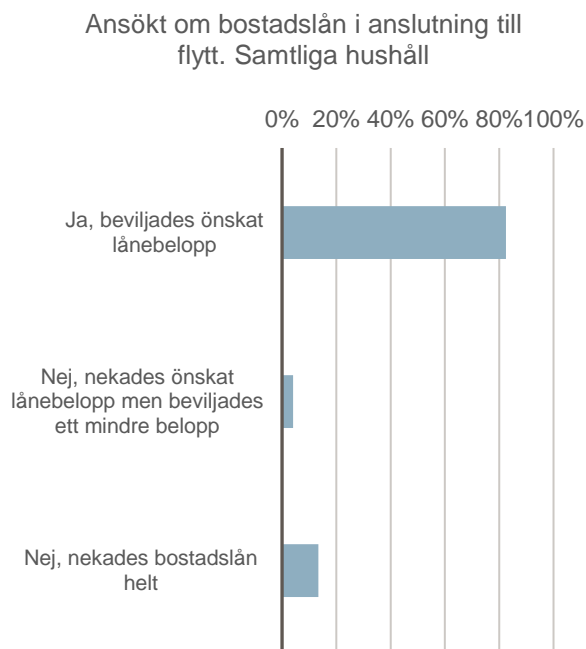
Den enskilda kvaliteten som ger den högsta betalningsviljan är om bostaden är utformad med särskilt god tillgänglighet och med trygghetslarm. En sådan bostad ger en ytterligare betalningsvilja om ca 600 till 750 kronor i månaden, eller 7 200 till 9 000 kronor per år. Med en kalkylränta på fyra procent motiverar det en extra investering om ca 200 000 kronor. Det är troligt att det finns ett flertal åtgärder som ökar tillgängligheten men inte genererar motsvarande kostnader.

Också gemensamhetsutrymmen ökar betalningsviljan med ca 500 kronor i månaden eller 6 000 kronor per år. Hur lönsam en sådan kvalitet i ett nyproduktionsprojekt beror naturligtvis på storleken på utrymmet, eventuella alternativa intäkter och inte minst hur många bostäder som projektet omfattar. Men i ett projekt om ca 50 bostäder motsvarar den ökade betalningsviljan ca 300 000 kronor, vilket förräntar ett betydande investeringsbelopp.

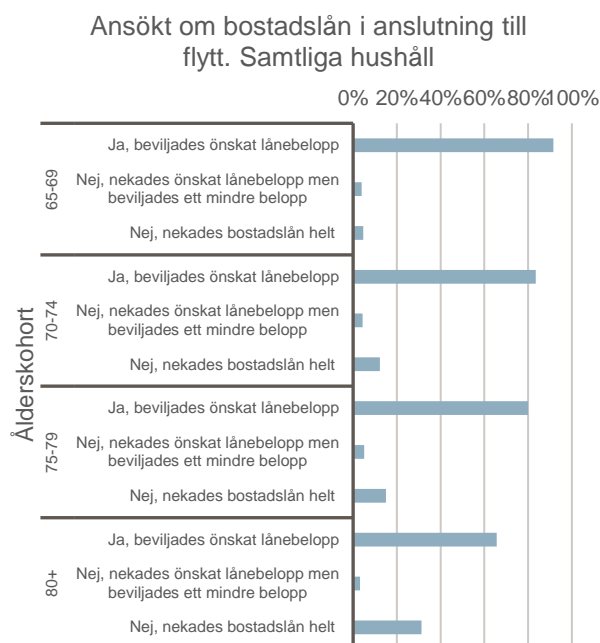
En åtgärd som framstår ha en mycket hög intäktskostnadskvot är en trädgård med odlingsmöjligheter. Betalningsviljan ökar med ca 400 kronor eller knappt 5 000 kronor per år. Med ett avkastningskrav på fyra procent motiverar det en investering på ca 120 000 kronor per bostad. Med ett större antal bostäder innebär en attraktiv trädgård med odlingsmöjligheter ett betydande investeringsutrymme. Att det förekommer seniorbostäder med mycket tilltalande grönska både sommar- och vintertid är därför knappast förvånande.

Finansieringsmöjligheter

Möjligheterna att kunna efterfråga en seniorbostad med bostadsrätt alternativt en reguljär bostadsrätt hänger starkt samman med hushållens möjligheter att finansiera köpet. Med goda finansieringsmöjligheter följer också goda möjligheter till attraktiva boendekostnader i en alternativ bostad. I enkäten undersöktes därför också hushållens möjligheter att erhålla ett bostadslån.



