

# Hur bor morgondagens äldre?

En nyckelfråga i kommunernas boendeplanering

Boverket december 2002

Titel: Hur bor morgondagens äldre?

Utgivare: Boverket december 2002

Upplaga: 1:1

Antal ex: 750

Tryck: Boverkets kopiering, Karlskrona 2002

ISBN: 91-7147-727-6

Sökord: Bostäder, boendeformer, ensamstående, äldre, generationsklyfta, åldersgrupper, boendepanering, upplåtelseformer, hyresrätter, bostadsrätter, egnahem, småhus, tillgänglighet, regionala skillnader, kommuner, statistik, Sverige.

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

©Boverket 2002

## Förord

Vi vill med denna rapport bidra till att öka medvetenheten om de äldre generationernas betydelse på bostadsmarknaden framöver. De äldre blir allt fler och dessa generationers preferenser och valmöjligheter när det gäller boendet kommer att ha stor betydelse för bostadsförsörjningen överhuvudtaget. Vi vill ge underlag och inspiration till de diskussioner som nu behöver föras runt om i landet om hur de äldre kommer att vilja – och kunna – bo i framtiden och vad deras val kommer att innebära för andra grupper på bostadsmarknaden.

Rapporten är delvis en uppföljning av ett seminarium med samma rubrik som hölls på Boverkets Plan- och byggdagar i augusti 2002, med medverkande från regeringens äldreberedning Senior 2005, SABO, forskare inom olika discipliner och Boverket.

Rapporten, som är skriven av Ulrika Hägred, bygger främst på bearbetningar av aktuell statistik om befolkning, hushåll och bostäder.

*Martin Hedenmo*  
chef för Analysenheten



# Innehåll

Sammanfattning .....	7
Inledning .....	9
Morgondagens äldre – en nyckelgrupp på bostadsmarknaden .....	11
Hur bor morgondagens äldre idag? .....	12
Villaboomens hushåll .....	12
Ensamstående bor främst i hyres- eller bostadsrätt .....	14
Små förändringar i preferenser och flyttmönster .....	14
Välbeställd generation – men kanske inte riktigt alla .....	14
Låga boendekostnader håller kvar – höga avskräcker .....	15
En välfärdsklyfta mellan generationerna .....	17
Husgenerationer och hushållsgenerationer .....	18
Vem klarar hyran i nybyggda hus? .....	19
Brister i rekordgenerationens bostäder .....	21
Fuktskador i småhusgenerationens villor .....	22
Flera trappor upp utan hiss .....	23
Slutsatser .....	25
Planeringsansvar för såväl individer som för samhället .....	25
Analysera effekterna av statliga styrmedel .....	27
Lokala undersökningar och uppsökande verksamhet .....	27
Utveckla scenarioteknik .....	28
Källor och litteratur .....	29



# Sammanfattning

Hur morgondagens äldre kan och vill bo i framtiden, jämfört med hur de bor idag spelar stor roll i ett bostadsförsörjningsperspektiv. Dels genom efterfrågan från denna grupp på olika boendeformer, dels genom det utbud av bostäder inom olika delar av beståndet som blir lediga om de äldre väljer andra boendeformer. Gruppen äldre är redan nu stor och förväntas öka framöver. Bara av det skälet måste man anta att deras preferenser och valmöjligheter på bostadsmarknaden kommer att spela stor roll. Bostadsförsörjningen för de äldre generationerna är inte en fråga som kan behandlas isolerat utan den måste ses i sitt sammanhang av dels hur andra grupper bor och kommer att vilja bo, dels hur de bostäder ser ut som eventuellt frigörs om äldre hushåll väljer en annan boendeform.

Det finns en generationsklyfta när det gäller ekonomiska förutsättningar som också återspeglas i boendevillkoren. Unga vuxna idag har inte samma goda möjligheter att skaffa sig en rymlig bostad som generationen innan hade när de var unga. Dessutom har den sistnämnda generationen fortfarande betydligt bättre förutsättningar på bostadsmarknaden. De har högre inkomster och har ofta en bostad som kan generera ett grundkapital eller utgöra ett attraktivt bytesobjekt den dag man vill förändra sitt boende.

En betydande del av morgondagens äldre bor idag i småhus byggda under den så kallade villaboomen kring 1970-talet. De material och byggmetoder som då användes medför att husen nu börjar få problem med fukt och mögel, vilket ofta inte uppmärksammas förrän i samband med en överlåtelse. Om det däremot inte blir något ägarskifte finns en risk för hälsoproblem till följd av brister i inomhusmiljön. Det finns också en risk för inlåsningsproblem till följd av vikande efterfrågan på vissa marknader i kombination med eftersatt underhåll. Brister i tillgängligheten är ett annat problem. Av dem som bor i flerbostadshus är det en hel del som bor i hus byggda på 1940-, 50- och 60-talen, där det ofta saknas hiss.

Medvetandet om dessa förutsättningar behöver öka såväl i samhällsplaneringen som hos enskilda individer på väg in i pensionsålder.

dern. Boverket vill med denna rapport bidra till det. Kommunerna, som har ansvaret för bostadsförsörjningen, måste ta sig an de här frågorna. De behöver närma sig problemen från flera håll, vilket vi försöker göra i den här rapporten. Det gäller att identifiera möjligheter och hinder för att uppnå en balanserad bostadsmarknad, där människor i olika skeden av livet kan finna en bostad som passar såväl livssituation som plånbok.

Statens ansvar handlar framförallt om att se över effekterna på tillgängligheten av statliga stödformer och andra styrmedel och att verka för en attitydförändring när det gäller tillgänglighetsfrågor i samband med bostadsbyggande, ombyggnad och underhåll.



## Inledning

Dubbeltydigheten i den här rapportens rubrik är avsiktlig. Frågan "Hur bor morgondagens äldre?" avser ytterst: Hur kommer de äldre att bo i morgondagens samhälle? Vilket i sin tur handlar såväl om hur de äldre generationerna kommer att *vilja* bo som hur de kommer att *kunna* bo – utifrån sina egna fysiska och ekonomiska förutsättningar och utifrån de alternativ som står till buds. Men för att kunna diskutera den frågan måste man ha en uppfattning om utgångsläget: Hur bor morgondagens äldre idag?, dvs. var och hur bor de åldersgrupper som nu är på väg in i pensionsåldern och vilken betydelse har det för deras framtida preferenser och handlingsmöjligheter?

