

Sverige blir äldre –

Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

Frida Svensson

Civilingenjör i Lantmäteri
VFTM01 Examensarbete i fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola

Copyright © Frida Svensson, 2025

Fastighetsvetenskap
Institution för teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN LUTVDG/TVLM 25/5579SE
Tryckort: Lund

Sverige blir äldre -

Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

Sweden is ageing -

Is the housing supply adapted to an ageing population?

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Frida Svensson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Åsa Hansson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Ingemar Bengtsson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Jakob Augustinsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Demografiska förändringar, åldrande befolkning, bostadsbestånd, bostadsmarknad, flyttmönster, flyttkedjor, urbanisering.

Keywords:

Demographic changes, ageing population, housing stock, housing market, moving patterns, housing chains, urbanization.

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

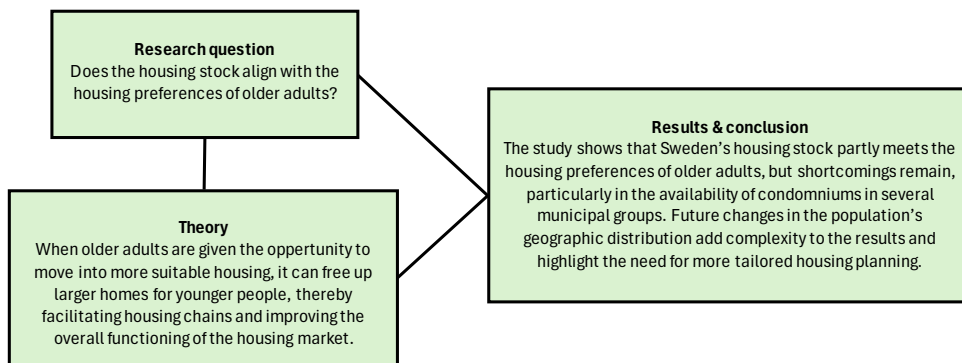
Abstract

Sweden is facing significant demographic changes, with declining birth rates and an ageing population that is not only growing older but also growing in number. These shifts affect many areas of society, particularly the housing market. Since people of different ages have different housing preferences, the demand for various types of housing is also changing.

Against this background, this study examines the extent to which the current housing stock aligns with the housing preferences of older adults. The analysis is based on data on the number of sold single-family houses and condominiums, as well as rented apartments during one year, which is compared to the preferred housing types among older people. The study also includes an analysis of senior housing. In addition, future demographic developments at the municipal level are explored to better understand how needs may evolve over time.

The study is grounded in theories of housing chains and the dynamics of supply and demand. Today, the Swedish housing market is characterised by low mobility, partly because many older adults remain in large homes that may no longer suit their needs. By gaining greater insight into the housing preferences of older adults, conditions can be improved for those who wish to move but currently face obstacles. This would enable younger households to access larger homes, while older adults could relocate to housing that better fits their life situation. In the long run, this contributes to a more flexible and well-functioning housing market.

Below is a brief summary of the study's key points:



Sammanfattning

Sverige genomgår för tillfället strukturella förändringar i befolkningssammansättningen. Andelen äldre blir större och andelen yngre blir tvärtom mindre. Denna demografiska utveckling får stora följder för samhället, inte minst för bostadsmarknaden. Människor i olika åldrar har olika boendepreferenser och när fördelningen i samhället förändras, förändras också behovet av olika typer av bostäder.

Idag är det betydligt svårare för yngre att ta sig in på bostadsmarknaden jämfört med exempelvis för 30 år sedan. Orsakerna är flera: globala kriser, striktare låne- och amorteringsregler samt en kraftig prisutveckling på fastigheter. Äldre, som köpte bostad för längesedan, har gynnats, medan yngre generationer har svårare att etablera sig och göra en liknande bostadskarriär. Samtidigt väljer många äldre att bo kvar i sina nuvarande bostäder, vilket ytterligare minskar rörligheten. Tidigare studier visar att flyttbenägenhet bland äldre inte främst styrs av ålder, utan av faktorer som hur länge man har bott i sin nuvarande bostad och bostadstyp. Bostadsägare är generellt mindre benägna att flytta, bland annat på grund av höga transaktionskostnader och att det finns en stark känslomässig koppling till hemmet.

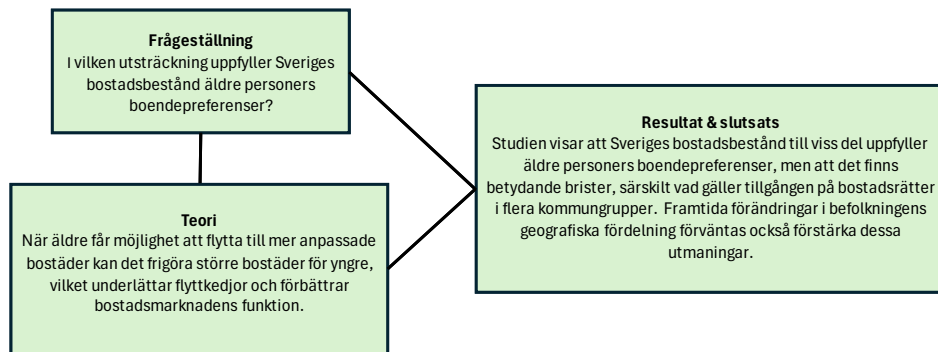
Syftet med denna studie är att undersöka hur väl det befintliga bostadsbeståndet motsvarar äldres behov och preferenser. Genom att identifiera brister i utbudet kan åtgärder vidtas som gör det mer attraktivt eller möjligt för äldre att flytta. På så sätt kan större bostäder frigöras och tas över av yngre hushåll, något som i förlängningen kan bidra till en mer rörlig och balanserad bostadsmarknad.

Studien delas in i fyra analytiska delar. Först görs en framskrivning av befolkningsutvecklingen fram till 2035, med fokus på de som är 55 år eller äldre, men även på resterande åldersgrupper. Därefter analyseras äldres boendepreferenser och hinder för flytt, baserat på enkätdata från en tidigare studie. Den tredje delen kartlägger det nuvarande bostadsbeståndet på kommunnivå, med statistik om antal förmedlade hyresrätter samt sålda äganderätter och bostadsrätter. Slutligen sammanställs resultaten i en analys som bedömer hur väl bostadsutbudet möter äldres preferenser och vilka framtida utmaningar som kan uppstå med de demografiska förändringarna.

Resultaten visar att det finns en brist på framförallt bostadsrätter för äldre i flera kommuner och kommungrupper, särskilt i mer perifera områden. Ekonomiska begränsningar och ett otillräckligt bostadsutbud upplevs som de största hindren för äldre att hitta passande boenden. Framskrivningarna pekar dessutom på att en större andel av befolkningen kommer att bo närmre större städer, samtidigt som landsbygdens befolkning minskar. Detta innebär olika utmaningar beroende på kommunernas geografiska och demografiska förutsättningar.

Nedan följer en kort sammanfattning av studiens kärnpunkter:

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?



Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

Förord

Fem års studier vid Lunds Tekniska Högskola har nu kokats ihop till detta examensarbete på 30 högskolepoäng och efter detta kan jag stolt titulera mig som civilingenjör i lantmäteri. Studien har genomförts våren och sommaren 2025, och efter många år i skolbänken är det nu dags att ta nästa steg ut i arbetslivet, något jag ser mycket fram emot.

Jag vill rikta ett varmt tack till min handledare Åsa Hansson för all värdefull hjälp och stöd under hela arbetsprocessen. Vidare vill jag tacka min handledare Rikard Jacobsson från PwC för de insikter och perspektiv som har berikat arbetet. Jag vill även tacka Maya Kylén och hennes team för att jag fick använda deras enkät i min studie, vilket har varit avgörande för examensarbetets resultat.

Slutligen vill jag tacka alla mina vänner, familjemedlemmar och Ludde för många roliga och minnesvärda stunder, samt för allt stöd under dessa år. Utan er hade denna resa varit betydligt mindre rolig, och betydligt mer kämpig!

Lund, augusti 2025



Frida Svensson

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

Innehållsförteckning

1. Inledning	13
1.1 Bakgrund	13
1.2 Syfte.....	15
1.3 Frågeställning	15
1.4 Tillvägagångsätt	15
1.5 Disposition.....	16
2. Tidigare studier	19
3. Teori.....	21
3.1 Bostadsmarknadens struktur.....	21
3.2 Marknadsteori.....	22
3.3 Flyttkedjor	23
3.4 Läget på bostadsmarknaden	23
4. Etiska överväganden & avgränsningar	27
4.1 Etiska överväganden.....	27
4.2 Avgränsningar	27
5. Metod & känslighetsanalys.....	29
5.1 Forskningsfilosofi, design och ansats.....	29
5.2 Data	29
5.3 Programvara och statistiska tester	29
5.4 Del 1: Framskrivning av framtida befolkningsutveckling	30
5.4.1 Datainsamling & urval.....	30
5.4.2 Bearbetning.....	31
5.4.3 Känslighetsanalys	33
5.5 Del 2: Undersökning av äldres boendepreferenser och upplevda hinder.....	33
5.5.1 Datainsamling & urval.....	33
5.5.2 Bearbetning.....	35
5.5.3 Känslighetsanalys	37
5.6 Del 3: Kartläggning av nuvarande bostadsbestånd	41
5.6.1 Datainsamling & urval.....	41
5.6.2 Bearbetning.....	43
5.6.3 Känslighetsanalys	43

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

5.7 Del 4: Metod för jämförelseanalys.....	44
5.7.1 Bearbetning.....	44
5.7.2 Känslighetsanalys	44
6. Resultat	47
6.1 Prognoser för befolkningsutvecklingen fram till 2035.....	47
6.2 Äldres boendepreferenser och upplevda hinder	48
6.3 Bostadsbeståndet	52
6.4 Resultat av jämförelseanalysen	53
6.4.1 Resultat på kommunnivå	53
6.4.2 Resultat på kommungruppsnivå	58
6.4.3 Resultat faktor ålder.....	61
7. Diskussion.....	65
7.1 Prognoser för demografisk utveckling	65
7.1.1 Demografisk utveckling kopplat till flyttkedjor	65
7.1.2 Bostadsmarknadens utveckling kopplat till demografiska trender.....	66
7.2 Flyttvilja och hinder kopplat till bostadsutbud och flyttkedjor	66
7.2.1 Hur den totala flyttviljan möter bostadsutbudet	66
7.2.2 Hur den aktiva flyttviljan möter bostadsutbudet	67
7.3 Seniorboende	68
7.4 Kommungrupp C7, en särskilt ansträngd situation?	69
7.5 Ålder.....	70
7.6 Felkällor.....	71
8. Slutsatser och förslag på vidare studier	73
8.1 Slutsatser	73
8.1.1 Åtgärdsförslag baserade på studiens resultat.....	73
8.2 Förslag på framtida vidare studier.....	74
Källförteckning	75
Bilaga I.....	80
Bilaga II	83

1. Inledning

Det inledande kapitlet presenterar bakgrund, syfte, frågeställning, tillvägagångsätt och disposition, i syfte att ge läsaren en förståelse för studiens relevans och struktur.

1.1 Bakgrund

Sverige, liksom många andra länder, står inför betydande demografiska förändringar till följd av låga födelsetal och en växande andel äldre i befolkningen. Under 2020-talet når många av dem som är födda på 1940-talet en ålder av 80 år eller mer.¹ Dessa personer tillhör den så kallade Baby Boom-generationen, en ovanligt stor generation som föddes mellan 1946–1964. Detta innebär att Sverige idag har en betydligt större andel äldre i befolkningen jämfört med tidigare.² Det handlar dock inte enbart om att en stor generation nu åldras, utan också om att människor generellt blir äldre. Medellivslängden i Sverige 2024 uppgick till 82 år för män och 85 år för kvinnor. Det är en tydlig ökning jämfört med exempelvis 1950, då motsvarande siffror var 71 respektive 74 år.³

Kombinationen av en stor åldrande generation och stigande medellivslängd innebär att andelen äldre i befolkningen kommer att vara hög under lång tid, vilket påverkar flera samhällsområden, inte minst bostadsmarknaden. När olika åldersgrupper förändras i storlek förändras också efterfrågan då olika åldersgrupper har olika preferenser. En större andel äldre påverkar exempelvis hushållsstorlekar, vilket i sin tur påverkar både vilken typ av bostäder som efterfrågas och hur prisbilden utvecklas. Denna demografiska förskjutning kan även skapa regionala obalanser i befolkningstillväxt och bostadsbehov. Vissa regioner, som tidigare inte haft ett tydligt behov av nyproduktion, kan nu stå inför en ökad efterfrågan på exempelvis mer anpassade bostäder.⁴

Sveriges bostadsmarknad har under flera decennier präglats av långsiktigt stigande priser. Denna prisutveckling tog fart efter finanskrisen i början av 1990-talet, då Sverige genomgick en strukturell omställning från hög inflation och höga räntor till ett läge med stabil inflation och rekordlåga bolåneräntor. I kombination med stigande hushållsinkomster och ökade byggkostnader ledde detta till kraftiga värdeökningar på

¹”Allt fler 80+ i befolkningen”, Boverket, 16 maj 2025, <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/olika-grupper/aldre/>.

²Mäklarsamfundet, *Generationsbingot. Bortskämda boomers och bortträngda zoomers*, (2024), 16, <https://www.maklarsamfundet.se/sites/default/files/Media%20Opinion/pdf/Generationsbingot.pdf>.

³”Fortfarande flest kvinnor som fyller 100”, SCB, 19 september 2024, <https://www.scb.se/hitta-statistik/redaktionellt/fortfarande-flest-kvinnor-som-fyller-1002/>.

⁴Caroline Flodberg, Anna Österberg, *Effekter på utbud och efterfrågan av en åldrande befolkning* (Sveriges Riksbank, 2025), 16, <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/staff-memo/svenska/2025/staff-memo-effekter-pa-utbud-och-efterfragan-av-en-aldrande-befolkning-se.pdf>.

fastigheter.⁵ Som en följd av denna utveckling kunde många hushåll som tog sig in på bostadsmarknaden under denna period successivt byta upp sig till större eller mer attraktiva bostäder, vilket över tid möjliggjorde en betydande uppbyggnad av ekonomiskt kapital.⁶

Många av de som fick möjlighet att göra denna bostadskarriär tillhör den äldre delen av befolkningen. Idag bor ungefär en och en halv miljon personer i Sverige som är 60 år eller äldre i småhus, vilket motsvarar mer än hälften av den totala befolkningen i denna åldersgrupp. I Sverige bor totalt fem miljoner i småhus, vilket innebär att ungefär 30 procent av alla småhus bebos av personer som är 60 år eller äldre. Av dessa fem miljoner bor mer än två miljoner ensamma.⁷ Att en sådan stor andel av småhusen bebos av äldre, varav många ensamma, illustrerar en obalans mellan bostadsutnyttjande och behov.

Samtidigt har det blivit allt svårare för yngre att ta sig in på bostadsmarknaden. De höga bostadspriserna i kombination med amorteringskrav, bolånetak och bankernas strikta kreditbedömningar har gjort det svårt för unga att köpa sin första bostad, även för unga med stadig inkomst.⁸ Situationen har ytterligare försvårats de senaste åren av globala kriser som Covid-19-pandemin, Rysslands invasion av Ukraina och den efterföljande inflationen, som lett till kraftigt höjda räntor.⁹ Ett nytt förslag om förändrande lån- och amorteringskrav har dock nyligen lagts fram för att underlätta bland annat för yngre. Förslaget innebär att det grundläggande amorteringskravet förblir desamma, det vill säga en procents amortering för lån mellan 50–70 procent av bostadens värde, och två procents amortering för lån på över 70 procent av bostadens värde. Däremot innebär förslaget att det skärpta amorteringskravet ska slopas och att bolånetaket ska höjas från 85 till 90 procent, vilket möjliggör en mindre egen insats och att fler har möjlighet att köpa en bostad.¹⁰

Parallellt med att unga har svårt att komma in på bostadsmarknaden, väljer många äldre att bo kvar i sina nuvarande bostäder, trots att boendet kanske inte längre passar deras livssituation, vilket ytterligare påverkar rörligheten.¹¹ Att bo i en välbekant miljö ger äldre en känsla av trygghet och komfort, men stärker också deras känsla av att

⁵ Ingemar Bengtsson, *Fastighetsvärdering – om värdeteori och värderingsmetoder*, 1:e uppl. (Studentlitteratur, 2018), 26.

⁶ Mäklarsamfundet, *Generationsbingot. Bortskämda boomers och bortträngda zoomers*, 8.

⁷ SCB, ”Antal personer efter utländsk eller svensk bakgrund, boendeform, ålder och kön.

År 2012 – 2024” (SCB Statistikdatabasen), åtkomstdatum 9 december 2024,

https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_HE_HE0111_HE0111A/HushallT28/table/tableViewLayout1/

⁸ Mäklarsamfundet, *Generationsbingot. Bortskämda boomers och bortträngda zoomers*, 8-9.

⁹ Svenska Bankföreningen, *Bolånemarknaden i Sverige*, (Svenska Bankföreningen, 2022) 4–5, https://www.financesweden.se/media/5393/1407-sbf-rapport-bolaanemarknad-2022_se02.pdf.

¹⁰ ”Föreslagna förändringar av amorteringskrav och bolånetak”, Regeringskansliet, 17 juni 2025, <https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2025/06/foreslagna-forandringar-av-amorteringskrav-och-bolanetak/>

¹¹ ”Allt fler 80+ i befolkningen”.

fortfarande vara självständiga och oberoende av andra människor.¹² Efterfrågan på vilken typ av bostad folk vill bo i förändras i takt med åldern, och av denna anledning finns det ett behov av anpassade bostäder som gör det möjligt för äldre att bo självständigt. Det är inte optimalt att åldras i ett hem som inte är anpassat för äldre och det finns forskning¹³ som indikerar att tveksamheten inför flytt ökar med stigande ålder. Denna förståelse är viktig för att kunna tillhandahålla den typ av bostäder som efterfrågas på marknaden.¹⁴

Mot denna bakgrund uppstår en växande obalans mellan utbud och efterfrågan på bostäder i takt med att befolkningssammansättningen förändras. Den stora åldrande befolkningen bor kvar i bostäder som inte matchar deras nuvarande behov, samtidigt som yngre hushåll har svårt att hitta ett första boende. Detta väcker frågor om hur väl dagens bostadsbestånd är anpassat till befolkningens faktiska behov, både sett till bostädernas utformning och deras tillgänglighet. Särskilt angeläget blir det att undersöka hur väl bostadsmarknaden möter de boendepreferenser som finns hos äldre.

1.2 Syfte

Syftet med detta examensarbete är att undersöka i vilken utsträckning det nuvarande bostadsbeståndet möter efterfrågan och boendepreferenserna hos en växande och åldrande befolkning. Genom framskrivningar av demografiska förändringar samt analyser av framtida boendebehov belyser arbetet det förväntade samspelet mellan äldres efterfrågan och bostadsutbudet. På så vis identifieras både de utmaningar och möjligheter som finns för att bättre anpassa bostadsmarknaden till en åldrande befolkning.

1.3 Frågeställning

I vilken utsträckning uppfyller Sveriges bostadsbestånd äldre personers boendepreferenser?

1.4 Tillvägagångsätt

För att på ett nyanserat sätt kunna besvara frågeställningen delas studien in i fyra analytiska delar. Dessa delar är inte att betrakta som separata frågeställningar, utan som samverkande delar i en samlad analys. Tillsammans ger delarna en helhetsbild av hur bostadsbeståndet relaterar till äldres personers behov och preferenser.

¹² Bian Xun , och Lin Zhenguo. (2022). "Housing debt and elderly housing tenure choices." *Real Estate Economics*, 50(5), 1360–1397. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.12373>

¹³ Marianne Abramsson, & Eva Andersson (2016). "Changing Preferences with Ageing – Housing Choices and Housing Plans of Older People." *Housing, Theory & Society*, 33(2) (2016), 217–241. <https://doi-org.ludwig.lub.lu.se/10.1080/14036096.2015.1104385>

¹⁴ Ibid.

Del 1: Framskrivning av framtida befolkningsutveckling

- Framskrivningar av förändringar i andelen 55 år eller äldre, per kommun år 2035
- Prognos över hur yngre åldersgrupper påverkas av samma utveckling.

Del 2: Undersökning av äldres boendepreferenser och upplevda hinder

- Bearbetning av en tidigare enkät¹⁵ där respondenter svarat på frågor om de vill flytta, vilken typ av boendeform de föredrar samt vilka hinder de upplever i samband med en flytt.

Del 3: Kartläggning av det nuvarande bostadsbeståndet

- En redovisning om hur många bostadsrätter, äganderätter, hyresrätter och seniorboende som säljs eller förmedlas per år, på kommunnivå.
- En redovisning om hur det nuvarande totala bostadsbeståndet ser ut.

Del 4: Samlad analys och framtida utmaningar

- Bedömning av i vilken grad det nuvarande bostadsutbudet matchar äldres preferenser.
- Identifiering av eventuellt kommande bostadspolitiska utmaningar kopplat till den demografiska förändringen.

1.5 Disposition

Studien är uppdelad i nio kapitel som tillsammans syftar till att ge en helhetsförståelse för ämnet och besvara studiens syfte och frågeställningar.

Kapitel 1 inleder arbetet med att presentera en övergripande bakgrund och redogör därefter syfte, frågeställningar, tillvägagångsätt och disposition.

Kapitel 2 fokuserar på tidigare forskning inom området med fokus på de faktorer som påverkar varför äldre inte vill flytta eller väljer att flytta.

Kapitel 3 behandlar teori om bostadsmarknaden med begrepp såsom utbud och efterfrågan, flyttkedjor och diverse upplåtelseformer. Detta för att skapa ett teoretiskt ramverk för att förstå hur olika faktorer samverkar på bostadsmarknaden.

Kapitel 4 beskriver de avgränsningar som gjorts för att avgränsa studiens omfattning, samt de etiska överväganden som har beaktats i genomförandet av arbetet.

Kapitel 5 beskriver det metodologiska tillvägagångsättet för studien. Undersökningen är uppdelad i tre huvudsakliga delar som sedan ligger till grund till en fjärde del i form

¹⁵ S. M. Schmidt, S. Iwarsson, Å. Hansson, D. Dahlgren, M. Kylén, "Homeownership While Aging-How Health and Economic Factors Incentivize or Disincentivize Relocation: Protocol for a Mixed Methods Project", *JMIR Research Protocols*, 12 (2023), <https://doi.org/10.2196/47568>.

av en jämförelseanalys. Varje delmoment redovisas tillsammans med en känslighetsanalys där metodens begränsningar och möjliga felkällor diskuteras.

Kapitel 6 presenterar de resultat som framkommit i studiens fyra delmoment. Resultaten redovisas med hjälp av tabeller och figurer, kompletterande med förklarande text.

Kapitel 7 innehåller en diskussion där resultaten tolkas och sätts i relation till tidigare forskning och det teoretiska ramverket. Här diskuteras olika perspektiv, möjliga tolkningar, samt styrkor och svagheter med studien.

Kapitel 8 sammanfattar studiens huvudsakliga slutsatser, föreslår möjliga åtgärder samt pekar ut riktningar för framtida forskning inom ämnesområdet, baserat på de kunskapsluckor och behov som framkommit under studiens gång.

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

2. Tidigare studier

I detta kapitel presenteras tidigare studier och teorier inom området i syfte att ge en grundläggande förståelse av vad som redan har undersökts och vilka olika synsätt som finns.

Tidigare studier¹⁶ visar att det inte är åldern i sig som avgör om äldre personer flyttar, utan snarare hur länge en person har bott i samma bostad, oavsett om det är en hyres – eller äganderätt. Bostadsägare är generellt sett mindre benägna att flytta, dels på grund av höga transaktionskostnader, dels då bostadsägare ofta har anpassat sina bostäder efter egna preferenser. Det är dock inte nödvändigtvis ägandet i sig som hämmar flyttviljan, utan snarare att personer som inte planerar att flytta tenderar att från första början köpa en äganderätt. Även hyresgäster som bott länge i en och samma bostad blir mindre benägna att flytta, exempelvis på grund av risken att förlora fördelaktiga hyresvillkor.