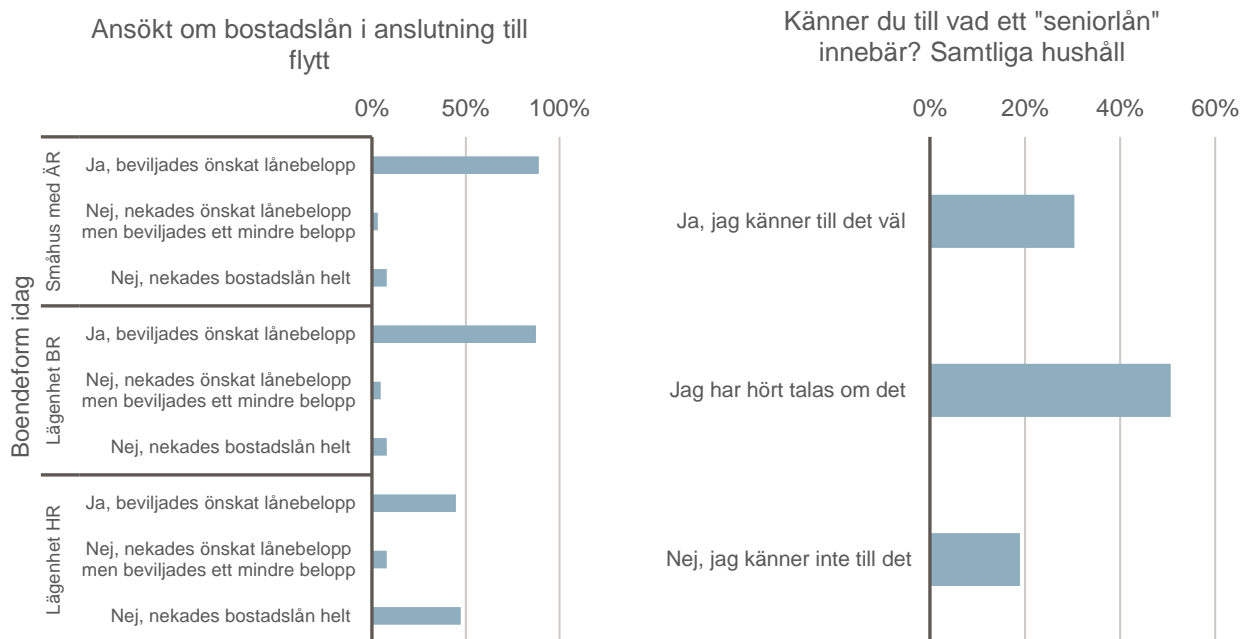
Figur 81. Ansökt om lån. Källa: Evidens och Evimetrix.



Figur 82. Ansökt om lån per ålder. Källa: Evidens och Evimetrix.

Av naturliga skäl är det en stor andel av de tillfrågade som sökt ett lån som också fått lånet beviljat. Hushåll som redan i utgångsläget tror att de nekades ett bostadslån kan antas avstå från att både flytta, fast de egentligen vill, och från att ansöka om ett lån. Svaren måste därför tolkas med denna utgångspunkt.

Av de svarande som nyligen flyttat och ansökt om ett bostadslån beviljades bostadslånet i drygt 80 procent av ansökningarna, se figur 81. Några få, fyra procent nekades det önskade beloppet men fick låna ett lägre belopp. 13 procent uppger att de nekades helt, en andel som alltså kan antas vara större i praktiken. Däremot ger enkätsvaren mer information om vilka grupper av hushåll som inte kunnat eller har svårare att få ett bostadslån och därmed svårare att flytta till en lämpligare bostad.



Figur 82. Ansökt om lån per boendeform. Källa: Evidens och Evimetrix.

Figur 83. Känner till seniorlån. Källa: Evidens och Evimetrix.

När det gäller de yngre åldersgrupperna är andelen som nekats lån liten. Men för gruppen över 80 år är det ungefär var tredje hushåll som helt nekats ett bolån, figur 82. Analyseras dessutom vilken nuvarande boendeform hushållen har blir det tydligt att de som nekats lån i hög grad bor med hyresrätt. Nästan varannan hyresgäst redovisar att de nekats ett bostadslån vid kreditansökan. Eftersom de i genomsnitt inte har något eget kapital bundet i den nuvarande bostaden, tvingas de sannolikt efterfråga högre belåningsgrader vid ett förvärv av en annan bostad. Med nuvarande regelverk vid kreditgivning innebär det att beviljade belopp blir relativt små, eftersom kreditgivningen helt baseras på återbetalningsförmåga, det vill säga i praktiken återstående inkomster. På så sätt är det sammantaget svårare för den äldsta gruppen med en mer begränsad återstående livstidsinkomst och för hyresgäster som kan antas behöva högre belåningsgrader. I den mån hyresgäster söker en för äldre särskilt anpassad bostad måste de på grund av finansieringssvårigheter vid förvärv av bostadsrätter och seniorbostäder, i högre grad än andra rikta sin efterfrågan mot det relativt sett dyrare alternativet trygghetsbostäder. Sammantaget kan detta innebära att rörligheten och efterfrågan bland äldre begränsas.

Sammanfattande slutsatser om äldres boendepreferenser, bostadsefterfrågan och betalningsvilja

Enkätsvar på frågor om vilka alternativa boendeformer äldre som vill flytta efterfrågar visar att en relativt stor grupp, knappt hälften av hushållen, önskar en reguljär hyres- eller bostadsrätt. Samtidigt framgår av svaren att det också finns en stor grupp, drygt hälften av hushållen, som vill ha ett senior- eller trygghetsboende. Bland dessa hushåll är det en majoritet som efterfrågar en seniorbostad.

De äldre hushållens preferenser vad avser boendekvaliteter avviker inte i någon större utsträckning från andra hushåll, förutom på en punkt. De önskar att bostaden ska ha god tillgänglighet och framkomlighet.

Hushållens betalningsvilja för en annan bostad än den nuvarande varierar. För en relativt stor grupp hushåll och på ett stort antal lokala marknader är betalningsviljan för en annan bostad låg, hälften av hushållen vill betala maximalt ca 6 000 kronor per månad. Men för de ca 20 till 30 procent av hushållen som redovisar den högsta betalningsviljan är denna tillräcklig för ett förvärv av både en befintlig och nybyggd bostadsrätt, seniorbostad och en hyresrätt, särskilt i det äldre beståndet.