Boverkets avsikt med den här rapporten är att lyfta upp dessa frågor på bordet och i ljuset av aktuell statistik diskutera olika aspekter som mot bakgrund av ökningen av andelen äldre i befolkningen kan behöva uppmärksammas i boendeplaneringen. Vi närmar oss från tre håll: de äldre generationernas boende, skillnaderna i förutsättningar mellan olika generationer och grupper på bostadsmarknaden samt egenskaperna hos den del av bostadsbeståndet som hyser morgondagens äldre.

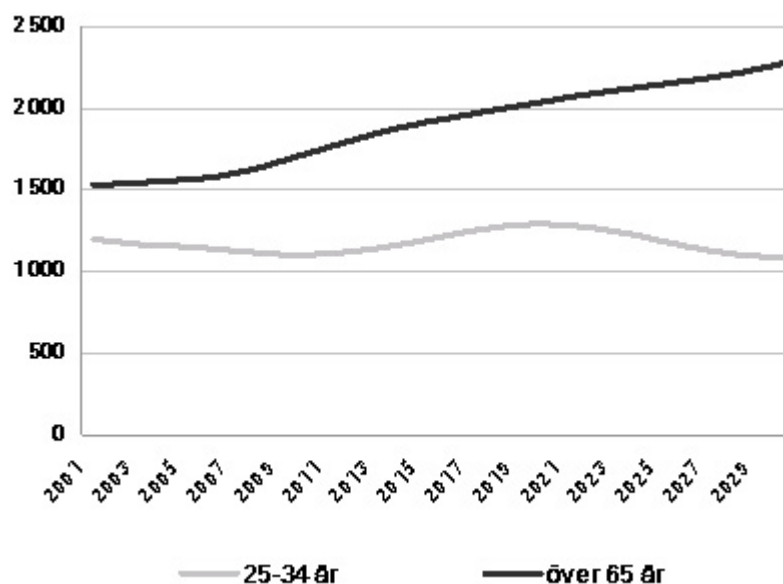
Begreppet "morgondagens äldre" används här för att fokusera på den åldersgrupp som är på väg in i pensionsåldern. Den exakta avgränsningen kan variera lite grand beroende på vilka grupperingar som det finns data om men grovt sett handlar det om personer mellan 50 och 64 år. Eller snarare de som var i den åldern vid senaste mättillfället, oftast år 2000. Det innebär att de föddes på fyrtioalet eller lite tidigare. Människor över 65 år kallar vi här "äldre" och båda grupperna kommer naturligtvis att tillhöra de äldre generationerna i morgondagens samhälle.



## Morgondagens äldre – en nyckelgrupp på bostadsmarknaden

Andelen äldre i befolkningen ökar. Befolkningsökningen totalt sett är mycket svag men antalet personer över 65 år ökar med drygt en halv miljon under 2000-talets två första decennier<sup>1</sup>. Ungefär 17 procent av befolkningen är över 65 år idag och år 2012 beräknas andelen ha ökat till 20 procent. ”Morgondagens äldre”, definierat som åldersgruppen 50–64, år omfattar idag<sup>2</sup> bortåt 1,7 miljoner människor eller nästan en femtedel av befolkningen. Oavsett vilka val dessa generationer gör kommer deras agerande på bostadsmarknaden att ha stor betydelse för bostadsförsörjningen framöver.

Figur 1. Befolkningsprognos 2001-2030.



Källa: SCB, befolkningsprognos 2001-2050.

<sup>1</sup> Gruppen 65 år och äldre ökar med 511 000 personer mellan 2001 och 2020 enligt SCB:s senaste befolkningsprognos.

<sup>2</sup> 2001-12-31.

## Hur bor morgondagens äldre idag?

De flesta av morgondagens äldre bor i egna småhus. Det gäller även de äldre som är mellan 65 och 74 år. Bland dem som är över 75 år är det färre som har eget hus men ändå nästan 30 procent av hushållen. Av de unga i familjebildande ålder är det däremot inte ens vart femte hushåll som bor i eget hus.

Tabell 1. Upplåtelseformer för olika åldersgrupper efter bostadsföreståndarens ålder. Procent av hushållen som bor i respektive upplåtelseform.

Boendeform	25-34 år	50-64 år	65-74 år	över 75 år
Egnahem	19	55	45	29
Bostadsrätt	18	16	20	24
Hysesrätt	63	29	35	47

Källa: SCB, Bostads- och hyresundersökningen 2000, Boverkets bearbetning.

Tabell 1 visar på genomsnitt för alla hushåll men skillnaderna är betydande mellan olika hushållstyper, inte minst mellan ensamstående och samboende. De samboende bor i betydligt högre utsträckning i eget småhus. Av samboende i åldern 50–64 år bor tre av fyra i eget hus mot bara var femte bland ensamstående i samma ålder. I åldersgruppen 25–34 år har 38 procent av de samboende eget hus (tabell 2).

Tabell 2. Procent av hushållen som bor i respektive upplåtelseform

Boendeform	25-34 år		50-64 år		65-74 år	
	sambo	ensamst	sambo	ensamst	sambo	ensamst
Egnahem	38	3	75	21	63	22
Bostadsrätt	19	18	10	26	13	28
Hysesrätt	43	80	16	53	24	50

Källa: SCB, Bostads- och hyresundersökningen 2000, Boverkets bearbetning.

Det finns också skillnader mellan olika socioekonomiska grupper, men de är inte lika påtagliga som mellan ensamstående och samboende. Och så varierar boendemönstren såväl regionalt som lokalt, beroende på hur bostadsbeståndet är sammansatt och villkoren i övrigt på bostadsmarknaden.

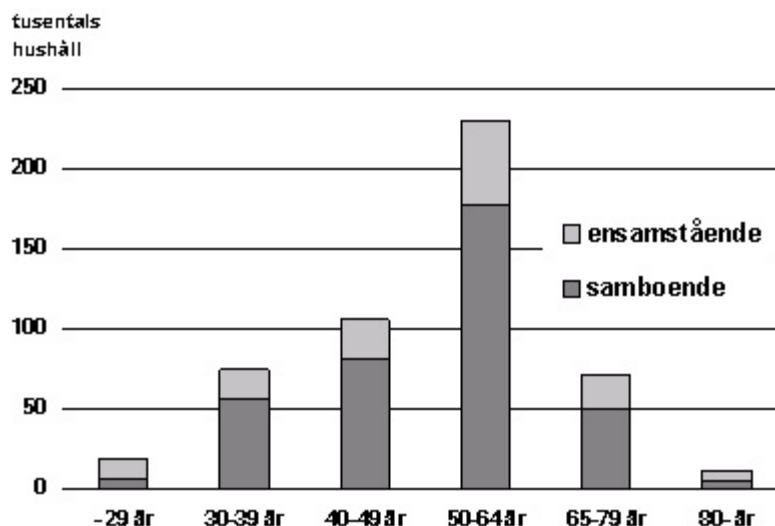
## Villaboomens hushåll

En hel del av dem som nu närmar sig pensionsåldern bor i den del av småhusbeståndet som kom till under den så kallade villaboomen, som pågick från slutet av 1960-talet till början av 80-talet.