Enligt samma studie är personer med hög bostadsförmögenhet mer benägna att flytta än de med hög finansiell förmögenhet, eftersom en äganderätt möjliggör kapitaluttag vid försäljning. Bland hyresgäster är det i stället hög inkomst som ökar sannolikheten att flytta. De personer som är mest benägna att nedväxla från en äganderätt till en hyresrätt är de bostadsägare vars bostäder ökat mest i värde. Även ålder är en faktor som spelar roll när det gäller nedväxling från äganderätt till hyresrätt, men detta beror ofta på försämrad hälsa eller förlust av partner. Även om det är få äldre som väljer att flytta, är det vanligare att gå från ägt till hyrt boende än tvärtom. De som flyttar väljer ofta mindre bostäder där lägenheter och hyresrätter blir vanligare i takt med stigande ålder.¹⁷

I en studie av Abramsson och Andersson¹⁸ framgår det att ålder spelar en central roll i äldres boendepreferenser och boendesituationer. Studien visar att desto äldre en individ blir, desto mer sannolikt är det att denne bor i en hyresrätt eller bostadsrätt, jämfört med en äganderätt. Detta indikerar på att äldre personer föredrar att flytta bort från ansvar och underhåll i takt med en stigande ålder. De äldsta åldersgrupperna tenderar att inte vilja flytta alls, men är i praktiken bland de grupper som flyttar mest. Detta kan dock förklaras med åldersrelaterade hinder. Även civilståndet påverkar boendeformen då att vara gift minskar sannolikheten att flytta från bostäder, medan skilda och änkor eller änklingar har en högre sannolikhet att bo i andra boendeformer. Dessutom påverkas bostadsmarknadens struktur äldres preferenser. I kommuner där det finns en hög andel hyreslägenheter är respondenterna mer benägna att föredra denna boendeform, vilket indikerar att tillgången till en viss typ av bostad kan påverka individens val av boende.

¹⁶ Viola Angelini och Anne Laferrère, "Residential Mobility of the European Elderly", *CESifo Economic Studies*, 58(3) (2012); 565-566, <https://doi-org.ludwig.lub.lu.se/10.1093/cesifo/ifr017>.

¹⁷ Ibid., 565-566.

¹⁸ Abramsson och Andersson, "Changing Preferences with Ageing – Housing Choices and Housing Plans of Older People", 229–231.

Vidare skriver Stimson och McCrea¹⁹ om push- and pull-faktorer vid flyttbeslut. Push-faktorer vid flyttbeslut kan handla om försämrad hälsa, ensamhet, behov av hjälp i vardagen eller förlust av en partner, medan viktiga pull-faktorer är bostädernas utformning, prisvärdhet i förflyttningen samt närhet till familj och vänner.

I en annan forskningsstudie²⁰ analyseras äldres individers flyttbenägenhet och preferenser kring olika boendeformer. Studien utgick från tre huvudsakliga forskningsfrågor: hur stor andel äldre som vill flytta, vad de föredrar att flytta till, samt vilka faktorer som påverkar upplevelser av att det nuvarande boendet är lämpligt. Resultaten visade att det var få personer som var villiga att flytta och att den avgörande faktorn för om en person ville flytta eller inte var om den nuvarande bostaden ansågs lämplig eller ej. Även ålder och ekonomisk situation var bidragande faktorer men inte i lika stor utsträckning som boendets lämplighet.

Gällande frågan om vart äldre vill flytta visade studien att äldre hellre flyttar till seniorboende, där de kan behålla mer av sin självständighet, än äldreboende, så länge deras hälsa är i gott skick. Däremot när åldern 85 har passerats, minskar sannolikheten att flytta över huvud taget, även om behovet finns. De personer som ville flytta till bostadsrätt var ofta de som redan bor i ägt boende, medan flytt till hyresrätt var vanligare bland dem med svagare ekonomi. Det finns således en efterfrågan på boendeformer som möjliggör ett aktivt och självständigt liv på äldre dar, men att många upplever hinder för att faktiskt kunna flytta. Höga transaktionskostnader, svag ekonomi, samt ett skattesystem som inte uppmuntrar till flytt.²¹

¹⁹ Robert J Stimson och Rod McCrea, "A push-pull framework for modelling the relocation of retirees to a retirement village: the Australian experience". *Environment & Planning A*, 36(8) (2004): 1451. <https://doi.org/10.1068/a36206>

²⁰ Maria Kulander,(2018). "Moving later in life – preferences and opportunity", *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 11(5) (2018); 867–869. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-02-2018-0012>

²¹ Ibid., 867-869

3. Teori

I detta kapitel beskrivs den teori och de begrepp som används i studien. Syftet är att ge en tydlig grund för att förstå och tolka resultaten.

3.1 Bostadsmarknadens struktur

I Sverige förekommer flera olika boendeformer, med variationer i både ägandestruktur och upplåtelsesätt. De tre vanligaste upplåtelseformerna är:

- hyresrätt,
- bostadsrätt, och
- äganderätt.

Att bo i en hyresrätt innebär att bostaden hyrs av en hyresvärd som äger fastigheten. Boendeformen regleras genom ett hyresavtal, vilket ger hyresgästen rätt att använda bostaden, en så kallad nyttjanderätt. Detta innebär att det övergripande ansvaret för fastigheten och även den långsiktiga förvaltningen ligger hos fastighetsägaren.

En bostadsrätt innebär ett medlemskap i en bostadsrättsförening, där varje medlem har en andel i föreningen samt en nyttjanderätt till en lägenhet. Själva bostaden ägs således inte av individen, utan det är rätten att bo i lägenheten som utgör grunden för boendeformen.

Äganderätt är den mest långtgående formen av boendeäggande och innebär att bostaden ägs av den enskilde individen. Denna form är vanligast för småhus, där både byggnaden och tomten ingår i ägandet. Äganderätt kan dock även förekomma i flerbostadshus, vilket då brukar benämnas ägarlägenhet. En ägarlägenhet innebär att den enskilde äger själva lägenheten, men inte de gemensamma delarna av fastigheten, såsom trapphus, tak, och andra gemensamma utrymmen.²²

Ett trygghetsboende är en särskild boendeform som syftar till att erbjuda äldre personer en ökad trygghet och möjlighet till social gemenskap. Det är en boendeform som är ett mellanting mellan ett ordinärt boende och ett särskilt boende för äldre (SÄBO) och är till för de äldre som inte har omfattande vårdbehov men som ändå önskar ett mer tillgänglighetsanpassat och socialt hem.²³ I ett trygghetsboende, till skillnad från ett SÄBO, ingår varken måltider, service, omvårdnad eller sjukvård men det finns däremot ett krav på att bostäderna ska vara funktionellt utformade, samt att det ska finnas gemenskapslokaler såsom matsal och samvarorum.²⁴ För att bo i ett trygghetsboende krävs inget särskilt biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen, vilket innebär att den enskilde kan själv välja att flytta dit. Boendeformen erbjuds i olika upplåtelseformer och det är individen själv som står för beslut och kostnader kring flytten.²⁵

²² ”Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige”, Boverket, 27 mars 2025, [Upplåtelse- och boendeformer - Boverket](#).

²³ ”Fler kommuner saknar trygghetsbostäder”, Boverket, 16 maj 2024, [Trygghetsbostäder - Boverket](#).

²⁴ ”Trygghetsboende”, Seniorval, åtkomstdatum 15 april 2025, [Trygghetsboende | Seniorval](#).

²⁵ ”Fler kommuner saknar trygghetsbostäder”.

Ett seniorboende är en vanlig bostad inom det ordinarie bostadsbeståndet, men som till skillnad från en ordinarie bostad är avsedd för personer över en viss ålder. Syftet med bostäderna är att de ska vara utformade efter äldres behov av tillgänglighet, trygghet och gemenskap. Även seniorboenden finns i olika upplåtelseformer och vidare är det upp till individen själv om personer vill bo i ett seniorboende eller inte.²⁶

Vidare råder det brist på både trygghetsboenden och seniorboenden. 60 procent av landets kommuner har upprättat trygghetsboenden men hälften av dessa kommuner anser att de har för få. Även de kommuner som hittills inte har inrättat några trygghetsboenden anser att det finns ett behov av det. Det finns generellt sätt ett behov av mer varierande bostäder för äldre för att möta deras boendepreferenser och detta gäller även för trygghetsboenden. Ett problem med trygghetsboenden är att det ofta är nyproducerat, vilket leder till en hög hyra, vilket varken kommunen eller äldre personer har ekonomi för.²⁷

3.2 Marknadsteori

En marknad kan i ekonomiska termer förklaras som där utbudet och efterfrågan möter varandra. Utbudet visar hur stor mängd av en vara eller tjänst som en producent är beredd att erbjuda till försäljning beroende på det pris som kan erhållas. Efterfrågan å andra sidan, visar hur mycket en konsument är villig att köpa eller konsumera vid olika prisnivåer. Ekonomiskt rationella individer kommer alltid att välja det alternativ som ger dem den största nyttan givet deras budgetrestriktion, vilket generellt sätt innebär att efterfrågan för en nytta stiger om priset för denna vara sjunker. Omvänt för utbudet blir att ett företag är villig att producera större volymer av en nytta vid högre pris än vid ett lågt pris. Priset som råder på marknaden brukar kallas för jämviktspriset.²⁸

I detta sammanhang används även begreppen konsumentöverskott och producentöverskott. Konsumentöverskott avser den skillnad mellan det högsta pris en konsument är beredd att betala och det faktiska marknadspriset, medan producentöverskott beskriver skillnaden mellan marknadspriset och det lägsta pris som producenten är villig att acceptera.²⁹

Marknadsteori går även att applicera på bostadsmarknaden, men till skillnad från andra marknader är bostadsmarknaden mer trögrörlig. Bostadsbyggande tar lång tid, vilket gör att utbudet är relativt konstant vilket gör att det enbart är efterfrågan på kort sikt

²⁶ ”Många kommuner behöver fler seniorbostäder”, Boverket, 16 maj 2024, [Seniorbostäder - Boverket](#)

²⁷ ”Fler kommuner saknar trygghetsbostäder”.

²⁸ Christian Dahlman, Marcus Glader, David Reidhav, *Rättsekonomi En introduktion*, 2 uppl. (Lund: Studentlitteratur, 2004), 45–51.

²⁹ ”Dödviktsförlust, konsumentöverskott och producentöverskott”, ekonomifakta, 22 maj 2025, https://www.ekonomifakta.se/sakomraden/nationalekonomisk-teori/mikroekonomi/dodviktsforlust-konsumentoverskott-och-producentoverskott_1211814.html

som reglerar priserna. På lång sikt, när bostadsbyggandet har kommit i fatt, blir prisbilden mer balanserad.³⁰

3.3 Flyttkedjor

Flyttkedjor är en förklaringsmodell som ofta används vid analyser av trögheter i bostadsmarknaden. En flyttkedja beskriver den kedjereaktion som uppstår när en individ, eller ett hushåll, flyttar in i en nyproducerad bostad och därigenom lämnar sin tidigare bostad tillgänglig för någon annan. Ett exempel på en sådan kedja kan vara ett äldre par som flyttar från ett småhus till en mindre lägenhet. Småhuset blir då tillgängligt för exempelvis en barnfamilj, som i sin tur lämnar en bostad som kan tas över av en annan individ eller hushåll. På så vis möjliggörs en serie av bostadsbyten där hushåll successivt kan anpassa sitt boende efter livssituation, vilket i teorin främjar rörligheten på bostadsmarknaden. Däremot om den nyproducerade bostaden tas i anspråk av någon som flyttar hemifrån eller separerar, uppstår ingen ny bostadsvakans och ingen kedjeeffekt uppstår.³¹

Det råder dock osäkerheter kring flyttkedjors faktiska förmåga att skapa tillgänglighet för hushåll med svagare socioekonomisk ställning. När flyttkedjor används som en strategi i bostadspolitik bygger det på antagandet om att de bostäder som frigörs övertas av hushåll med liknande behov och ekonomiska förutsättningar. Detta indikerar på att den socioekonomiska sammansättningen i stor utsträckning blir oförändrad genom kedjan, vilket i förlängningen kan ifrågasätta flyttkedjans effektivitet som ett verktyg för att öka tillgängligheten för socioekonomiskt svagare grupper.³²

3.4 Läget på bostadsmarknaden

Varje år genomför Boverket, i samarbete med länsstyrelserna och kommunerna, en bostadsmarknadsanalys genom en enkätundersökning som skickas ut till samtliga kommuner i Sverige. Syftet med enkäten är att ge en samlad bild av bostadssituationen i landet. Kommunerna får bedöma om de anser att bostadsmarknadsläget är i balans, om det finns ett underskott eller ett överskott av bostäder. Balans innebär att utbudet av bostäder möter den efterfrågan som finns i kommunen. Underskott innebär att efterfrågan är större än utbudet, vilket gör att det kan vara svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och flytta inom kommunen. Överskott innebär tvärtom att det ständigt finns lediga hyresrätter eller bostäder till salu.³³

³⁰ Bengtsson, *Fastighetsvärdering – om värdeteori och värderingsmetoder*, 87–89.

³¹ "Flyttkedjor", Boverket, 2 december 2020, [Flyttkedjor - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#).

³² Martin Grander, Markus Rasmusson, och Tapio Salonen, *Flyttkedjor, en litteraturöversikt över befintlig forskning om bostadsflyttkedjor*, Malmö Universitet, 2018. [Microsoft Word - flyttkedjor forskning om bostadsflytt 181126.docx](#)

³³ "Om Boverkets bostadsmarknadsenkät", Boverket, 19 maj 2025, <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/om-bostadsmarknadsenkaten/>.

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

I undersökningen från 2025 uppgav 127 av de 287 svarande kommunerna, motsvarande 44 procent, att de bedömer ett underskott på den lokala bostadsmarknaden. Detta är en minskning med ungefär sju procentenheter jämfört med 2024.³⁴ År 2017 nåddes en toppnivå då 255 kommuner rapporterade ett underskott, men sedan dess har andelen kommuner som gör denna bedömning successivt minskat.³⁵ En anledning till denna minskning är att det under lång tid har nyproducerats många bostäder, och eftersom det tar flera år att färdigställa bostäder syns effekten på underskottet först nu.³⁶ Bostadsbyggandet har dock minskat kraftigt efter 2022 då inflation- och räntechocken gjorde att hushållens köpkraft urholkades samtidigt som det blev dyrare att bygga och finansiera nya bostadsprojekt.³⁷

Trots minskat underskott betyder inte det att bostadssituationen är i balans. Det är flertal kommuner som anser att det tvärtom finns ett överskott av bostäder men att det i stället finns ett matchningsproblem. Det finns lediga bostäder men det är inte den bostadstypen som efterfrågas.³⁸ Genom att översätta kommungrupperna som Boverket använder sig av till de kommungrupper som används i denna studie framgår kommunernas svar enligt tabell 1. Teorin bakom kommungruppsindelningen A1-C9 presenteras i kapitel 5.4.2.

Tabell 1. Tabellen visar antal kommuner som rapporterat underskott, balans eller överskott i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2025. En översättning har gjorts till de kommungrupper som används i denna studie i stället för de som används i Boverkets rapport.

	Underskott	Balans	Överskott	Ej svarat	
Kommungrupp	A1	3	0	0	0
	A2	39	4	0	0
	B3	10	8	5	0
	B4	29	27	5	2
	B5	6	10	8	0
	C6	11	14	2	0
	C7	13	24	14	0
	C8	7	16	11	1
	C9	9	9	3	0

³⁴ ”Antalet kommuner med underskott på bostadsmarknaden fortsätter att minska, enligt kommunernas bedömningar i Bostadsmarknadsenkäten 2025”, Boverket, 19 maj 2025, <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/nyheter-aktuellt/nyheter/bostadsmarknadsenkaten-2025/>.

³⁵ ”Läget på bostadsmarknaden i riket”, Boverket, 19 maj 2025, <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/riket/>.

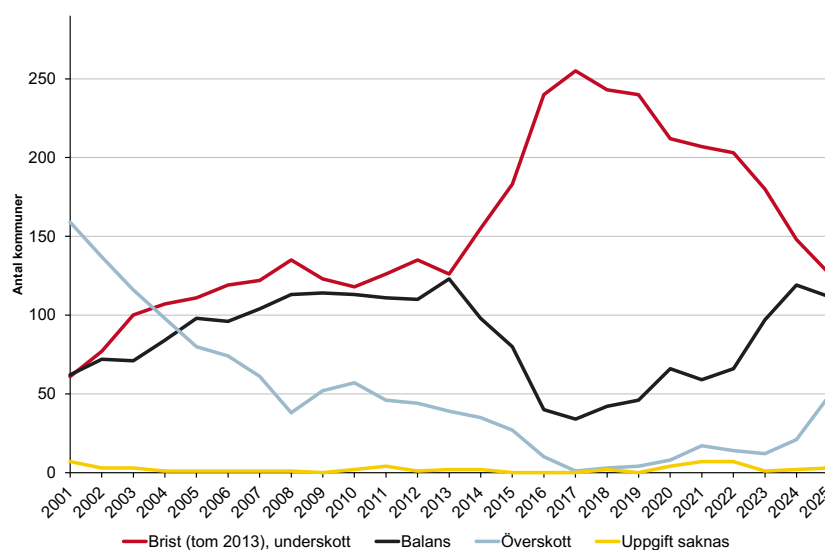
³⁶ ”6 av 10 bor i kommun med bostadsbrist”, Hurvibor, 6 augusti 2025, <https://hurvibor.se/bestandet/bostadsbristen/#laget-pa-kommunernas-bostadsmarknader>

³⁷ ”Bostadsbyggandet bromsar in”, Hurvibor, 9 maj 2025, <https://hurvibor.se/byggande/bostadsbyggande/>

³⁸ ”Antalet kommuner med underskott på bostadsmarknaden fortsätter att minska, enligt kommunernas bedömningar i Bostadsmarknadsenkäten 2025”.

I kommungrupperna A1 till B4 är det många kommuner som anser att det finns ett underskott av bostäder, medan i kommungrupperna B4 till C9 är det desto fler som anser att bostadsmarknaden är i balans eller att det till och med finns ett överskott.

Sedan 2017, det år då flest kommuner bedömde underskott och minst antal bedömde balans eller överskott på bostadsmarknaden, har trenden varit att allt färre kommuner bedömer underskott, samtidigt som andelen kommuner som bedömer överskott ökar för varje år, se Boverkets figur 1.³⁹



Figur 1. Diagrammet visar kommuners bedömning av bostadsmarknadsläget som helhet de senaste 20 åren. Observera att enkäten använde begreppet "brist" i stället för "underskott" till och med 2013 och fokuserar på efterfrågan från och med 2024. Ändringarna kan möjligen ha en marginell påverkan på svarsfördelningen.⁴⁰

I bostadsmarknadsenkäten undersöks även hur kommunerna bedömer efterfrågan på olika upplåtelseformer och det är många kommuner som inte kan bedöma vilka upplåtelseformer och storlekar som främst kommer att efterfrågas under de kommande tre åren i kommunen. Vidare finns det en fråga i enkäten om kommunerna prioriterar någon särskild hushållstyp men även på denna fråga svarar en majoritet, 216 kommuner, att de inte prioriterar någon särskild hushållstyp. Dessutom svarar 208 kommuner att det främsta behovet som behövs är bostäder med rimliga boendekostnader och därefter stora bostäder, bostäder för äldre och tillgänglighetsanpassade bostäder.⁴¹

³⁹ "Läget på bostadsmarknaden i riket".

⁴⁰ Ibid.

⁴¹ Ibid.

4. Etiska överväganden & avgränsningar

I detta kapitel behandlas studiens etiska överväganden samt de avgränsningar som har gjorts för att tydliggöra arbetets omfattning och ramar.

4.1 Etiska överväganden

Denna studie bygger på sekundärdata från enkätundersökning som tidigare genomförts.⁴² Det framgår från enkätfrågorna att samtliga deltagare har lämnat samtycke och godkänt att deras svar får användas för forskningsändamål. Det har även samtyckt till att uppgifter från SCB, såsom fastighetsinformation och användning av skattelättnader får kopplas till enkätsvaren. Alla respondenter är anonymiserade och endast tillgängliga för de forskare som arbetar med materialet. Deltagarna är helt anonyma och endast kodats med anonymkoder, således har inga namn eller personnummer samlats in.

I bearbetningen av datan har materialet först analyserats på kommugruppernivå och därefter översatts till kommunnivå, vilket ytterligare minskar risken att någon individ kan identifieras. Analysen bygger på sammanställda resultat i procentform, och inte på enskilda svar, vilket stärker deltagarnas integritet.

Vidare bedöms studien inte innebära några etiska risker för deltagarna. Det är dock möjligt att vissa kan uppfatta ämnet som känsligt, till exempel om flytt från det egna hemmet kan upplevas som ett hot. Syftet med studien är dock inte att ifrågasätta individers val, utan att belysa strukturella hinder som kan begränsa flyttmöjligheterna för äldre.

Studien följer dessutom Vetenskapsrådets fyra allmänna utgångspunkter för etiska överväganden när människor involveras:

1. Att göra gott.
2. Att inte skada.
3. Att respektera självbestämmande.
4. Att upprätthålla rättvisa.⁴³

4.2 Avgränsningar

Examensarbetet är geografiskt avgränsat till Sverige, med fokus på samtliga svenska kommuner samt analyser på kommungruppernivå. Studien baseras till stora delar på enkätdata⁴⁴ som besvarats av personer som är 55 år eller äldre och bor i småhus. Detta innebär att resultatet speglar just denna gruppens preferenser, och inte hela åldersgruppen 55 år eller äldre.

⁴² Schmidt et al., "Homeownership While Aging-How Health and Economic Factors Incentivize or Disincentivize Relocation: Protocol for a Mixed Methods Project".

⁴³ Vetenskapsrådet, *God forskningssed 2024*, (Vetenskapsrådet, 2024), 57, <https://www.vr.se/analys/rapporter/vara-rapporter/2024-10-02-god-forskningssed-2024.html>

⁴⁴ Schmidt et al., "Homeownership While Aging-How Health and Economic Factors Incentivize or Disincentivize Relocation: Protocol for a Mixed Methods Project".

Huvudfokus ligger således på den äldre befolkningen, men även resterande åldersgrupper har till viss mån analyserats. Detta för att få en övergripande bild av hur befolkningssammansättning kan förändras på tio års sikt.

Studien fokuserar främst på att jämföra olika boendeformer, men tar inte hänsyn till andra faktorer som kan påverka flyttbeslut. Exempelvis exkluderas aspekter såsom tillgänglighet, våningsplan eller behov av särskild anpassning för funktionsnedsättningar, vilket kan vara avgörande för många individers val av boende.

En ytterligare avgränsning är att studien utgår från att alla respondenter som uppger en vilja att flytta, också vill göra det inom den kommun de redan bor i. Detta speglar inte verkligheten, men har valts för att möjliggöra en jämförelse på kommunnivå.

5. Metod & känslighetsanalys

I följande kapitel redogörs för de metoder som har använts för att besvara examensarbetets frågeställningar. Syftet är att beskriva arbetsprocessen så att arbetet kan förstås, upprepas och granskas av andra än författaren.

5.1 Forskningsfilosofi, design och ansats

I studien är det främst tvärsnittsdata som har använts, men för befolkningsframskrivningarna är det däremot tidsseriedata. Forskningsfilosofin är positivistisk då forskningen utgår från en kvantitativ metod där objektiva datakällor används för att identifiera mönster mellan bostadsutbud och efterfrågan hos äldre. En kvantitativ metod är ett samlingsbegrepp för ett arbetssätt där empirisk och kvantifierbar data samlas in, sammanfattas i statistisk form och därefter analyseras.⁴⁵ Vidare är studien lösningsorienterad och syftar till att generera användbar kunskap för den svenska bostadsmarknaden. Forskningsdesignen är både beskrivande och förklarande och kombinerar empirisk data och teori genom en abduktiv ansats för att analysera bostadsmarknadens utmaningar i relation till den åldrande befolkningen.

