

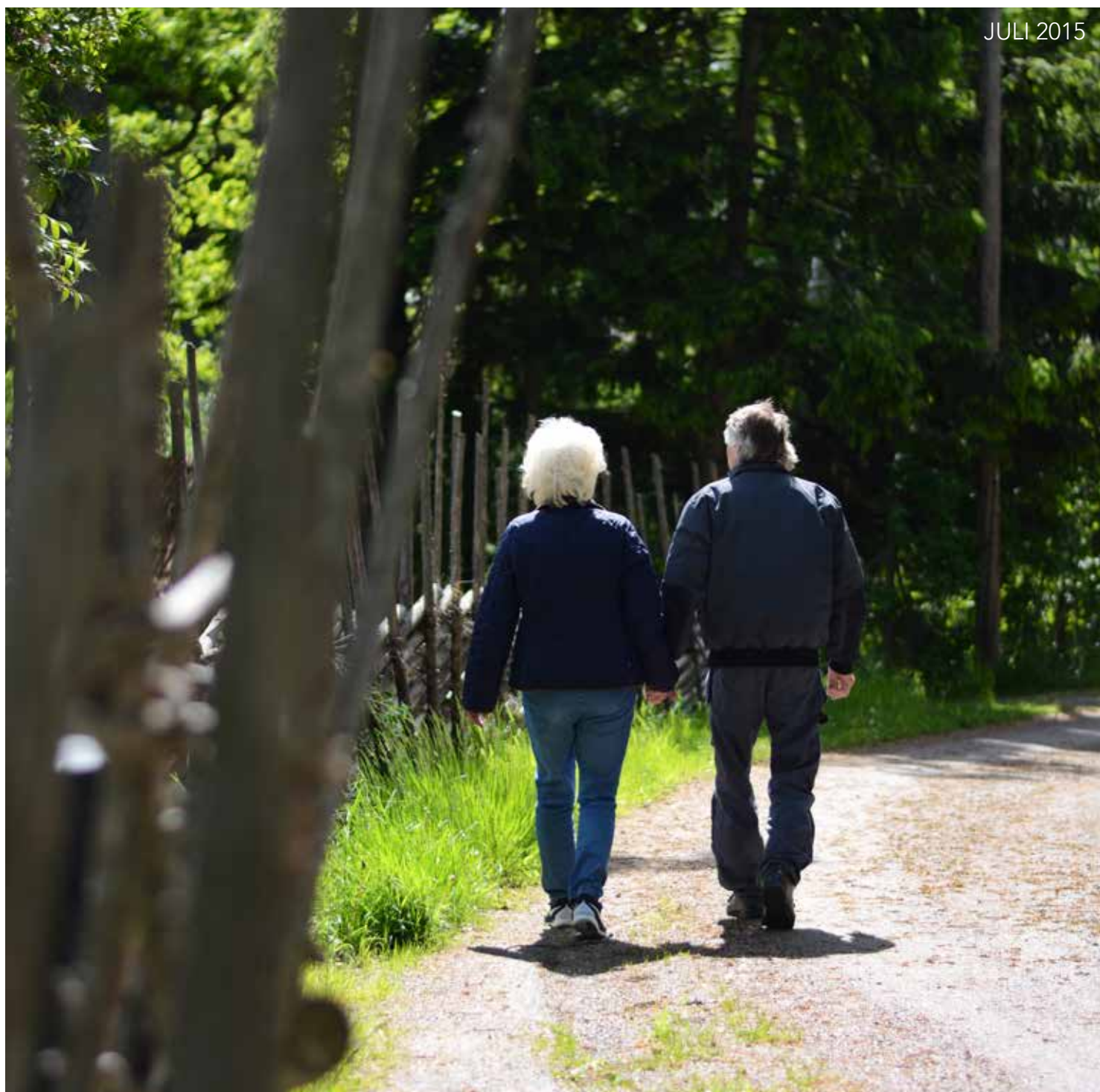
SVENSKA LUFTSLOTT

– OM ÄLDRES VALMÖJLIGHETER PÅ BOSTADSMARKNADEN



Mäklarsamfundet granskar trögrörligheten på bostadsmarknaden

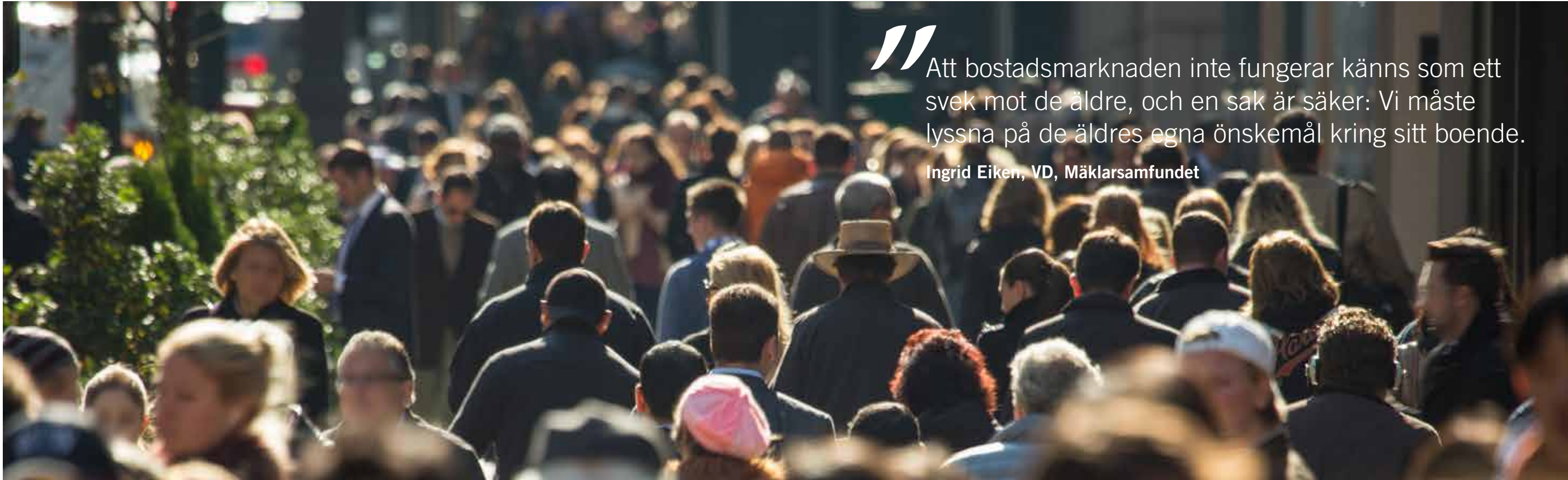
JULI 2015



VI HAR FRÅGAT DE ÄLDRE VAD DE SJÄLVA VILL!

FAKTA OM GRANSKNINGEN

TNS Sifo har ställt frågor till allmänheten i åldersgruppen 60-79 år under perioden 16 februari till 5 mars 2015. Antalet intervjuer var 1016 stycken, och skedde över telefon. Under samma tidsperiod ställdes också frågor till kommuntjänstemän med ansvar för äldre frågor, 150 personer intervjuades över telefon.



” Att bostadsmarknaden inte fungerar känns som ett svek mot de äldre, och en sak är säker: Vi måste lyssna på de äldres egna önskemål kring sitt boende.

Ingrid Eiken, VD, Mäklarsamfundet

VÅRA MEDLEMMAR, SVERIGES FASTIGHETS-MÄKLARE, är en ovärderlig källa för kunskap om vilka frågor som engagerar på bostadsmarknaden. Få har lika många möten och samtal om hur önskemålen ser ut hos konsumenterna. Och få andra kan med samma skärpa berätta om hur den bistra verkligheten på bostadsmarknaden begränsar människors valmöjligheter att förändra sitt boende i takt med livets olika skeenden. Allt oftare hör vi berättelser om att situationen för de äldre på bostadsmarknaden är besvärlig, till och med desperat på sina håll. Vår undersökning visar att många äldre vill flytta, men hur ser valmöjligheterna ut? Är de tillräckliga? Vilka hinder är störst? Och viktigast av

allt – vem lyssnar på hur de äldre skulle vilja ha det, om de själva fick välja?

Vi tycker att det är hög tid att börja lyssna mer på de äldre, det handlar om respekt. Ofta utmålas just de äldre som bromsklossar för rörligheten på bostadsmarknaden. Vi menar att de äldres situation på bostadsmarknaden är viktig ur många perspektiv. Dels för att vi ser att de äldre skulle flytta i större utsträckning om det faktiskt fanns valmöjligheter som svarade mot deras önskemål, det skulle öka rörligheten i hela bostadsbeståndet. Dels för att vi tror att samhället och aktörerna på bostadsmarknaden brister i att skapa attraktiva val för äldre. En sak