Man kan också konstatera att de flesta som bor i husen från villaboomen nu är i övre medelåldern eller äldre. Av de sammanlagt 512 000 hushåll som bor i småhus byggda 1969-81 hör 230 000 till åldersgruppen 50-64 år, räknat efter den äldste hushållsmedlemmen

och cirka 83 000 är pensionärshushåll. Merparten är samboende men ungefär vart fjärde hushåll bland 50-64-åringarna och vart tredje pensionärshushåll består av bara en person (fig 2). Det är kanske framförallt dessa ensamstående som kommer att söka sig till andra boendeformer om det ges en möjlighet.

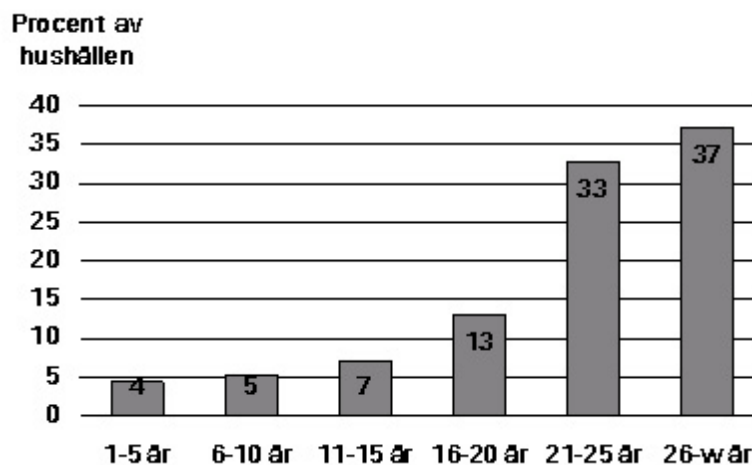
Figur 2. Hushåll i småhus byggda 1969-81 efter den äldsta hushållsmedlemmens ålder år 2000.



Källa: SCB, av Boverket beställd bearbetning av fastighetstaxeringsregistret och registret över totalbefolkningen.

Många av de medelålders och äldre som bor i villaboomens småhus har bott där väldigt länge. Ungefär sju av tio har bott i huset mer än 20 år. Detta har naturligtvis avgörande inverkan på deras boendekostnader och har säkert även på andra sätt stor betydelse för benägenheten att flytta.

Figur 3. Boendetid i småhus byggda 1969-81 bland hushåll där den äldste hushållsmedlemmen är över 50 år.



Källa: SCB, Bostads- och hyresundersökningen 2000, Boverkets bearbetning.

## Ensamstående bor främst i hyres- eller bostadsrätt

Av tabell 1 framgick att tre av tio hushåll i åldern 50-64 år bor i hyresrätt och ungefär 15 procent i bostadsrätt. Ser vi enbart till ensamstående (tabell 2) är det över hälften som bor i hyresrätt och drygt vart fjärde i bostadsrätt.

## Små förändringar i preferenser och flyttmönster

När det gäller preferenser och flyttmönster hos de äldre generationerna kan man ännu så länge bara se små tendenser till förändringar. Huvudintrycket är att de äldre idag, precis som tidigare generationer, i mycket stor utsträckning väljer att bo kvar och att alltså inte flytta alls. Men studier har ändå visat att de som är äldre idag flyttar något mer och att korta flyttningar över kommungräns numera är något vanligare i dessa åldersgrupper<sup>3</sup>.

Men frågan är om inte detta delvis är en följd av att utbudet av attraktiva alternativ på bostadsmarknaden på många håll är bristfälligt. Boverkets årliga enkät till kommunerna – Bostadsmarknadsenkäten – tyder på ett ökat tryck på många lokala bostadsmarknader från pensionärer som gärna skulle vilja flytta till en mindre bostad.

Livsmönstren har också förändrats. Det är vanligare med skilsmässor och allt fler bor inte längre med den ursprungliga partnern. Många har barn och barnbarn från tidigare förhållanden. Det kan leda till att kommande generationer av äldre faktiskt inte är lika angelägna om att bo kvar i sitt hus eller ens i sitt bostadsområde. Detta skulle kunna bryta hittillsvarande mönster av kvarboende. I vilken utsträckning är mycket svårt att ha någon uppfattning om men det kommer helt säkert att i hög grad bero på vilka alternativ som står till buds på bostadsmarknaden och de lokala variationerna kan bli mycket stora.

## Välbeställd generation – men kanske inte riktigt alla

De som Boverket här kallar morgondagens äldre är en mer välbeställd grupp än de som hittills har utgjort de äldre i samhället. Men det är stora skillnader mellan olika grupper av äldre och det finns skäl att tro att skillnaderna kommer att öka. Det därför är viktigt att man inte stannar vid att titta på genomsnitt utan går vidare och tar reda på hur stora grupper det rör sig om som befinner sig i den ena eller den andra situationen. Situationen för de pensionärer som har de lägsta inkomsterna kommer även framöver att behöva uppmärksammas. Det gäller t.ex. vissa grupper av äldre invandrare. Det behövs också en närmare analys av hur det ser ut i olika regioner, kommuner och delar av kommuner. De geografiska skillnaderna är avsevärda. Regionala befolkningsomflyttningar och demografisk

---

<sup>3</sup> Se t.ex. Sommestad, Jegers eller Senior 2005, SOU 2002:29.

utveckling gör att åldersstrukturen och därmed de sociala och ekonomiska förutsättningarna kommer att variera alltmer mellan olika delar av landet. Detta ger bland annat utslag i vilket pris man ta ut för sitt egna hem eller sin bostadsrätt vid en försäljning.