5.2 Data

Studien baseras huvudsakligen på sekundärdata, det vill säga redan insamlad information från andra aktörer. Den första delen av studien bygger på data från SCB och den andra delen är från en enkät genomförd av Lunds universitet, riktat till personer över 55 år och som bor i småhus. Den tredje delen baseras dels på data insamlad från kommuner och bostadsbolag, samt från externa datakällor.

Fördelar med att använda sig av sekundärdata är att det sparar tid och resurser jämfört med primärdata. Dessutom ger sekundärdata tillgång till material som annars vore svårt att erhålla genom egen insamling. Det finns dock vissa nackdelar med att använda sekundärdata, såsom osäkerhet kring datakvalitet samt att informationen inte nödvändigtvis är anpassad till det specifika syftet med den aktuella undersökningen. I denna studie har källor valts utifrån deras trovärdighet och relevans och det har funnits medvetenhet om sekundärdatans begränsningar under studiens gång, särskilt vid tolkning av resultat och slutsatser.⁴⁶

5.3 Programvara och statistiska tester

Till största del har Excel använts som programmeringsspråk för att bearbeta datan i studien. Men som ett komplement till detta har programmeringsspråket R använts. R är ett programmeringsspråk för statistisk beräkning och grafisk framställning, som

⁴⁵ *Nationalencyklopedin*, ”kvantitativ metod”, åtkomstdatum 14 maj 2025, <https://www-nese.ludwig.lub.lu.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/kvantitativ-metod>.

⁴⁶ ”Primära och sekundära data”, Mälardalens universitet, åtkomstdatum 12 juni 2025, <https://libguides.mdu.se/c.php?g=678062&p=4832329>

används för att analysera data och skapa visualiseringar.⁴⁷ Programmeringsspråket har bland annat använts i denna studie i känslighetsanalysen 5.5.3 för att utföra Chi-square-tester, samt Fisher's exact test.

Chi-square-test är ett statistiskt test som används för kategoriska data för att undersöka om de observerade frekvenserna skiljer sig signifikant från vad man förväntar sig. Det finns två huvudsakliga test: "goodness of fit"-test och obereonde-test. I denna studie är det oberoende-testet som har använts och detta undersöker om två kategoriska variabler är relaterade.⁴⁸

Fisher's exact test är också ett statistiskt test som används för att undersöka om det finns samband mellan två binära variabler men används främst när urvalet är litet. Det är ett icke-parametriskt test vilket innebär att det inte förutsätter någon specifik fördelning i data och fungerar som ett alternativ till Chi-square-testet för oberoende vid små samspel.⁴⁹

5.4 Del 1: Framskrivning av framtida befolkningsutveckling

5.4.1 Datainsamling & urval

Som en första del i studien har en analys av den framtida befolkningsutvecklingen på kommunnivå genomförts. Statistiken har hämtats från SCB:s öppna statistikdatabas och avser officiella framskrivningar som bygger på antaganden om födelsetal, dödlighet, in- och utvandring samt flyttningsmönster. Beräkningarna baseras på observationer från de senaste nio åren, med antagandet att utvecklingen framöver kommer att följa ett liknande mönster. Informationen har laddats ner i tabellformat och därefter bearbetats i Excel.⁵⁰

Urvalet utgörs av samtliga Sveriges 290 kommuner samt specifika åldersgrupper 50 år eller äldre samt 60 år eller äldre. Dessa grupper valdes eftersom data för exakt 55 år och äldre, som studien i övrigt fokuserar på, inte fanns tillgängligt i SCB:s statistikdatabas. De valda åldersspannen ger dock en tydlig indikation på hur stor andel av befolkningen som kommer att tillhöra den äldre målgruppen i framtiden och utgör därmed en relevant approximation för studiens syfte.

⁴⁷ "What is R?", R, åtkomstdatum 1 juli 2025, <https://www.r-project.org/about.html>

⁴⁸ "Chi-Square (X^2) Tests | Types, Formula & Examples." Scribbr, 22 juni 2023, <https://www.scribbr.com/statistics/chi-square-tests/>

⁴⁹ Elliot McClenaghan. "The Fisher's Exact Test", *Technology Networks*, 18 februari 2025, <https://www.technologynetworks.com/tn/articles/the-fishers-exact-test-385738>.

⁵⁰ SCB, "Folkmängd, antalet födda, döda och flyttningar efter region, kön och ålder. År 2024 – 2070" (SCB Statistikdatabasen), åtkomstdatum 14 april 2025, https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0401_BE0401A/BefP rogOsiktRegN/table/tableViewLayout1/

För att vidare få en helhetsbild av hur befolkningsutvecklingen förväntas utvecklas över tid har även samtliga åldersgrupper i spannet 0 – 90+ år inkluderats i analysen, uppdelade i intervaller om tio år.

5.4.2 Bearbetning

De framtagna framskrivningarna har bearbetats genom att beräkna den procentuella förändringen i antalet invånare inom de ovan givna åldersgrupperna mellan basåret 2024 och prognosåret 2035. Detta har gjorts för varje enskild kommun för att kunna identifiera regionala skillnader i demografisk utveckling. Därefter har medelvärde, standardavvikelse och varians på de procentuella förändringarna beräknats på kommungruppsnivå enligt Sveriges Kommuner och Regioner (SKR).⁵¹

Svenska kommuner skiljer sig åt i fråga om befolkningsstorlek, geografi, socioekonomiska förutsättningar och för att möjliggöra relevanta jämförelser i studier och statistiska analyser har SKR tagit fram en kommungruppsindelning. Denna består av totalt nio grupper fördelade på tre större huvudgrupper. Kommunerna har grupperats utifrån vissa kriterier baserade på storlek, täthet och närhet och dessa kriterier bygger på antaganden om vilka faktorer som har betydelse för en kommuns utvecklingsmöjligheter gällande boende och näringsliv.

Följande 3 huvudgrupper finns:

- A. Storstäder och storstadsnära kommuner.
- B. Större städer och kommuner nära större stad.
- C. Mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner.

Dessa tre huvudgrupper delas sedan in i följande nio mindre grupper, se tabell 1.

⁵¹ ”Kommungruppsindelning”, SKR, 19 september 2023, <https://skr.se/skr/tjanster/kommunerochregioner/faktakommunerochregioner/kommungruppsindelning.2051.html>.

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

Tabell 2. Kategorisering av Sveriges kommuner enligt SKR:s kommungruppsindelning. Indelningen utgår från befolkningsstorlek, pendlingsmönster och tätortsstruktur.⁵²

Kommungrupp	Definition
A1. Storstäder	Kommuner med minst 200 000 invånare varav minst 200 000 invånare i den största tätorten.
A2. Pendlingskommun nära storstad	Kommuner där minst 40 procent av nattbefolkningen pendlar till arbete i en storstad eller storstadsnära kommun.
B3. Större stad	Kommuner med minst 50 000 invånare varav minst 40 000 invånare i den största tätorten.
B4. Pendlingskommun nära större stad	Kommuner där minst 40 procent av nattbefolkningen pendlar till arbete i en större stad.
B5. Lågpendlingskommun nära större stad	Kommuner där mindre än 40 procent av nattbefolkningen pendlar till arbete i en större stad.
C6. Mindre stad/tätort	Kommuner med minst 15 000 men mindre än 40 000 invånare i den största tätorten.
C7. Pendlingskommun nära mindre stad/tätort	Kommuner där minst 30 procent av nattbefolkningen pendlar till arbete i annan mindre ort och/eller där minst 30 procent av den sysselsatta dagbefolkningen bor i annan kommun.
C8. Landsbygdskommun	Kommuner med mindre än 15 000 invånare i den största tätorten, lågt pendlingsmönster (mindre än 30 procent).
C9. Landsbygdskommun med besöksnäring	Landsbygdskommun med minst två kriterier för besöksnäring, det vill säga antal gästnätter, omsättning inom detaljhandel/ hotell/ restaurang i förhållande till invånarantalet.

En fullständig redovisning av samtliga kommuner och deras tillhörighet till respektive kommungrupp återfinns i bilaga 2.

⁵² Ibid.

5.4.3 Känslighetsanalys

Framskrivningarna från SCB baseras på antaganden om framtida utveckling av födelsetal, dödlighet, migration och flyttningsmönster. Dessa antaganden utgår från historiska data och förutsätter att trenderna i stort sett kommer att fortsätta på samma sätt som de senaste nio åren. Detta innebär att oförutsedda händelser, såsom förändringar i ekonomi, politik, klimat eller andra stora samhällsförändringar, kan påverka befolkningsutvecklingen, och på så vis även studiens träffsäkerhet.

Eftersom åldersgruppen 55 år eller äldre inte finns redovisad i SCB:s statistikdatabas, används närliggande åldersgrupper i analysen. Detta kan medföra viss osäkerhet i resultaten då grupperna även omfattar åldrar utanför målgruppen. Dock är syftet att se den demografiska utvecklingen av den äldre befolkningen vilket de valda åldersgrupperna fortfarande representerar.

Statistiken har bearbetats manuellt vilket innebär att resultaten påverkas av eventuella felkällor kopplade till databehandling, såsom exempelvis omedvetna inmatningsfel. Datan har gjorts om till kommungruppsnivå, vilket också medför osäkerheter. SKR:s kommungrupper bygger på generaliseringar och kan inte fullt ut fånga alla lokala variationer inom enskilda kommuner. För att fånga upp eventuella skillnader inom kommungrupperna och undvika att lokala variationer döljs av generaliseringen, har varians och standardavvikelse beräknats. Detta ger en bild av hur stora skillnader som finns mellan kommuner inom samma grupp.

5.5 Del 2: Undersökning av äldres boendepreferenser och upplevda hinder

5.5.1 Datainsamling & urval

För att analysera efterfrågan på olika boendeformer för personer som är 55 år eller äldre och bor i småhus, har en tidigare enkätstudie, genomförd av Schmidt et al.⁵³ använts. Enkäten omfattar 2 810 svar fördelade över 279 av Sveriges 290 kommuner enligt SCB:s regionala indelning, demografiska statistikområden (DeSO). DeSO är en geografisk indelning som är framtagen för att möjliggöra analyser på lokal nivå där Sverige delas in i 6 160 områden. Varje område har en unik kod på nio positioner där de fyra första visar vilket län och kommun och den femte bokstaven grupperar områdena i olika kategorier.⁵⁴

För att kunna utföra de planerade analyserna i denna studie har enkäten behövt kompletteras med ytterligare statistik från SCB. SCB:s statistikverktyg har använts för att samla in uppgifter om antalet personer som bor i småhus på kommunnivå, fördelat på åldersgrupperna 50 år eller äldre, 60 år eller äldre, samt samtliga åldrar. Målet har

⁵³ Schmidt et al., "Homeownership While Aging-How Health and Economic Factors Incentivize or Disincentivize Relocation: Protocol for a Mixed Methods Project".

⁵⁴ "DeSO – Demografiska statistikområden", SCB, åtkomstdatum 16 maj 2025,

[DeSO – Demografiska statistikområden](#)

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

varit att uppskatta hur många som är 55 år eller äldre och bor i småhus, men eftersom denna åldersgrupp, som tidigare nämnt, inte redovisas i SCB:s statistik har en approximation beräknats utifrån tillgängliga siffror.⁵⁵

För att svara på frågan om vilka boendeformer äldre personer föredrar och vill flytta till har följande två frågor från enkäten använts:

Tabell 3. Fråga 8 från enkäten och de fem svarsalternativ som respondenterna kunde välja mellan.

Fråga 8. Planerar du/ni för att flytta till en annan bostad?

1. Nej, jag/vi vill bo kvar
2. Nej, jag/vi har inte råd att flytta
3. Ja, det gör jag/vi aktivt
4. Ja, men inte aktivt
5. Vet inte

Tabell 4. Fråga 12 från enkäten och de nio svarsalternativ som respondenterna kunde välja. Flera alternativ kunde ges.

Fråga 12. Vilken typ av bostad önskar du/ni flytta till? (Flera alternativ kan ges)

1. Hyresrätt
2. Bostadsrättslägenhet
3. Friliggande villa/hus/gård
4. Radhus/kedjehus/parhus
5. Kollektivhus eller liknande
6. Kooperativ hyresrätt
7. Seniorbostad (t.ex. 55+, 65+, trivselbostad, trygghetsboende)
8. Vård- och omsorgsboende (efter biståndsbeslut från kommunen)
9. Annan bostad

För att sedan undersöka vilka flytthinder äldre kan uppleva har fråga 13 från enkäten används, se tabell 5.

⁵⁵ SCB, ”Antal och andel personer efter region, boendeform, ålder och kön. 2012–2024” (SCB Statistikdatabasen), åtkomstdatum 13 maj 2025, https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_HE_HE0111_HE0111A/Hus_hallT21B/

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

Tabell 5. Fråga 13 från enkäten och de nio svarsalternativ som respondenterna kunde välja. Flera alternativ kunde ges.

Fråga 13. Finns det hinder som du upplever kan försvåra en flyttning?

1. Nej, jag upplever inga hinder
- Ja, jag upplever följande hinder (flera alternativ kan anges)
2. Ekonomi, att flytta till en annan bostad blir för dyrt
3. Köerna till hyresrätter är långa där jag vill bo
4. Det är svårt för mig/oss att få bostadslån
5. Bristande utbud, det finns inte tillräckligt lockande bostäder att flytta till
6. Jag har inte tillräckligt kunskap/information för att kunna fatta ett beslut om flyttning
7. Mitt/vårt bohag är för stort
8. Jag/vi orkar inte genomföra en flytt
9. Min egen hälsa är nedsatt
10. Min makes/makas partners hälsa är nedsatt
11. Det finns personer i min närhet som är beroende av mig (omsorgsbehov, barnanpassning, annan hjälp, sällskap, etc.)
12. Annat hinder; ange vad

Respondenter som inte har svarat på de utvalda frågorna har exkluderats från analysen, då deras svar annars riskerar att snedvrider resultatet. Om bortfall inkluderas beräknas andelarna på en större bas än de faktiska svaren, vilket ger missvisande proportioner.

5.5.2 Bearbetning

Enkäten har inte specifikt utformats för denna studie och på grund av detta har data behövt bearbetats i flera steg och som ett första steg i denna process har fråga 12 kategoriserats om enligt följande principer:

Tabell 6. Omkategorisering av svarsalternativen på fråga 12.

Ursprungligt svarsalternativ	Ny kategori
1. Hyresrätt	Hyresrätt
2. Bostadsrättslägenhet	Bostadsrätt
3. Friliggande villa/hus/gård	Äganderätt
4. Radhus/kedjehus/parhus	Äganderätt
5. Kollektivhus eller liknande	Ej inkluderad
6. Kooperativ hyresrätt	Ej inkluderad
7. Seniorbostad (t.ex. 55+, 65+, trivselbostad, trygghetsboende)	Seniorbostad
8. Vård- och omsorgsboende (efter biståndsbeslut från kommunen)	Ej inkluderad
9. Annan bostad	Ej inkluderad

Svar från respondenter som angav ”annan bostad” har granskat, men eftersom majoriteten visade sig vara irrelevanta för analysen har de valts bort från studien. Även kooperativ hyresrätt och kollektivhus har valts bort från analysen, dels på grund av att dessa boendeformer saknar en entydig ägandetyper, dels eftersom få respondenter har valt dessa alternativ. Även för alternativ 8, vård- och omsorgsboende, var det få respondenter som valde detta alternativ, vilket innebär att det var svårt att kunna få representativa resultat. Av denna anledning valdes även denna grupp att uteslutas från undersökningen.

För resterande kategorier, där någon sammanslagning har gjorts, kodades svaren om, där 1 representerade att respondenten har markerat något av alternativen i sammanslagningen, och 0 som att inga av alternativen valdes.

Svarsalternativen för fråga 8 har däremot behållit sin ursprungliga form (1–5) för att kunna urskilja olika grader av flyttbenägenhet. I analysen har fokus främst legat på de som kan tänka sig flytta, de vill säga svarsalternativ tre eller fyra.

Efter kategoriseringen har varje respondent kopplats till en kommun via respondenternas folkbokföringsadresser. För att kunna uppnå representativitet på kommunnivå, samt för att ingen enskild individ ska kunna identifieras, har varje respondent dessutom kopplats till en kommungrupp enligt SKR:s kommungruppsindelning.⁵⁶

När alla redigeringar var genomförda hade datan följande struktur:

Tabell 7. Visuellt översikt av datastrukturen efter datarensning och kodning.

Respondent	Flytta?	Hyresrätt	Äganderätt	...	Kommun	Kommungrupp
1	1	1	1	...	Stockholm	A1
2	4	0	1	...	Götene	C7
3	2	0	1	...	Lund	B3
...

Innan datan sammanställdes prövades en teoretisk hypotes om att boendepreferenser inte skiljer sig mellan personer med och utan flyttvilja. Syftet med detta var att avgöra om det var metodiskt försvarbart att inkludera samtliga svarande i analysen, vilket i så fall hade möjliggjort en högre svarsfrekvens och därmed stärkt resultatens tillförlitlighet. Hypotesen testades med hjälp av oberoende Chi-två-tester och Fisher’s exact test. För en mer detaljerad redovisning av testresultaten och dess implikationer, se känslighetsanalysen, kapitel 5.5.3.

När samtliga tester var genomförda, kunde enkätresultaten sammanställas på kommungruppsnivå (A1-C9) där följande nyckeltal identifierats:

⁵⁶ ”Kommungruppsindelning”.

- Antal respondenter som besvarat enkäten
- Antal som uppgett att de kan tänka sig att flytta
- Antal som uppgett att de letar aktivt efter en ny bostad
- Antal som kan tänka sig flytta till hyresrätt
- Antal som kan tänka sig flytta till äganderätt
- Antal som kan tänka sig flytta till bostadsrätt
- Antal som kan tänka sig flytta till seniorbostad

Nyckeltalen har gjorts om till procentsatser genom att respektive värde har dividerats med antalet respondenter som besvarat frågan. När all data sammanställts på kommungruppsnivå kunde procentsatserna överföras till kommunnivå. Detta gjordes genom att de framtagna procentsatserna multiplicerades med antalet 55 år eller äldre boende i småhus per kommun. Syftet med denna omräkning var att få en indikation på hur många personer i varje kommun som kan tänka sig att flytta, samt vilka boendeformer som efterfrågas.

Men som tidigare nämnt saknas det statistik över hur många som är 55 år eller äldre och bor i småhus på kommunnivå och i stället fick en approximation användas. SCB tillhandahåller statistik på kommunnivå över hur många personer som totalt är 55 år eller äldre, oberoende av boendetyper. Denna siffra användes som en viktningsfaktor för att uppskatta andelen 55 år eller äldre och bor i småhus. Beräkningen baserades på antagandet om att åldersfördelning bland småhusboende speglar åldersfördelningen i befolkningen i helhet.

För att få en djupare förståelse till vilka faktorer som kan försvåra en flytt för äldre har även svaren i fråga 13 studerats. Data har bearbetats med hjälp av programmeringsspråket R, där AI-baserad kodning har använts för att underlätta analysen. Resultaten har sammanställts på kommungruppsnivå och visar antalet personer inom varje kommungrupp som angett ett specifikt flytthinder. Dessa värden har därefter omvandlats till procentsatser i Excel, där antalet respondenter som uppgett ett flytthinder har dividerats med det totala antalet respondenter som angett att de upplevt något flytthinder.

5.5.3 Känslighetsanalys

Flera metodologiska överväganden har behövts beaktats vid tolkningen av resultaten från efterfrågeanalysen. För det första är enkäten inte specifikt utformad för denna studie, vilket kan påverka frågeformuleringarnas relevans och datans precision i relation till studiens syfte. Exempelvis har omkategorisering av fråga 12 gjorts vilket kan ge upphov till tolkningsfel.

Vidare har enkäter, som datainsamlingsmetod, både sina fördelar och nackdelar. De främsta fördelarna är att enkäter möjliggör insamling av data från ett stort antal personer och på så vis kan beteenden och behov inom olika grupper kartläggas. Dessutom möjliggör enkäter en hög standardisering vilket ger mer tillförlitliga svar, samt underlättar vid analys och sammanställning. En nackdel med enkäter är dock att

frågor kan tolkas på olika sätt vilket påverkar hur folk svarar, vilket i sin tur påverkar kvaliteten på enkäten. Därtill kan svarsfrekvensen vara låg, framförallt vid en enkät med många frågor, vilket också påverkar resultatets tillförlitlighet.⁵⁷

Fördelningen av svar i den studerade enkäten varierar kraftigt, vilket påverkar urvalets sammansättning i varje analysmoment. I analysen av fråga 8 och 12 är det totalt 2 810 respondenter som har svarat, men enbart 823 av dessa har uttryckt flyttvilja, och enbart 137 som uppgett att de aktivt söker efter en ny bostad. Att basera analysen på gruppen som **letar aktivt** bedöms inte statistiskt försvarbart när syftet är att dra slutsatser om Sveriges äldre befolkning i stort. Därför formulerades en nollhypotes om att boendepreferenser inte påverkas av huruvida en individ vill flytta eller inte. Nollhypotesen prövades därefter genom ett antal chi-två-tester för att undersöka om det finns ett signifikant samband mellan flyttvilja och boendepreferens.

H_0 : Det finns inget samband mellan flyttvilja och preferens för boendeform.

H_1 : Det finns ett samband mellan flyttvilja och preferens för boendeform.

Testerna genomfördes i följande urvalsgrupper, se tabell 8:

Tabell 8. Urvalsgrupper baserade på svarsalternativ i fråga 8.

Urvalsgrupp	Inkluderande svarsalternativ	Beskrivning
1.	Alternativ 1-4	Samtliga respondenter som tagit ställning till flyttfrågan.
2.	Alternativ 3 och 4	Respondenter som uttryckt flyttvilja.
3.	Alternativ 3	Respondenter som letar aktivt efter en ny bostad.

Testen genomfördes med en signifikansnivå på 95 procent där ett p-värde större än 0,05 innebär att nollhypotesen inte kan förkastas, vilket i så fall indikerar att boendepreferenser inte signifikant påverkas av respondenternas flyttvilja.

Tabellen nedan visar resultaten från de Chi-två-testerna på urvalsgrupp ett, de vill säga samtliga respondenter som tagit ställning till flyttfrågan. Resultaten är uppdelade per kommungrupp:

⁵⁷ Christina Jansdotter, Anneli Svensson, "Enkätundersökningar i teori och praktik – med inriktning på folkbibliotek" (examensarbete, Lunds universitet, 2002), 14, <https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordId=1333916&fileId=1333917>

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

Tabell 9. p-värden från Chi-två-tester med 95% signifikansnivå för samband mellan flyttvilja och preferens för olika boendeformer, uppdelat per kommungrupp. Testerna baseras på urvalsgrupp 1 (alla som tagit ställning till flyttfrågan).

	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Seniorbostad
A1	0,0261	0,5858	0,8142	0,4093
A2	0,0347	0,0001	0,826	1
B3	0,0001	0,0001	0,2741	0,5997
B4	0,0000	0,0616	0,1688	0,8244
B5	0,0047	0,0503	1	0,5936
C6	0,0044	0	0,0736	0,7030
C7	0,0039	0,0004	1,0000	0,4162
C8	0,1513	0,2302	0,951	0,4504
C9	0,4146	0,4418	0,7734	0,7032

Tabellen visar att det finns signifikanta samband ($p < 0,05$) främst för hyresrätter och bostadsrätter i flertal kommungrupper. Dessa resultat, markerade med rött, tyder på att flyttvilja kan ha ett statistiskt samband med preferens för just dessa boendeformer. För de övriga boendeformerna kan däremot inga signifikanta skillnader utläsas, då samtliga p-värden överstiger 0,05.

Resultaten ger således delvis stöd för antagandet att boendepreferenser inte nödvändigtvis korrelerar med respondenters flyttvilja, men eftersom ett flertal kommungrupper ändå uppvisade signifikanta samband, krävs dock ytterligare tester för att undersöka detta närmare.