är säker – det krävs nya grepp på bostadsmarknaden för äldre och grundreceptet kan vara enkelt. Vi tror att en bra början är att visa större intresse och respekt för de äldre och lyssna in deras egna önskemål kring sitt boende. Det kan leda till bättre lösningar i framtiden – som i sin tur leder till ökad rörlighet.

Mäklarsamfundet har granskat de äldres situation och valmöjligheter på bostadsmarknaden med hjälp av TNS Sifo. En delrapport presenteras i Almedalen och slutrapporten kommer till hösten 2015. Jag önskar dig intressant läsning!



Ingrid Eiken

Ingrid Eiken, VD, Mäklarsamfundet

SAMMANFATTADE SLUTSATSER

- Mer än hälften av de tillfrågade vill, eller tror sig vilja, flytta nu eller i framtiden.
- Två tredjedelar av de som anger en önskan om att flytta tänker sig då någon form av boende anpassat för äldre (serviceboende eller 55+).
- En tredjedel av de tillfrågade tror inte att det kommer att finnas ett passande boende till dem den dag de eventuellt vill flytta.
- En tredjedel av de tillfrågade känner inte till kommunens erbjudande av boende till äldre. Bland de som känner till erbjudandet är inställningen ljummen.
- Utbudet styr de äldres flyttplaner – en tredjedel skulle flytta om det fanns fler eller bättre alternativ.
- Hälften av de tillfrågade anser att det är svårare att få lån även om det enbart är 4 % som upplevt det själva.
- Var femte tillfrågad ser reavinstskatten som ett hinder för dem när de överväger en försäljning. Bland de tillfrågade i Stockholmsområdet är andelen en tredjedel.
- Hela 40 procent av de tillfrågade kommuntjänstemännen ser pessimistiskt på tillgången för passande boenden för äldre i sina respektive kommuner.
- Anledningen, enligt tjänstemännen, är bristen på trygghetsboenden, eller som vissa kallar det, "mellanboenden".
- 6 av 10 av de tillfrågade kommuntjänstemännen tror inte att de äldre i kommunen känner till vilken typ av boende som kommunen kan tillhandahålla.
- Samtidigt tror 81 procent av kommuntjänstemännen att de äldre i kommunen är nöjda eller mycket nöjda med kommunens erbjudande av boende till äldre. Av de äldre svarar enbart 15 procent att de är nöjda eller mycket nöjda.