### Låga boendekostnader håller kvar – höga avskräcker

Något som ofta förs fram när det gäller obenägenheten hos äldre villabor att flytta, trots att man egentligen gärna hade velat ha en lite mindre och mer lättskött bostad, är att man bor så billigt i den avbetalade villan. Som tabell 3 visar betalar åldersgruppen 50–64 år inte mer än i genomsnitt 60 000 kronor om året för sitt småhusboende, alltså inte mer än cirka 5 000 kronor i månaden. Men då räknar man förstås inte in alternativkostnaden för det kapital som är bundet i villan. De regionala och lokala skillnaderna härvidlag är naturligtvis mycket stora men även tidpunkten för en eventuell försäljning spelar roll. Ett scenario från Danmark pekar mot att det om 10 år kan finnas fler äldre villor till salu än vad som efterfrågas vid den tidpunkten. Och att skillnaderna ekonomiskt sett kommer att bli stora mellan de pensionärer som sålde i tid och ”de ekonomiskt svaga pensionärer som blir kvar i småhus som blir allt mindre värda och som de i allt mindre utsträckning orkar sköta”<sup>4</sup>. Detta illustrerar att det finns såväl samhällsekonomiska som individrelaterade skäl att analysera ”matchningen” mellan utbud och efterfrågan på den lokala bostadsmarknaden och att öppna en dialog med äldre villabor om vilka alternativa boendeformer som efterfrågas. Det finns all anledning att försöka undvika inlåsnings effekter på bostadsmarknaden.

Tabell 3. Genomsnittlig årlig bostadsutgift för olika åldersgrupper.

Boendeform	25-34 år	50-64 år	65-74 år	över 75 år
Egna hem	83 400	60 000	41 100	35 300
Bostadsrätt	51 100	50 700	43 000	39 500
Hysesrätt	46 300	51 300	50 000	47 000

Källa: SCB, Bostads- och hyresundersökningen 2000, Boverkets bearbetning.

Men det är inte bara det att kostnaderna är låga för det nuvarande boendet. Skillnaden i boendekostnad om man skulle flytta till en nybyggd lägenhet är ofta avskräckande stor. De som bor i hyreslägenheter byggda på 1990-talet betalar i genomsnitt mer än de som bor i en villa byggd på sjuttioalet (tabell 4). Detta trots att villorna är i genomsnitt 130 kvm stora medan hyresrätterna ligger på i genomsnitt 73 kvm. En hyreslägenhet på 75 kvm som byggs idag för med sig en årlig bostadsutgift på minst cirka 82 500 kronor, vilket innebär en hyra på cirka 6 900 kr.

<sup>4</sup> Senior 2005, Riv ålderstrappan! SOU 2000:29.

Tabell 4. Genomsnittlig årlig bostadsutgift för hushållen i olika delar av bostadsbeståndet med avseende på byggår.

Upplåtelseform	1960 eller tidigare	1961-80	1981-90	1991-99
Egnahem	56 100	58 900	73 100	90 000
Bostadsrätt	40 200	43 400	64 800	73 500
Hysesrätt	46 400	47 500	56 000	60 600

Källa: SCB, Bostads- och hyresundersökningen 2000, Boverkets bearbetning.

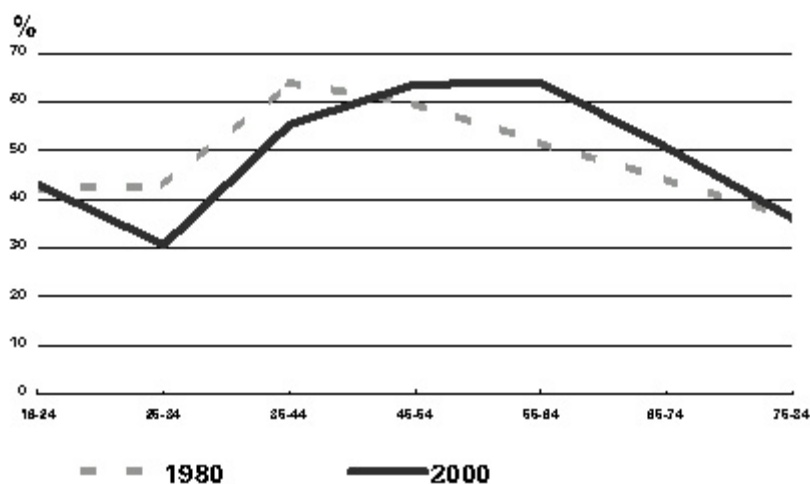
Vad som inte framgår i tabell 4 är att det dessutom är stora skillnader *inom* årgångarna, när det gäller egnahem och bostadsrätt, beroende på hur länge sedan man köpte bostaden. De villaägare som bor i sextio- och sjuttiotalsbebyggelsen och som haft sitt hus i minst 20 år betalar i genomsnitt knappt 47 600 kronor om året för sitt boende. Grannen, som köpte sitt hus på 1990-talet, får betala 82 400 kronor om året för samma boende.



## En välfärdsklyfta mellan generationerna

Välfärdsskillnaderna har ökat mellan dem som idag är på väg in i pensionåldern och dem som står i begrepp att etablera sig på bostadsmarknaden<sup>5</sup>. Denna generationsklyfta återspeglas även i förutsättningarna på bostadsmarknaden. De flesta av morgondagens äldre bor i egna småhus. Enligt uppgifter från år 2000 bor 64 procent av 55-64-åringarna i egnahem<sup>6</sup>. Detsamma gäller åldersgruppen 45-54 år. I åldersgruppen 35-44 år är det däremot bara cirka 55 procent som har ett eget hus och av 25-34-åringarna inte mer än 31 procent. För tjugo år sedan var det många fler i de yngre åldersgrupperna som hade köpt sig ett eget hus – 64 respektive 42 procent och det är förmodligen dessa hushåll man än idag återfinner bland egnahemsägarna – i toppen av den högra kurvan i figur 4.

Figur 4. Andel av respektive åldersgrupp som bodde i egnahem 1980 respektive år 2000.



Källa: SCB:s Levnadsförhållanden, Välfärdsindikatorer 1980-2001.

<sup>5</sup> Se t.ex. SCB, Välfärd och ojämlikhet i 20-årsperspektiv.

<sup>6</sup> Till skillnad från tabell 1-4, som gällde hushållen, rör det sig här om individdata.