Analyserna av svaren visar också att betalningsviljan är något högre för seniorbostäder med bostadsrätt än trygghetsbostäder med hyresrätt. Givet att hushållen kan tillföra en egen kapitalinsats i tillräcklig utsträckning blir boendeutgifterna lägre i en seniorbostad med bostadsrätt än i en nyare trygghetsbostad. Det talar för att nyproduktionen av seniorbostäder i bostadsrättsform kommer att vara mer omfattande än nyproduktionen av trygghetsbostäder. Överslagsberäkningar visar att nyproduktionen av boendeanternativ för äldre kan vara ca fem till tio procent av den totala nyproduktionen.

Efterfrågan på seniorbostäder domineras troligen av hushåll som tidigare bott i ett småhus, inte bara som en följd av att dessa kan ha en större kontantinsats utan också av att många äldre hyresgäster inte beviljas ett bolån med dagens regler. Rörligheten från hyresrätt till en ägda boendeform blir därför mycket låg.

6. Implikationer för policyutveckling

Det är inte enkelt att utforma en politik för äldres boende. Att äldres boendepreferenser kan skilja sig kraftigt åt mellan olika hushåll samtidigt som lokala marknader redovisar helt skilda förutsättningar är inte de enda svårigheterna. I den politiska diskussionen om äldres boende förekommer dessutom i grunden motstridiga mål. Det ena målet handlar om att äldres rörlighet behöver öka för att den lokala bostadsmarknaden ska fungera bättre. Det andra målet utgår från kommunala strategier för kvarboende i nuvarande bostad. Bostadspolitikerna vill lite förenklat att äldre ska flytta oftare. Vård- och omsorgspolitikerna vill att de ska bo kvar där de redan bor. Frågan är vilket perspektiv som bör ligga till grund för politikutvecklingen på nationell och lokal nivå.

Högre rörlighet på lokala bostadsmarknader skulle kunna frigöra fler småhus för andra hushåll som exempelvis barnfamiljer samtidigt som äldre hushåll skulle kunna flytta till ett mer anpassat boende. Men det förutsätter att det anpassade boendet för äldre i huvudsak är bostäder på den reguljära bostadsmarknaden. En ökad efterfrågan på vård- och omsorgsboende skulle vara problematisk eftersom det är en mycket kostsam boendeform för kommunerna. Som referens kan nämnas att hemtjänst inom äldrevården kostade kommunerna ca 250 000 kronor per hemtjänsttagare år 2018. En plats på särskilt boende kostade mer än 870 000 kronor per boende. Kommunerna kan lägga mer än tre gånger så mycket resurser som idag på hjälp och vård i hemmet för det ska motsvara kostnaden för en plats i vård- och omsorgsboende. Givet den kraftiga ökningen av antalet äldre över 80 år det närmaste decenniet blir den huvudsakliga strategin av rent ekonomiska skäl given för kommuner med begränsade resurser – kvarboende med vård i hemmet och utveckling av olika e-tjänster och hjälpmedel.

Förutom höga kostnader för vård- och omsorgsboende finns det ett antal fundamentala orsaker till att kvarboende med hjälp och vård i hemmet kommer att vara en viktig och grundläggande inriktning.

Många äldre anser sig bo mycket bra idag och redovisar hög nöjdhet med nuvarande boende. Med många levnadsår och med ett helt arbetslivs inkomster och sparande har äldre normalt haft lång tid på sig att hitta rätt boende som passar just dem. Många äldre har dessutom bott länge i sina bostäder vilket kan innebära en stark koppling till den nuvarande boendemiljön och grannskapet. Dessa förutsättningar bidrar till högre sociala transaktionskostnader vid en eventuell flytt och sociala kostnader utgör ett större hinder för att flytta.

Undersökningen i tidigare avsnitt visar dessutom att den nuvarande bostaden fungerar bra i många fall trots att någon i hushållet har funktionshinder, fysisk svaghet eller andra hälsoproblem. Många äldre bedömer att den nuvarande bostaden också kan anpassas för att fungera bättre om det skulle behövas.

Det finns sammanfattningsvis naturliga skäl för många äldre hushåll att bo kvar i sina nuvarande bostäder. Dessa skäl förstärks dessutom av att alternativen ofta uppfattas mindre attraktiva och i många fall blir dyrare än det nuvarande boendet.

Hushåll som i huvudsak ska leva på pensionsinkomster ser fallande inkomster framför sig och blir därför känsliga för höga boendeutgifter. Äldre hushåll som bott länge i en ägd bostad, ofta ett småhus om 100 till 150 kvadratmeter med uteplats och trädgård, har som regel låga boendeutgifter. Lånen har inte sällan amorterats och boendeutgifterna domineras av drift- och underhållskostnaderna som i viss utsträckning är påverkbara av hushållet självt. För ett stort antal äldre i småhus är boendeutgifterna mindre än 5 000 kronor i månaden och tillgängliga alternativ betydligt dyrare. Låga boendeutgifter i nuvarande bostad motverkar därmed en ökad rörlighet, särskilt på marknader med ett litet utbud av attraktiva och prisvärda alternativ i flerfamiljshus.

För att erhålla låga boendeutgifter i en annan bostad än den nuvarande krävs antingen att hushållet kan hitta en ny bostad i det äldre hyresbeståndet eller att hushållet kan göra en betydande insats av eget kapital vid förvärv av exempelvis en bostadsrätt.

Nyproduktionen av hyresbostäder ger i många fall betydligt högre boendeutgifter än i den tidigare bostaden vilket begränsar efterfrågan från äldre. Boendeutgiften för två till tre rum och kök i nyproduktionen är inte sällan minst 8 000 till 10 000 kronor per månad. I ett antal kommuner finns i princip ingen nyproduktion eftersom det inte är möjligt att få ihop nyproduktionskalkylerna – produktionskostnader är för höga i relation till betalningsviljan. Att hitta en attraktiv bostad i det äldre beståndet kan vara svårt och kräva omfattande kötid.