”Att intresset för att lyssna på de äldre är så lågt är faktiskt häpnadsväckande.

Ingrid Eiken, VD, Mäklarsamfundet

MÅNGA ÄLDRE VILL FÖRÄNDRA SITT BOENDE

GRUPPEN ÄLDRE I SVERIGE är stor och den förväntas öka framöver. Bara av det skälet kan 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. Den måste ses i sitt sammanhang av hur andra grupper bor och kommer att vilja bo. Trots detta saknas dialog med de äldre om hur de själva vill ha det.

I dag har vi närmare två miljoner "äldre" i den

svenska befolkningsstrukturen, om femton år rör det sig om ytterligare en halv miljon människor.

Syftet med den granskning Mäklarsamfundet gjort är att kartlägga förutsättningar för de äldre att kunna förändra sitt boende, och på så sätt både verka för att höja livskvaliteten hos de äldre och öka rörligheten på bostadsmarknaden i stort.

Hur gruppen äldre väljer att bo påverkar hela bostadsmarknaden.

Diagram 1. Befolkningsprognos för åldersgrupperna 65-74 år och över 75 fram till år 2040

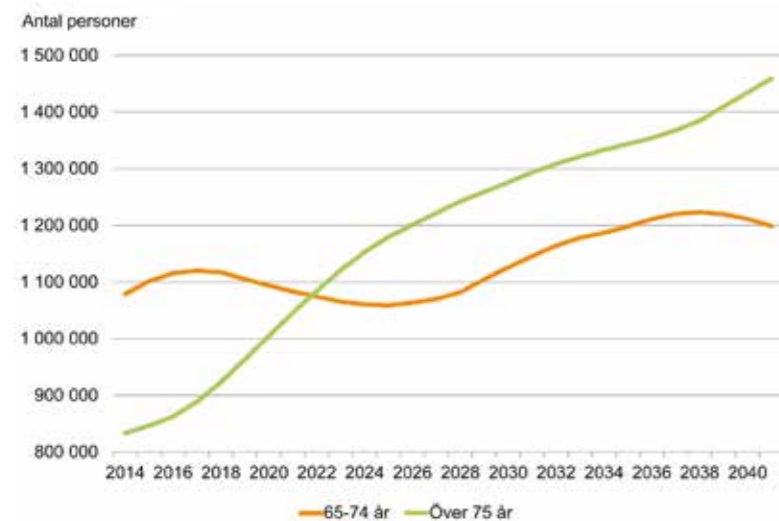
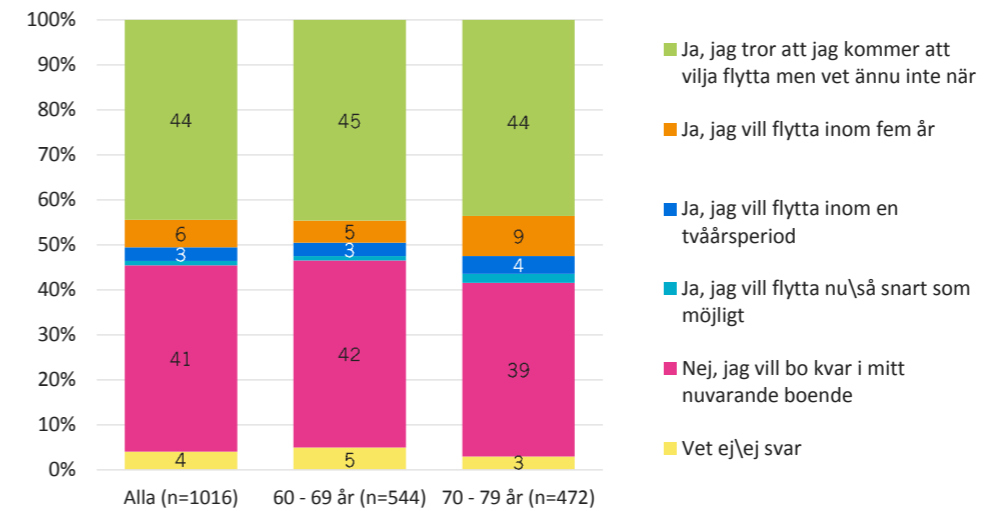


Diagram och faktaruta: Boverket

- Bostadsmarknaden lyckas inte tillgodose behoven hos stora medborgargrupper.
- Vi lever längre än någonsin.
- Ca 20 procent av Sveriges befolkning är 65 år eller äldre.
- Från och med år 2020 beräknas andelen 80-åringar och äldre i befolkningen öka. Särskilt kraftig blir ökningen bland de över 85 år.
- År 2050 har antalet personer över 85 år fördubblats jämfört med idag.

