

## Faktasammanställning: Trygga bostäder

Informationen i denna sammanställning är tänkt att fungera som hjälp om man vill få översikt över området trygga bostäder som är en av SPF Seniorernas valfrågor.

### Detta kan du hitta i faktasammanställningen:

|   |          |
|---|----------|
| <b>1. Hur ser seniorers boende ut idag? .....</b>           | <b>2</b> |
| Boendeformer för äldre .....                                | 2        |
| Senaste statliga utredningen om bostäder för seniorer ..... | 2        |
| <b>2. Hur påverkar bostadsbristen seniorerna?.....</b>      | <b>3</b> |
| <b>3. Tillgänglighet för trygga bostäder.....</b>           | <b>4</b> |
| Tillgängliga bostäder minskar vårdkostnader betydligt ..... | 5        |
| <b>4. Vad vill seniorer ha för bostäder?.....</b>           | <b>6</b> |
| Seniorers boende i Stockholm .....                          | 7        |
| <b>5. Ekonomi som hinder för flytt.....</b>                 | <b>7</b> |
| <b>6. Övrigt material .....</b>                             | <b>9</b> |

## 1. Hur ser seniorers boende ut idag?

Befolkningen blir allt äldre och utvecklingen på bostadsmarknaden hänger inte med i samma takt vilket riskerar att leta till en svår bostadssituation för äldre.

Läs mer om befolkningsutvecklingen här: [https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/framtidens-befolkning/#story\\_49517f63-77e6-4642-87ef-fc47b5cdfc42](https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/framtidens-befolkning/#story_49517f63-77e6-4642-87ef-fc47b5cdfc42)

### Boendeformer för äldre

Nästan 60% av 56-79-åringar bor i en egen villa, radhus eller kedjehus. Hela 23 % har minst sex rum och över hälften bodde på över 111 kvadratmeter enligt en rapport från Fastighetsbyrån från 2017.

Fastighetsbyråns undersökning stämmer väl överens med en undersökning vi gjorde bland våra egna medlemmar under 2018 där 51.9% uppgav att de bor i villa eller radhus, 30.3% bodde i egenägd bostadsrätt och 15.9% bodde i en hyresrätt.

En liten andel seniorer bor i seniorboenden. Seniorboenden är ett samlingsnamn för bostäder som riktar sig till personer över en viss ålder, generellt sett över 55 år. Det finns även särskilt boende, också kallat vård- och omsorgsboende, och trygghetsboende. Ett särskilt boende innebär att det finns heldygnsomsorg och är enbart tillgängligt för seniorer som fått beslut om bistånd. Trygghetsboende är en boendeform utan en enhetlig definition, men för att beviljas statligt investeringsstöd krävs personal dagligen under vissa tider och utrymmen för samvaro.

För mer information:

- Fastighetsbyråns rapport: [https://www.fastighetsbyran.se/globalassets/tips--nyheter/bostadsmarknaden/fastighetsbyran\\_rapport\\_almedalen\\_final.pdf](https://www.fastighetsbyran.se/globalassets/tips--nyheter/bostadsmarknaden/fastighetsbyran_rapport_almedalen_final.pdf)

### Senaste statliga utredningen om bostäder för seniorer

2015 presenterades regeringens utredning *Bostäder att bo kvar i* (SOU 2015:85). Utredningens uppdrag var att se över hur behovet av seniorbostäder kan tillgodoses framöver, vilka hinder som finns och hur kommunerna kan möta efterfrågan från en åldrande befolkning.

Följande åtgärder presenterades:

1. Förbättra tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet,
2. Få fram fler bostäder för äldre, även på svaga marknader, med fokus på boendeformer som ger möjligheter till gemenskap,

3. Underlätta för seniorer att flytta till – eller bo kvar i – en bostad som det går att åldras i, samt att
4. Främja forskning och annan kunskapsutveckling kring tillgänglighetsfrågor och gemenskap i boendet.

I utredningen är det tydligt att seniorbostäder är en långsiktig utmaning, det konstaterades att:

- Antalet seniorer ökar och ökningen kommer att fortgå en lång tid framöver vilket kan leda till att många äldre efterhand kan hamna i en ohållbar bostadssituation.
- Det är angeläget att tillgänglighetsfrågorna kommer i fokus då var fjärde person i åldern 75-84 år har nedsatt rörlighet.
- Risken för problem med ensamhet och social isolering kan väntas fortsätta öka varför boendeformer med möjlighet till vardaglig samvaro och ett meningsfullt sammanhang måste främjas.
- Det finns en grupp pensionärer med ytterst begränsade inkomster, som känner befogad oro inför framtida hyreshöjningar och som får problem den dag bostaden inte fungerar att bo kvar i.

