

# Kombohusprojektens påverkan på de lokala bostadsmarknaderna

Viktiga för äldres framtida boende

Thomas Wimark och Eva Andersson

23 januari 2015



# Sammanfattning

Stockholms Universitet har på uppdrag av SABO undersökt vilka effekter nyproduktionen får som sker genom ramavtalet SABOs Kombohus Bas. Centrala frågor har varit att studera hur projekten påverkat den lokala bostadsmarknaden, vilken betydelse kombohusen får för äldre personer samt hur lätt/svårt det varit att hyra ut lägenheterna. Vid besvarandet har frågeställningarna delats in i två olika delar. För det första handlar frågorna om hur kombohusprojekten påverkar utbudet på de lokala bostadsmarknaderna. För det andra handlar frågorna om hur denna nyproduktion påverkar hushållen och deras efterfrågan på bostadsmarknaden (se [www.sabo.se](http://www.sabo.se) för närmare information om ramavtalet).

När det gäller hur utbudet påverkar bostadsmarknaderna är det tydligt att ramavtalet har avropats i en mångfald av kommuner. Därför kan man fastställa att kombohusen har flyttat fokus från att handla om att nyproduktion endast kan ske på de starka tillväxtmarknaderna till att det kan ske i en mångfald av kommuntyper. Man kan även konstatera att SABOs medlemsföretag ser att ramavtalet underlättar nyproduktionsprocessen. Vidare kan orter som ofta hamnar i skymundan för centralorten också få nyproduktion. Resultat från offentlig statistik och telefonintervjuerna med bostadsbolagen visar även att många kombohusprojekt avropats i kommuner där det råder en brist på bostäder men också i kommuner som bedöms vara i balans. Vidare visar resultaten att kombohusavtal avropats och möjliggjort nyproduktion för äldre i många kommuner som har brist på trygghets- och/eller seniorbostäder. Slutligen är det tydligt att kombohusavtalen har avropats både i kommuner som har en hög och en låg nyproduktionstakt. De kommuner som har en låg nyproduktionstakt kan ofta ha svårare att hålla en organisation för nyproduktion levande på grund av kostnader. Kombohusavtalet har med stor sannolikhet underlättat för dessa kommuner att få nyproduktion till stånd. Från resultaten är det också tydligt att kombohusen främst har lett till att äganderätter har frigjorts. Den här nyproduktionen har därigenom gett upphov till att frigöra bostäder som har varit borta från de lokala bostadsmarknaderna under en lång tid.

På andra sidan av bostadsmarknadens rörelser (utbudet) finns den efterfrågan på bostäder som hushållen representerar. Här framkom att det främst var äldre som har flyttat till kombohusen vilket är förvånande. Det är även intressant att se att en så hög andel äldre i den tidiga pensionsåldern har flyttat till kombohusen medan de fortfarande är gifta/sambos och inte efter att de gått igenom en förlust av sin partner. Vid en analys av varför de lämnat sina tidigare bostäder visade det sig tydligt att det var orsaker som hörde samman med boendet: bostadens skötsel ansågs för betungande, bostaden var för stor, man ville bo mer centralt samt att det saknades hiss. Att så många angav att man ville bo mer centralt hänger samman med att en stor andel tidigare ansåg sig vara beroende av sin bil. Orsakerna att flytta till kombohusen hänger till stor del också ihop med orsakerna att lämna det tidigare boendet förutom att det även framkom att närheten till familj och vänner var viktig. Det visade sig även att hyresgästerna till stor del var nöjda med sitt nya boende. Det som hushållen var mest missnöjda med var boendekostnaderna men i relation till hur viktig boendekostnaderna var för boendet framkom dock att de inte spelade så stor roll. I enkäten fick även hushållen ange vilka bostads- och närmiljöegenskaper som var viktigast. Precis som i tidigare studier svarade hushållen att bostadens tillgänglighet och utformning var viktig samt att bostadens närmiljö med tanke på central belägenhet var betydelsefull. Det visades även att goda parkeringsmöjligheter skattades högt.