Ser man till befolkningen i sin helhet har egnahemsboendet inte förändrats nämnvärt under den här perioden – hälften av alla vuxna bor i småhus. Det är tidpunkten för inträdet på denna del av bostadsmarknaden som har förskjutits. Det finns förmodligen flera skäl till detta. Man utbildar sig under en längre tid än förr och man bildar familj och skaffar barn lite senare i livet. Det medverkar antagligen till att intresset för småhusköp också uppträder senare i livet. Men det är knappast troligt att sådana livsstilsfaktorer kan förklara hela skillnaden. De ekonomiska förutsättningarna för dagens yngre generationer är betydligt sämre än de var för dem som var unga på sjuttio- och åttiotalen. De som föddes på fyrtioalet och början av femtioalet – ibland kallad rekordgenerationen – hade unikt goda förutsättningar på bostadsmarknaden, dels genom en generellt god inkomstutveckling och dels genom de möjligheter som det omfattande småhusbyggandet i kombination med fördelaktiga skatteregler, statliga bostadslån och låga realräntor skapade. De fick det därigenom mycket bättre ekonomiskt sett än tidigare generationer. För dem som nu står i begrepp att bilda familj är villkoren återigen betydligt sämre. Skillnaderna i boendeförhållanden är säkert delvis ett utslag av denna välfärdsklyfta mellan generationerna.

## Husgenerationer och hushållsgenerationer

Boverket har jämfört åldern på småhusen med åldern på de hushåll som bor i dem. Som framgår av tabell 5 hör mer än vart tredje hushåll i småhus byggda på sjuttioalet till "fyrtioalistgenerationen". I småhusen byggda på 1980-talet är det på motsvarande sätt femtioalister som är den största gruppen och i nittioalishusen är det sextioalister som är den största gruppen.

I hus byggda tidigare, t.ex. på femtio- och sextioalena, är mönstret inte lika tydligt. Där har det i större utsträckning hunnit ske ett eller flera generationsbyten. Men mellan 20 och 25 procent av de hushåll som bor där idag tillhör den åldersgrupp som var i trettioårsåldern när husen byggdes. (Vilket naturligtvis inte måste innebära att de har bott där sedan dess).

Tabell 5. Största enskilda åldersgruppen bland hushållen i olika "generationer" av småhus. År 2000.

Byggnadsår	Åldersgrupp	Andel %	Andel över 50 år i %
1951-1960	70-79 år	21	62
1961-1970	60-69 år	25	68
1971-1980	50-59 år	36	61
1981-1990	40-49 år	35	41
1991-2000	30-39 år	36	29

Källa: SCB, av Boverket beställd bearbetning av fastighetstaxeringsregistret och registret över totalbefolkningen.

Man kan alltså konstatera att för varje "generation" hus finns det en generation hushåll som utgör den största enskilda gruppen, nämligen de som var i 30-årsåldern när husen byggdes.

## Vem klarar hyran i nybyggda hus?

Enligt Byggekostnadsforums beräkningar krävs en sammanlagd hushållsinkomst på minst 350 000 kr, eller cirka 240 000 kr efter skatt, för att kunna efterfråga en nybyggd lägenhet på 65 kvm, om inte bostaden ska ta i anspråk mer än 30 procent av den disponibla inkomsten. Detta förutsatt att årshyran i den nybyggda bostaden inte överstiger 1 100 kr per kvm, vilket i dagsläget är ungefär så långt det går att pressa kostnaderna i nyproduktionen.

Som framgår av tabell 6 kommer tre av tio unga hushåll inte upp i dessa inkomster. Av dagens pensionärer är det över 60 procent som inte skulle ha råd, medan däremot morgondagens äldre verkar ha betydligt bättre förutsättningar att klara en sådan hyresnivå. Det är bara 17 procent av dem i åldern 50-64 som inte kommer upp i minst 240 000 kr om året efter skatt. Och hela 36 procent i denna åldersgrupp har mer än 350 000 kr att röra sig med, vilket skulle räcka till en rymlig fyra på 96 kvm i nyproduktionen. Även om man måste räkna med att inkomsterna minskar efter pensioneringen lär det vara betydligt fler bland morgondagens äldre än bland de unga hushållen, eller för den delen av dagens äldre, som kommer att ha råd att efterfråga nybyggda bostäder.

Observera att jämförelserna i tabell 6 bara omfattar samboende utan hemmavarande barn. När det gäller enpersonhushållen är de ekonomiska förutsättningarna betydligt sämre.

Tabell 6. Skillnader mellan olika åldersgrupper när det gäller ekonomiska förutsättningar på bostadsmarknaden. Samboende vuxna utan barn.

	25-34 år	50-64 år	65-w år
Nettobostadsutgift, kr per år	59 100	57 400	47 500
Hushållets disponibla inkomst, kr per år	277 100	347 300	250 100
Andel med mindre än 240 000 kr i disponibel årsinkomst tillsammans, procent	30	17	62
Andel med mer än 350 000 kr i disponibel årsinkomst tillsammans, procent	21	36	12
Nettobostadsutgift i procent av gemensam disponibel årsinkomst, genomsnitt	24	18	20
Konsumtionsutrymme per konsumtionsenhet sedan boendet är betalt, kr per år	132 200	175 700	122 800

Källa: SCB, Bostads- och hyresundersökningen 2000, Boverkets bearbetning.

Tabell 6 visar även på andra sätt att morgondagens äldre, åtminstone när det gäller de samboende, har det rätt bra ekonomiskt i sitt nuvarande boende. Jämfört med de unga paren har de väsentligt högre