Av denna anledning utfördes även chi-två-tester på urvalsgrupp 2, respondenter som uttryckt flyttvilja. I denna urvalsgrupp undersöktes huruvida boendepreferenser skiljer sig åt mellan de som uppgett att de vill flytta men letar **inte aktivt**, och dem som **aktivt** letar efter en ny bostad. Tabellen nedan visar p-värden för dessa tester.

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

Tabell 10. p-värden från Chi-två-tester med signifikansnivå 95% för samband mellan flyttvilja och preferens för olika boendeformer, uppdelat per kommungrupp. Testerna baseras på urvalsgrupp 2 (de som uttryckt en flyttvilja).

	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Seniorbostad
A1	0,6591	0,7848	0,2418	1
A2	0,7137	0,0335	0,2286	0,4079
B3	0,9119	0,1704	0,6102	0,0178
B4	1	0,7372	0,7101	1
B5	0,3289	0,8146	0,1805	1
C6	0,7498	0,9261	0,7056	0,4457
C7	0,6955	0,0661	1	1
C8	0,8685	0,8685	1	0,8685
C9	0,5448	1	0,9208	0,5448

I dessa tester kunde nästan inga signifikanta samband utläsas ($p > 0,05$), vilket tyder på att det inte finns något samband mellan att **inte leta aktivt** respektive **leta aktivt** och boendeform. När dessa tester genomfördes kom det dock ett varningsmeddelande som sa att testerna inte var helt tillförlitliga på grund av för låg svarsfrekvens. Av denna anledning valdes därför att göra ytterligare hypotestest, Fisher's exact test, som är bra vid få observationer. Testerna utfördes på samma urvalsgrupp och följande p-värden kunde utläsas:

Tabell 11. p-värden från Fisher's exact test med 95% signifikansnivå för samband mellan flyttvilja och preferens för olika boendeformer, uppdelat per kommungrupp. Testerna baseras på urvalsgrupp 2 (de som uttryckt en flyttvilja).

	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Seniorbostad
A1	0,3102	0,6209	0,14	1
A2	0,6494	0,0294	0,1746	0,3969
B3	0,8384	0,1632	0,5529	0,009
B4	1	0,6312	0,6249	0,4228
B5	0,2565	0,7188	0,1456	0,4163
C6	0,6117	0,8003	0,5993	0,4163
C7	0,5221	0,0537	1	1
C8	0,6526	0,6526	0,6758	0,6526
C9	0,517	1	0,582	0,517

Även dessa tester visar att i majoriteten av kommungrupperna finns det inte något statistiskt samband. I kommungrupp A3, boendeform bostadsrätt, är p-värdet fortfarande lägre än 0,05, men på en 99 procentig signifikansnivå så behålls nollhypotesen och detta rättfärdigar beslutet om att säga att det inte finns något

samband mellan boendeform och flyttvilja. För kommungrupp B3, boendeform seniorbostad används resultatet från tabell 9.

För att få så tillförlitligt resultat som möjligt, användes följande urvalgrupper från tabell 12, i den slutgiltiga analysen:

Tabell 12. Vilka urvalsgrupper som valdes i studien för att få så representativ grupp som möjligt.

	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Seniorbostad
Kommungrupp <i>A1</i>	2	2	1	1
<i>A2</i>	2	2	1	1
<i>B3</i>	2	2	1	1
<i>B4</i>	2	1	1	1
<i>B5</i>	2	2	1	1
<i>C6</i>	2	2	1	1
<i>C7</i>	2	2	1	1
<i>C8</i>	1	1	1	1
<i>C9</i>	1	1	1	1

Värt att notera är att statistiska tester, såsom chi-två-test och Fisher's exact test, ger enbart indikationer på samband, men kan inte fastställa kausalitet. P-värden nära signifikansnivån bör därför tolkas med försiktighet.

Trots att flera tester har genomförts för att stärka tillförlitligheten utgör urvalet fortfarande en liten andel i förhållande till den totala populationen 55 år eller äldre i Sverige. Även med DeSO-fördelning finns en risk för snedvridet urval, då vissa individer kan vara mer benägna att svara på enkäter än andra. Detta kan i sin tur påverka resultaten, eftersom analysen bygger på just dessa respondenters preferenser.

Eftersom respondenternas svar ska representera hela befolkningen som är 55 år eller äldre så kan små avvikelser från enkätsvaren få oproportionerligt stor påverkan på slutresultaten för studien. Därför är det viktigt att poängtera att de presenterade beräkningar inte med säkerhet speglar den faktiska verkligheten, och bör tolkas som indikationer snarare än exakta siffror.

5.6 Del 3: Kartläggning av nuvarande bostadsbestånd

5.6.1 Datainsamling & urval

Data om bostadsutbudet i Sveriges kommuner har samlats in från flera olika typer av källor såsom kommunala bostadsbolag, kommuners officiella webbplatser och externa aktörer. Totalt har data samlats in för samtliga kommuner i Sverige under perioden april-maj 2025. Fyra olika ägandeformer har inkluderats i analysen: bostadsrätter, äganderätter, hyresrätter och seniorboende med fokus på de tre förstnämnda.

Statistik över antalet sålda bostadsrätter och småhus har samlats in från Mäklarstatistik.se. Underlaget för bostadsrätter och äganderätter gäller för försäljningar som har genomförts under de senaste tolv månaderna och täcker omkring 95 procent av alla bostadsaffärer som sker via fastighetsmäklare i Sverige. Datan uppdateras löpande varje månad och sammanställs och bearbetas av SCB. I denna data ingår även nyproduktion.⁵⁸

Uppgifter om antalet förmedlade hyresrätter har främst samlats in genom mailkontakt med kommunala bostadsbolag. De flesta kommuner har redovisat antal förmedlade bostäder 2024, men i vissa fall har datan avsett närliggande år inom spannet 2023 – 2025, detta beroende på hur kommunerna väljer att publicera och rapportera sin statistik. Eftersom informationen kommer från flertal olika källor redovisas dessa separat i bilaga 1. För att sedan få en uppskattning av det totala hyresbeståndet, och inte bara det kommunala, har statistik om totala antal hyresrätter på kommunnivå, samt antal allmännyttiga bostäder på kommunnivå samlats in från SCB:s statistikdatabas.⁵⁹

Vidare är det svårt att hitta exakta uppgifter om antalet köpta och förmedlade seniorbostäder och av denna anledning har Boverkets öppna data från bostadsmarknadsenkäten använts som en indikator på utbudet. Den del av enkäten som specifikt rör bostäder för äldre utgör datamaterialet i denna del av studien.⁶¹ För att få en uppfattning om hur det totala bostadsbeståndet ser ut idag har även data om antalet småhus, bostadsrätter och hyresrätter på kommunnivå samlats in från SCB. Datan som har använts är från 2024.⁶²

⁵⁸ Svensk Mäklarstatistik, ”Riket – antal sålda bostadsrätter/villor senaste 12 månaderna” (Svensk Mäklarstatistik), åtkomstdatum 21 april 2025,

<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/#/bostadsratter/12m-antal-salda>.

⁵⁹ SCB, ”Antal lägenheter efter region, hustyp, upplåtelseform och år”, (SCB Statistikdatabasen), åtkomstdatum 12 juni 2025,

https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104/BO0104T04/table/tableViewLayout2/.

⁶⁰ SCB, ”Antal lägenheter efter region, hustyp, ägarkategori och år”, (SCB Statistikdatabasen), åtkomstdatum 12 juni 2025,

https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104/BO0104T03/table/tableViewLayout2/.

⁶¹ Boverket, ”Öppna data – Boverkets bostadsmarknadsenkät”, (Boverket), åtkomstdatum 14 maj 2025, <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>

⁶² SCB, ”Antal och andel hushåll efter region, boendeform och hushållets storlek. År 2012-2024” (SCB Statistikdatabasen), åtkomstdatum 1 juli 2025,

https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_HE_HE0111_HE0111A/HushallT26/

5.6.2 Bearbetning

För att möjliggöra en analys på kommunnivå har antalet sålda eller förmedlade bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter sammanställts och kategoriserats per kommun.

Vidare för att få en mer korrekt uppskattning av det totala hyresbeståndet för varje kommun, de vill säga både kommunala och privata hyresrätter, har andelen allmännyttiga hyresrätter i förhållande till det totala hyresbeståndet använts som jämförelsepunkt. Den insamlade datan över antalet förmedlade hyresrätter från kommunala bostadsbolag har dividerats med denna andel och då fås en uppskattning av det totala antalet förmedlade hyresrätter i kommunen. Denna metod bygger på antagandet om att förmedlingsaktiviteten är ungefär lika stor inom både den kommunala och privata sektorn.

För att kunna analysera och jämföra bostadsfördelningen mellan olika kommungrupper har även en viss bearbetning krävts. De ursprungliga uppgifterna från SCB visade antal bostäder per boendeform på kommunnivå. Dessa siffror har omvandlat till procentandelar för respektive boendeform inom varje kommungrupp.

5.6.3 Känslighetsanalys

Resultaten i denna kartläggning bör tolkas med försiktighet, då både insamling och bearbetning av data påverkar tillförlitligheten i analysen. Datainsamlingen för hyresrätter bygger på flera olika typer av källor, där olika företag och kommuner väljer att redovisa sin statistik på olika sätt, både i form av omfattning, definitioner och tidsperioder, vilket påverkar jämförbarheten. Exempelvis avser vissa uppgifter 2024 medan andra sträcker sig närliggande år, beroende på tillgång och rapporteringspraxis. Detta gör att materialet inte är enhetligt. Vidare har några få kommuner valt att redovisa antal förmedlade hyresrätter de senaste tre månaderna men för att ändå kunna uppskatta ett årsutfall har dess siffror multiplicerats med fyra. En sådan metod tar dock inte hänsyn till säsongsvariationer, exempelvis att omsättningen kan vara högre under vissa månader jämfört med andra, vilket innebär att resultaten kan vara över- eller underskattade.

Ytterligare förenkling har gjorts genom att uppskatta det totala antalet förmedlade hyresrätter i en kommun genom att relatera andelen allmännyttiga hyresrätter till hela hyresrättsbeståndet, under antagandet att förmedling sker i ungefär samma takt inom den privata sektor som inom den kommunala. Detta är en förenkling, då privata hyresvärdar ibland använder andra förmedlingsprinciper än de kommunala bostadsbolagen, vilket kan påverka både tillgänglighet och omsättning, vilket i sin tur även påverkar de framtagna siffrornas tillförlitlighet.

Därtill är informationen om seniorboende begränsat. Uppgifterna har hämtats från Boverkets bostadsmarknadsenkät, som bygger på egna bedömningar snarare än kvantitativ statistik. Detta innebär att resultaten visar tendenser snarare än exakta siffror.

5.7 Del 4: Metod för jämförelseanalys

5.7.1 Bearbetning

När samtliga delar ovan var genomförda kunde en jämförelseanalys på kommunnivå genomföras. I denna jämförelse analyserades antalet tillgängliga bostäder i olika boendeformer (del tre) med det approximerade antalet äldre per kommun som kan tänka sig flytta till respektive boendeform (del två). Analysen baserades på en beräkning av kvoter mellan utbudet och efterfrågan. Jämförelsen genomfördes separat för varje boendeform.

För att undersöka om det fanns ett samband mellan utbud och efterfrågan på kommungruppsnivå, omvandlades de framtagna kvoterna till binära värden, där ett innebar ett tillräckligt utbud och noll ett otillräckligt utbud. Därefter summerades antal kommuner i varje kommungrupp som hade tillräckligt respektive otillräckligt bostadsutbud. Dessa summor omräknades sedan till procentsatser genom att divideras med det totala antalet kommuner i respektive kommungrupp.

Som tidigare nämnt har inte siffror på antal förmedlade eller sålda seniorboende/trygghetsboenden samlats in. I stället har data från Boverkets bostadsmarknadsenkät⁶³ använts för att kartlägga hur kommunerna uppfattar bostadsutbudet. På kommungruppsnivå har det sammanställts hur många kommuner som bedömer att det råder underskott, överskott, eller balans av seniorboende och därefter jämförts med hur många procent av de äldre som kan tänka sig flytta till seniorboende/trygghetsboende. På så vis ges en indikation på hur väl kommunernas uppfattning om utbud och efterfrågan stämmer överens med de äldres behov och önskemål.

För att fördjupa förståelsen av resultaten har ytterligare faktorer analyserats. Bland annat har ett eventuellt samband mellan ålder och önskad boendeform undersökts. Detta har gjorts genom att beräkna medelålder och följande grupper har analyserats:

- Andelar respondenter som är mellan 55–65 år, 66–75 år, 76+ år, på kommungruppsnivå.
- Medelålder på kommungruppsnivå för olika boendeformer.

5.7.2 Känslighetsanalys

Kvoterna som har skapats från utbudsanalysen och efterfrågeanalysen bör betraktas som en översiktlig indikator då arbetet bygger på flera olika moment där varje steg har inneburit förenklingar. I och med att materialet skalats upp från mindre urval på kommungruppsnivå till kommunnivå finns det risk för skalfel där små osäkerheter och avvikelser för större genomslag när man skalar upp det.

Kvoterna har också omvandlats till binära värden för att kunna se vilka kommungrupper som har tillräckligt/otillräckligt utbud, vilket också är en förenkling.

⁶³ ”Öppna data – Boverkets bostadsmarknadsenkät”.

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

Metoden är användbar för att ge en överskådlig bild, men riskerar att dölja nyanser. Resultaten bör därför tolkas med försiktighet och indikera potentiella mönster i bostadsutbud och efterfrågan bland äldre, inte att fastställa exakta siffror för varje kommun eller boendeform.

6. Resultat

Följande kapitel presenterar resultaten av de fyra olika delstudierna.

6.1 Prognoser för befolkningsutvecklingen fram till 2035

Tabell 13, visar den genomsnittliga förändringen i andel invånare över 50, respektive 60 år i olika kommungrupper under perioden 2024 till 2035. Resultatet indikerar att befolkningen förväntas öka i de flesta kommuntyper, men i varierande grad. Tillväxten förväntas vara störst i storstadsnära och större kommungrupper (A1-B3), medan i vissa mindre stadsnära kommungrupper prognostiseras att minska i antal. Vidare framgår det att andelen 60 år eller äldre beräknas öka procentuellt mer än gruppen 50 år eller äldre, och att i samtliga grupper, med undantag för C8, förväntas få en ökning i antal.

Gällande standardavvikelse så är den låg i vissa kommungrupper och högre i andra. Kommungrupp B4 är den kommungrupp som har högst standardavvikelse vilket tyder på att det är en större spridning i medelålder i dessa kommuner jämfört med andra kommuner som tillhör andra kommungrupper. Vidare är standardavvikelse generellt sätt lägre i gruppen 60 år eller äldre, jämfört med gruppen 50 år eller äldre, vilket betyder att befolkningsutvecklingen för denna åldersgrupp är mer likartad inom varje kommungrupp. I kommungrupperna med hög standardavvikelse indikerar att det kan finnas stora skillnader mellan kommuner inom samma grupp och bör därför tolkas med försiktighet.

Tabell 13. Genomsnittlig befolkningsförändring för olika kommungrupper, i procent, under perioden 2024 – 2035, samt standardavvikelse.

Kommungrupp	50 + år		60 + år	
	Genomsnittlig förändring	Standardavvikelse	Genomsnittlig förändring	Standardavvikelse
A1	17%	0,021	17%	0,009
A2	12%	0,046	17%	0,034
B3	9%	0,045	12%	0,028
B4	4%	0,063	8%	0,054
B5	-1%	0,036	4%	0,032
C6	2%	0,053	7%	0,045
C7	-1%	0,037	4%	0,035
C8	-7%	0,032	-2%	0,046
C9	-1%	0,059	3%	0,058

I tabell 14 redovisas genomsnittliga förändringen i andelen invånare per åldersgrupp, alla åldrar, i tioårsintervall. Det framgår att andelen barn 0–19 år förväntas att minska i samtliga kommungrupper, med den största minskningen i kommungrupp C. Även åldersgrupp 30–39 år och 50–59 år visar en nedgång. För åldersgrupperna 60–69 år och 70–79 år ses däremot en ökning i kommungrupp A samt B3 och B4, medan en minskning i de övriga kommungrupperna. I de äldsta åldersgrupperna, 80 år och äldre, förväntas andelen öka i samtliga kommungrupper.

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

Tabell 14. Genomsnittlig befolkningsförändring för olika kommungrupper, i procent, under perioden 2024 – 2035.

Procentuell förändring i befolkningsandel per åldersgrupp och kommungrupp, 2035												
Ålder:	0-9 år	10-19 år	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70-79 år	80-89 år	90-99 år	100 + år	
Kommungrupp	A1	-8%	-10%	13%	-9%	12%	10%	15%	16%	38%	50%	-16%
	A2	-9%	-7%	10%	-11%	18%	-2%	23%	10%	22%	107%	74%
	B3	-9%	-7%	10%	-12%	18%	-2%	12%	4%	27%	69%	23%
	B4	-10%	-4%	9%	-16%	23%	-9%	6%	-2%	28%	83%	32%
	B5	-14%	-7%	4%	-18%	19%	-17%	-2%	-3%	22%	57%	38%
	C6	-13%	-7%	6%	-17%	20%	-11%	2%	-2%	24%	65%	49%
	C7	-13%	-8%	5%	-18%	18%	-16%	-1%	-5%	26%	60%	37%
	C8	-17%	-12%	1%	-21%	16%	-21%	-11%	-7%	21%	37%	50%
	C9	-14%	-8%	3%	-19%	18%	-15%	-4%	-4%	27%	53%	68%

Som framgår av tabell 15 är standardavvikelse för dessa framskrivningar relativt låg i de yngre åldersgrupperna, medan variationen ökar markant i de äldre grupperna. Detta tyder på en större spridning mellan kommunerna i hur andelen äldre förväntas förändras fram till 2035.

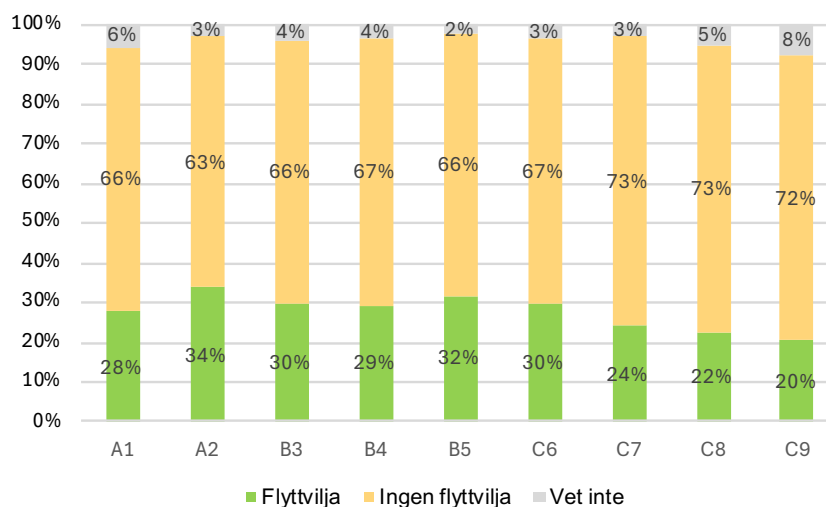
Tabell 15. Standardavvikelse för tabell 14.

Standardavvikelse, procentuell förändring av befolkningsandel per åldersgrupp och kommungrupp, 2035												
Ålder:	0-9 år	10-19 år	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70-79 år	80-89 år	90-99 år	100 + år	
Kommungrupp	A1	0,024	0,034	0,019	0,016	0,037	0,059	0,017	0,022	0,044	0,138	0,062
	A2	0,039	0,086	0,047	0,029	0,084	0,100	0,087	0,086	0,126	0,372	0,781
	B3	0,036	0,039	0,031	0,036	0,044	0,069	0,047	0,058	0,067	0,144	0,292
	B4	0,037	0,060	0,047	0,041	0,079	0,083	0,103	0,074	0,113	0,332	0,666
	B5	0,032	0,045	0,043	0,032	0,052	0,070	0,056	0,053	0,077	0,158	0,816
	C6	0,035	0,049	0,048	0,039	0,066	0,066	0,058	0,068	0,096	0,173	0,468
	C7	0,036	0,058	0,044	0,032	0,083	0,062	0,067	0,053	0,091	0,226	0,543
	C8	0,037	0,068	0,046	0,037	0,073	0,050	0,083	0,059	0,102	0,135	1,080
	C9	0,044	0,064	0,059	0,051	0,089	0,075	0,096	0,050	0,105	0,271	1,677

6.2 Äldres boendepreferenser och upplevda hinder

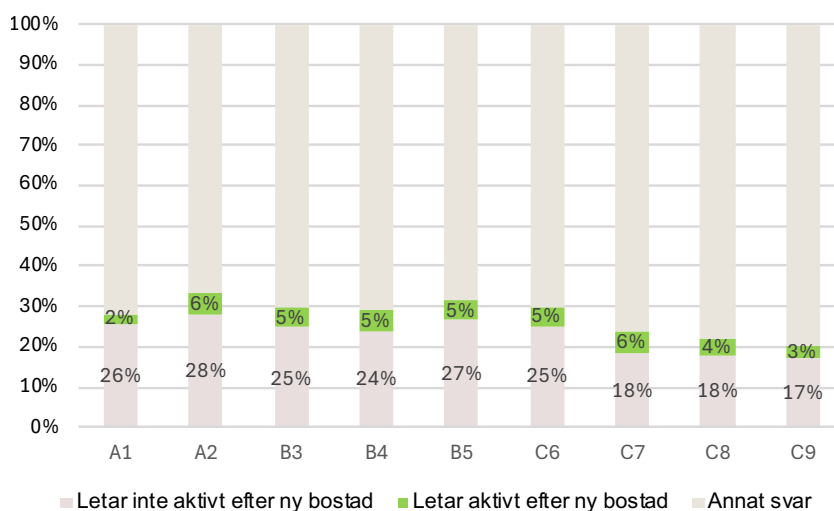
Figur 2 visar att det är mellan 20–34 procent av de som är 55 år eller äldre och bor i småhus, som har uttryckt en flyttvilja. Majoriteten av respondenterna vill dock inte flytta ifrån sitt småhus, då mellan 63–73 procent har svarat att de inte vill flytta, beroende på kommungrupp. I kommungrupperna C är flyttviljan som lägst medan i kommungrupperna A och B är den lite högre. Det finns även en liten grupp som inte har bestämt sig om de vill flytta eller inte.

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?



Figur 2. Procentuell fördelning av flyttvilja på kommungruppsnivå.

Det är däremot en betydligt mindre grupp som **letar aktivt** efter en ny bostad just nu, se figur 3. Den aktiva flyttvilja är som lägst i grupp A1 och C9, där det är två respektive tre procent. I de övriga grupperna ligger den aktiva flyttviljan mellan fyra och sex procent. Gruppen som **inte letar aktivt** efter en ny bostad men som ändå kan tänka sig flytta någon gång i framtiden är mellan 17 och 28 procent.



Figur 3. Procentuell fördelning av gruppen med flyttvilja mellan de som **letar aktivt** och **inte aktivt** efter en ny bostad på kommungruppsnivå.

När det gäller boendepreferenser, se tabell 16, är bostadsrätt den mest efterfrågade formen, särskilt i kommungrupperna A1, A2, B3 och C6. Intresset för bostadsrätt minskar dock gradvis i takt med att man rör sig längre ifrån storstäderna bortsett från kommungrupp C6.

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

Äganderätt är också en boendeform som många kan tänka sig, då mellan 39–48 procent av de svarande kan tänka sig denna boendeform. Hyresrätt är däremot något mindre efterfrågat, men fortfarande ett alternativ för många, då mellan 23–46 procent, beroende på kommungrupp. Kommungrupp B4 sticker dock ut här då 46 procent kan tänka sig bo i hyresrätt, vilket är betydligt högre än de resterande kommungrupperna.