# Innehållsförteckning

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Inledning</b> .....                          | <b>1</b>  |
| <b>2. Teoretisk bakgrund</b> .....                 | <b>2</b>  |
| Tidigare forskning om Sverige.....                 | 3         |
| Sammanfattning.....                                | 4         |
| <b>3. Dataunderlag och metod</b> .....             | <b>5</b>  |
| Offentlig statistik.....                           | 5         |
| Enkät.....   | 5         |
| Telefonintervjuer.....                             | 6         |
| Sammanfattning.....                                | 7         |
| <b>4. Kombohus och bostadsbehov</b> .....          | <b>8</b>  |
| Kombohusen.....                                    | 8         |
| De första kombohusen .....                         | 10        |
| Kombohusen och bostadsbristen .....                | 12        |
| Sammanfattning.....                                | 18        |
| Frigörande av bostäder till bostadsmarknaden ..... | 19        |
| Sammanfattning.....                                | 23        |
| Nyinflyttade till kombohusen.....                  | 23        |
| De som flyttar längre .....                        | 28        |
| Sammanfattning.....                                | 28        |
| Nyinflyttades upplevelse av det nya boendet.....   | 29        |
| Sammanfattning.....                                | 32        |
| <b>5. Slutsatser</b> .....                         | <b>33</b> |
| <b>6. Referenser</b> .....                         | <b>36</b> |
| <b>Bilaga 1: Enkätfrågor</b> .....                 | <b>38</b> |
| <b>Bilaga 2: Intervjuguide bostadsbolag</b> .....  | <b>44</b> |

# 1. Inledning

Det råder idag bostadsbrist på de flesta lokala bostadsmarknader som liknar den bostadsbrist som upplevdes på 1960-talet i stora delar av Sverige. Situationen på bostadsmarknaden är ansträngd där 85 % av kommunerna anger att det är brist på hyresrätter (Boverket 2013). Särskilt ungdomar och pensionärer har svårt att få tag på en bostad (ibid.). Samtidigt har många kommuner inte nog med kunskap om de lokala bostadsmarknaderna och deras bostadsbolag har inte den organisation som behövs för att nyproducera lägenheter. Därför tog SABO kontakt med sina medlemsföretag för att se över möjligheten att underlätta nyproduktion (SABO 2012). Det resulterade i ett ramavtal för att bygga flerfamiljshus till pressat pris, dvs ett färdigt alternativ. Medlemsföretag kan avropa ett ”nyckelfärdigt kompletteringshus i två, tre eller fyra våningar, till ett fast pris” (SABO 2012: 2).

Medan effekterna av detta avtal delvis har utvärderats med betoning på beställarnas nöjdhet<sup>1</sup>, gav SABO Eva Andersson och Thomas Wimark vid Stockholms universitet i uppdrag att undersöka vilka effekter nyproduktionen som skett genom kombohusavtalet har fått. Centrala frågeställningar att studera var hur projekt som nyproducerats med ramavtalet har påverkat den lokala bostadsmarknaden, vilken betydelse kombohusen fått främst för äldre personer samt hur lätt/svårt det varit att hyra ut lägenheterna. Dessa frågor är högst aktuella med tanke på att regeringen tillsatt en särskild utredare som ska lämna förslag på åtgärder som kan förbättra och underlätta äldres boendesituation.<sup>2</sup>

I denna rapport presenteras resultaten från detta uppdrag. I det första kapitlet ges en överblick över vilka teoretiska ansatser som använts för denna analys. Därefter presenteras metoderna som är använda för rapporten. Hos SABO har Ylva Sandström varit kontaktperson och möjliggjort en stor del av rapporten, exempelvis hade inte hyresgästenkäten kunnat genomföras utan hennes goda kontakter med medlemsföretagen. Med metoder och källor fastställda presenteras resultaten med betoning på två delar; kombohusens effekter på utbudet på bostadsmarknaden och kombohusens effekter och matchning i förhållande till efterfrågan på bostadsmarknaden. Slutligen dras ett antal slutsatser i det sista kapitlet.