Diagram 2. Mer än hälften vill flytta, nu eller framöver...



Källa: TNS Sifo



”Människor vill kunna påverka sitt boende livet igenom – det gäller så klart även äldre.

Ingrid Eiken, VD, Mäklarsamfundet

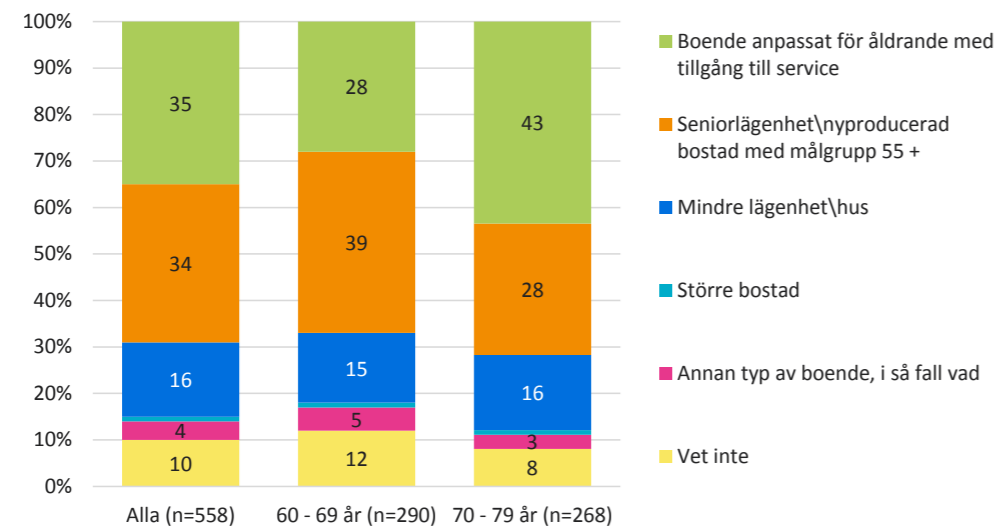
DRÖMMEN ÄR ETT ANPASSAT BOENDE

DE FLESTA ÄLDRE bor i bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden. En del äldre bor i seniorbostäder som är vanliga bostäder som riktar sig till medelålders eller äldre. Särskilda boendeformer för äldre är en boendeform för service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd. För att kunna bo i ett särskilt boende krävs en biståndsprövning och ett beslut av kommunen. Trygghetsbostäder är bostäder som har utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation och där det finns personal på vissa tider.

Av de som är över 80 år har 14 procent plats i särskilt boende. Det befintliga bostadsbeståndet är inte särskilt väl planerat för en åldrande befolkning, detta trots att hälften av den åldrande befolkningen ser framför sig att de ska flytta.

Många äldre drar sig också för att planera för sitt boende på ålderns höst, man upplever kanske att man är långt ifrån den ålder då vårdbehov inträder. Dock visar Mäklarsamfundets undersökning att drömmen för många är just ett anpassat boende.

Diagram 3. ...och önskemålet är framförallt ett anpassat boende.



Det saknas idag bostäder och boendemiljöer väl anpassade till den åldrande människans behov. Det finns brister i tillgänglighet inom det ordinarie bostadsbeståndet och i ett antal kommuner saknas platser i särskilt boende.

Enligt Boverket är flyttfrekvensen bland äldre generellt låg, och har varit så under en längre tid. Den låga flyttfrekvensen beror inte bara på ett

sinande utbud av bostäder anpassade för äldre. Många av dagens äldre vill bo kvar i sin nuvarande bostad. Det dåliga utbudet innebär dock en inlåsnings-effekt för de som vill flytta, men som inte har möjlighet till detta, då inga alternativ finns.

Enligt Mäklarsamfundets undersökning är detta alltså ett symptom på att det saknas alternativ som är tillräckligt tilltalande.