Gällande seniorboende är det mellan 25–37 procent där flest som kan tänka sig denna boendeform bor i kommungrupp A1, och minst andelar i kommungrupp B5.

Tabell 16. Procentuell fördelning av äldres preferenser för boendeformer på kommungruppsnivå.

Kommungrupp	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Seniorbostad
<i>A1</i>	28%	51%	39%	37%
<i>A2</i>	23%	59%	41%	30%
<i>B3</i>	35%	58%	39%	31%
<i>B4</i>	46%	37%	45%	29%
<i>B5</i>	36%	46%	48%	25%
<i>C6</i>	39%	54%	41%	31%
<i>C7</i>	38%	49%	47%	30%
<i>C8</i>	27%	30%	39%	32%
<i>C9</i>	25%	34%	42%	27%

I tabell 17 anges hur många procent av respondenterna med flyttvilja som har uttryckt att det finns flytt hinder, samt vilka flytt hinder dessa är. Det är mellan 29 – 47 procent som anser att det finns flytt hinder, där kommungrupp B4 är den grupp där minst andel anser att det finns flytt hinder och C9 den gruppen med högst andel. Ett bristande utbud är det flytt hindret som de flesta kommungrupperna anser är det största problemet och därefter ekonomin, de vill säga att det är för dyrt att flytta.

Gällande ekonomin skiljer det sig dock en hel del mellan kommungrupperna då exempelvis i kommungrupp C8 är det enbart sex procent som har uppgett att ekonomin är ett flytt hinder, medan i många andra kommungrupper är det över tio procent. En annan utstickande siffra är att det är 16 procent i kommungrupp C9 som angett att de inte orkar flytta.

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

Tabell 17. Procentuell fördelning av de respondenter som har uttryckt flyttvilja och upplever flytthinder, på kommungruppsnivå.

Kommungrupp	Ja, det finns hinder som försvårar flytt											
	Ekonomi, för dyrt	Långa köer, hyresrätt	Svårt att få bostadslån	Bristande utbud	Saknar kunskap/information	Bohag för stort	Orkar inte genomföra flytt	Egen hälsa nedsatt	Partners hälsa nedsatt	Personer i närheten som är beroende av en	Annat	
A1	32%	10%	8%	8%	18%	2%	6%	6%	6%	4%	4%	2%
A2	39%	15%	8%	3%	18%	3%	8%	5%	3%	3%	6%	5%
B3	33%	11%	5%	3%	19%	2%	7%	4%	4%	4%	2%	8%
B4	26%	8%	4%	1%	13%	1%	4%	3%	3%	3%	2%	4%
B5	32%	9%	13%	2%	18%	2%	5%	5%	5%	4%	2%	4%
C6	29%	12%	7%	1%	11%	0%	6%	4%	3%	2%	2%	4%
C7	36%	15%	6%	9%	19%	2%	4%	9%	4%	9%	6%	6%
C8	29%	6%	6%	0%	19%	3%	0%	0%	6%	3%	3%	6%
C9	47%	16%	11%	0%	16%	5%	11%	16%	5%	0%	5%	5%

I tabell 18 redovisas i stället de flytthinder som uppgetts av respondenter som **inte** vill flytta. Vad som kan utläsas här är att det är en mindre andel som upplever flytthinder då det är mellan 19 – 27 procent som uppgett att det finns hinder. Tvärtom från tabell 17, är det ekonomin och inte utbudet som upplevs som det största hindret då i genomsnitt tolv procent anser att det är ett problem.

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

Tabell 18. Procentuell fördelning av de respondenter som *inte* har uttryckt flyttvilja och upplever flytt hinder, på kommungruppsnivå.

Kommungrupp	Det finns hinder som försvårar flytt	Ekonomi	Långa köer, hyresrätt	Svårt att få bostadslån	Bristande utbud	Bristad kunskap	Bohag för stort	Orkar inte genomföra flytt	Egen hälsa nedsatt	Partners hälsa nedsatt	Personer i närheten som är beroende av en	Annat
	A1	27%	13%	5%	6%	5%	3%	3%	4%	3%	2%	4%
A2	26%	15%	4%	2%	5%	1%	5%	4%	2%	2%	2%	3%
B3	23%	13%	3%	2%	6%	2%	4%	4%	3%	3%	1%	4%
B4	17%	7%	1%	1%	5%	1%	5%	2%	3%	0%	2%	2%
B5	24%	15%	1%	2%	6%	1%	3%	5%	3%	3%	3%	3%
C6	22%	13%	3%	1%	7%	1%	3%	3%	1%	1%	2%	1%
C7	19%	12%	2%	1%	5%	1%	4%	5%	3%	2%	1%	5%
C8	23%	10%	2%	4%	8%	2%	3%	6%	5%	4%	3%	1%
C9	24%	10%	1%	1%	7%	1%	7%	4%	0%	0%	1%	7%

6.3 Bostadsbeståndet

För att få en bättre uppfattning om den nuvarande boendesituationen i helhet har även hela bostadsbeståndet analyserats utifrån olika boendetyper i respektive kommungrupp. I tabell 19 presenteras fördelningen av småhus, bostadsrätter, hyresrätter, samt en kategori för övriga boendeformer som inte omfattas av denna studie. Resultatet visar att småhus utgör en stor andel av beståndet i kommungrupp C, medan denna boendeform är betydligt mindre förekommande i kommungrupp A. Kommungrupp B visar en mer varierad struktur, men även här är småhus den vanligaste bostadstypen.

Observera att summan av kategorierna i vissa fall inte uppgår till exakt 100 procent. Detta beror på att SCB inte har mottagit fullständig data från samtliga kommuner, vilken kan påverka den totala fördelningen något.

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

Tabell 19. Andelar av totala bostadsbeståndet i procent fördelat på småhus, bostadsrätter, hyresrätter och övriga boendeformer i respektive kommungrupp.

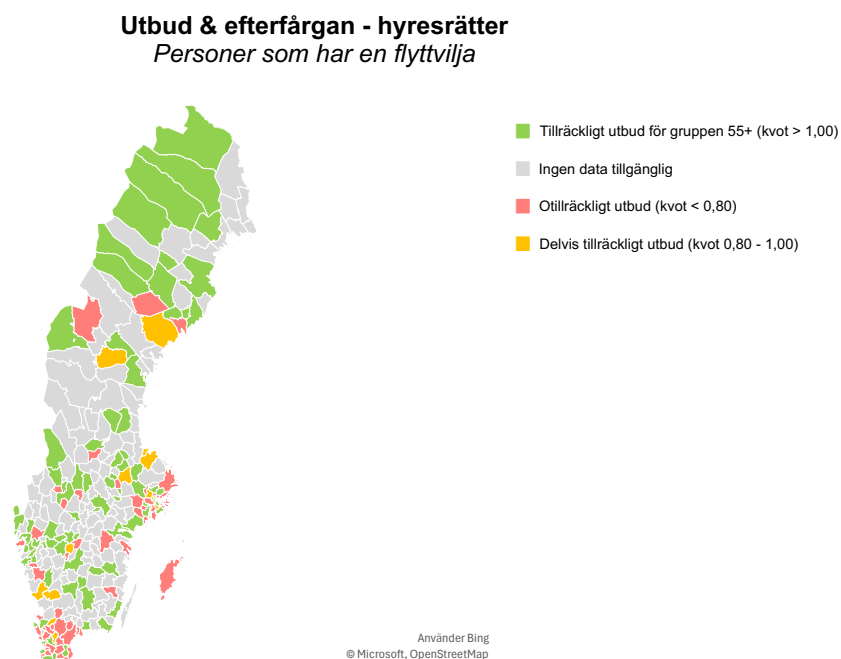
	Småhus	Bostadsrätt	Hyresrätt	Annat	Summa
Kommungrupp A1	12%	39%	40%	9%	100%
A2	41%	26%	22%	11%	100%
B3	32%	21%	34%	13%	100%
B4	57%	8%	23%	12%	100%
B5	54%	10%	26%	10%	99%
C6	49%	14%	26%	11%	100%
C7	61%	7%	21%	11%	100%
C8	61%	7%	23%	7%	98%
C9	63%	5%	18%	12%	98%

6.4 Resultat av jämförelseanalysen

6.4.1 Resultat på kommunnivå

Figurerna 4–6 visar vilka kommuner som har ett tillräckligt bostadsutbud för att möta efterfrågan från alla personer som är 55 år eller äldre idag, bor i småhus, och kan tänka sig att flytta, oavsett om de letar aktivt eller inte.

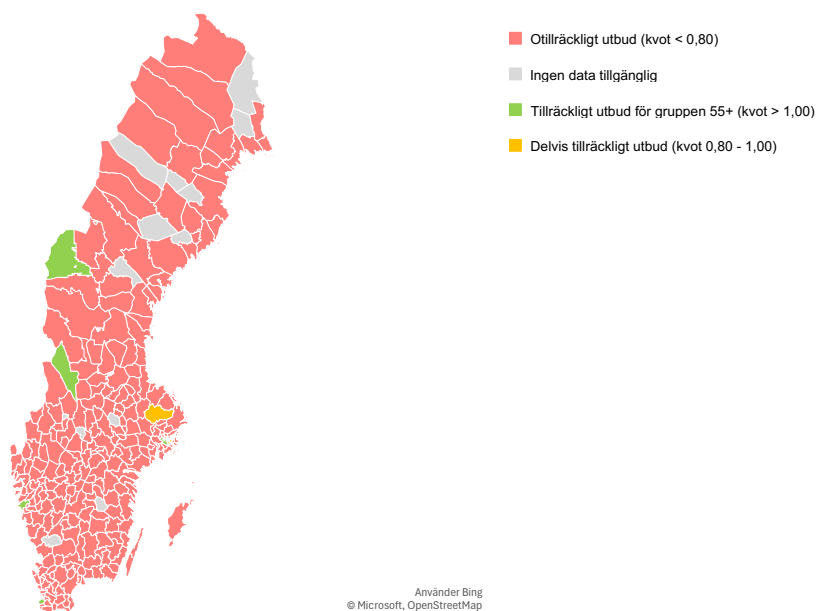
I figur 4 jämförs hur utbudet för hyresrätter möter efterfrågan med personer som uttryckt flyttvilja. Figuren visar att det både finns kommuner som har ett tillräckligt utbud och många kommuner som inte har ett tillräckligt utbud. Generellt sätt är utbudet tillräckligt i de norra delarna av Sverige medan i flera kommuner i exempelvis de södra delarna uppvisar en obalans med otillräckligt utbud.



Figur 4. Hur bostadsutbudet på kommunnivå för hyresrätter möter efterfrågan för personer som är 55 år eller äldre och bor i småhus, och har uttryckt en flyttvilja.

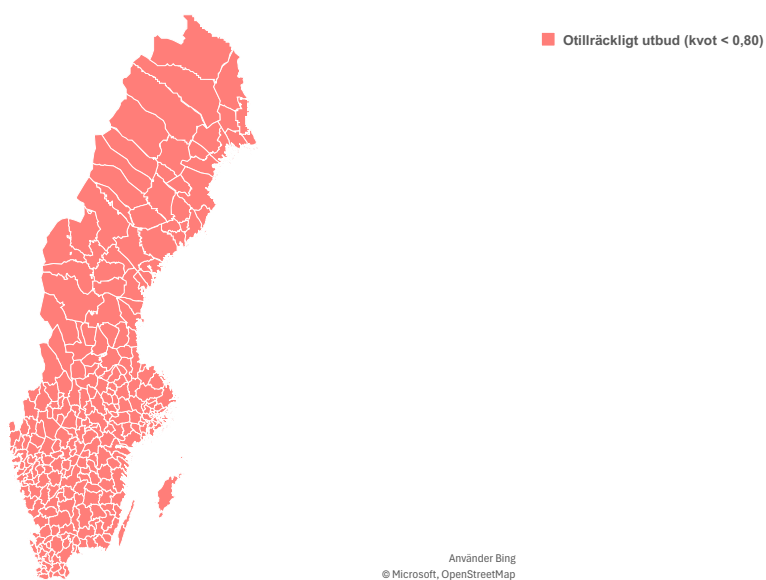
I figur 5, som visar hur utbudet på bostadsrätter möter efterfrågan från personer som har uttryckt flyttvilja, så är utbudet nästan otillräckligt i samtliga kommuner. Det finns några få undantag där utbudet är tillräckligt men i majoriteten av kommunerna finns det för få bostadsrätter. Vidare visar figur 6 att utbudet för äganderätter är inte tillräckligt i någon kommun för att möta efterfrågan hos urvalsgruppen.

Utbud & efterfrågan - bostadsrätter
Personer som har en flyttvilja



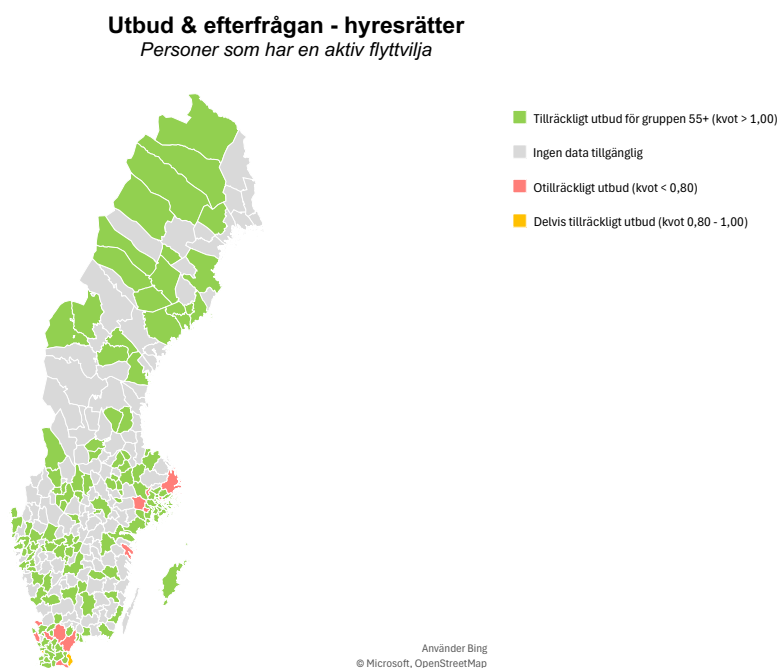
Figur 5. Hur bostadsutbudet på kommunnivå för bostadsrätter möter efterfrågan för personer som är 55 år eller äldre och bor i småhus, och har uttryckt en flyttvilja.

Utbud & efterfrågan - äganderätter
Personer som har en flyttvilja

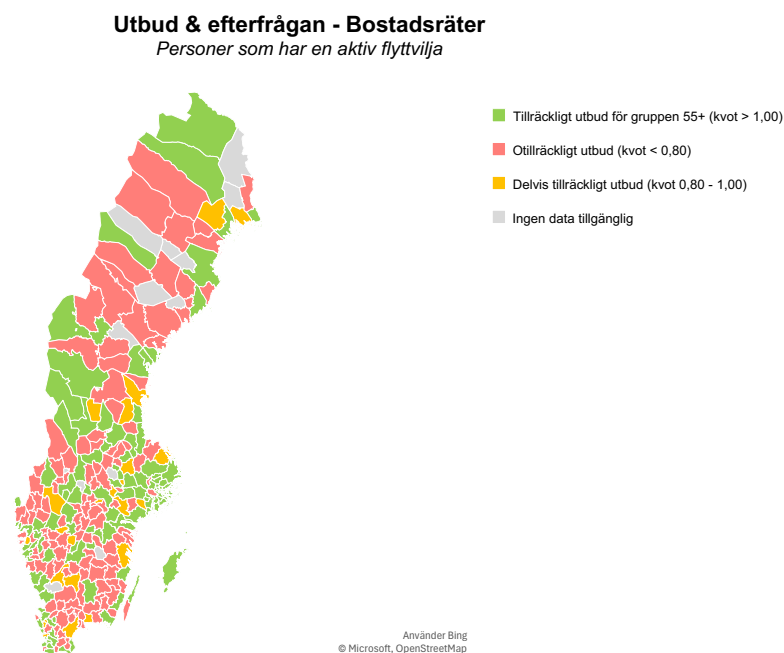


Figur 6. Hur bostadsutbudet på kommunnivå för äganderätter möter efterfrågan för personer som är 55 år eller äldre och bor i småhus, och har uttryckt en flyttvilja.

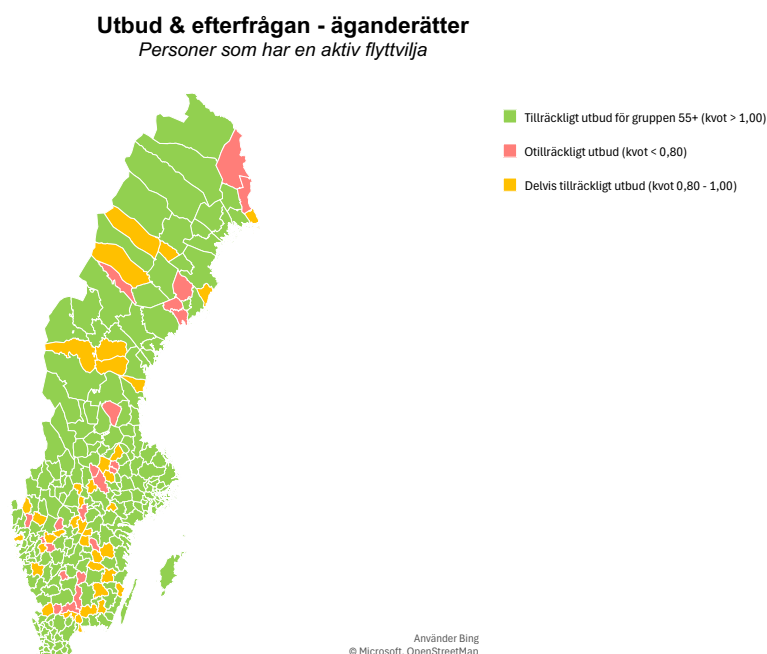
I figurerna 7–9 visas i stället hur utbudet möter efterfrågan på de personer som är 55 år eller äldre, bor i småhus och **letar aktivt** efter ett nytt boende. Vad som kan utläsas är att utbudet är tillräckligt i många kommuner, både gällande hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Däremot finns det flertal kommuner som uppvisar att utbudet är delvis tillräckligt för äganderätter, se figur 9, och många kommuner som visar ett otillräckligt utbud av bostadsrätter, se figur 8.



Figur 7. Hur bostadsutbudet på kommunnivå för hyresrätter möter efterfrågan för personer som är 55 år eller äldre och bor i småhus, och har uttryckt en **aktiv** flyttvilja.



Figur 8. Hur bostadsutbudet på kommunnivå för bostadsrätter möter efterfrågan för personer som är 55 år eller äldre och bor i småhus, och har uttryckt en **aktiv** flyttvilja.

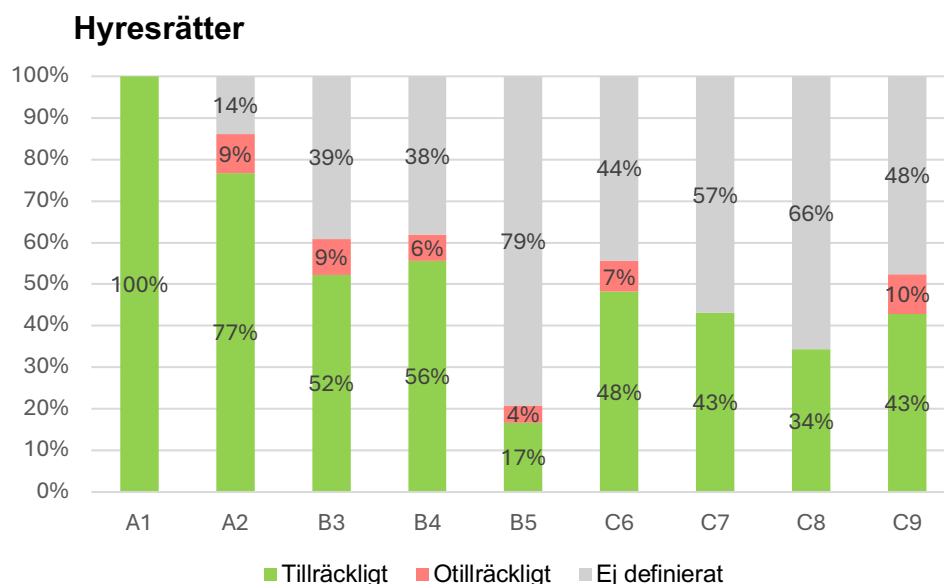


Figur 9. Hur bostadsutbudet på kommunnivå för äganderätter möter efterfrågan för personer som är 55 år eller äldre och bor i småhus, och har uttryckt en **aktiv** flyttvilja.

6.4.2 Resultat på kommungruppsnivå

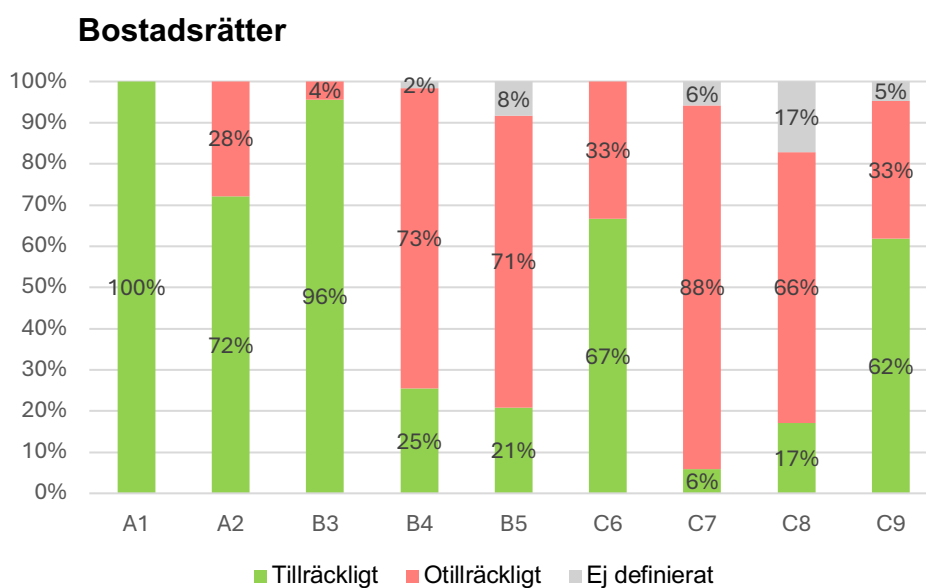
För att undersöka om det finns samband mellan bostadsutbudets tillräcklighet och kommungruppsstillhörighet redovisas detta i figurerna 10–12. Figurerna visar procentuellt antalet kommuner med ett tillräckligt respektive otillräckligt utbud för varje boendetyper.

I figur 10 framgår det att alla kommuner som tillhör kommungrupp A1 har tillräckligt många hyresrätter för att täcka behoven hos äldre boende i småhus, och i A2 har de flesta kommuner ett tillräckligt utbud. I de mindre städerna och landsbygdskommunerna, kommungrupp C, kan det däremot utläsas att det inte är lika många kommuner som har ett tillräckligt utbud, där mellan 34–48 procent av kommunerna har ett utbud som möter efterfrågan. I kommungrupp B5 är det 79 procent av kommunerna som inte har svarat, vilket inte ger en representativ bild av hur det ser ut i de kommunerna som tillhör denna kommungrupp.