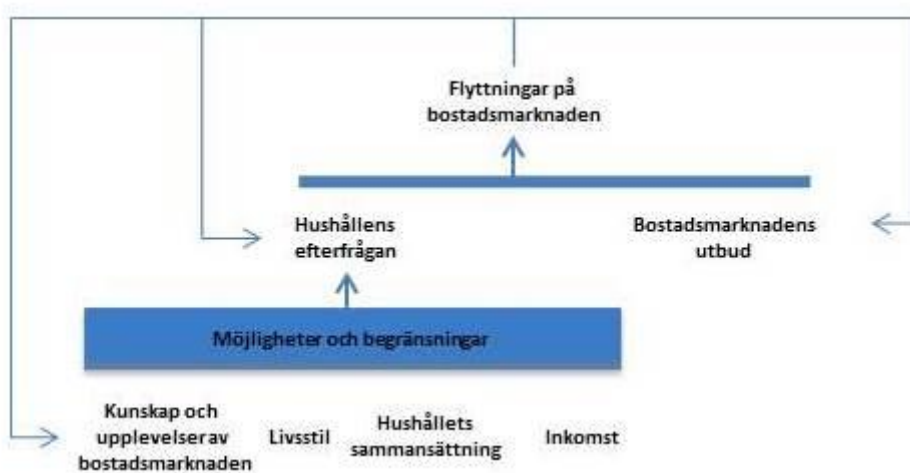
---

<sup>1</sup> Se Hallman och Häll (2014)

<sup>2</sup> Utredningen leds av Ewa Samuelsson (kd) med Ulrika Hägred (Boverket) som sekreterare. För mer information se Kommittédirektiv 2014:44 på [www.regeringen.se](http://www.regeringen.se).

## 2. Teoretisk bakgrund

En allmänt accepterad förståelse av omflyttningar på bostadsmarknaden är att se dem som ett resultat av matchningen av det utbud av bostäder som finns och den efterfrågan på bostäder som hushållen har (Knox & Pinch 2006). I en sådan modell är det både bostadsmarknadens utbud och hushållens beslut och preferenser som ligger till grund för flyttningsmönstren. För att det ska ske flyttningar på marknaden måste det uppkomma en vakans i bostadsmarknadens utbud. Som Magnusson (1993) förklarar kan en vakans uppkomma genom förändringar i bostadsutbudet, exempelvis genom nyproduktion, eller genom befolkningsförändringar. När en vakans uppkommer frigörs en annan bostad genom att ett nytt hushåll flyttar in i den bostaden. Dessa vakanser bildar sedan kedjor tills dess att en bostad inte längre frigörs, exempelvis genom att ett hushåll delas i två eller att en bostad rivs. För att en rörelse ska ske på bostadsmarknaden måste det även finnas hushåll som har möjligheten och är beredda att flytta. Där hamnar hushållens preferenser och beslutsprocess i centrum av intresset (se figur nedan).



Figur 1. Modell som förklarar omflyttningar på bostadsmarknaden, källa: Knox och Pinch (2006: 332)

I modellen är det tydligt att hushållens efterfrågan påverkas av både möjligheter och begränsningar. Dessa är beroende av hushållens inkomster, hushållssammansättning och livsstil samt kunskaperna och upplevelserna av bostadsmarknaden (Knox & Pinch 2006). Som Knox och Pinch (2006) förklarar görs en skillnad inom forskningen mellan de som flyttar in till regionen och de som flyttar inom regionen. Inflyttare kan förenklat delas in i låg- och höginkomsttagare, där låginkomsttagare ofta är utrikes födda bosätter sig/bosätts i områden som präglas av svaga socio-ekonomiska grupper. De lockas ofta till regionen för att det finns bättre jobb-möjligheter där. Likaså lockas höginkomsttagare av den lokala arbetsmarknaden men med skillnad att de väljer områden med en hög andel äganderätter.