För hushåll med tillgång till eget kapital är valmöjligheterna större. Det gäller exempelvis många hushåll som bor i småhus på marknader med goda prisnivåer och som har ett eget kapital bundet i huset. Med en relativt låg belåningsgrad, på högst 50 procent som medger amorteringsfrihet, kan boendeutgifterna för en bostadsrätt blir mer konkurrenskraftiga i relation till boendeutgifterna i den nuvarande bostaden. Men det förutsätter att det finns ett attraktivt utbud av bostadsrätter lämpliga för äldre och att hushållen vid behov kan få ett bostadslån. Som tidigare visats är bostadsrättutbudet begränsat eller nästan obefintligt i många mindre kommuner. Med stigande ålder minskar dessutom möjligheterna att beviljas bolån eftersom kreditgivningen i praktiken baseras återbetalningsförmåga, dvs återstående inkomster, snarare än pantens värde. Med en relativt låg pension måste ett flyttbeslut därför fattas i rimlig tid.

Med givna förutsättningar är det sammanfattningsvis inte rimligt att förvänta sig ett trendbrott i rörligheten på bostadsmarknaden bland äldre. Många uppfattar sig bo bra i nuläget och alternativen uppfattas inte sällan som för dyra eller inte ha tillräckligt attraktiva egenskaper jämfört med nuvarande bostad. Rörligheten kommer därför att vara fortsatt lägre bland äldre än för andra hushållsgrupper.

Trots starka "pull"- och svaga "push"-faktorer finns viss rörlighet bland äldre hushåll. Den enskilt viktigaste "push"-faktorn är som tidigare visats ändrad familjeställning. När ett hushåll går från samman- till ensamboende ökar rörligheten. Dessutom väljer en grupp äldre hushåll att flytta från småhusboendet till ett mindre och mer lättskött boende utan att familjeställningen ändrats. För att upprätthålla och möjligen öka rörligheten bland dessa hushåll måste möjligheterna bland äldre att efterfråga en annan bostad än den nuvarande vara goda. Undersökningen som redovisats tidigare visar att många hushåll kan och vill efterfråga en annan bostad på den vanliga reguljära bostadsmarknaden. Men det finns också en grupp hushåll som efterfrågar nya bostäder i form av nybyggda senior- och trygghetsbostäder. Det är dessutom ofrånkomligt att också efterfrågan på vård- och omsorgsboende kommer att öka med ett större antal äldre i de äldsta åldersgrupperna.

En utvecklad och sammanhållen strategi för äldres boende måste därmed rimligen innehålla ett flertal olika delar som tar hänsyn både till äldres skiftande egna boendepreferenser, hushållsekonomi och olika lokala marknadsförutsättningar. Det måste finnas goda möjligheter till kvarboende i den nuvarande bostaden samtidigt som det ska vara möjligt för fler att efterfråga en annan mer lämplig bostad, vilken i sin tur påverkar den totala rörligheten på marknaden positivt. För att åstadkomma detta kan åtgärder beslutas och genomföras på både efterfråge- och utbudssidan.

Åtgärder för att stärka efterfrågan på en mer passande bostad

Mot bakgrund av diskussionen ovan och analyser i de tidigare kapitlen ett antal åtgärder vidtas för att stärka äldre hushålls möjligheter att efterfråga en för dem lämplig bostad. Det handlar framförallt om:

- Ökad information och kunskap
- Högre bostadsbidrag till hushåll med låga inkomster
- Utvecklade principer för kreditprövning av äldre

Dessutom innebär högre fastighetsskatt ökad rörlighet och större efterfrågan på annat boende för äldre hushåll i småhus.

Ökad information och kunskap

Många hushåll, både yngre och äldre, har av olika skäl ofullständiga kunskaper om utbud och villkor på den lokala bostadsmarknaden och vilka möjligheter till stöd och hjälp som kan erbjudas av kommunen. Med kunskap om vilka boendialternativ som finns tillgängliga och vilka boendeutgifter som dessa kan vara förknippade med kan fler hushåll göra informerade val av sitt framtida boende. Det kan handla om allt ifrån vilka hyresvärdar och köer till olika typer av rimligt anpassade befintliga hyresbostäder som finns, till information om utbud, priser, hyror och finansieringsvillkor för olika nyproduktionsprojekt. Undersökningen som redovisats visar dessutom att det finns relativt många äldre som inte känner till vilka regler som gäller för bostadsanpassning och hur deras nuvarande bostad skulle kunna anpassas för äldre om de önskar bo kvar under en längre tid. I flera kommuner finns så kallade "bostadslotsar" för framförallt äldre som bland annat kan arbeta med att öka äldres kunskaper om boendialternativen på den lokala marknaden.

Bostadsbidrag och bostadstillägg

En relativt stor grupp äldre hushåll har som tidigare redovisats låga inkomster och litet eller inget sparkapital i en ägd bostad. För denna grupp, som i stor utsträckning bor i en hyresrätt, mildras nackdelen med en låg inkomst av att de i många fall redan bor i en bostad i ett flerbostadshus som kan vara anpassad till äldres förutsättningar, vilket gör att deras flyttbehov kan vara litet.