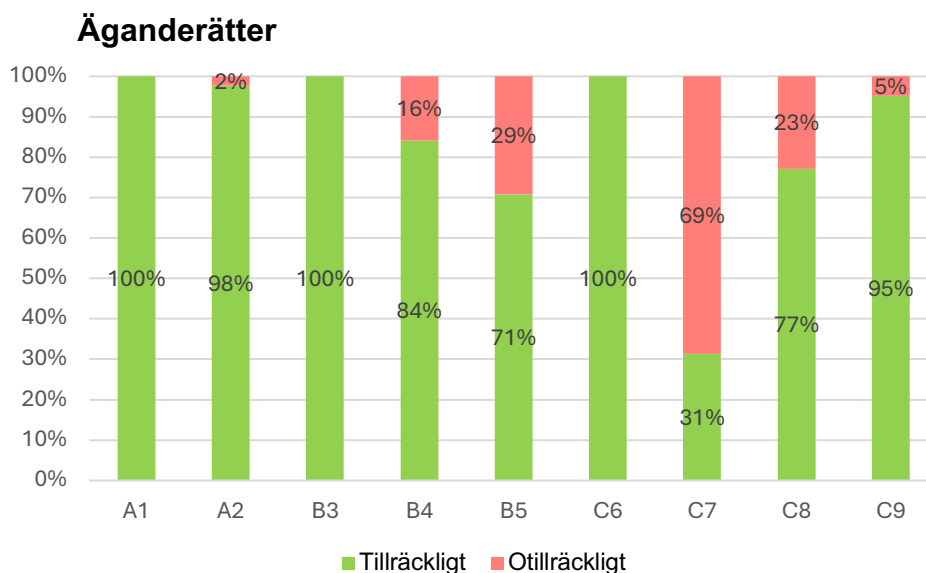
Figur 10. Hur bostadsutbudet för hyresrätter möter efterfrågan på kommungruppsnivå, i procent.

För bostadsrätter, se figur 11, finns det ett tillräckligt utbud till stor del i kommungrupp A1-B3, C6 och C9 medan för de andra kommungrupperna är utbudet till otillräckligt. 88 procent av kommunerna som tillhör kommungrupp C7 har ett utbud som inte räcker för att möta efterfrågan hos äldre. Även i kommungrupperna B4 och B5 är det i majoriteten av kommunerna bristfälligt utbud.



Figur 11. Hur bostadsutbudet för bostadsrätter möter efterfrågan på kommungruppsnivå, i procent.

Däremot för äganderätter, se figur 12, är utbudet tillräckligt i de flesta kommuner för att möta äldre boendepreferenser. Dock för kommungrupp C7 ser bostadsutbudet otillräckligt ut.

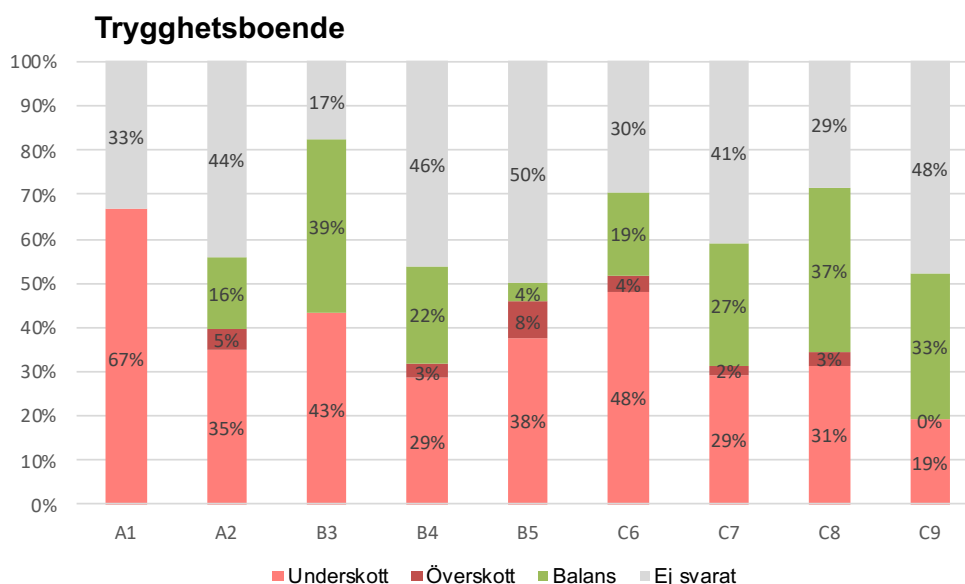


Figur 12. Hur bostadsutbudet för äganderätter möter efterfrågan på kommungruppsnivå, i procent.

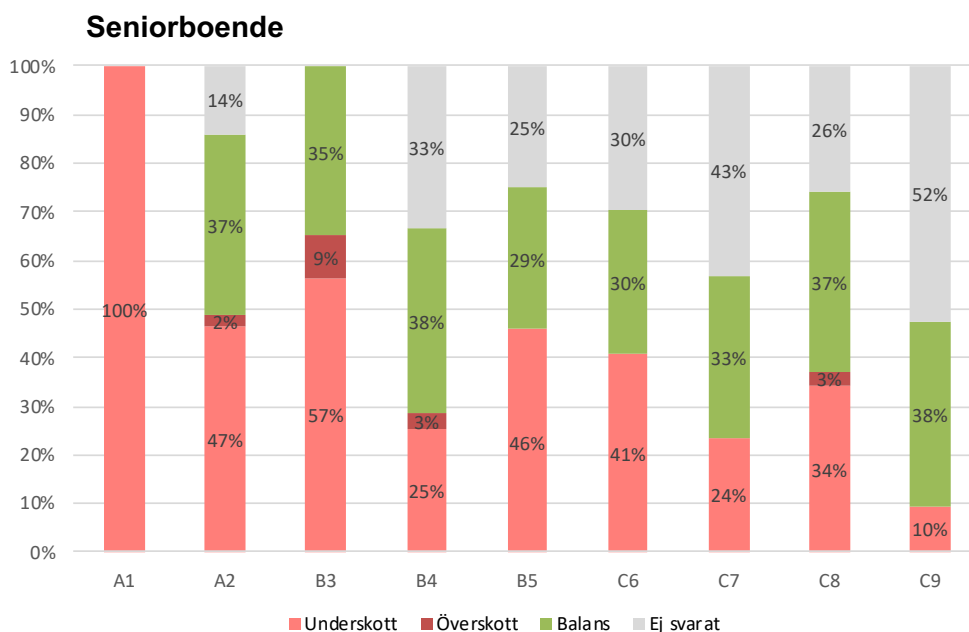
Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

I figurerna 13 och 14 kan det utläsas hur kommunerna själva har bedömt tillgången till seniorboenden och trygghetsbostäder i Boverket bostadsmarknadsenkät. Kommungrupp A1 sticker ut då samtliga kommuner har uppgett ett underskott av seniorboende och 67 procent för trygghetsboende. Detta är även den kommungrupp där efterfrågan är som störst, se tabell 16, då 37 procent kan tänka sig flytta till seniorboende/trygghetsboende.

I kommungrupp C9 är det enbart tio och 19 procent som uppgett underskott av seniorboende och trygghetsboende, men det är även här efterfrågan är som lägst utifrån siffrorna i enkäten. Det är få kommuner i kommungrupp B4 och C7 som angett att det finns ett underskott av seniorboende och trygghetsboende, men efterfrågan i dessa kommungrupper däremot är förhållandevis hög.



Figur 13. Kommungruppernas bedömning av tillgången till trygghetsboenden. Figuren baseras på en sammanställning av kommunernas svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät, där varje kommun har angett om de upplever underskott, överskott, eller balans. Resultatet visar hur svaren fördelar sig inom respektive grupp.



Figur 14. Kommungruppernas bedömning av tillgången till seniorboenden. Figuren baseras på en sammanställning av kommunernas svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät, där varje kommun har angett om de upplever underskott, överskott, eller balans. Resultatet visar hur svaren fördelar sig inom respektive grupp.

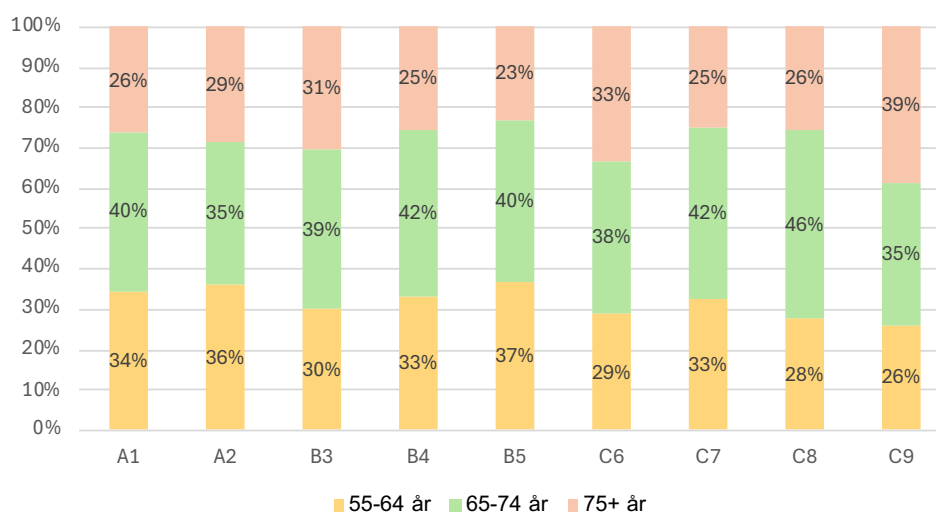
6.4.3 Resultat faktor ålder

I tabell 21 redovisas medelålder för olika upplåtelseformer för de olika kommungrupperna. Medelåldern för respondenterna som kan tänka sig äganderätt är 65 år, 70 år för hyresrätter och seniorboende, samt ungefär 68 år för bostadsrätter. Vid en vidare jämförelse mellan medelålder på de som vill flytta och de som inte vill flytta så är det ingen större skillnad på detta då medelvärdet blev 68 respektive 69 år.

Tabell 20. Respondenternas medelålder för olika upplåtelseformer.

Kommungrupp	Medelålder: Hyresrätt Bostadsrätt Äganderätt Seniorbostad			
	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Seniorbostad
A1	66	68	70	71
A2	71	69	65	74
B3	70	69	67	73
B4	71	69	66	72
B5	71	69	65	71
C6	71	70	67	73
C7	71	70	66	73
C8	70	67	67	70
C9	72	72	66	76

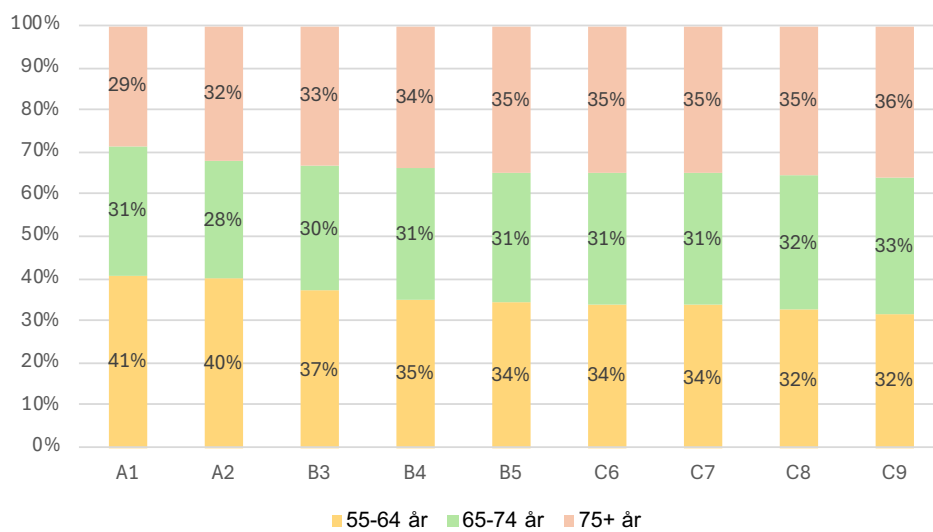
I figur 15 visas åldersfördelning för respondenterna på kommungruppsnivå. Fördelningen är någorlunda jämn mellan kommungrupperna emellan men däremot är åldersgruppen 75 år eller äldre mindre än de andra två grupperna, bortsett från kommungrupp C9.



Figur 15. Åldersfördelning på respondenterna från enkäten på kommungruppsnivå.

I figur 16 presenteras i stället hur sammansättningen på riktigt ser ut i de olika kommungrupperna. Vad som kan ses är att det är en mindre mängd personer som är mellan 65–74 år jämfört med de som är i enkäten och en större andel, jämfört med enkäten, som är 75 år eller äldre.

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?



Figur 16. Åldersfördelning på kommungruppsnivå. Data bearbetad från SCB.

7. Diskussion

I följande kapitel diskuteras studiens resultat i förhållande till syfte, frågeställning och de teoretiska utgångspunkterna.

7.1 Prognoser för demografisk utveckling

En del av denna studie är att med ett framtidsperspektiv undersöka hur förändringar i befolkningens åldersstruktur fram till år 2035 kan påverka bostadsmarknadens balans. Resultaten från de demografiska framskrivningarna visar att förändringarna i demografin varierar mellan olika åldersgrupper och kommungrupper, vilket är viktigt att ta i beaktning i bostadsplaneringen.

7.1.1 Demografisk utveckling kopplat till flyttkedjor

Åldersgruppen 0–19 år förväntas minska i samtliga kommungrupper, se tabell 14. Sett till hur det nuvarande bostadsbeståndet motsvarar befolkningens boendepreferenser har denna grupp mindre direkt betydelse, eftersom de flesta bor kvar i föräldrahemmet. Ur ett långsiktigt demografiskt perspektiv är utvecklingen däremot betydelsefull, eftersom dessa generationer i framtiden kommer att fylla de roller och ansvar som dagens vuxna har. En lägre fertilitet kan få konsekvenser för både arbetsmarknaden och bostadsmarknadens långsiktiga utveckling. På bostadsmarknaden kan det exempelvis leda till ökade vakanser eller minskad efterfrågan i vissa områden när mindre årskullar etablerar sig.

För att analysera hur den nuvarande befolkningen påverkar bostadsmarknaden är åldersgrupperna 30 – 39 år och 40 – 49 år särskilt intressanta att analysera. Personer i 30-årsåldern befinner sig ofta i en fas i livet där behovet av större bostäder ökar, till exempel i samband med familjebildande. Efterfrågan på större bostäder utgör en central del i teorin om flyttkedjor, där yngre hushåll flyttar in i de bostäder som äldre lämnar efter sig. Att denna grupp nu ser ut att minska kan innebära att trycket på flyttkedjorna inte blir lika stort som förväntat vid en analys som enbart fokuserar på den växande befolkningen. Det kan alltså finnas en naturlig balans där en ökad andel äldre balanseras ut av en mindre andel yngre.

Samtidigt förväntas åldersgruppen 40–49 år att öka markant under samma period. Även denna grupp befinner sig ofta i en livsfas där efterfrågan på större bostäder tilltar, särskilt när familjer växer eller behovet av fler och större rum ökar i takt med att barnen blir äldre. I vissa fall kan det dessutom finnas ett ackumulerat behov, där möjligheten att skaffa en tillräckligt stor bostad tidigare inte varit möjlig, vilket gör att efterfrågan uppstår i ett senare skede. Denna växande efterfrågan, i kombination med en äldre befolkning som i allt högre grad väljer att bo kvar i sina större bostäder, se figur 2, riskerar i stället att öka pressen på både flyttkedjor och bostadsutbud.

I tabell 13 studeras åldersgrupperna 50 år eller äldre och 60 år eller äldre. Här framträder den generella utvecklingen där andelen äldre ser ut att öka kraftigt, särskilt gruppen 60 år eller äldre. Vidare framgår det att andelen äldre förväntas öka mest i kommungrupperna A och B, medan ökningen blir mindre i kommungrupp C. Detta

tyder på att flyttkedjorna kan komma att stagneras i större utsträckning i A och B än i C.

För en mer detaljerad bild över de äldres utveckling går det att vända sig till tabell 14, där det framgår att det är framförallt åldersgruppen 80 år eller äldre som ser ut att bli större. De höga procentuella ökningarna förklaras delvis av att grupperna idag är relativt små, men speglar även en faktisk ökning i antal. Dock är standardavvikelseerna för dessa framskrivningar höga, vilket innebär att resultaten varierar kraftigt mellan olika kommuner i samma kommungrupp. Siffrorna bör därmed tolkas med försiktighet, även om de övergripande mönstren är tydliga.

7.1.2 Bostadsmarknadens utveckling kopplat till demografiska trender

Tabell 14 visar i stora drag att en större del av befolkningen framöver förväntas bo i kommungrupp A och B, medan andelen minskar mest i kommungrupp C. Detta innebär en växande efterfrågan i dessa områden, medan efterfrågan förväntas minska i mer perifera kommuner. Om bostadsutbudet inte hinner anpassas kan detta leda till stigande bostadspriser i kommungrupp A och B, vilket minskar konsumentöverskottet men ökar producentöverskottet i dessa kommuner. I kommungrupp C, där efterfrågan sjunker, kan priserna istället falla, vilket minskar producentöverskottet och kan ge konsumenter relativt lägre priser.

Denna geografiska obalans påverkar inte enbart prisnivåerna, utan även marknadens funktion och dynamik. I kommungrupp A och B kan den ökade efterfrågan leda till längre kötider, högre trängsel och större belastning på lokala tjänster och service, medan C riskerar högre vakansgrad och potentiellt förlorade värden i befintliga bostäder. På längre sikt kan sådana skillnader förstärka regionala skillnader, där vissa områden blir mer attraktiva och växer snabbare, medan andra tappar invånare och ekonomisk aktivitet. Denna utveckling kan sedan förstärka sig själv, eftersom fler hushåll söker sig till de mest attraktiva områdena, vilket ytterligare ökar efterfrågan och priser där, samtidigt som kommungrupp C urholkas.

I takt med att efterfrågetrycket ökar i attraktiva kommuner kommer som tidigare nämnt fastighetsvärdena sannolikt att stiga. På lång sikt kommer det bli mer lönsamt för byggaktörer att investera i nya bostadsprojekt vilket i förlängningen bidrar till ett ökat utbud. Men eftersom bostadsproduktionen är en tidskrävande process är det avgörande att redan i ett tidigt skede ha en god uppfattning om hur efterfrågan kan komma att utvecklas, för att undvika obalanser och skapa en mer fungerande marknad.

7.2 Flyttvilja och hinder kopplat till bostadsutbud och flyttkedjor

7.2.1 Hur den totala flyttviljan möter bostadsutbudet

När bostadsutbudet jämförs med andelen respondenter som uttryckt en flyttvilja, se figur 4–6, är det inte förvånande att utbudet är otillräckligt. Många av de personer som har uttryckt flyttvilja vill inte nödvändigtvis flytta just nu eller inom snart framtid utan svarat ja på en hypotetisk fråga om de hade kunnat tänka sig flytta någon gång i

framtiden. Enligt resultaten ligger den generella flyttviljan mellan 20 och 34 procent, se figur 2, medan den aktiva flyttviljan endast uppgår mellan två och sex procent beroende på kommungrupp. Det är således rimligt att anta att bostadsutbudet inte är dimensionerat för att möta den totala potentiella efterfrågan, utan snarare är anpassat efter den mer omedelbara efterfrågan.

Mer förvånande är dock att utbudet av hyresrätter verkar vara tillräckligt för att möta den uttryckta totala efterfrågan, se figur 4. Detta väcker frågan om hyresrätter verkligen är eftertraktade inom den aktuella åldersgruppen. En möjlig förklaring kan vara att intresset för hyresrätter är större bland yngre personer som ännu inte etablerat sig på bostadsmarknaden, medan de som deltagit i undersökningen redan äger sitt boende och är därför inte intresserade av att hyra. Med tanke på de rådande marknadsförhållandena, såsom höga räntor och ökade levnadskostnader, är det sannolikt att efterfrågan på hyresrätter är högre bland yngre hushåll som har svårare att ta sig in på marknaden för äganderätter och bostadsrätter.

Å andra sidan skulle det kunna antas att vissa äldre hushåll har ett intresse av att frigöra kapital genom att sälja sitt nuvarande ägda boende och i stället bosätta sig i en hyresrätt, för att använda det frigjorda kapitalet till andra ändamål. Om så inte är fallet, och äldre generellt sett inte upplever hyresrätter som ett attraktivt alternativ, kan det indikera att hyresmarknaden inte fungerar för denna målgrupp. Detta aktualiserar frågan om vilka faktorer som bidrar till att hyresrätter inte uppfattas som attraktivt: handlar det om brister i utbud, standard, läge, eller om ekonomiska överväganden?

Enligt tabell 17 framgår det att det är många med flyttvilja som upplever långa kötider som ett hinder för att flytta. Det är dock oklart i vilken utsträckning detta hinder baseras på faktiska erfarenheter eller på en allmänt spridd föreställning om att kötiderna är orimligt långa, vilket kan avskräcka från att ens påbörja en bostadssökning. Det är även möjligt att studien resultat påverkas av metodologiska begränsningar, där exempelvis antalet tillgängliga hyresrätter inte representeras på ett fullständigt sätt. Därutöver bör det beaktas att den svenska bostadspolitiken historiskt sett i hög grad har gynnat ägande framför hyresboende, vilket också kan förstärka incitamenten att äldre vill behålla en ägd bostad.

7.2.2 Hur den aktiva flyttviljan möter bostadsutbudet

För att få en mer relevant jämförelse mellan utbudet och efterfrågan är det därför bättre att jämföra den aktiva flyttviljan med bostadsutbudet, se figur 7–9. I de flesta kommuner är utbudet tillräckligt för äganderätter och hyresrätter men däremot är utbudet otillräckligt för bostadsrätter. Det är särskilt påtagligt i kommungrupp C, se figur 11, där majoriteten av kommunerna uppvisar en tydlig bostadsbrist, medan kommungrupp A till stor del uppfyller behoven och kommungrupp B uppvisar en mer varierad bild med både tillräckligt och otillräckligt utbud.

Detta kan tyda på att det kan finnas en strukturell brist på bostadsrätter i vissa delar av landet, framför allt i landsbygdskommuner. Samtidigt uppstår frågan om detta

verkligen speglar en absolut brist, eller om det snarare handlar om obalans i flyttkedjan. Det kan vara så att yngre hushåll är intresserade av att flytta in i den typ av äganderätter som äldre idag bor i, medan de äldre i sin tur vill flytta till mindre och mer lättskötta bostadsrätter, som de yngre för tillfället bor i. Om ingen grupp kan genomföra sin flytt på grund av att den andre parten inte kan röra sig uppstår ett låsningstillstånd på marknaden.

Vid en närmare analys om vad respondenterna med flyttvilja har svarat för hinder som kan försvåra en flytt, se tabell 17, framkommer det att ekonomiska faktorer utgör det största hindret, följt av ett otillräckligt utbud av lämpliga bostäder. Detta bekräftas även av Boverkets bostadsmarknadsenkät 2025⁶⁴, där det framhålls att det främst råder brist på bostäder med rimliga boendekostnader, bostäder anpassade för äldre samt tillgänglighetsanpassade alternativ. Denna situation riskerar att skapa en negativ spiral där äldre hushåll väljer att inte flytta på grund av att de efterfrågade bostäderna saknas eller är för dyra, vilket i sin tur leder till att yngre hushåll inte får tillgång till de småhus som de äldre för närvarande bor i. Det uppstår därmed ett slags moment 22, ett marknadsläge som präglas av ömsesidiga beroende där ingen part kan röra sig utan att den andra gör det först.

Det är dock viktigt att poängtera att en majoritet av de äldre fortfarande inte har någon flyttvilja alls, vilket sannolikt beror på att de helt enkelt inte önskar förändra sitt boende. Utifrån detta perspektiv kan det i stället ifrågasättas om lösningen verkligen är att öka utbudet av bostadsrätter. Det skulle i stället kunna finnas ett behov av att bygga fler småhus för att möjliggöra för yngre hushåll att lämna sina bostadsrätter, vilket i sin tur skulle kunna frigöra dessa för den mindre andel äldre som faktiskt har en vilja att flytta till mer lättskötta och tillgänglighetsanpassade bostäder. På detta sätt kanske flyttkedjan inte hade upplevts lika stagnerad som den gör idag.

Ytterligare en viktig poäng att lyfta är att denna analys jämför det totala utbudet med en delmängd av efterfrågan. Att bostadsrätterna inte ens räcker för denna grupp kan indikera att tillgången i förlängningen sannolikt är ännu mer otillräcklig för hela befolkningen. Detta tyder på att obalansen mellan utbud och efterfrågan för bostadsrätter kanske ändå är ett faktiskt problem och kan inte helt och hållet förklaras av andra bakomliggande faktorer.