*För mer information:*

- Hela utredningen finns tillgänglig på regeringens webbplats: <http://www.regeringen.se/rattsdokument/statens-offentliga-utredningar/2015/10/sou-201585/>

## **2. Hur påverkar bostadsbristen seniorerna?**

Idag råder bostadsbrist i nästan alla Sveriges kommuner. I Boverkets undersökning från 2018 uppgav 243 av totalt 290 kommuner att de har underskott på bostadsmarknaden, vilket innebär att det är svårt att flytta till eller inom kommunen. Bostadsbristen drabbar seniorer i väldigt stor utsträckning och väntas bli ett ännu större problem i framtiden i takt med att antalet seniorer ökar mer än övriga åldersgrupper.

- Enligt Boverkets rapport från 2018 uppgav 116 kommuner, det vill säga 40%, att de har underskott på bostadsmarknaden vad gäller särskilda boendeformer för äldre. Bara 12 kommuner uppgav att de har ett överskott på särskilda boendeformer. Underskottet är relativt jämt spritt mellan olika kommuntyper.

- 93 kommuner uppgav att de inte kommer kunna täcka behovet av särskilda boendeformer inom två år, och 80 angav att det inte kommer kunna täcka behovet inom fem år.
- 87 kommuner uppgav i samma undersökning att de inte har seniorboenden. Då flera kommuner inte svarade på frågan vet man inte exakt hur många seniorbostäder som finns. Generellt sett finns det fler seniorboenden i Stockholm, Malmö och högskoleorterna än i mindre kommuner där bara drygt 50% uppger att de har seniorboenden.
- 93 kommuner uppgav att de inte kommer kunna täcka behovet av särskilda boendeformer inom två år, och 80 angav att det inte kommer kunna täcka behovet inom fem år.
- Antal trygghetsboenden har ökat, men trots det sankas trygghetsboenden helt i 98 kommuner. Av kommuner med trygghetsboenden angav 25 kommuner att det fanns en liten del outhyrda trygghetsbostäder inom kommunen, i övriga kommuner finns inte trygghetsbostäder alls, eller så var alla uthyrda.

*För mer information om bostadsbristen och hur bostadsbristen påverkar äldre, här finns även siffror på kommunnivå (se speciellt Äldre-2018):*

- <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>

*Övriga källor:*

- <https://www.svd.se/dramatiskt-okande-behov-av-bostader-for-seniorer>

### **3. Tillgänglighet för trygga bostäder**

Med en stigande ålder drabbas många av olika sorters fysiska krämpor vilket ställer krav på ett boende som är väl anpassat. Tillgängliga boenden kan skapas både genom nybyggnation och genom att göra anpassningar i redan befintliga bostäder, för att möta de varierande behov och önskemål som seniorer har. Ett otillgängligt boende kan inte bara leda till fysiska skador utan även till isolering, ensamhet och oro.

Sedan 2011 har Boverket uppmuntrat alla svenska kommuner att göra en tillgänglighetsinventering för att ge kunskap om tillgängligheten i bostadsbeståndet, kunskap som kan användas för att kommunen ska kunna utveckla sitt arbete med tillgänglighet och boendefrågor.

Drygt hälften av kommunerna (150 st) har tillgänglighetsinventerat hela eller delar av det kommunala beståndet av flerbostadshus enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät från 2018. Av dessa har 49 kommuner även tillgänglighetsinventerat hela eller delar av det privata flerbostadshusbeståndet. De främsta anledningarna att inventera tillgängligheten är att skapa ett åtgärdsprogram eller vid förmedling av tillgängliga bostäder.

*För mer information samt siffror för respektive kommun (se speciellt Tillgänglighet-2018):*

- <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>

### **Tillgängliga bostäder minskar vårdkostnader betydligt**

Ett konkret sett att öka tillgänglighet och samtidigt dra ner på vårdkostnader är att installera hissar. SPF Seniorerna gjorde under 2015 en rapport om tillgänglighet tillsammans med Hissförbundet. Rapporten visar på vad ökad tillgänglighet genom en hissinstallation innebär i samhällsekonomisk besparingspotential.