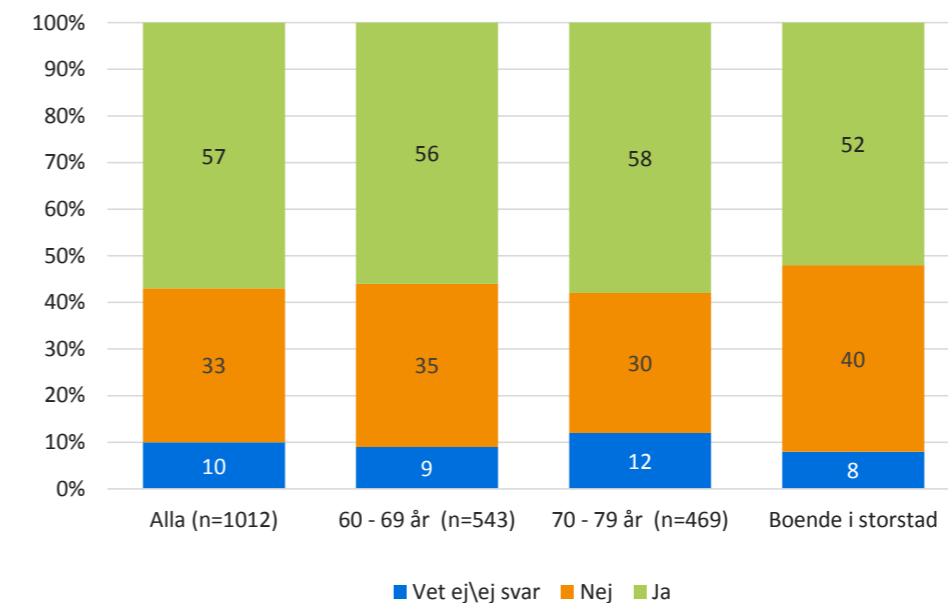


OTRYGGHETEN – ETT SVEK MOT DE ÄLDRE

MÄKLARSAMFUNDETS UNDERSÖKNING visar att det finns en stor otrygghet kring vilket utbud som kommer att finnas på bostadsmarknaden den dagen det är dags att flytta. En tredjedel av de tillfrågade känner sig inte trygga med att det finns ett lämpligt boende att flytta till den dag de vill flytta. Otryggheten är större i och kring storstäder, där är hela 40 procent av de tillfrågade oroliga för hur utbudet på marknaden ska vara tillräckligt den dag det

är dags att röra på sig. Varför den halva av alla de äldre som Mäklarsamfundet har frågat som vill eller kan tänka sig att flytta inte gör slag i saken finner vi möjligen svaren på här. Bostaden är för många människor, oavsett ålder, förknippad med just en trygg punkt i tillvaron. Är du trygg där du är idag men känner otrygghet inför vad som kan komma att bli resultatet av en flytt kommer du att bo kvar.

Diagram 4. Stor otrygghet kring utbud av boende





Var femte tillfrågad ser reavinstskatten som ett hinder för dem när de överväger en försäljning. Bland de tillfrågade i Stockholmsområdet är andelen en tredjedel.



Mer än hälften av de tillfrågade vill, eller tror sig vilja, flytta nu eller i framtiden.



STOR OKUNSKAP BLAND ÄLDRE KRING KOMMUNERNAS UTBUD OCH ERBJUDANDE



NÄRA EN TREDJEDEL av de tillfrågade anger att de inte känner till kommunens erbjudande av bostäder för äldre. Vetskapen ökar med åldern men fortfarande är det 25 procent av de som är 70-79 år som inte anser sig veta vad kommunen erbjuder.

Storstadsbor är mer negativt inställda till kommunens bostadserbjudande och har lägre kunskap. Här anger hela 40 procent att de inte känner till erbjudandet.

Diagram 5. Kommunens erbjudande av bostäder för äldre idag

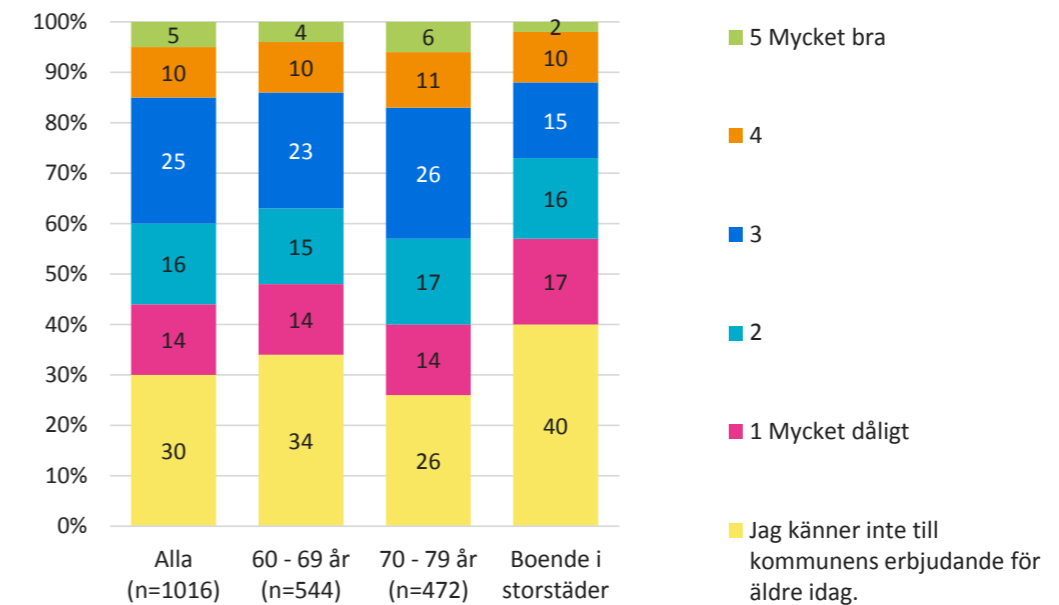
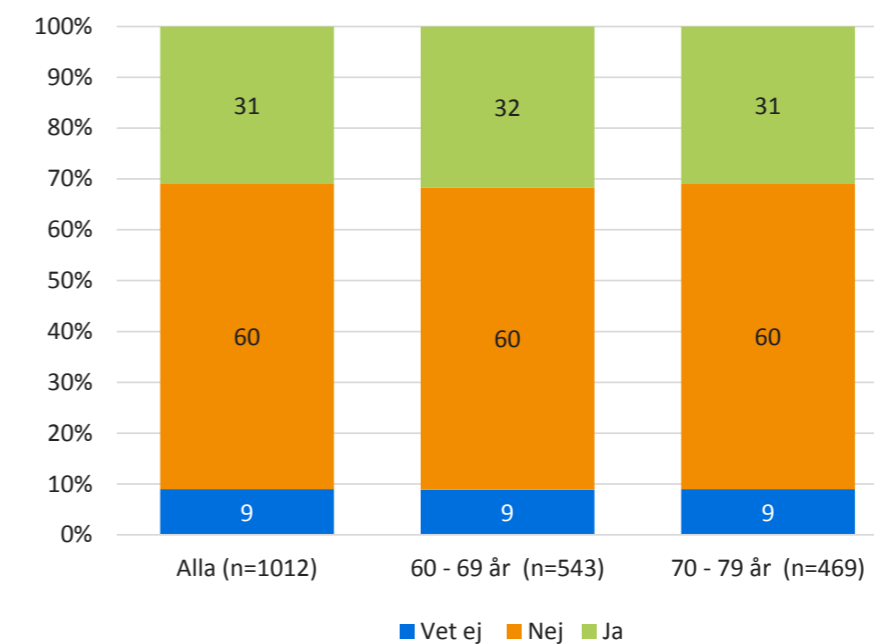