7.3 Seniorboende

En jämförelse mellan kommunernas bedömning av bostadsutbudet för trygghetsboende och seniorboende samt efterfrågan enligt enkätresultaten kan indikera på skillnader mellan kommungrupperna. I kommungrupp A1 är underskottet störst, vilket framgår av figur 13 och 14, samtidigt som efterfrågan är som högst, se tabell 16. Detta kan tyda på ett betydande behov av fler seniorboenden i dessa kommuner men också att kommunerna är medvetna om detta behov.

⁶⁴ ”Läget på bostadsmarknaden i riket”.

I flera andra kommungrupper är efterfrågan nästan lika hög, men andelen kommuner som upplever ett underskott är avsevärt lägre. Detta kan indikera att kommunernas uppfattning inte överensstämmer med den faktiska efterfrågan, eller att enkätresultaten är missvisande på grund av metodologiska brister.

En fullständig analys är dock svårt att göra eftersom information om faktiska antalet seniorboende per kommun saknas. Avsaknaden av denna data gör det svårt att avgöra huruvida kommunerna bedömningar är korrekta. Det går att urskilja vissa tendenser i hur olika kommungrupper bedömer situationen i relation till enkätsvaren men inte mycket mer än det. Vidare är det många kommuner i kommungrupp C7 och C9 som inte har besvarat Boverkets enkät vilket försvårar möjligheten till att göra jämförelser ytterligare.

7.4 Kommungrupp C7, en särskilt ansträngd situation?

Vid en närmare analys framstår kommungrupp C7 som särskilt intressant. I denna grupp har 88 procent av kommunerna brist på bostadsrätter och 69 procent brist på äganderätter. Kan resultatet vara ett uttryck för underdimensionering i bostadsplaneringen eller finns det andra bakomliggande faktorer som påverkar efterfrågan?

Enligt befolkningsprognoserna finns det inga markanta skillnader mellan C7 och andra kommungrupper inom samma kategori, se tabell 12. Generellt sett pekar framskrivningarna på en minskande andel boende i landsbygdsområden till förmån för en ökad förtätning i större städer. Trots detta framträder inte samma mönster av bostadsbrist i exempelvis C6, C8 eller C9.

En möjlig förklaring kan vara att det finns bostäder men att dessa inte upplevs som attraktiva. Det kan handla om lägenheter i mindre efterfrågade områden eller med en utformning som inte tilltalar målgruppen. I sådana fall uppstår ett skenbart lågt utbud trots att bostäder finns, ett så kallat matchningsproblem. Boverkets bostadsmarknadsenkät 2025 visar att just detta är ett växande fenomen. Totalt uppger 48 kommuner i Sverige, se tabell 2, att de har ett överskott på bostäder, varav 14 av dessa tillhör kommungrupp C7. Det innebär att 27 procent av kommunerna i C7 upplever ett överskott. Vidare uppger 25 procent av kommunerna ett underskott och 47 procent anser att marknaden är i balans. Dessa siffror pekar på en splittrad bild. Trots upplevd brist enligt denna studie anser många kommuner att marknaden fungerar, vilket kan antyda på att det finns tillräckligt med bostäder, men att de inte matchar målgruppens behov eller preferenser.

Alternativt kan det vara så att kommunerna har en felaktig eller föråldrad uppfattning om vad som faktiskt efterfrågas på marknaden. I så fall finns det en reell brist på bostadsrätter och äganderätter som inte fångas upp i de lokala bedömningarna. Dock kan man se att bostadsutbudet för bostadsrätter inte är tillräckligt i många andra kommungrupper men att C7 sticker ut särskilt.

Vidare avviker inte åldersfördelningen bland respondenterna i kommungrupp C7 nämnvärt från övriga grupper, se tabell 21. Däremot är efterfrågan på bostadsrätter relativt hög, då 49 procent av respondenterna uppger att de kan tänka sig denna boendeform, se tabell 16. Samtidigt utgör bostadsrätter enbart sju procent av det totala bostadsbeståndet i kommungrupp C7, se tabell 20, vilket är en av de lägre nivåerna jämfört med andra kommungruppen. Den tydliga skillnaden mellan efterfrågan och utbudet kan därför tyda på en reell brist. En aspekt som ligger utanför denna analys, men som ändå förtjänas att lyftas, är om den höga efterfrågan skulle kunna omsättas i faktiska köp om fler bostadsrätter börjades byggas i dessa kommuner?

Gällande småhus är efterfrågan även här hög då 47 procent av respondenterna har uppgett intresse för denna boendeform. Till skillnad från bostadsrätter är dock småhus väl representerade i beståndet då 61 procent av bostäderna i C7 utgörs av äganderätter. Den höga andelen av äganderätter borde tyda på ett tillräckligt utbud, men resultaten indikerar ändå att efterfrågan inte fullt ut möts. En möjlig förklaring är att samtliga respondenter redan bor i småhus vilket kan innebära att deras svar från enkäten kan spegla en önskan om att bo kvar. Att äganderätter är den mest efterfrågade boendeformen i denna kommungrupp är inte överraskande, då det också är den vanligaste.

En ytterligare möjlig förklaring till att resultatet visar på ett otillräckligt utbud kan vara att det säljs få objekt varje år, vilket begränsar rörligheten på marknaden och skapar därmed ett upplevt underskott, även om det i praktiken inte råder någon faktisk brist. Det är alltså inte nödvändigtvis så att det behövs byggas fler bostäder, utan snarare att flyttkedjorna behöver komma igång, så att människor kan byta bostäder med varandra.

Utifrån de hinder som respondenterna uppgett framgår det att i kommungrupp C7 är det nio procent som anger att de inte orkar genomföra en flytt. Detta kan tyda på att flera av dem som valt äganderätt som önskad boendeform egentligen föredrar att bo kvar, snarare än att faktiskt genomföra en flytt. Resultatet kan därmed ge en delvis missvisande bild av den verkliga flyttviljan.

7.5 Alder

Vid en jämförelse mellan den faktiska åldersfördelningen på kommunnivå, se figur 16, och åldersfördelningen bland enkätens respondenter, se figur 15, framgår att andelen 65–74 åringar är överrepresenterade i enkätsvaren i förhållande till deras faktiska andel i befolkningen. Samtidigt är andelen respondenter som är 75 år eller äldre lägre än den faktiska andelen i motsvarande åldersgrupp. Eftersom boendepreferenser tenderar att förändras med åldern innebär denna avvikelse att enkätresultaten inte fullt ut speglar den verkliga befolkningsstrukturen. Detta kan därmed indikera att det finns ett visst snedvridet urval.

Exempelvis är medelåldern för de som efterfrågar hyresrätter och seniorboenden högre än för de som efterfrågar bostadsrätter och äganderätter, se tabell 21. På grund av att exempelvis åldersgruppen 75 år eller äldre är underrepresenterade kan detta betyda att

efterfrågan på hyresrätter och seniorboende egentligen är högre än vad som framgår från resultaten i studien och att tvärtom andelen som efterfrågar bostadsrätter och äganderätter är överrepresenterade. Denna snedvridning i åldersfördelningen kan få stor påverkan på resultaten när dessa skalas upp till hela populationer.

Dock så är fördelningen från SCB gjord på alla inom åldersgruppen och inte enbart de som bor i småhus och är 55 år eller äldre. Detta betyder att figur 16 inte heller säger exakt hur sammansättningen ser ut på riktigt. Jämförelsen ger dock fortfarande en uppskattning om hur fördelningen ser ut i verkligheten.

7.6 Felkällor

En potentiell felkälla i studiens resultat är hur respondenterna tolkar och besvarar frågor kring bostadspreferenser. Det är möjligt att svaren speglar tillgången på befintliga bostäder snarare än en faktisk preferens för en viss upplåtelseform. Exempelvis kan en respondent ange att den föredrar en bostadsrätt, inte nödvändigtvis för att bostadsrätten i sig är eftertraktad, utan för att en viss attraktiv bostad i området där denne bor råkar just vara en bostadsrätt. I ett sådant fall handlar preferenserna snarare om andra faktorer, såsom läge, tillgänglighetsanpassning, storlek eller standard. Hade samma bostad i stället varit en hyresrätt eller exempelvis ett seniorboende, hade svaret troligen varit detsamma. Konsekvensen av detta blir att resultaten i denna studie blir missvisande då respondenternas svar kanske inte speglar den verkliga viljan utan något annat.

Dessutom kan utbudet i en kommun påverka hur bostadspreferenserna formas. I områden där en viss boendeform dominerar kan intresset för denna bostad öka, inte nödvändigtvis på grund av en verklig preferens, utan för att det är den typ av bostäder som finns tillgängligt. Detta samband har även belysts i en tidigare studie av Abramsson och Andersson⁶⁵. I den här studien framstår dock preferenserna som relativt likartade mellan olika kommungrupper, trots att sammansättningen av bostäder är olika i olika kommungrupper. Detta tyder på att valet av boendeform i enkäten är oberoende av kommuntyp. Däremot kan det förekomma skillnader på kommunnivå, där det lokala utbudet och boendestrukturen kan påverka svarsmönstren i högre grad.

Det finns en allmän uppfattning om att hyresrätter har lägre status än bostadsrätt, vilket kan påverka hur respondenter väljer att svara. Vissa uppger kanske att de inte vill bo i hyresrätt, inte nödvändigtvis på grund av den faktiska boendeformen, utan på grund av negativa attityder eller fördomar. Dessutom kan resultaten påverkas av att samtliga respondenter i studien redan äger sitt boende, vilket kan göra dem mer benägna att välja en annan ägandeform än hyresrätt vid en eventuell flytt. Detta styrks av Maria Kulanders⁶⁶ studie, där det framkommer att personer som äger sin bostad oftare uttrycker en önskan att flytta till en bostadsrätt, medan hushåll med svagare ekonomi i högre grad föredrar att flytta till hyresrätt.

⁶⁵ Abramsson och Andersson, "Changing Preferences with Ageing – Housing Choices and Housing Plans of Older People", 229–231.

⁶⁶ Kulander, "Do the elderly move at the right time?".

Ytterligare en möjlig felkälla är att respondenterna har haft möjlighet att välja flera alternativ för önskad boendeform. En konsekvens av detta kan vara att efterfrågan för olika boendeformer överskattas då resultatet ger ett sken av att fler är intresserade av varje boendeform än vad som egentligen är fallet. Detta kan i sin tur leda till feltolkningar kring vilken typ av bostäder som upplevs vara mest eftertraktade. Respondenterna har inte prioriterat ordning på sina val, vilket påverkar tillförlitligheten i analyserna av efterfrågemönster.

8. Slutsatser och förslag på vidare studier

I detta kapitel presenteras studiens slutsatser, möjliga policyåtgärder och förslag på vidare studier inom området.

8.1 Slutsatser

För att besvara frågeställningen om i vilken utsträckning Sveriges bostadsbestånd uppfyller äldre personers boendepreferenser visar resultaten tydligt en brist på bostadsrätter i kommungrupperna B4-C9, särskilt i kommungrupp C7. Det begränsade utbudet kan delvis förklaras av strukturella faktorer som trögheter i flyttkedjor samt matchningsproblem mellan utbud och efterfrågan. För äldre är det största upplevda hindren ekonomiska begränsningar och ett otillräckligt utbud, vilket sannolikt är viktiga orsaker till den nuvarande situationen. Trots att studien visar att utbudet av äganderätter och hyresrätter är tillräckligt i många kommungrupper speglar inte detta hela sanningen. I flera kommuner förekommer det långa kötider till hyresrätter, trots att denna studie indikerar att det finns tillräckligt. Eftersom analysen fokuserar på en avgränsad grupp kan det ändå vara så att tillgången till dessa boendeformer är tillräckligt just för denna grupp.

Samtidigt pekar framskrivningarna på att befolkningen kommer att förskjutas mot stora städer inom kommungrupperna A1 till B3. Andelen äldre förväntas öka i samtliga kommungrupper, medan andelen yngre väntas minska som mest i mindre städer och i landsbygd. På sikt kan detta minska bostadsbristen i vissa områden, samtidigt som det riskerar att öka bristen i kommungrupperna A och B. Detta understryker vikten av att bostadsplaneringen utgår från framtida geografiska befolkningsförändringar snarare än enbart dagens efterfrågemönster.

8.1.1 Åtgärdsförslag baserade på studiens resultat

Utifrån studiens resultat och identifierade utmaningar på bostadsmarknaden kan följande åtgärdsförslag formuleras för att bättre möta behoven hos en åldrande befolkning och samtidigt skapa en mer balanserad utveckling på bostadsmarknaden:

- **Stärka attraktiviteten i perifera kommungrupper.** Genom att göra ytterligare satsningar på serviceutbud, kultur och rekreativsmöjligheter kan fler se dessa kommuner som attraktiva alternativ, vilket i sin tur minskar trycket på de mest centrala kommunerna.
- **Förbättra pendlingsmöjligheter.** Välfungerande kollektivtrafik och goda transportlösningar gör det möjligt för fler att bo längre från de stora städerna. Detta kan öka efterfrågan i mindre orter samtidigt som trycket minskar där bostadsmarknaden redan är som mest ansträngd.
- **Planera för flexibla bostadslösningar.** De kommande decennierna präglas av stora generationer äldre, vilket gör att många kommuner nu bygger seniorboenden. Men bostäder ska stå i många år och kunna anpassas över tid. När andelen äldre senare minskar kan det annars uppstå ett överskott av bostäder som enbart är anpassade för den äldre målgruppen. Nyproduktion bör

därför utformas så att bostädernas ändamål enkelt kan förändras. Vidare bör ett stort fokus ligga på det befintliga beståndet, med insatser för att restaurera och anpassa äldre byggnader.

- **Skapa incitament för äldre hushåll att flytta till mer ändamålsenliga bostäder.** Genom exempelvis skattejusteringar eller subventionerande flyttkostnader kan fler äldre stimuleras att byta bostäder som bättre passar deras behov. Detta frigör större bostäder, vilket stimulerar flyttkedjor och bidrar till ett bättre flöde på bostadsmarknaden.

8.2 Förslag på framtida vidare studier

För framtida studier vore det intressant att undersöka yngre personers boendepreferenser och i vilken utsträckning det nuvarande bostadsutbudet motsvarar deras behov. En sådan studie, kompletterat med denna studie, skulle ge en mer heltäckande bild av hur olika åldersgrupper i samhället vill bo och röra sig, vilket kan bidra till en mer balanserad bostadsplanering.

Detta väcker även frågan om bostadsplaneringen i första hand bör utgå från den växande gruppen äldre, som ofta har en längre flyttbenägenhet, eller från den yngre befolkningen, som visserligen minskar men sannolikt är mer rörlig. Att jämföra dessa gruppers preferenser och förutsättningar skulle kunna ge värdefulla insikter för att långsiktigt anpassa bostadsmarknaden till befolkningens förändrade behov.

En annan möjlig fortsättning är att undersöka vilka aktörer som har ansvar för att tillgodose de behov som identifieras i denna studie. Detta innefattar kommunernas roll, bostadsbolagens agerande och privatpersoner inflytande på bostadsutvecklingen. Frågor som kan analyseras är bland annat: vem har intresse av att bygga vilka typer av bostäder, vilket ansvar kan respektive aktör anses ha för att tillgodose efterfrågan, och vem har kapacitet och motivation för att faktiskt genomföra byggnationerna? En sådan studie skulle ge en mer komplett bild av hur bostadsmarknaden kan anpassas efter behov.

Källförteckning

Abramsson, Marianne, och Eva Andersson. "Changing Preferences with Ageing – Housing Choices and Housing Plans of Older People". *Housing, Theory & Society*, 33(2) (2016). <https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1104385>.

Abramsson, M. 1963, & Andersson, E. (2016). Changing Preferences with Ageing – Housing Choices and Housing Plans of Older People. Older People in the Swedish Housing Market Housing Preferences, Choices and Mobility Patterns Housing, Theory and Society, 2016(33), 217–241. <https://doi-org.ludwig.lub.lu.se/10.1080/14036096.2015.1104385>

Angelini, Viola och Anne Laferrère. "Residential Mobility of the European Elderly". *CEifo Economic Studies*, 58(3) (2012). <https://doi-org.ludwig.lub.lu.se/10.1093/cesifo/ifr017>.

Bengtsson, Ingemar. *Fastighetsvärdering – om värdeteori och värderingsmetoder*. 2:e uppl. Studentlitteratur, 2018.

Bian, X., & Lin, Z. (2022). Housing Debt and Elderly Housing Tenure Choices. *Real Estate Economics*, 50(5), 1360–1397. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.12373>

Boverket. "Allt fler 80+ i befolkningen", 16 maj 2025. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/olika-grupper/aldre/>.

Boverket. "Antalet kommuner med underskott på bostadsmarknaden fortsätter att minska, enligt kommunernas bedömningar i Bostadsmarknadsenkäten 2025", 19 maj 2025, <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/nyheter-aktuellt/nyheter/bostadsmarknadsenkaten-2025/>.

Boverket. "Fler kommuner saknar trygghetsbostäder", 16 maj 2024. [Trygghetsbostäder - Boverket](https://www.boverket.se/sv/trygghetsbostader).

Boverket. "Flyttkedjor", 2 december 2020. [Flyttkedjor - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](https://www.boverket.se/sv/trygghetsbostader).

Boverket. "Läget på bostadsmarknaden i riket", 19 maj 2025, <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/riket/>.

Boverket. "Många kommuner behöver fler seniorbostäder", 16 maj 2024. [Seniorbostäder - Boverket](https://www.boverket.se/sv/trygghetsbostader).

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

Boverket. ”Om Boverkets bostadsmarknadsenkät”, 19 maj 2025, <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bo-stadsmarknadsenkaten/om-bostadsmarknadsenkaten/>.

Boverket. ”Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige”, 27 mars 2025. [Upplåtelse- och boendeformer - Boverket](#).

Boverket. ”Öppna data – Boverkets bostadsmarknadsenkät”. Boverket. Åtkomstdatum 14 maj 2025, <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>.

Dahlman Christian, Glader Marcus, Reidhav David. *Rättsekonomi En introduktion*. 2 uppl. 45–51. Lund: Studentlitteratur, 2004.

Ekonomifakta. ”Dödviktsförlust, konsumentöverskott och producentöverskott”. Ekonomifakta, 22 maj 2025, https://www.ekonomifakta.se/sakomraden/nationalekonomisk-teori/mikroekonomi/dodviktsforlust-konsumentoverskott-och-producentoverskott_1211814.html.

Flodberg Caroline och Österberg Anna. *Effekter på utbud och efterfrågan av en åldrande befolkning*. Sveriges Riksbank. 2025, <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/staff-memo/svenska/2025/staff-memo-effekter-pa-utbud-och-efterfragan-av-en-aldrande-befolkning-se.pdf>.

Grander Martin, Rasmusson Markus, Tapio Salonen Salonen. *Flyttkedjor, en litteraturöversikt över befintlig forskning om bostadsflyttkedjor*. Malmö Universitet. 2018. [Microsoft Word - flyttkedjor_forskning_om_bostadsflytt_181126.docx](#)

Hurvibor. ”6 av 10 bor i kommun med bostadsbrist”. Hurvibor. 6 augusti 2025, <https://hurvibor.se/bestandet/bostadsbristen/#laget-pa-kommunernas-bostadsmarknader>

Hurvibor. ”Bostadsbyggandet bromsar in”. Hurvibor. 9 maj 2025, <https://hurvibor.se/byggande/bostadsbyggande/>

Jansdotter, Christina, och Anneli Svensson. ”Enkätundersökningar i teori och praktik – med inriktning på folkbibliotek”. Examensarbete, Lunds universitet, 2002. <https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordId=1333916&fileId=1333917>.

Kulander, Maria. ”Moving later in life – preferences and opportunity”. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 11(5) (2018). <https://doi.org/10.1108/IJHMA-02-2018-0012>.

McClenaghan, Elliot. "The Fisher's Exact Test", *Technology Networks*, 18 februari 2025, <https://www.technologynetworks.com/tn/articles/the-fishers-exact-test-385738>.

Mäklarsamfundet. *Generationsbingot. Bortskämda boomers och bortträngda zoomers*. 2024.
<https://www.maklarsamfundet.se/sites/default/files/Media%20Opinion/pdf/Generationsbingot.pdf>.

Mälardalens universitet. "Primära och sekundära data". Åtkomstdatum 12 juni 2025.
<https://libguides.mdu.se/c.php?g=678062&p=4832329>

Nationalencyklopedin. "kvantitativ metod". Åtkomstdatum 14 maj 2025.
<https://www.nese.ludwig.lub.lu.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/kvantitativ-metod>.

OpenAI. (2025). ChatGPT. AI har använts för textbearbetning och kodhjälp.
<https://chatgpt.com/>

R. "What is R?". Åtkomstdatum 1 juli 2025. <https://www.r-project.org/about.html>.

Regeringskansliet. "Föreslagna förändringar av amorteringskrav och bolånetak", 17 juni 2025. <https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2025/06/foreslagna-forandringar-av-amorteringskrav-och-bolanetak/>.

SCB. "Antal och andel hushåll efter region, boendeform och hushållets storlek. År 2012-2024". SCB Statistikdatabasen. Åtkomstdatum 1 juli 2025,
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_HE_HE0111_HE0111A/HushallT26/.

SCB. "Antal och andel personer efter region, boendeform, ålder och kön. 2012–2024". SCB Statistikdatabasen. Åtkomstdatum 13 maj 2025,
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_HE_HE0111_HE0111A/HushallT21B/

SCB. "Antal personer efter utländsk eller svensk bakgrund, boendeform, ålder och kön. År 2012 – 2024". SCB Statistikdatabasen. Åtkomstdatum 9 december 2024,
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_HE_HE0111_HE0111A/HushallT28/table/tableViewLayout1/

SCB. "Antal lägenheter efter region, hustyp, upplåtelseform och år". SCB Statistikdatabasen. Åtkomstdatum 12 juni 2025,
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104/BO0104T04/table/tableViewLayout2/.

SCB. "Antal lägenheter efter region, hustyp, ägarkategori och år. SCB Statistikdatabasen. Åtkomstdatum 12 juni 2025, https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104/BO0104T03/table/tableViewLayout2/.

SCB. "Folkmängd, antalet födda, döda och flyttningar efter region, kön och ålder. År 2024 – 2070". SCB Statistikdatabasen. Åtkomstdatum 14 april 2025. https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0401/BE0401A/BefProgOsiktRegN/table/tableViewLayout1/.

SCB. "DeSO – Demografiska statistikområden". Åtkomstdatum 16 maj 2025, [DeSO – Demografiska statistikområden](#)

SCB. "Fortfarande flest kvinnor som fyller 100", 19 september 2024, <https://www.maklarsamfundet.se/sites/default/files/Media%20Opinion/pdf/Generationsbingot.pdf>

Schmidt, S. M., Iwarsson, S., Hansson, Å., Dahlgren, D., & Kylén, M. (2023). "Homeownership While Aging-How Health and Economic Factors Incentivize or Disincentivize Relocation: Protocol for a Mixed Methods Project". *JMIR Research Protocols*, 12. <https://doi.org/10.2196/47568>

Scribbr. "Chi-Square (X^2) Tests | Types, Formula & Examples", 22 juni 2023, <https://www.scribbr.com/statistics/chi-square-tests/>

Seniorval. "Trygghetsboende". Åtkomstdatum 15 april 2025, [Trygghetsboende | Seniorval](#).

SKR. "Kommungruppsindelning", 19 september 2023. <https://skr.se/skr/tjanster/kommunerochregioner/faktakommunerochregioner/kommungruppsindelning.2051.html>.

Stimson, Robert J, och Rod McCrea. "A push-pull framework for modelling the relocation of retirees to a retirement village: the Australian experience". *Environment & Planning A*, 36(8) (2004). <https://doi.org/10.1068/a36206>.