Rapporten kom bland annat fram till att:

- Kombinationen av ett växande antal äldre och ett stort antal bostäder som är otillgängliga riskerar att leda till en kraftig ökning av kostnaderna för vård och omsorg av äldre.
- Antalet äldre som bor i flerbostadshus utan hiss har ökat med drygt 100 000 personer på tio år. Varannan senior som bor i flerbostadshus saknar i dag hiss.
- Nuvärdet av besparingen genom minskat behov av vård och omsorg av äldre vid installation av hiss i en genomsnittlig trappuppgång är på mellan 1 och 1,6 miljoner kronor. Om utvidgade besparingar i form av bland annat färre fallskador och minskat behov av färdtjänst adderas ökar besparingspotentialen med drygt 20 procent till mellan 1,2 och 2 miljoner kronor.
- Om hiss skulle installeras i Sveriges samtliga flerbostadshus med tre våningar och högre som saknar hiss ligger den totala besparingen på mellan 76 och 124 miljarder kronor.

*För mer information och rapporten i sin helhet:*

- <https://www.spfseniorerna.se/globalassets/forbund/sa-tycker-vi/dokument2017/tillgangliga-bostader-nov-2015.pdf>

Det är betydligt dyrare för kommuner att betala för särskilt boende än hemtjänst. Kostnaden för särskilt boende under 2016 var i snitt 826 016 kr per brukare, medan samma siffra var 248 930 kr per brukare för hemtjänst. Om tillgängliga bostäder byggs i större utsträckning kommer fler välja att bo kvar hemma i längre utsträckning vilket kommunen i sin tur kommer spara pengar på.

*För mer information samt siffror för respektive kommun:*

- [https://www.kolada.se/?\\_p=workspace/nt](https://www.kolada.se/?_p=workspace/nt)

#### **4. Vad vill seniorer ha för bostäder?**

Undersökningar som har gjorts av SPF Seniorerna respektive Fastighetsbyrån visar att:

- Drygt hälften av de tillfrågade seniorerna upplever att deras nuvarande bostad är för stor.
- Drygt en tredjedel av seniorerna planerar inför en flytt. Anledningarna att inte flytta var bristande utbud (39 %), att de bor billigt (35%) och flyttskatten (12%).
- I valet av en nästa bostad uppgavs att läget, boendekostnaderna och tillgänglighet vara de viktigaste faktorerna. På fjärde plats kom trygghet och trivsamt i området.
- Drömboendet för 56-plussare enligt Fastighetsbyråns rapport är enplansvilla följt av bostadsrätt och hyresrätt. Varannan person vill undvika trappor, renovering och underhållsarbete.

Seniorer är individer med olika preferenser och det finns inte en seniorbostad som passar alla. Vissa värderar att bo nära staden, andra vill bo i närheten av nära och kära och medan en del vill bo ensamma föredrar andra kollektiv. Många seniorer har även begränsade ekonomiska förutsättningar varför det är viktigt att det finns seniorbostäder som passar både olika preferenser och olika plånböcker.

Ett bättre utbud och minskad flyttskatt skulle kunna få fler seniorer att flytta. När seniorerna flyttar från sina ofta stora boenden kan barnfamiljer som behöver mer utrymme flytta in.

*För mer information:*

- Fastighetsbyråns rapport:  
[https://www.fastighetsbyran.se/globalassets/tips--nyheter/bostadsmarknaden/fastighetsbyran\\_rapport\\_almedalen\\_final.pdf](https://www.fastighetsbyran.se/globalassets/tips--nyheter/bostadsmarknaden/fastighetsbyran_rapport_almedalen_final.pdf)

### **Seniorers boende i Stockholm**

Under 2016 fick Äldrecentrum i uppdrag av Stockholms stad att undersöka hur stockholmare över 75 år ser på sitt boende samt hur de bemästrar olika svårigheter som till exempel begränsad tillgänglighet. Rapporten kom bland annat fram till att:

- De flesta trivdes och kände sig trygga i sin nuvarande bostad, många hade bott där under en lång tid.
- Trots tilltagande behov av vård och omsorg ville nästan alla bo kvar i sin nuvarande bostad.
- En tredjedel uppgav i enkäten att de var beroende av hjälpmedel inomhus och 40 procent var beroende av hjälpmedel utomhus. Hälften av dem som besvarade enkäten uppgav att de var tvungna att gå i trappor för att komma ut ur bostaden. Tre procent uppgav att de inte alls kunde gå ut.
- Den faktor som hade störst betydelse för intresset att flytta till trygghetsboende var att boendet hade god fysisk tillgänglighet. Närhet till service och kommunikationer var också viktigt.

*För mer information:*

- [http://www.aldrecentrum.se/sites/default/files/publication/pdf/2017\\_4%20Bost%C3%A4der%20anpassade%20f%C3%B6r%20%C3%A4ldre%20webb.pdf](http://www.aldrecentrum.se/sites/default/files/publication/pdf/2017_4%20Bost%C3%A4der%20anpassade%20f%C3%B6r%20%C3%A4ldre%20webb.pdf)

### **5. Ekonomi som hinder för flytt**

När det är dyrt att flytta tjänar många seniorer på att bo kvar i sina bostäder så länge som möjligt, trots att många bor betydligt rymligare än de behöver. Kostnaderna påverkas både av flyttskatter/reavinskatten som möjligheterna att få bostadstillägg.