I samband med hushållens efterfrågan inom regionen har merparten av flyttningarna kommit att förklaras med livsloppsperspektivet (Boyle et al. 1998). I ett av grundverken till varför

hushåll flyttar så visar Rossi (1955) att hushåll flyttar av fem skäl relaterat till livsloppet: nyskapade hushåll/flytta hemifrån, existerande hushålls ändrade behov, mortalitet, separation och nya arbetsmöjligheter. I samband med livsloppet har forskare även visat att det finns en skevhet i ålder med avseende på flyttningarna, i en ålderskurva kan man utläsa tre toppar (Rossi 1955). Den första toppen och de som flyttar i allra högst grad är unga vuxna som skapar ett eget hushåll. Den andra toppen uppkommer när vi kommer närmare pensionsåldern och den tredje i den äldre pensionsåldern (Boyle et al. 1998). Medan den andra toppen förknippas med livsstilförändring i samband med pensionsövergången så sätts den tredje toppen ofta i samband med sjukdom eller funktionsförluster. Förutom en ålderstratifiering av flyttningarna har även en skillnad i upplåtelseform studerats där de som bor i hyresrätt i högre grad flyttar än de som äger sitt boende (Knox & Pinch 2006).

## Tidigare forskning om Sverige

En stor del av den svenska forskningen visar att flyttningar på bostadsmarknaden sker efter samma mönster som ovan. Unga vuxna i den tidiga 20-årsåldern flyttar mest frekvent och sedan avtar antalet flyttningar stadigt för att sedan öka igen i den sena pensionsåldern (Fischer & Malmberg 2001). Det finns framförallt stor kunskap om de regionala flyttningsmönstren. Unga vuxna tenderar att flytta upp i den urbana hierarkin till större städer (Hjort & Malmberg 2006). Det som avsevärt reducerar regionala flyttningar är äktenskap, familjebildning och äganderätt medan skilsmässa och separation ökar flyttningarna (Fischer & Malmberg 2001). Även arbetsmöjligheter stimulerar flyttningar men endast för högutbildad arbetskraft (Niedomysl & Hansen 2010). Forskningen kring de inomregionala flyttningarna har till stor del fokuserat på segregationsmönster och vilka som flyttar eller stannar kvar i socio-ekonomiskt svaga områden. Sådan forskning har visat att närhet till familjemedlemmar är en viktig orsak till att flytta, speciellt för individer med migrationsbakgrund samt medelålders vuxna (Hedman 2013).

När det gäller äldre individer har forskningen visat en mer utförlig bild, inte minst genom fler forskningsrapporter. Genom dessa vet vi att regionala och mellankommunala flyttningar blir mer och mer ovanligt ju äldre man blir (Fransson 2004). Äldre flyttar generellt inte heller till storstäderna utan i högre utsträckning till tätortsnära landsbygdskommuner (Håkansson 2004). De lokala flyttningarna ökar å andra sidan stadigt med åldern, från ett minimum under livsloppet vid 65-årsåldern (Fransson 2004). Vid denna ålder bor även de flesta (upp till 60 %) i en äganderätt med låga omkostnader och det främsta motivet till att flytta är att komma närmre familjen (ibid). Det har även bekräftats av en kvalitativ studie av 40-talisernas boendepåplaner som visade att förutom att bo nära sina barn var omsorg av äldre föräldrar och släktingar viktigt (Tillberg-Mattsson 2004). I samma studie framkom också att intervjupersonerna ville bo kvar i sitt nuvarande boende så länge som möjligt även om centrala lägen och en flytt till värmen lockade. I en annan enkätstudie framkom även att flytten närmre familjen/slakten blir viktigare med åldern medan orsaker relaterade till bostaden (såsom att få en mer lättskött bostad) samt boendemiljön (såsom att komma närmre naturen/staden) är viktig för alla äldre flyttare (Abramsson & Niedomysl 2008).