Svenska Bankföreningen. *Bolånemarknaden i Sverige*. Svenska Bankföreningen. 2022. https://www.financesweden.se/media/5393/1407-sbf-rapport-bolaanemarknad-2022_se02.pdf

Svensk Mäklarstatistik. "Riket – antal sålda bostadsrätter/villor senaste 12 månaderna". Svensk Mäklarstatistik. Åtkomstdatum 21 april 2025. <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/#/bostadsratter/12m-antal-salda>.

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

Vetenskapsrådet, *God forskningssed 2024*. Vetenskapsrådet. 2024.

<https://www.vr.se/analys/rapporter/vara-rapporter/2024-10-02-god-forskningssed-2024.html>.

Bilaga I

Kommun	Kommun-grupp	Kommun	Kommun-grupp	Kommun	Kommun-grupp
Ale	A2	Katrineholm	C6	Sorsele	C9
Alingsås	A2	Kil	B4	Sotenäs	C9
Alvesta	B4	Kinda	B4	Staffanstorps	A2
Aneby	B4	Kiruna	C6	Stenungsund	A2
Arboga	C7	Klippan	B4	Stockholm	A1
Arjeplog	C9	Knivsta	B4	Storfors	C7
Arvidsjaur	C8	Kramfors	C8	Storuman	C9
Arvika	C8	Kristianstad	B3	Strängnäs	B4
Askersund	B5	Kristinehamn	B5	Strömstad	C9
Avesta	C6	Krokom	B4	Strömsund	C8
Bengtstors	C8	Kumla	B4	Sundbyberg	A2
Berg	B5	Kungsbacka	A2	Sundsvall	B3
Bjurholm	B4	Kungsör	C7	Sunne	C8
Bjuv	B4	Kungälv	A2	Surahammar	B4
Boden	B5	Kävlinge	A2	Svalöv	B4
Bollebygd	A2	Köping	B5	Svedala	A2
Bollnäs	C8	Laholm	B4	Svenljunga	B4
Borgholm	C9	Landskrona	B4	Säffle	C8
Borlänge	B3	Laxå	B5	Säter	B4
Borås	B3	Lekeberg	B4	Sävsjö	C7
Botkyrka	A2	Leksand	C9	Söderhamn	C8
Boxholm	C7	Lerum	A2	Söderköping	B4
Bromölla	B4	Lessebo	B4	Södertälje	B3
Bräcke	B5	Lidingö	A2	Sölvesborg	B4
Burlöv	A2	Lidköping	C6	Tanum	C9
Båstad	C9	Lilla Edet	A2	Tibro	C7
Dals-Ed	C7	Lindesberg	B5	Tidaholm	C7
Danderyd	A2	Linköping	B3	Tierp	B4
Degerfors	C7	Ljungby	C6	Timrå	B4
Dorotea	C8	Ljusdal	C8	Tingsryd	B5
Eda	C9	Ljusnarsberg	C7	Tjörn	C7
Ekerö	A2	Lomma	A2	Tomelilla	C7
Eksjö	C7	Ludvika	C6	Torsby	C8
Emmaboda	C7	Luleå	B3	Torsås	B4
Enköping	B4	Lund	B3	Tranemo	B5

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

Eskilstuna	<i>B3</i>	Lycksele	<i>C8</i>	Tranås	<i>C8</i>
Eslöv	<i>B4</i>	Lysekil	<i>C8</i>	Trelleborg	<i>A2</i>
Essunga	<i>C7</i>	Malmö	<i>A1</i>	Trollhättan	<i>B3</i>
Fagersta	<i>C7</i>	Malung-Sälen	<i>C9</i>	Trosa	<i>B4</i>
Falkenberg	<i>C6</i>	Malå	<i>C8</i>	Tyresö	<i>A2</i>
Falköping	<i>C6</i>	Mariestad	<i>C6</i>	Täby	<i>A2</i>
Falun	<i>C6</i>	Mark	<i>B4</i>	Töreboda	<i>C7</i>
Filipstad	<i>C8</i>	Markaryd	<i>C7</i>	Uddevalla	<i>B5</i>
Finspång	<i>B5</i>	Mellerud	<i>C7</i>	Ulricehamn	<i>B5</i>
Flen	<i>C7</i>	Mjölby	<i>B4</i>	Umeå	<i>B3</i>
Forshaga	<i>B4</i>	Mora	<i>C9</i>	Upplands Väsby	<i>A2</i>
Färgelanda	<i>C7</i>	Motala	<i>B5</i>	Upplands-Bro	<i>A2</i>
Gagnef	<i>B4</i>	Mullsjö	<i>B4</i>	Uppsala	<i>B3</i>
Gislaved	<i>C8</i>	Munkedal	<i>C7</i>	Uppvidinge	<i>B5</i>
Gnesta	<i>B4</i>	Munkfors	<i>B5</i>	Vadstena	<i>C7</i>
Gnosjö	<i>C7</i>	Mölnadal	<i>A2</i>	Vaggeryd	<i>B4</i>
Gotland	<i>C6</i>	Mönsterås	<i>C7</i>	Valdemarsvik	<i>B4</i>
Grums	<i>B4</i>	Mörbylånga	<i>B4</i>	Vallentuna	<i>A2</i>
Grästorp	<i>B4</i>	Nacka	<i>A2</i>	Vansbro	<i>C8</i>
Gullspång	<i>C7</i>	Nora	<i>B4</i>	Vara	<i>C7</i>
Gällivare	<i>C9</i>	Norberg	<i>C7</i>	Varberg	<i>C6</i>
Gävle	<i>B3</i>	Nordanstig	<i>C7</i>	Vaxholm	<i>A2</i>
Göteborg	<i>A1</i>	Nordmaling	<i>B4</i>	Vellinge	<i>A2</i>
Götene	<i>C7</i>	Norrköping	<i>B3</i>	Vetlanda	<i>C8</i>
Habo	<i>B4</i>	Norrälje	<i>C6</i>	Vilhelmina	<i>C8</i>
Hagfors	<i>C8</i>	Norsjö	<i>C8</i>	Vimmerby	<i>C8</i>
Hallsberg	<i>B4</i>	Nybro	<i>B5</i>	Vindeln	<i>B5</i>
Hallstahammar	<i>B4</i>	Nykvarn	<i>B4</i>	Vingåker	<i>C7</i>
Halmstad	<i>B3</i>	Nyköping	<i>C6</i>	Vårgårda	<i>C7</i>
Hammarö	<i>B4</i>	Nynäshamn	<i>A2</i>	Vänersborg	<i>B4</i>
Haninge	<i>A2</i>	Nässjö	<i>B5</i>	Vännäs	<i>B4</i>
Haparanda	<i>C8</i>	Ockelbo	<i>B4</i>	Värmdö	<i>A2</i>
Heby	<i>B4</i>	Olofström	<i>C7</i>	Värnamo	<i>C6</i>
Hedemora	<i>C7</i>	Orsa	<i>C9</i>	Västervik	<i>C6</i>
Helsingborg	<i>B3</i>	Orust	<i>C7</i>	Västerås	<i>B3</i>
Herrljunga	<i>B4</i>	Osby	<i>C7</i>	Växjö	<i>B3</i>
Hjo	<i>C7</i>	Oskarshamn	<i>C6</i>	Ydre	<i>C7</i>
Hofors	<i>C7</i>	Ovanåker	<i>C8</i>	Ystad	<i>C6</i>

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

Huddinge	<i>A2</i>	Oxelösund	<i>C7</i>	Åmål	<i>C7</i>
Hudiksvall	<i>C6</i>	Pajala	<i>C8</i>	Ånge	<i>C8</i>
Hultsfred	<i>C7</i>	Partille	<i>A2</i>	Åre	<i>C9</i>
Hylte	<i>B5</i>	Perstorp	<i>B4</i>	Årjäng	<i>C9</i>
Håbo	<i>A2</i>	Piteå	<i>C6</i>	Åsele	<i>C8</i>
Hällefors	<i>C8</i>	Ragunda	<i>C8</i>	Åstorp	<i>B4</i>
Härjedalen	<i>C9</i>	Robertsfors	<i>B4</i>	Åtvidaberg	<i>B4</i>
Härnösand	<i>C6</i>	Ronneby	<i>C7</i>	Älmhult	<i>C7</i>
Härryda	<i>A2</i>	Rättvik	<i>C9</i>	Älvdalen	<i>C9</i>
Hässleholm	<i>B5</i>	Sala	<i>B4</i>	Älvkarleby	<i>B4</i>
Höganäs	<i>B4</i>	Salem	<i>A2</i>	Älvsbyn	<i>B5</i>
Högsby	<i>C7</i>	Sandviken	<i>B5</i>	Ängelholm	<i>B4</i>
Hörby	<i>B4</i>	Sigtuna	<i>A2</i>	Öckerö	<i>A2</i>
Höör	<i>C7</i>	Simrishamn	<i>C9</i>	Ödeshög	<i>C7</i>
Jokkmokk	<i>C9</i>	Sjöbo	<i>B4</i>	Örebro	<i>B3</i>
Järfälla	<i>A2</i>	Skara	<i>C7</i>	Örkelljunga	<i>B4</i>
Jönköping	<i>B3</i>	Skellefteå	<i>C6</i>	Örnsköldsvik	<i>C6</i>
Kalix	<i>C8</i>	Skinnskatteberg	<i>C7</i>	Östersund	<i>B3</i>
Kalmar	<i>B3</i>	Skurup	<i>A2</i>	Österåker	<i>A2</i>
Karlsborg	<i>C7</i>	Skövde	<i>C6</i>	Östhammar	<i>B5</i>
Karlshamn	<i>C6</i>	Smedjebacken	<i>C7</i>	Östra Göinge	<i>B4</i>
Karlskoga	<i>C6</i>	Sollefteå	<i>C8</i>	Överkalix	<i>C8</i>
Karlskrona	<i>C6</i>	Sollentuna	<i>A2</i>	Övertorneå	<i>C8</i>
Karlstad	<i>B3</i>	Solna	<i>A2</i>		

Bilaga II

För de kommuner där det står ”mail” har antingen det kommunala bostadsbolaget, eller om ett sådant saknas, det största bostadsbolaget i kommunen kontaktats via mail.

Kommun:	Källa:
Ale	https://www.alebyggen.se/media/jiidjq0l/%C3%A5rsredovisning-2023-webb-uppslag.pdf
Alingsås	https://www.alingsashem.se/sok-ledigt/sa-soker-du/att-soka-lagenhet.html
Aneby	https://www.anebybostader.se/home/?page=home
Arjeplog	Mail
Arvidsjaur	https://arvidsjaur.se/app/uploads/2024/09/arsredovisning-hela-kommun-2023-antagen.pdf
Avesta	Mail
Bengtstors	Lång väntan på lägenhet - inte bara i storstan: Här är orten där halva befolkningen bostads-köar - Hem & Hyra
Berg	https://berg.se/download/18.5a4f417f18fe81ec64cd269/1718797120022/%C3%85rsredovisning%202023.pdf
Bjurholm	Bostadskön växer i Skellefteå och Umeå – färre flyttar SVT Nyheter
Boden	Mail
Bollebygd	https://www.bollebo.se/fragor-och-svar/konto-och-kofragor/
Bollnäs	Mail
Borlänge	https://www.dalademokraten.se/2022-02-20/bostader-kotiden-och-priset-fortsatter-oka/
Borås	Lång väntan på lägenhet - inte bara i storstan: Här är orten där halva befolkningen bostads-köar - Hem & Hyra
Botkyrka	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Bromölla	https://www.boplatssyd.se/statistik
Bräcke	Mail
Burlöv	https://www.boplatssyd.se/statistik
Båstad	https://www.boplatssyd.se/statistik
Dals-Ed	Lång väntan på lägenhet - inte bara i storstan: Här är orten där halva befolkningen bostads-köar - Hem & Hyra
Danderyd	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Dorotea	Bostadskön växer i Skellefteå och Umeå – färre flyttar SVT Nyheter
Ekerö	https://www.ekerbostader.se/fragor-svar/lorem-ipsam-dolor-sit-amet-consectetur-adipiscing-elit/#:~:text=Mellan%20tumen%20och%20pekfingret%20kan,fungerar%20kan%20du%20%C3%A4sa%20h%C3%A4r.
Eksjö	Mail
Enköping	https://www.bostad.upsala.se/hyra-lagenhet-i-enkoping
Eskilstuna	https://www.homeq.se/hemlycka/anvanda-homeq/kotid
Eslöv	https://www.boplatssyd.se/statistik
Essunga	Lång väntan på lägenhet - inte bara i storstan: Här är orten där halva befolkningen bostads-köar - Hem & Hyra
Fagersta	Mail
Falkenberg	Mail
Forshaga	Mail
Färgelanda	Mail
Gagnef	Mail
Gnesta	Mail
Gotland	Mail
Gullspång	Mail
Gällivare	Mail
Gävle	Privata Hyresvärdar Uppsala: +50 alternativ för att hitta din framtida lägenhet - Privata Hyresvärdar
Göteborg	https://boplats.se/tipshjalp/statistik#tab
Götene	Lång väntan på lägenhet - inte bara i storstan: Här är orten där halva befolkningen bostads-köar - Hem & Hyra
Hallstahammar	Mail
Halmstad	https://www.svt.se/nyheter/lokalt/halland/bostadsbristen-i-halland-ett-faktum-flera-ar-framover
Hammarö	Mail
Haninge	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Heby	Mail
Helsingborg	https://www.boplatssyd.se/statistik

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

Hjo	Mail
Hofors	Mail
Huddinge	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Hylte	Mail
Håbo	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Hällefors	Mail
Härreda	https://www.harrydaposten.se/nyheter/sa-lange-kan-du-fa-vanta-pa-en-lagenhet-i-harryda-kommun.7ce413b9-52ec-4e95-96ba-4e3129e43a9a
Hässleholm	https://www.boplatssyd.se/statistik
Högsby	Mail
Hörby	https://www.boplatssyd.se/statistik
Höör	https://www.boplatssyd.se/statistik
Jokkmokk	Mail
Järfälla	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Jönköping	Mail
Kalix	https://www.kuriren.nu/nyheter/norrbottn/artikel/sa-lange-maste-du-koa-dar-du-bor/jogqm51r
Kalmar	Mail
Karlsborg	Lång väntan på lägenhet - inte bara i storstan: Här är orten där halva befolkningen bostads-köar - Hem & Hyra
Karlshamn	Mail
Karlskrona	Mail
Karlstad	Mail
Katrineholm	https://www.kkuriren.se/nyheter/katrineholm/artikel/fran-noll-dagar-till-tre-ar-sa-lang-ar-vantetiden-hos-katrineholms-hyresvardar/r485dn1l
Kil	Mail
Kiruna	https://www.svt.se/nyheter/lokalt/norrbottn/20-ars-kotid-for-bostad-i-nya-kiruna-centrum
Klippan	https://www.boplatssyd.se/statistik
Knivsta	https://www.bostad.uppsala.se/hyra-lagenhet-i-knivsta
Kristianstad	https://www.boplatssyd.se/statistik
Krokom	Mail
Kumla	Mail
Kungsbacka	https://www.kungsbackaposten.se/nyheter/sa-lang-tid-far-du-vanta-pa-att-fa-bostad-i-kungsbacka.e23b2afd-8b24-46b8-8f3d-9265e17b8e9c
Kungälv	https://www.kungalvsporten.se/nyheter/sa-lang-ar-lagenhetskon-till-olika-omraden-i-kungalv.411757b7-c394-4391-bb1f-a6e05610bbd0
Kävlinge	https://www.boplatssyd.se/statistik
Laholm	https://www.svt.se/nyheter/lokalt/halland/bostadsbristen-i-halland-ett-faktum-flera-ar-framover
Landskrona	https://www.boplatssyd.se/statistik
Leksand	Mail
Lerum	https://etidning.lerumstidning.se/p/lerums-tidning/2023-08-30/a/har-ar-det-langst-ko-till-forbos-hyresratter-i-lerum/3165/1058341/42408675
Lidingö	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Lidköping	https://lidkoping.se/download/18.74ff4ef318f999f9b84d4d1/1717505375673/Bostadsmarknadsanalys.pdf
Lilla Edet	Mail
Linköping	Mail
Ljusdal	Privata Hyresvärdar Ljusdal: +50 alternativ för att hitta din framtida lägenhet - Privata Hyresvärdar
Lomma	https://www.boplatssyd.se/statistik
Luleå	Privata Hyresvärdar Luleå: +50 alternativ för att hitta din framtida lägenhet - Privata Hyresvärdar
Lund	https://www.boplatssyd.se/statistik
Lycksele	Mail
Malmö	https://www.boplatssyd.se/statistik
Malå	Bostadskön växer i Skellefteå och Umeå – färre flyttar SVT Nyheter
Mariestad	Lång väntan på lägenhet - inte bara i storstan: Här är orten där halva befolkningen bostads-köar - Hem & Hyra
Mellerud	Lång väntan på lägenhet - inte bara i storstan: Här är orten där halva befolkningen bostads-köar - Hem & Hyra
Mullsjö	Mail
Munkedal	Lång väntan på lägenhet - inte bara i storstan: Här är orten där halva befolkningen bostads-köar - Hem & Hyra
Möndal	Boplats Väst - Boplats statistics

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

Nacka	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Nora	Privata Hyresvärdar Nora: +50 alternativ för att hitta din framtida lägenhet - Privata Hyresvärdar
Nordmaling	Från 0 till 241 månader i kötid för lägenhet i länet
Norrköping	Privata Hyresvärdar Växjö: +50 alternativ för att hitta din framtida lägenhet - Privata Hyresvärdar
Norrtälje	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Norsjö	Bostadskön växer i Skellefteå och Umeå – färre flyttar SVT Nyheter
Nykvarn	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Nyköping	Svårt att få lägenheter uthyrda i Nyköping – bostadsbolaget testar ny taktik SVT Nyheter
Nynäshamn	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Orust	Mail
Ovanåker	Mail
Oxelösund	Mail
Pajala	https://www.kuriren.nu/nyheter/norrbotten/artikel/sa-lange-maste-du-koa-dar-du-bor/jogqm51r
Partille	Mail
Perstorp	https://www.boplatssyd.se/statistik
Piteå	Mellan åtta och tolv års kötid hos Pitebo • Marknadschefen: "De dyra lägenheterna kräver nästan inga köpoäng"
Ragunda	Mail
Robertsfors	Bostadskön växer i Skellefteå och Umeå – färre flyttar SVT Nyheter
Sala	Vad har ni för kötider? – Salabostäder
Salem	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Sigtuna	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Sjöbo	Mail
Skara	Lång väntan på lägenhet - inte bara i storstan: Här är orten där halva befolkningen bostads-köar - Hem & Hyra
Skellefteå	Bostadskön växer i Skellefteå och Umeå – färre flyttar SVT Nyheter
Skinnskatteberg	Mail
Skurup	https://www.boplatssyd.se/statistik
Skövde	Lång väntan på lägenhet - inte bara i storstan: Här är orten där halva befolkningen bostads-köar - Hem & Hyra
Sollentuna	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Solna	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Sorsele	Bostadskön växer i Skellefteå och Umeå – färre flyttar SVT Nyheter
Sotenäs	Mail
Staffanstorp	https://www.boplatssyd.se/statistik
Stenungsund	Mail
Stockholm	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Storfors	Mail
Storuman	Bostadskön växer i Skellefteå och Umeå – färre flyttar SVT Nyheter
Strängnäs	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Strömstad	Lång väntan på lägenhet - inte bara i storstan: Här är orten där halva befolkningen bostads-köar - Hem & Hyra
Sundbyberg	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Sundsvall	Mail
Sunne	Mail
Surahammar	Mail
Svalöv	Mail
Svedala	https://www.boplatssyd.se/statistik
Svenljunga	Lång väntan på lägenhet - inte bara i storstan: Här är orten där halva befolkningen bostads-köar - Hem & Hyra
Säter	https://www.sodran.se/2023-10-27/hogt-tryck-pa-hyresratter-2-000-koar-till-bostad-i-sater/
Sävsjö	Mail
Södertälje	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Sölvesborg	https://www.sydostran.se/artikel/bostadsdrommen-i-solvesborg-fyra-ars-vantan-och-tusentals-i-ko/
Tanum	Lång väntan på lägenhet - inte bara i storstan: Här är orten där halva befolkningen bostads-köar - Hem & Hyra
Tibro	Mail
Tidaholm	Lång väntan på lägenhet - inte bara i storstan: Här är orten där halva befolkningen bostads-köar - Hem & Hyra
Tierp	Mail

Sverige blir äldre – Är bostadsutbudet anpassat för en åldrande befolkning?

Timrå	https://www.timrabo.se/nyheter/1079/HEM
Tomelilla	https://www.boplatssyd.se/statistik
Torsby	Mail
Tranemo	Lång väntan på lägenhet - inte bara i storstan: Här är orten där halva befolkningen bostads-köar - Hem & Hyra
Trelleborg	https://www.boplatssyd.se/statistik
Trollhättan	Lång väntan på lägenhet - inte bara i storstan: Här är orten där halva befolkningen bostads-köar - Hem & Hyra
Trosa	Mail
Tyresö	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Täby	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Töreboda	Lång väntan på lägenhet - inte bara i storstan: Här är orten där halva befolkningen bostads-köar - Hem & Hyra
Uddevalla	Lång väntan på lägenhet - inte bara i storstan: Här är orten där halva befolkningen bostads-köar - Hem & Hyra
Ulricehamn	Lång väntan på lägenhet - inte bara i storstan: Här är orten där halva befolkningen bostads-köar - Hem & Hyra
Umeå	Privata Hyresvärdar Uppsala: +50 alternativ för att hitta din framtida lägenhet - Privata Hyresvärdar
Upplands Väsby	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Upplands-Bro	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Uppsala	Privata Hyresvärdar Uppsala: +50 alternativ för att hitta din framtida lägenhet - Privata Hyresvärdar
Valdemarsvik	Mail
Vallentuna	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Vara	Lång väntan på lägenhet - inte bara i storstan: Här är orten där halva befolkningen bostads-köar - Hem & Hyra
Varberg	https://www.svt.se/nyheter/lokalt/halland/bostadsbristen-i-halland-ett-faktum-flera-ar-framover
Vaxholm	Mail
Vellinge	https://www.boplatssyd.se/statistik
Vilhelmina	Mail
Vimmerby	Mail
Vindeln	Bostadskön växer i Skellefteå och Umeå – färre flyttar SVT Nyheter
Vårgårda	Lång väntan på lägenhet - inte bara i storstan: Här är orten där halva befolkningen bostads-köar - Hem & Hyra
Vänersborg	Lång väntan på lägenhet - inte bara i storstan: Här är orten där halva befolkningen bostads-köar - Hem & Hyra
Värmdö	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Västerås	Privata Hyresvärdar Uppsala: +50 alternativ för att hitta din framtida lägenhet - Privata Hyresvärdar
Växjö	Privata Hyresvärdar Växjö: +50 alternativ för att hitta din framtida lägenhet - Privata Hyresvärdar
Ystad	https://www.boplatssyd.se/statistik
Åmål	Lång väntan på lägenhet - inte bara i storstan: Här är orten där halva befolkningen bostads-köar - Hem & Hyra
Åre	Mail
Åsele	Mail
Åstorp	https://www.boplatssyd.se/statistik
Älvkarleby	Mail
Ängelholm	https://www.boplatssyd.se/statistik
Örebro	Privata Hyresvärdar Örebro: +50 alternativ för att hitta din framtida lägenhet - Privata Hyresvärdar
Örnsköldsvik	Mail
Östersund	https://forum.ostersundshem.se/org/ostersundshem/d/information-om-kotid/
Österåker	https://bostad.stockholm.se/statistik/hyra-och-kotid-per-omrade/
Östhammar	https://www.osthammar.se/globalassets/dokument/program/bostadsforsorjningsprogram-2024-2027.pdf
Östra Göinge	Mail
Övertorneå	https://www.kuriren.nu/nyheter/norrbottn/artikel/sa-lange-maste-du-koa-dar-du-bor/jogqm51r