Men det finns också boende i framförallt hyresrätt där huset saknar hiss och där bostadsanpassningsåtgärder av badrum eller andra utrymmen olika skäl kan vara svåra att genomföra. Denna grupp av hushåll är ofta beroende av någon form av inkomstförstärkning för att kunna ändra sin bostadsefterfrågan. Ska denna hushållsgrupp kunna efterfråga nyproducerade hyresbostäder, där hyresnivåerna för två till tre rum och kök normalt är minst 8 000 konor per månad, krävs bostadsbidrag eller bostadstillägg som ger rimliga boendeutgiftsandelar även för hushåll med relativt låga pensionsinkomster. Högre bostadsbidrag ökar visserligen de offentliga kostnaderna men bidrar samtidigt till att möjliggöra nyproduktion och hålla nere efterfrågan på mycket kostnadskrävande platser i vård- och omsorgsboende, givet att det skulle vara det kvarstående alternativet där bostadsanpassning inte kan genomföras.

Utveckla kreditprövningen för äldre

För många äldre som i dag bor i ett småhus eller i en större bostadsrätt kan det vara lämpligare att flytta till ett mindre och mer lättkött boende. Särskilt om hushållet går från sammanboende till ensamboende. Undersökningen i tidigare avsnitt visar att det är i denna grupp i de lite större kommunerna med ett attraktivt alternativt bostadsutbud, som det trots allt finns hushåll som i större utsträckning är beredda att lämna sin nuvarande bostad. För många av dessa hushåll fungerar den ordinarie bostadsmarknaden väl och de kan hitta en lämpligare mindre bostad. Inte sällan kan hushållen sälja sin villa och använda delar av reavinsten till att finansiera kapitalinsatsen för sin nya bostad, ofta en bostadsrätt. Men en mindre grupp äldre hushåll hindras av dagens låneregler. 10 till 15 procent av hushållen mellan 70 och 80 år uppgav att de nekats ett bostadslån och bland hushåll över 80 år var motsvarande andel 30 procent. Pensionsinkomsterna minskar successivt med stigande ålder när olika former av tjänstepensioner trappas ner. Med en kreditprövning som i huvudsak baseras på återbetalningsförmåga snarare än vilka bostadstillgångar hushållet har, minskar i praktiken successivt de äldres formella kreditvärdighet. Det finns därför anledning att undersöka och utreda om principerna för kreditgivning vid äldres bostadsköp kan utvecklas och förändras. En central fråga är om det skulle vara möjligt att skapa ett regelverk som tillmäter bostadens värde större betydelse vid kreditgivningen än idag, utan att äventyra grundläggande principer om sund kreditgivning.

Högre fastighetsskatt?

Frågan om fastighetsskattens vara eller inte vara är politiskt kontroversiell. Det finns goda argument både för och emot en högre fastighetsskatt på småhus (och bostadsrätter). Ett grundläggande argument för högre fastighetsskatt är helt enkelt att det kan anses få mindre skadliga följd effekter för samhällsekonomin att beskatta olika former av tillgångar än att tvingas ta ut hög skatt på hushållens inkomster. Högre fastighetskatt skulle helt enkelt vid behov ge staten större inkomster utan att samhällsekonomin skulle drabbas av alltför stora negativa effekter. Ett annat argument är att bostadsbeskattningen bör vara ungefär lika hög som beskattningen av andra kapitaltillgångar för att inte skatteskillnader ska bidra till felaktig kapitalallokering i samhället. Likformig kapitalbeskattning skulle därför kunna motivera en högre fastighetsskatt än idag. Ett tredje argument handlar om att rörligheten på bostadsmarknaden kan antas öka med högre fastighetsskatt.

Ett argument mot högre fastighetsskatt är att det inte finns ett kassaflöde ur vilket hushållen kan betala skatten och att det skulle ge många hushåll med behov av en stor bostad, exempelvis barnfamiljer, oförutsedda och potentiellt stora utgiftsökningar samt negativa förmögenhetseffekter. Högre skatt sänker värdet på småhusen och hushåll som sparat genom exempelvis amorteringar på sitt hus tvingas då se sitt sparkapital minska. Dessa problem har påverkat fastighetsskattens legitimitet inom breda hushållsgrupper negativt, vilket troligen var huvudförklaringen till att fastighetskatten sänktes och omvandlades till en kommunal avgift under 2000-talet. I denna rapport tas inte ställning till hur hög fastighetskatten på småhus bör vara, diskussionen begränsas till potentiella effekter av ändrad beskattning på rörligheten bland äldre hushåll.

Som visats i tidigare avsnitt skulle en högre fastighetsskatt öka rörligheten bland äldre som idag bor i ett småhus. Därigenom ökar också efterfrågan på annat boende bland hushåll som nu bor i ett småhus. Effekten beror naturligtvis på hur beskattningen utformas och hur mycket högre fastighetsskatt hushållen skulle behöva betala. Men mycket talar för att skattehöjningen måste vara betydande för att få signifikanta effekter på rörligheten. Av analysen i tidigare avsnitt framgick att en fastighetsskatt på ca en procent av taxeringsvärdet utan takbelopp skulle öka rörligheten med kanske upp till en procentenhet mätt som flyttfrekvens. Det är trots allt en relativt marginell förändring. För att få meningsfulla och positiva effekter på rörligheten bland äldre i småhus måste skattehöjningen vara så stor att den övertrumfar alla de faktorer som diskuterats i tidigare avsnitt och som får äldre att i hög utsträckning bo kvar där de bor idag.

Slutsatsen är att en (betydligt) högre fastighetsskatt skulle öka rörligheten bland äldre hushåll som idag bor i ett småhus, men rörlighetsökningen sett till faktiskt ökat antal flyttande hushåll är troligen relativt begränsad. Det är snarare de yngre hushålls rörlighet som ökar mest.