Diagram 6. Många av de äldre i Mäklarsamfundets undersökning skulle flytta tidigare om det fanns fler alternativ



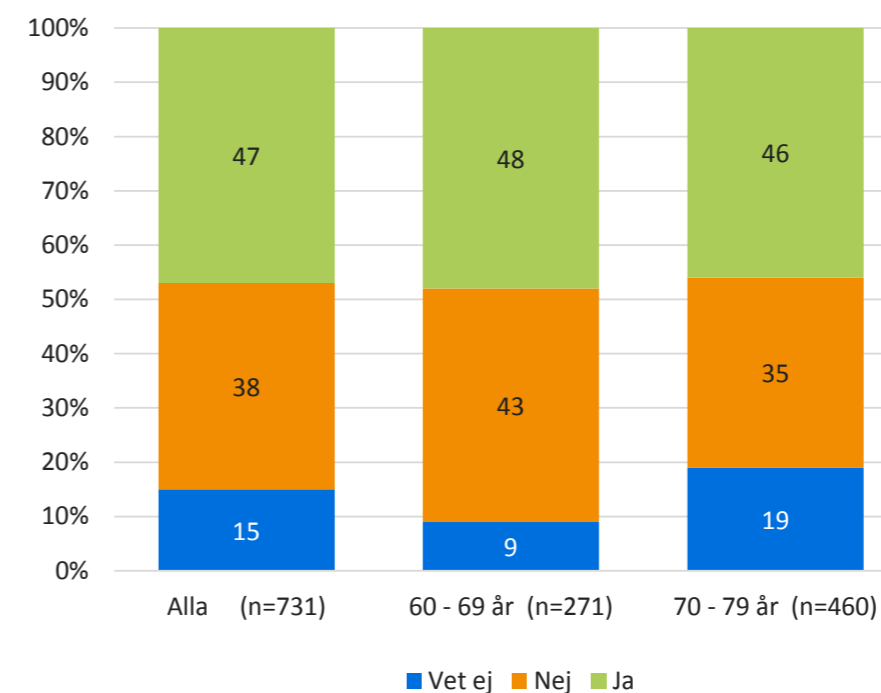


EKONOMIN SPELAR ROLL – SVÅRT ATT FÅ BOLÅN FÖR ÄLDRE

I UNDERSÖKNINGEN STÄLLEDES ÄVEN frågor om privatekonomi och hur de äldre ser på finansieringsmöjligheterna till en ny bostad. Svaren visar att många äldre känner osäkerhet kring om det alls går att få ett nytt lån efter en viss ålder, särskilt efter pensionen. Många banker har som policy att inte ge nya lån till pensionärer, risken är helt enkelt för

stor enligt de ganska trubbiga riskmodeller som används. Knappt hälften av de tillfrågade tror att de kan få problem med att få ett nytt bostadslån. Att plånboken har betydelse när det är dags att byta bostad är lätt att förstå, liksom att oro för om plånboken är tjock nog kan vara en bromsande faktor även om man skulle vilja flytta.