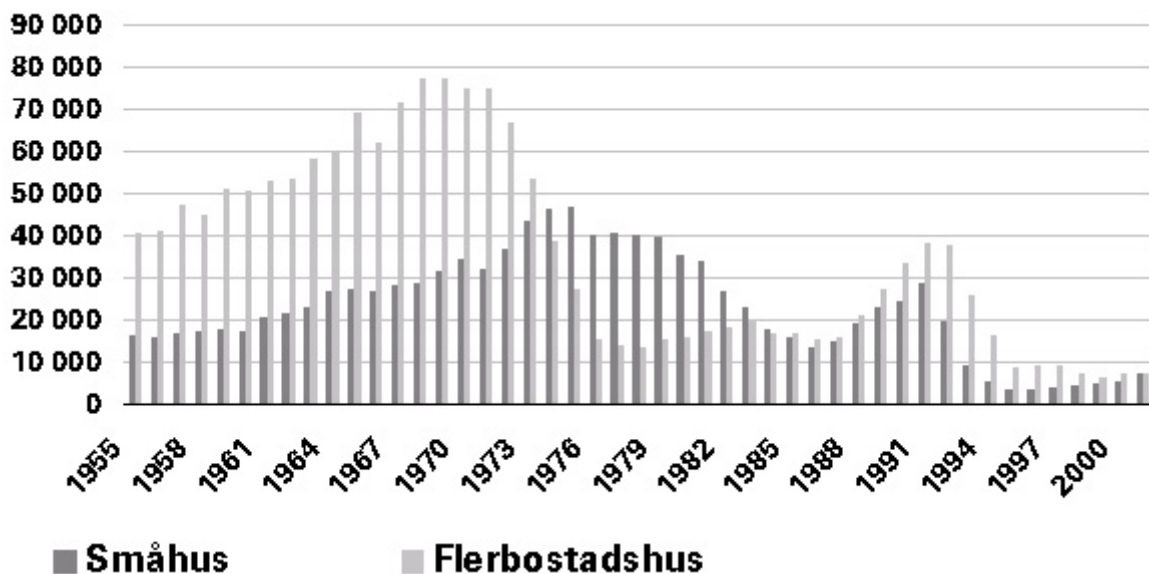
inkomster och ändå ungefär samma bostadsutgifter. De får därmed ett betydligt större konsumtionsutrymme per konsumtionsenhet sedan boendet är betalt. Många av dem bor i villa och har ett kapital att frigöra inför ett framtida bostadsbyte. Morgondagens äldre är också den grupp av dem vi jämför här som behöver lägga minst andel av inkomsten på boendet.

Jämför man med de ännu yngre hushållen och tittar på sambonende under 25 år är det ytterst få som skulle ha råd att efterfråga en en mycket liten lägenhet i nyproduktionen.

## Brister i rekordgenerationens bostäder

En stor del av vårt nuvarande småhusbestånd kom till under den stora villabooomen, som pågick från slutet av 1960-talet till början av 80-talet. Under 1969-81 byggdes över 30 000 småhus per år. Det kan jämföras med 2001 års produktion, som stannade vid cirka 7 000 småhus (fig 5). Sammanlagt byggdes mer än en halv miljon småhus under denna period och dessa bostäder utgör idag tillsammans cirka 30 procent av vårt sammanlagda bestånd av småhus. I vissa kommuner är andelen mycket större och sjuttiotalsvillorna ligger samlade i rätt stora områden i kommunerna. Hur åldersstruktur och hushållsammansättning förändras över tid i dessa områden kan ha betydande effekter för såväl bostadsförsörjning som efterfrågan på service och kommunikationer.

Figur 5. Färdigställda småhus respektive lägenheter i flerbostadshus 1955-2001.



Källa: SCB, nybyggnadsstatistiken.

## Fuktskador i småhusgenerationens villor

Det är svårt, för att inte säga omöjligt, att via offentlig statistik få uppgifter om standard och underhållsbehov när det gäller småhusbeståndet. För att ändå få en grov överblick över vilket skick sjuttio-talets småhus är i gjordes ett antal telefonintervjuer med erfarna besiktningsmän runt om i landet. De gav en rätt samstämmig bild. Den inre standarden varierar starkt – alltifrån totalrenoverade hus till hus där det i princip inte gjorts någonting sedan de byggdes. Men vissa typer av problem ser man mycket ofta. Det byggdes väldigt mycket på kort tid, vilket bäddade för slarv. Man kan också med utgångspunkt från dagens kunskaper konstatera att en hel del av de småhus som byggdes på sjuttio-talet är felkonstruerade.

Problem med grundläggningen är vanligt förekommande, något som kan bli mycket kostsamt att åtgärda. Det var t.ex. flera av besiktningsmännen som tog upp problemet med tryckimpregnerade träreglar, ingjutna i betongplattan, som drar till sig fukt och ger upphov till mögelproblem. Äldre människor, som bott i huset kanske ända sedan det byggdes, märker ofta inte av detta. De har bott in sig successivt i den försämrade inomhusmiljön och känner inte lukten. Omgivningen är ofta för finkänslig för att säga något och fuktproblemen uppmärksammas därför inte förrän vid en försäljning.

I hus med källare fungerar ofta inte dräneringen längre. Grundmuren är vanligen bestruken med asfalt och en sådan behandling håller cirka 30 år. Sedan måste den göras om. Det hör alltså i stort sett till att byta dränering och stryka grunden i samband med försäljning.

I alla de källare som från sent sextio-tal inreddes som så kallade gillestugor är det snarare regel än undantag att det finns problem med fukt och mögel.

I hus byggda före SBN75<sup>7</sup> är ventilationen är ofta mycket dålig. Man har oftast bara självdrag, vilket kan ge kondensproblem på övervåningen.

Våtrumsskador utgör ett annat vanligt förekommande problem, som ofta upptäcks vid överlåtelse eller rätt snart efter att en ny familj flyttat in i huset. Barnfamiljer använder våtutrymmena mycket mer intensivt än äldre människor, som också brukar vara mer försiktiga.

Materialen och metoderna man använde på sjuttio-talet var ofta inte de bästa. Man kunde t.ex. sätta upp kakel utan fuktspärr bakom. Dåligt virke användes i träpaneler och fönster och mycket plastkar-mar och plastfoder i inredningen.

Resultaten ovan bekräftas i en pågående studie<sup>8</sup> av underhållsbehovet i bostadsbeståndet. Vad får då detta för konsekvenser? För det första kan man konstatera att i de småhus från denna period, där det bor äldre människor som bott länge i husen, finns en risk för

<sup>7</sup> Svensk Byggnorm 1975.

<sup>8</sup> Regeringsuppdrag till Boverket att utreda bostadsbeståndets underhållsbehov

hälsoproblem på grund av brister i inomhusmiljön framöver. Vidare finns en risk för inlåsningseffekter till följd av eftersatt underhåll i kombination med vikande efterfrågan på villor på vissa marknader. Det gäller särskilt om efterfrågan från unga familjer driver igång ett villabyggande innan sjuttioalshusen kommer ut på marknaden. För det tredje finns det anledning till oro för kapitalförstöring om fukt-skadorna inte behandlas i tid.

### Flera trappor upp – utan hiss

Det är också en hel del av såväl dagens som morgondagens äldre, särskilt av de ensamstående, som bor i flerbostadshus byggda på fyrtio- och femtiotalen och som saknar hiss. Det är husens ålder i kombination med de fördelaktiga hyresnivåerna gör att många äldre bor där. Långt in på sjuttioalet byggdes flerbostadshus i tre våningar utan hiss. Det finns ingen riktigt bra statistik på detta men med hjälp av SCB:s Bostads- och hyresundersökning från år 2000 kan man konstatera att av de hushåll där bostadsföreståndaren var 60-64 år och som bodde i hyresrätt var det mer än vart femte som bodde på tredje våningen eller högre upp utan tillgång till hiss. Andelen var ungefär lika stor för åldersgruppen 65-69 år. Det innebär över 30 000 hushåll bara i dessa åldersgrupper.