De potentiellt begränsade rörlighetseffekterna av högre fastighetsskatt ska också ställas mot några av de andra centrala faktorerna som bidrar till att många hushåll önskar bo kvar i sitt nuvarande boende. På många lokala marknader har det visat sig svårt att erbjuda alternativ som är mer attraktiva och prisvärda än de boenden de äldre redan har. Och kommunerna är av rent ekonomiska skäl beroende av att äldre inte ökar sin efterfrågan på äldreomsorg i särskilt boende, eftersom det ger bättre kommunal ekonomi att satsa på bostadsanpassning och omsorg i det egna hemmet. Vidare har samhället ett intresse av att vidmakthålla människors sociala nätverk. Att ersätta dessa med kommunala resurser ter sig svårt och mycket resurskrävande. Att med hjälp av statlig skattepolitik tvinga fram flyttar med hjälp av högre fastighetsskatt bland äldre som helst skulle vilja bo kvar i sina småhus, framstår sammantaget därför inte som en självklar del i en effektiv helhetspolitik för äldres boende. Framtvingade flyttar kan istället skapa kostnader för samhället på andra områden. Ökad rörlighet bland äldre tycks sammanfattningsvis inte vara ett självklart argument för högre fastighetsskatt på småhus och införande av en eventuell högre fastighetskatt bör därför i huvudsak motiveras på andra grunder.

Åtgärder för ökat utbud av lämpliga bostäder för äldre

På utbudssidan gäller det att möjliggöra ett större utbud av bostäder lämpliga för äldre hushåll. Det kan ske på flera sätt:

- Bostadsanpassning
- Utvecklade principer för förmedling av bostäder
- Högt generellt bostadsbyggande
- Mark och planpolitik med inriktning på efterfrågare boendekvaliteter
- Förändring av regler för investeringsstöd och redovisning
- Ökad kunskap bland marknadsaktörer om efterfrågade bostadskvaliteter

Bostadsanpassning

Det faktum att många äldre hushåll trivs bra i sin nuvarande bostad och önskar bo kvar så länge som möjligt, måste rimligen vara en viktig utgångspunkt för samhällets boendestrategier för äldre. Med ett önskat och frivilligt kvarboende kan huvuddelen av de kommunala resurserna inriktas mot den grupp där kvarboende inte längre är önskvärt, varken ur den enskildes eller ur ett kommunal vård- och omsorgsperspektiv. Att det befintliga bostadsbeståndet, så långt det är möjligt och ekonomiskt rimligt, anpassas för att utgöra ett bra boende för äldre, även om de drabbats av funktionshinder eller fysisk svaghet, kommer därför att vara centralt. Det verkar också vara en realistisk utgångspunkt.

Undersökningen som redovisats tidigare visar att drygt 60 procent av äldres nuvarande bostäder redan i nuläget är lämpade för äldre enligt de äldre själva. 36 procent är däremot i nuläget mindre lämpade, men 41 procent av dessa kan med vissa insatser göras lämpade för äldre. Endast ungefär 15 procent av de äldres nuvarande bostäder bedöms vara alltför svåra att åtgärda. Samtidigt var det 45 procent av alla svarande äldre hushåll som inte kände till vilka möjligheter till bostadsanpassning som kommunerna kan bistå med. Rena informationsinsatser i kombination med åtgärder där det är möjligt och behövs förefaller kunna ha stor effekt för att öka utbudet av bostäder som är anpassade för äldres särskilda behov.

Utvecklade principer för förmedling av bostäder med god tillgänglighet i kommunala bostadsföretag

Som ägare till kommunala bostadsföretag kan kommunen påverka principerna för förmedlingen av hyresbostäder. Nyproduktionen är av naturliga skäl ofta dyrare än successionsbeståndet av bostäder. Det är särskilt tydligt på hyresbostadsmarknaden där skillnaden i hyra mellan nyproduktion och succession kan vara betydande för i övrigt relativt likvärdiga bostäder. Successionshyrorna i beståndet varierar i genomsnitt runt ca 1 000 till 1 200 kronor per kvadratmeter och år enligt SCB:s statistik medan nyproduktionen normalt redovisar hyresnivåer mellan 1 600 och 2 000 kronor per kvadratmeter och år. Effekten av större skillnader i hyresnivåer men mindre skillnader i vilken boendetjänst bostäderna levererar (så kallat paritetsproblem) resulterar inte sällan i betydande köer till det äldre och billigare beståndet av hyresbostäder. För ett hushåll som inte köat till en hyresrätt under lång tid kan det därför vara svårt att få tillgång till en hyresrätt som både ger konkurrenskraftiga boendekostnader jämfört med det nuvarande boendet, är tillräckligt attraktiv för att motivera en flytt och som samtidigt är mer lämplig som bostad för äldre.

En möjlighet att underlätta för äldre är därför att reservera bostäder med god tillgänglighet eller som enkelt kan bostadsanpassas för äldre med hjälp av särskilda köer eller kvoter i förmedlingen av bostäder i kommunen eller i förmedlingen av bostäder i det kommunala bostadsföretaget. Dessa bostäder kan också väljas ut så att bostäderna lokaliseras i lägen som är mer optimala ur ett vård- och omsorgsbehov där exempelvis restider för hemtjänstpersonal kan vägas in. Denna typ av mål eller

direktiv kan lämnas från kommunen som ägare till det egna bostadsföretaget. Men i kommuner med god samverkan mellan kommunen och privata fastighetsägare kan också privata fastighetsföretag medverka med liknande principer för bostadsförmedling.