Diagram 7. Svårare för pensionärer att få bostadslån



REAVINSTSKATTEN HINDER FÖR VAR TREDJE ÄLDRE PERSON I STOCKHOLM

AV MÄKLARSAMFUNDETS UNDERSÖKNING

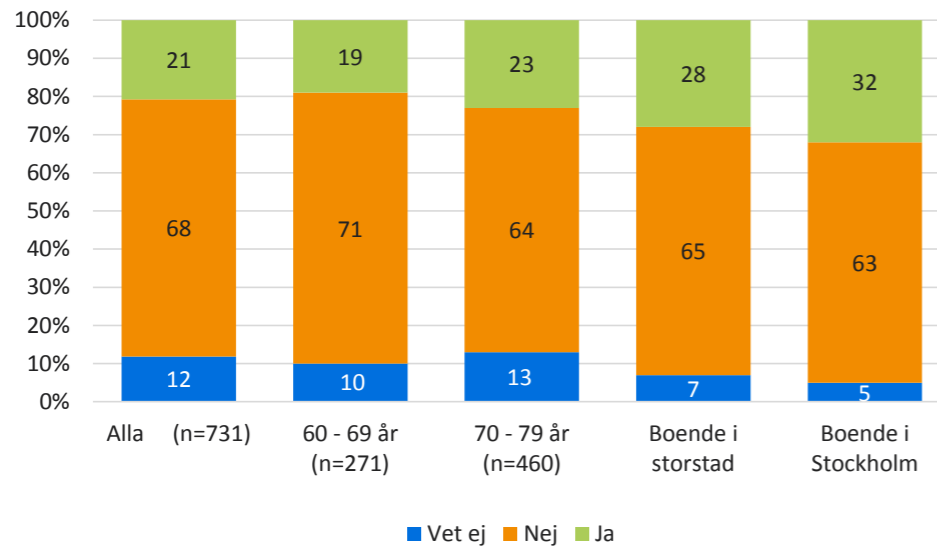
framgår det tydligt att det finns stora problem med dagens skattesystem när det kommer till de delar som är kopplade till bostadsmarknaden. Det befintliga systemet, särskilt nivåerna på reavinstskatten vid försäljning av bostäder, försämrar rörligheten i det befintliga beståndet avsevärt.

Totalt sett anser 21 procent av bostadsägare i åldersgruppen 60-79 år att nivån på reavinstskatten

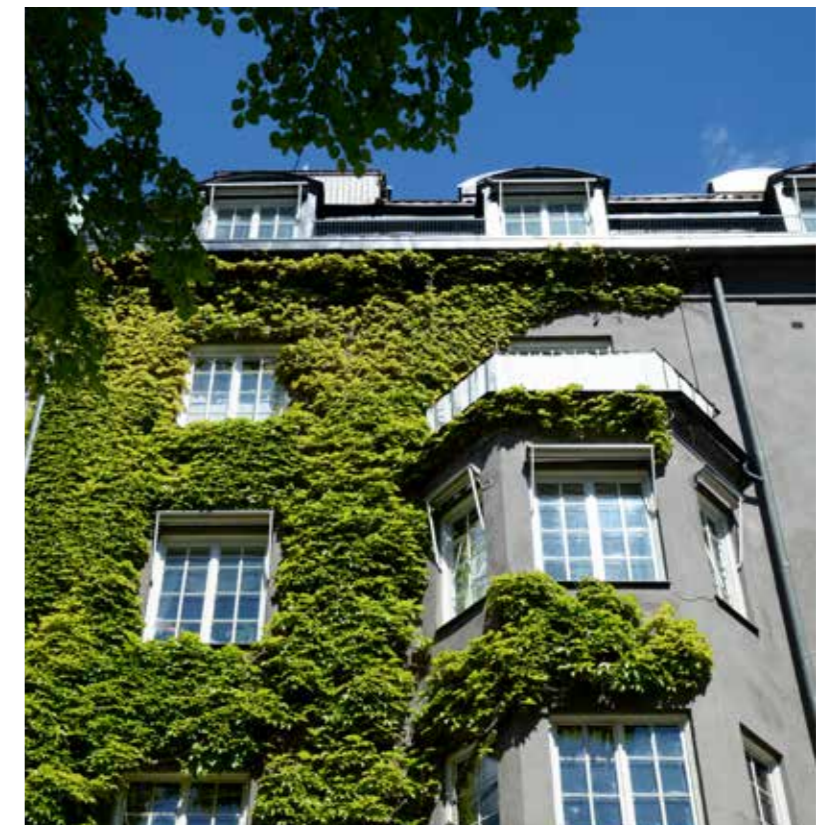
är ett hinder eller en begränsning för dem när de överväger en flytt.

I storstäder (Stockholm, Göteborg och Malmö) är andelen avsevärt högre, 28 procent, och i Stockholm anger var tredje (32 procent) att reavinstskatten utgör ett hinder eller en begränsning för att förändra sitt boende.

Diagram 8. Är reavinstskatten ett hinder eller en begränsning inför försäljning?



Nivån på reavinstskatten vid försäljning av bostäder försämrar rörligheten i det befintliga beståndet avsevärt.



PESSIMISM OCH INFORMATIONSBRIST VANLIGT I KOMMUNERNA

NÄR DE KOMMUNALA TJÄNSTEMÄNNEN i Sveriges kommuner tillfrågades om bostadsförsörjningen till de äldre var tillräcklig målades en rätt pessimistisk bild upp. På frågan "Bedömer du att de äldre i din kommun har tillgång till det boende som de önskar i livets alla skeden?" svarade hela 40 procent att de inte trodde att tillgången skulle matcha efterfrågan

hos de äldre. Samma dystra bild visade sig gälla när det kom till om man tror att de äldre känner till vilka skyldigheter kommunerna har gentemot de äldre och vilka alternativ som kommunen erbjuder. 60 procent av de tillfrågade svarade att de inte trodde att de äldre kände till alternativen eller bara kände till dem till viss del.