I takt med att de som bor i dessa hus blir ännu äldre ökar behovet av lyftanordningar i trapphusen. Men det blir ofta dyra och ändå inte särskilt bra lösningar när man installerar lyftplattor, stoltrapphissar eller liknande. I ett samhällsekonomiskt perspektiv skulle andra lösningar vara att föredra. Antingen att man sätter in riktiga hissar i husen eller att de äldre flyttar till moderna, tillgängliga bostäder och att de billigare lägenheterna i det äldre beståndet frigörs för unga hushåll.





## Slutsatser

Senior 2005 konstaterade i sitt delbetänkande<sup>9</sup> att det är slående hur lite morgondagens och dagens äldre i Sverige planerar för sitt framtida boende. Intrycket är att man inte gärna vill tänka på vilka svårigheter som kan uppstå genom minskad rörlighet framöver. Försämringen av rörligheten sker ofta stegvis under en lång tid och många anpassar sig successivt inom de fysiska ramar som boendet sätter, i stället för att ens överväga att flytta till ett mer tillgängligt och lätt-skött boende. Utrymmet inom vilket man rör sig i den egna bostaden minskar. Det första brukar vara att ovanvåningen får stå oanvänd. I vårt grannland Danmark är bilden delvis en annan. Där verkar det finnas en större medvetenhet bland dem som står på tröskeln till att bli äldre. Äldreberedningens slutsats var att det måste till en bred diskussion i Sverige om hur olika aktörer kan bidra till mer aktiv boendeplanering hos dagens och morgondagens äldre

### Planeringsansvar för såväl individer som för samhället

Morgondagens äldre kan, liksom de som redan nått pensionsåldern, säkert behöva uppmuntras att genomföra de förändringar som behövs – och att göra det i tid. Kanske behövs det också någon form av morot för att redan innan pensionsåldern börja tänka och planera och kanske vidta åtgärder för att få ett adekvat boende när man blir äldre. Det kan gälla att i god tid öka tillgängligheten i det egna huset – t.ex. i samband med en renovering av andra skäl – eller att flytta till, anmäla intresse för eller åtminstone börja se sig om efter någon annan form av boende.

Men det är inte bara på individerna som ansvaret ligger. Kommunerna har ett övergripande ansvar enligt Bostadsförsörjningslagen att se till att det finns goda bostäder till alla i kommunen. De har också ett särskilt ansvar enligt Socialtjänstlagen att se till att det finns

---

<sup>9</sup> Senior 2005: Riv ålderstrappan! SOU 2002:29.

särskilda boendeformer för dem som till följd av ålder eller funktionshinder behöver stöd och omvårdnad i sitt boende. Men eftersom uppskattningsvis bara någon tiondel av befolkningen över 65 år har behov av särskilt boende (nu är det ca åtta procent som bor i särskilda boendeformer) är bostadsförsörjningen för de äldre i huvudsak en fråga för den generella boendeplaneringen. Trots detta tenderar frågan om boende för äldre att falla mellan stolarna – mellan den ordinarie bostadsförsörjningsplaneringen, som riktar sig till något slags snitthushåll, och sÄrlösningar för äldre och funktionshindrade i behov av vård och omsorg.

Det gäller alltså dels att medvetandegöra och få igång en dialog om hur morgondagens äldre kommer att vilja och kunna bo, dels att i ett brett bostadsförsörjningsperspektiv diskutera hur man på bästa sätt kan tillgodose invånarnas skiftande behov och önskemål när det gäller boendet under olika skeden i livet. Det får inte bli fråga om en bostadsförsörjningsplanering för äldre och en annan för medelålders och en tredje för de yngre generationerna. Boendeplanering handlar om att analysera och bedöma behovet av förändringar i bostadsbeståndet till följd av hur de sammanlagda kraven och önskemålen från olika delar av befolkningen utvecklas. För den skull behövs ett lokalt framtaget underlag om befolkningen och den förväntade befolkningsutvecklingen med avseende på åldersstruktur, hushållssammansättning etc. Och motsvarande för bostadsbeståndet – hur det ser ut i olika delar av kommunen när det gäller tillgänglighet, bostädernas skick, avstånd till service, kommunikationer m.m. Andra underlag som kan behövas i boendeplaneringen är uppgifter om och prognoser över disponibla inkomster för olika grupper.

En angelägen målsättning i boendeplaneringen borde vara att undvika att bygga för en fortsatt ålderssegregation. Man bör sträva efter variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper och lägenhetsstorlekar så att människor med olika förutsättningar och behov kan bo och trivas i samma bostadsområden.

Kommunerna kan ge sina egna företag en viktig roll i detta arbete, gärna klart uttryckt i ägardirektiven. Men det finns all anledning att ta tillvara både privata och allmännyttiga fastighetsförvaltares erfarenheter och kunskaper när det gäller såväl att utveckla befintliga boendemiljöer som att ta fram nya, alternativa boendeformer med olika servicenivå.

Den kooperativa hyresrätten bör kunna utgöra ett attraktivt alternativ för en del. Den kan erbjuda ett boende med ett större mått av eget ansvar än hyresrätten utan det riskmoment som bostadsrätten är förenad med.

Det är angeläget att Socialtjänstens erfarenheter och kunskaper kommer in i arbetet med bostadsförsörjningsplaneringen. Socialnämnden ska enligt lag medverka i samhällsplaneringen för att påverka utformningen av såväl nya som äldre bostadsområden i kommunen. Boverkets intryck är att det ofta brister i samverkan över sektorsgränserna i kommunerna – särskilt mellan "mjuka" och "hårda" förvaltningar.

## Analysera effekterna av statliga styrmedel

Staten har naturligtvis också en roll, t.ex. när det gäller att analysera effekterna av statliga stöd och styrmedel visavi ambitionen att öka den fysiska tillgängligheten i boendet. Man kan notera att en betydande del av de flerbostadshus som byggs utanför storstäderna idag är tvåvåningshus utan hiss.