Kontinuerligt bostadsbyggande av flerfamiljshus

Av undersökningen som beskrivits i tidigare kapitel framgick att en stor andel av äldre hushåll med flyttplaner föredrar det ordinarie utbudet av bostäder på de olika lokala marknaderna. All nyproduktion bidrar till rörligheten på bostadsmarknaden. Vid nyproduktion skapas flyttkedjor som ger många fler hushåll möjligheter att byta bostäder än bara de som flyttade in i de nybyggda bostäderna. All bostads- och övrig politik som syftar till att upprätthålla en god nyproduktionstakt av bostäder bidrar därför till att delvis också lösa äldres behov av lämpliga bostäder. Undersökningen visade dessutom att en relativt stor andel av äldre med flyttplaner efterfrågar senior- eller trygghetsbostäder. Det är uppenbart att marknadsaktörer som kan erbjuda prisvärda senior- och trygghetsbostäder har en tydlig och växande målgrupp. Intressanta förslag som generellt underlättar för ökad nyproduktion har lämnats av många aktörer i samhällsbyggnadsdebatten de senaste åren och kan troligen leda till ökad nyproduktion, exempel på sådana förslag är:

- Förenklingar i PBL
- Effektivare byggprocesser, industrialisering och standardisering
- Ändrade skatteregler
- Liberalisering av strandskyddet och färre riksintressen
- Reformering av hyressättningsreglerna
- Mildare kreditrestriktioner för hushåll

Mark- och planpolitik som inriktas på att möjliggöra bostadsprojekt i centrala och servicenära lägen

För att skapa attraktiva alternativ till äldres nuvarande boende ställs särskilda krav på de miljöer som nyproduceras. Den kommunala mark- och planpolitiken bör möjliggöra planering och nyproduktion av bostäder i centrala lägen i direkt anslutning till allmänna kommunikationer och ett gott serviceutbud. I sådana lägen är efterfrågan på bostäder stor generellt men det finns särskilda skäl till att pröva frågan om byggande av senior- eller trygghetsbostäder. Många äldre efterfrågar också en lugn och fridfull miljö nära park- eller naturområden, vilket ställer krav på hur bostadsområden eller kvarter utformas i nyproduktionen för att passa fler äldre. Går det att kombinera centralitet, serviceutbud och närhet till park- och naturupplevelser?

För en grupp äldre finns samtidigt efterfrågan på flerfamiljshus i nära anslutning till den nuvarande boendemiljön. Genom att inte behöva flytta särskilt långt kan befintliga platsberoende sociala kontakter och nätverk upprätthållas även efter en flytt, vilket minskar sociala transaktionskostnader. Detta talar för att infillprojekt med flerbostadshus i mogna småhusmiljöer kan tilltala en äldre målgrupp, helst nära stationer eller hållplatser för kollektivtrafik och befintlig närservice.

Förändra reglerna för investeringsstödet på marknader med låga småhuspriser och liten flerbostadshusmarknad

Sedan några år tillbaka finns ett statligt investeringsstöd för nyproduktion av hyresbostäder. Stödet är relativt omfattande och uppgår totalt till ca 3 miljarder kronor per år. Stödet är maximalt 7 000 kronor per kvadratmeter för små bostäder om 35 kvadratmeter. Ytterligare stöd kan erhållas om bostäderna byggs med hög energieffektivitet.

Utvärderingar visar att en stor andel av stödet gått till nyproduktion i kommuner med relativt måttlig bostadsefterfrågan och endast en mindre del till storstädernas mer centrala delar där bostadsefterfrågan är stor, Evidens (2019). Vidare framgår av utvärderingar att hushåll som flyttar in i nya bostäder som byggts med stödet och därför har lägre hyresnivå än annan nyproduktion, inte är ekonomiskt svagare än inflyttare till övrig nyproduktion. Stödet gynnar således kommuner och hushåll mer eller mindre slumpmässigt.

En nyhet i regelverket från och med år 2020 är att investeringsstödet har delats in i två potter – en för storstadsregionerna och en för övriga landet. Fördelningen ska ske med 75 procent till storstadsregionerna och 25 procent till övriga landet. Motivet är minska den slumpmässiga fördelningen av stödet och att pengarna ska allokeras till marknader där de mest behövs.

Det finns dessutom ett statligt stöd till den som bygger seniorboende, trygghetsboende eller andra hyresbostäder vikta för personer som fyllt 65 år. Stödet kan maximalt vara 3 600 kronor per kvadratmeter boarea. Om det finns daglig personal som stöder de boende kan man dessutom få ett tillägg.

En möjlighet att ytterligare minska den mer eller mindre slumpmässiga fördelningen av stödet både i geografisk och mellan olika hushåll, skulle kunna vara att pottsystemet utvecklades ytterligare och samtidigt samordnas med stödet till seniorboende och trygghetsboende, med en särskild pott för nyproduktion av bostäder för äldre på marknader med svåra nyproduktionsvillkor.

Som diskuterats i tidigare avsnitt finns ett betydande antal kommuner där småhusmarknaden dominerar bostadsutbudet och utbudet av bostäder i flerfamiljshus är mycket litet. I vissa kommuner finns inga bostadsrätter överhuvudtaget och hyresrättsbeståndet är koncentrerat till någon eller några tätorter. I ett relativt stort antal av dessa kommuner är dessutom småhuspriserna låga och betalningsviljan för nya hyres- eller bostadsrätter alltför låg för att motivera nyproduktion på företagsekonomiskt rimliga villkor. Inte sällan är dessutom befolkningen utspridd i glesbygdsmiljöer med ibland stora geografiska avstånd mellan olika tätorter. Till verklighetsbeskrivningen hör också att de äldre hushållen i småhus i denna typ av kommuner normalt har mycket låga boendeutgifter, vilket i sin tur gör tröskeln hög till nyproduktion med sina relativt sett höga hyresnivåer.