Diagram 9. Tillgång till önskat boende

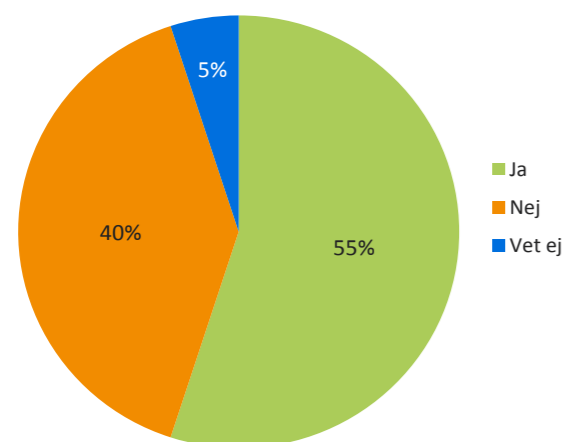
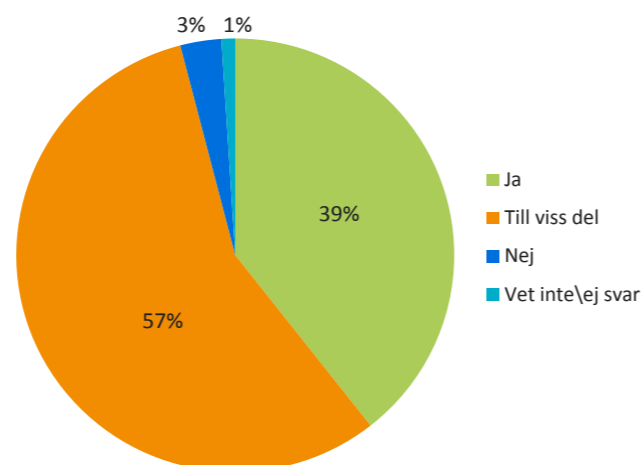


Diagram 10. Kännedom om boende



...MEN SKILLNADEN MELLAN KOMMUNERNA ÄR STORA.

Bland de kommuntjänstemän som ansåg att tillgången möter efterfrågan (55 procent) var motiveringarna bland annat:

"De äldre är nöjda, det finns ingen kö i vår kommun till olika boenden"

"Vi klarar tremånadersregeln" (enligt Socialtjänstlagen, Mäklarsamfundets anm.)

"Det finns goda valmöjligheter kring var man vill bo – både i och utanför tätorten. Vi har ju boenden både i kommunal regi och privata värd företag"

Bland de kommuntjänstemän som ansåg att tillgången inte möter efterfrågan (40 procent) var motiveringarna bland annat:

"Det fattas "mellanboenden", det saknas trygghetsboenden"

"Vi har inte alla sorters boende än. Vi håller på att bygga, så snart kan jag säga att vi har allt att erbjuda"

"Det är behovet av vård som styr vilken typ av boende man får, inte önskemålet. Det är också tillgången på lediga lägenheter inom boendet som styr, alltså var det finns ledigt. Man får ju naturligtvis stå kvar och vänta om man blir erbjuden något man inte vill ha, den möjligheten har man ju alltid"

"Vi saknar alternativ till särskilt boende, till exempel trygghetsboende, det man kallar seniorboende. Vi har sådant men inte tillräckligt många"

” Vi tror inte att de äldre känner till vilken typ av boende kommunen har skyldighet att hjälpa till med.



SAMMANFATTADE SLUTSATSER

- En väldigt stor del av den svenska befolkningen är att betrakta som "äldre" och gruppen blir större i närtid – av dessa vill hälften flytta. Det är hög tid att ta de äldres önskemål på allvar och faktiskt hjälpa dem med det.
- Av de som vill eller planerar att flytta är drömmen för många ett anpassat boende. Här borde det finnas en stor marknad för att bygga eller bygga om, och tillse att det finns tillgång på prisvärda bostäder som fyller just de behov de äldre efterfrågar. Sådana bostäder skulle dessutom lätta trycket på den övriga bostadsmarknaden i kommunerna.
- Reavinstskatten på vinst i samband med bostadsförsäljning är ett stort hinder när äldre ska byta boende, särskilt i storstäderna. Det är hög tid att sänka nivån, om inte för alla så åtminstone för de äldre. En förändring skulle, enligt Mäklarsamfundets undersökning, kunna öka rörligheten i det befintliga bostadsbeståndet väsentligt och relativt omgående.
- Det finns en stor skillnad mellan hur kommundienstmännen och de äldre upplever situationen. Mycket borde vara vunnet med en bättre dialog mellan kommuner och den åldrande befolkningen. Kommunerna borde därför lägga betydande resurser på att föra dialog med de äldre och informera om vilka valmöjligheter som faktiskt står till buds.

Ansvarig utgivare: Ingrid Eiken, VD, Mäklarsamfundet

Skribenter: Josefine Uppling och Ingrid Eiken

Bilder: Carina Vikarby, Caroline Berg, Shutterstock

Formgivning: Carina Vikarby och Caroline Berg

Tryck: Arkitektkopia, juni 2015





En tredjedel av de tillfrågade tror inte att det kommer att finnas ett passande boende till dem den dag de eventuellt vill flytta.