Boverket har i andra sammanhang pekat på tänkbara styrmedel för att förbättra tillgängligheten i bostäder: att villkora det statliga räntebidraget till ombyggnad med att berörda bostäder görs tillgängliga, att utvidga räntebidraget, alternativt inrätta ett separat investeringsbidrag till tillgänglighetsskapande åtgärder eller att återuppliva förordningen om statligt stöd till hissinstallationer i bostadshus genom att anslå medel till detta<sup>10</sup>. Men det handlar också och inte minst om att arbeta långsiktigt med attitydförändring så att tillgänglighetsfrågorna prioriteras högre vid nyproduktion samt vid ombyggnad och underhåll av såväl egnahem som större fastigheter.

Om samhällets intentioner verkligen är att en fortsatt allt större andel av de äldre med omfattande vårdbehov ska bo kvar i sina hem bör man också analysera konsekvenserna av detta och ta ställning till vem som ska stå för kostnader för att anpassa bostäder så att de fungerar som arbetsplats för hemtjänstpersonal och personliga assistenter.

Om man däremot vill uppnå en ökad rörlighet bland äldre som bor i egnahem är det insatser som gör andra boendeformer mer attraktiva för de äldre som behövs. Det handlar t.ex. om att förbättra de ekonomiska förutsättningarna för hyresrätten. Boverket menar att fastighetsskatten på hyresbostäder bör avvecklas<sup>11</sup>.

## Lokala undersökningar och uppsökande verksamhet

Riksomfattande enkäter om äldres preferenser och flyttmönster är av begränsat värde i den lokala boendeplaneringen. Små procentandelar i ett urval på riksnivå kan dölja antalsmässigt sett angelägna behov och önskemål på den lokala bostadsmarknaden. Dessutom finns alltid en risk att efterfrågeenkäter som är till intet förpliktande för den som svarar ger resultat som när det kommer till kritan inte finns någon täckning för. En lokal marknadsundersökning kan å andra sidan visa att även om *andelen* av en viss befolkningsgrupp som efterfrågar en viss typ av boende är liten, så kanske underlaget antalsmässigt ändå motiverar en viss åtgärd. Det kan t.ex. gälla en utbyggnad av seniorboende med viss service för hushåll i övre medelåldern, som i så fall gärna skulle flytta ifrån sina villor. För att ge ett tillförlitligt underlag måste en marknadsundersökning som utgår från en enkät följas upp med personliga samtal, ekonomisk rådgivning, etc.

<sup>10</sup> Boverket 2002-06-18. Boverkets sektorsansvar inom handikappolitiken.

<sup>11</sup> Boverkets yttrande 2000-07-18 över Likformig och neutral fastighetsbeskattning (SOU 2000:34).

## Utveckla scenarioteknik

Boverket menar att det behöver utvecklas nya tekniker för att ta fram underlag för en bred diskussion om bostadsförsörjningen och boendeplaneringen på den lokala bostadsmarknaden. Metoder för att ta fram och tydliggöra alternativa scenarier, som visar vilka effekter olika befolkningsgruppers agerande på bostadsmarknaden får.

Frågor som behöver behandlas på ett strukturerat sätt är förväntad efterfrågeutveckling och behovet av nya bostäder i kommunen samt behovet av anpassningar i befintliga bostadsbestånd och boendemiljöer. I det sammanhanget är den stora och växande gruppen äldre *en* nyckelgrupp och ungdomarna en annan; vad händer t.ex. om de som går i pension under de första decennierna på 2000-talet agerar på samma sätt som tidigare generationer av nyblivna pensionärer, dvs. bor kvar, jämfört med om de i något större utsträckning väljer att satsa på ett annat boende? Vilken roll spelar det om flytten i så fall sker i början eller i slutet av den här perioden? Vilka antaganden kan vara relevanta att laborera med när det gäller de ännu äldre åldersgrupperna?

Hur stor efterfrågan på småhus kan man förvänta sig från unga barnfamiljer under de närmaste 10–15 åren? Ökar eller avtar den efterfrågan? Vilka ekonomiska förutsättningar kommer de unga hushållen att ha för att realisera sin efterfrågan?

Hur stora ungdomskullar kommer ut på bostadsmarknaden under perioden? Vad krävs för att de ska stanna kvar i kommunen? Vilka möjligheter finns det att frigöra små, billiga lägenheter i det befintliga bostadsbeståndet?

Dessa och liknande frågor behöver man kunna hantera. Någon form av scenarioteknik med stor flexibilitet och möjligheter att lägga in alternativa antaganden skulle säkert vara till stor hjälp i diskussionen.

För det är hög tid att ta tag i frågan om hur de äldre generationerna kommer att vilja och kunna bo i framtiden, vilka alternativ som bör erbjudas och vilka konsekvenser de äldres agerande får för övriga grupper på bostadsmarknaden.

## Källor och litteratur

- Boverket 2002: Bostadsmarknadsenkäten
- Boverket 2002-10-29: Yttrande över Senior 2005:s delbetänkande Riv ålderstrappan! (SOU 2000:29)
- Boverket: Boverkets sektorsansvar inom handikappolitiken, 2002-06-18
- Boverket 2000-07-18: Yttrande över *Likformig och neutral fastighetsbeskattning* (SOU 2000:34)
- Boverkets och SCB:s specialbearbetning av fastighetstaxeringsregistret (FTR) och Registret över totalbefolkning (RTB)
- Jegers, Ivar: *Rekordgenerationen slår till igen. En bok om 40- och 50-talisterna*. Konsultförlaget Uppsala Publishing House
- Lindh, Hans och Malmberg, Bo, 2000: *40-talisternas uttåg – en ESO-rapport om 2000-talets demografiska utmaningar*. FiDep Ds 2000:13
- SABO, 2001: *Äldres boende – en lägesrapport från SABO:s utvecklingsprojekt om äldres boende i hyresrätt*
- SCB: Bostads- och hyresundersökningen 2000
- SCB: Nybyggnadsstatistiken (SCB:s hemsida)
- SCB, 2001: *Välfärd och ojämlikhet i 20-årsperspektiv 1975-95*
- SCB: Levnadsförhållanden, Välfärdsindikatorer 1980-2001 (SCB:s hemsida)
- SCB, 2002: *Sveriges framtida befolkning 2002-2050*. Reviderad befolkningsprognos från SCB
- SCB: *Äldres levnadsförhållanden 1980-1998*
- Sommestad, Lena (red) 2000: *Bostadsrätten i ett nytt millennium*, Uppsala Universitet, Institutet för bostadsforskning
- Äldreberedningen Senior 2005, 2002: *Riv ålderstrappan!* SOU 2002:29