För att möjliggöra viss nyproduktion av nya hyresbostäder på denna typ av marknad, trots svåra marknadsvillkor ur ett producentperspektiv, skulle pottsystemet i investeringsstödet och det nuvarande stödet till bostäder för äldre kunna utvecklas. En del av de statliga medel som nu reserveras för både storstäder och övriga delar av landet, skulle kunna styras mot nyproduktion som riktas till äldre på svaga bostadsmarknader, antingen som reguljära hyresbostäder som förmedlas till äldre eller som trygghetsbostäder med tillgång till viss tillsyn eller omsorg.

Syftet skulle vara att dels öka rörligheten i småhusbeståndet, men framförallt möjliggöra för fler äldre som så önskar att hitta en attraktiv och mer lämplig bostad till en rimlig kostnad. På så sätt skulle fler äldre kunna lämna eventuellt ensligt belägna småhus och bo i vissa utvalda mindre tätorter med ett närmare serviceutbud. Det skulle också minska kostnader och tidsåtgång för resor inom hemtjänsten och inom övrig äldreomsorg som utförs i de äldres egna bostäder. Därigenom skulle också en kostnadsdrivande efterfrågan på vård- och omsorgsboende i kommunal regi kunna fördröjas.

För att uppnå dessa positiva effekter måste dock äldre uppfatta dessa bostäder som attraktiva jämfört med kvarboende i det egna småhuset. Det kräver troligen en relativt omfattande subvention så att hyresnivån inte avviker i alltför stor utsträckning från hyresnivåerna i successionen. Reglerna för investeringsstöd och stöd till bostäder för äldre skulle därför kunna anpassas jämfört med de regler och stödnivåer som gäller idag. Exempelvis bör stödnivån vara högre för lite större bostäder än den är med dagens regler.

För att ytterligare möjliggöra nyproduktion av trygghetsbostäder eller reguljära hyresrätter som förmedlas till äldre, kan också reglerna eller praxisen för redovisning i kommunala bostadsföretag behöva ändras. För att uppnå en konkurrenskraftig hyresnivå i nyproduktionen kan det ingående

fastighetsvärdet (produktionskostnaden) behöva skrivas ner i redovisningen. En sådan nedskrivning blir då en kostnadspost i resultaträkningen för bostadsföretaget. Detta skulle ändå kunna vara motiverat utifrån ett kommunalt koncernperspektiv. Om övriga kommunala kostnader kan bedömas minska i samma utsträckning, borde ett sådant förfarande kunna motiveras. Det skulle exempelvis kunna vara senarelagda investeringar i vård- och omsorgsboende eller minskade kostnader för resor i hemtjänst och för annan omsorgspersonal. En ytterligare intäkt kan dessutom vara att rörligheten på den lokala marknaden ökar och att exempelvis förvärvsarbetande skattebetalare kan flytta in i de frigjorda småhusen.

Ökad kunskap bland marknadsaktörer om efterfrågade bostadskvaliteter

För att nya bostäder ska vara ett attraktivt alternativ jämfört med kvarboende i nuvarande bostäder måste de nya bostädernas egenskaper vara anpassade till äldres preferenser.

Den huvudsakliga slutsatsen av undersökningen som presenterades i tidigare avsnitt är att äldre i önskar ungefär samma bostadskvaliteter och egenskaper som andra hushåll, exempelvis tillgång till balkong eller uteplats och parkering för bilen nära bostaden. I övrigt är det framförallt inredning och utformning som underlättar tillgängligheten och som möjliggör enkel och trygg rörelse inom bostaden som är särskilt viktigt för äldre: inga nivåskillnader och trappsteg, badrumsgolven ska vara halkfria, duschen utrustad med handtag, inga trösklar mellan rummen och eluttag samt strömbrytare ska vara lättåtkomliga. Många äldre efterfrågar också trygghetslarm i sin bostad. Inga av dessa bostadskvaliteter är svåra eller särskilt dyra att åstadkomma men kan ha stor betydelse för trivsel och trygghet i bostaden.

Det finns dessutom efterfrågan på boendekvaliteter i direkt anslutning till den egna bostaden bland många äldre. I analysen av äldres betalningsvilja framkom exempelvis att äldre hushåll har relativt god betalningsvilja för:

- Gemensamhetsutrymmen som kan disponeras för fritidsaktiviteter och socialt umgänge
- Trädgård och utemiljö som medger egen odling

Vidare finns en relativt god betalningsvilja bland många äldre för hjälp med städning och andra hantverkstjänster, ungefär 20 procent av alla respondenter i undersökningen efterfrågar sådan hjälp. Detta har visserligen lite med själva bostadens utformning att göra, men kan utgöra värdefullt innehåll i olika servicekoncept kopplade till bostäder för äldre.

Referenser

Abrahamsson, Marianne (2015) Äldres bostadsval och preferenser - en sammanställning av aktuell forskning, Nationella Institutet för forskning om äldre och åldrande (NISAL), Institutionen för samhälls- och välfärdsstudier, Linköpings universitet.

Evidens (2019). Analys och utvärdering av statligt stöd till kommunerna för bostads-byggande och planering, Rapport på uppdrag av Sveriges Kommuner och Regioner, 2019.

evidens:

Evidens

Sibyllegatan 32, 2 tr

114 43 Stockholm

Tfn växel: + 46 8 599 05 170

www.evidensgruppen.se