- En rapport från Boverket publicerad 2014 visar att Sverige har högst flyttskatter bland alla OECD-länder. Enligt SPF Seniorernas

medlemsundersökning Seniorpanelen från 2018 upplever hälften av medlemmarna att flyttskatterna är ett stort eller ganska stort hinder för att flytta.

- Vår medlemsundersökning visade att 40% av våra medlemmar inte skulle klara en höjning av månadsavgifter med 1 000 kr. Detta försvårar en flytt till en bostads- eller hyresrätt, särskilt i nyproduktion.
- Idag finns det en förmögenhetsgräns i bostadstillägget där en pensionär med låga inkomster kan nekas bostadstillägg på grund av att personen till exempel äger ett mindre fritidshus. En kvinnlig snittpensionär som arbetat 40 år och äger ett fritidshus har inte rätt till bostadstillägg och får då en disponibel inkomst som är lägre än en garantipensionär (med fullt bostadstillägg). En förändring av förmögenhetsprövningen skulle gynna pensionärer med låg inkomst och med en mindre förmögenhet, som ett enklare fritidshus.

Ytterligare ett problem är att seniorer i mindre utsträckning beviljas banklån trots att det finns en stor förmögenhet bundet i bostäder bland seniorer. I Pensionsmyndighetens rapport från 2017 framkommer det att en pensionär med en inkomst på 17 000kr generellt sett inte blir beviljad bostadslån oavsett hur stor förmögenhet de har i bostaden.

*För mer information:*

- SPF Seniorernas rapport om bostadstillägg från 2017:  
<https://www.spfseniorerna.se/nyheter/ekonomi/2017/juni/btp-rapport/>
- Boverkets rapport: <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2014/last-lage-pa-bostadsmarknaden/>
- Pensionsmyndighetens rapport:  
<https://www.pensionsmyndigheten.se/sokresultat?query=marknaden+för+seniorlån>



## 6. Övrigt material

Nedan hittar du allt material från SPF Seniorerna som rör seniorers bostäder.

### Rapporter:

- Rapport om bostadstillägg från 2017:  
[https://www.spfseniorerna.se/globalassets/forbund/nyheter/2017/spf\\_btprapport\\_web-klar.pdf](https://www.spfseniorerna.se/globalassets/forbund/nyheter/2017/spf_btprapport_web-klar.pdf)
- Bostadsundersökning från 2016:  
<https://www.spfseniorerna.se/globalassets/forbund/sa-tycker-vi/dokument2017/bostadspatrullen-maj-2016.pdf>
- Rapport om hissinstallationer 2015:  
<https://www.spfseniorerna.se/globalassets/forbund/sa-tycker-vi/dokument2017/tillgangliga-bostader-nov-2015.pdf>
- Lönsamt med tillgängliga bostäder från 2015:  
<https://www.spfseniorerna.se/sa-tycker-vi/boende/rapporter--remissvar/>

### Debattartiklar:

- Sundsvalls Tidning "Vi kan spara miljontals kronor på vår åldrande befolkning", debattartikel av Fredrik von Platen, sakkunnig inom bostadsfrågor SPF Seniorerna Publicerad 2018-04-12.  
<http://www.st.nu/opinion/insandare/vi-kan-spara-miljontals-kronor-pa-var-aldrande-befolkning>
- Dagens Industri "Därför råkar köparna illa ut vid nybyggen", debattartikel av Fredrik von Platen, sakkunnig inom bostadsfrågor SPF Seniorerna. Publicerad: 2018-01-17.  
<https://www.di.se/debatt/debatt-darfor-rakar-koparna-illa-ut-vid-nybyggen/>
- Östgöta Correspondenten "Fler hissar sparar pengar", debattartikel av Fredrik von Platen, sakkunnig inom bostadsfrågor SPF Seniorerna och Charlotte Teglgård från Hissförbundet. Publicerad 2016-01-18.  
<http://www.corren.se/asikter/debatt/fler-hissar-sparar-pengar-9012524.aspx>
- Dagens Samhälle "Äldre ensamma i stora hus", debattartikel av bland andra Fredrik von Platen, sakkunnig inom bostadsfrågor SPF Seniorerna. Publicerad: 2018-02-13.  
<https://www.dagensamhalle.se/debatt/aldre-ensamma-i-stora-hus-20692>