Senaste forskningen visar även att det är svårt för de som bor i äganderätt att lämna sin bostad med låga löpande kostnader för ett annat boende med ofta högre löpande kostnader. Det är därför ingen överraskning att de äldre som bor i hyresrätt oftare flyttar än de som äger sitt boende (Andersson & Abramsson 2012). Mer intresseväckande är att 40-talisterna flyttar i högre utsträckning än tidigare generationer (ibid). Som Abramsson och Andersson (2012) visar i en studie sker de flesta av dessa flyttningar i den tidiga pensionsåldern som en

anpassning till den nya situationen. Även om majoriteten av de äldre väljer att stanna kvar i sitt boende för att åldras där så väljer nästa en fjärdedel att flytta. Ungefär hälften av dessa flyttningar sker från äganderätt till lika stor del äganderätt och hyresrätt/bostadsrätt. De yngre pensionärerna flyttar främst till annan äganderätt medan de äldre främst flyttar till en lägenhet.

## **Sammanfattning**

Flyttningar på bostadsmarknaden ska ses som ett resultat av hushållens efterfrågan och bostadsmarknadens utbud. Medan nytt utbud kan locka hushåll att flytta behövs mer kunskap om hushållens efterfrågan för att förstå bostadsmarknadens flyttrörelser. Hushållens efterfrågan ska ses som ett resultat av deras utgångspunkter med möjligheter och begränsningar i ett livslöppsperspektiv där unga hushåll flyttar mest frekvent. Denna benägenhet sjunker sedan stadigt till pensionsåldern för att då öka igen. Bland de äldre, som i stor grad bor i äganderätt, finns en tendens till att flytta till hyresrätt som ökar med åldern. För dem är det viktigt att flytta närmre familjen samt att få ett boende som är lättare att sköta och beläget i boendemiljöer som de värdesätter, såsom naturmiljöer eller stadsmiljöer visar tidigare forskning.

# 3. Dataunderlag och metod

För att kunna öka kunskapen om matchningen mellan hushållens efterfrågan och utbud i form av nyproduktion med SABOs Kombohus används i denna rapport tre källor: offentlig statistik, en enkätstudie samt kvalitativa telefonintervjuer för att finna svar på hur ramavtalet för kombohusen har påverkat bostadsmarknaden. Nedan beskrivs dessa metoder i mer detalj.

## Offentlig statistik

Offentlig statistik är den första källan för information om kombohusens påverkan på bostadsmarknaderna. Den offentliga statistiken som används är framtagen av Statistiska centralbyrån (SCB) samt Boverket. SCB tar fram officiell statistik som till stor del finns fritt tillgänglig för allmänheten genom deras hemsida [www.scb.se](http://www.scb.se). Den statistik som används är hämtad från databasen Boende, byggande och bebyggelse som främst baseras på uppgifter från andra myndigheter samt från kommuner och landsting. Den har en hög tillförlitlighet då den baseras på uppgifter från offentliga institutioner. Vidare används statistik framtagen av Boverket. Boverket samlar årligen in statistik från landets kommuner i Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) där kommunerna får bedöma läget på sin lokala bostadsmarknad. Statistiken har lägre tillförlitlighet då den är beroende av den person som svarar på enkäten. Den baseras även på värderingar av bostadsmarknaden med exempelvis värdeord som ”brist” och ”överskott”. Dessa ord ger stort utrymme för olika tolkningar. För mer information om enkätens genomförande se [www.boverket.se](http://www.boverket.se). För båda källorna gäller att endast statistik tillgänglig på kommunnivå har använts.

I analysen jämförs rikets alla kommuner dels med de kommuner där de första 10 kombohusen färdigställts (se tabell 2 nedan) och dels med samtliga kommuner där komboavtalet hade avropats i mitten av december 2014.

## Enkät

Den andra källan till information om kombohusens påverkan på de lokala bostadsmarknaderna är en enkät till alla hyresgäster i kombohusen Uppföljningen koncentrerades på de projekt som byggts av JSB, John Svenssons Byggnadsfirma AB (den entreprenör som enligt ramavtalets villkor tillfrågades först vid ett avrop). Enkäten genomfördes med hjälp av SABO<sup>3</sup> och de berörda medlemsföretagen och den skickades ut i oktober 2014. SABO:s medlemsföretag har bidragit med de boendes adresser samt i ett fall skickat ut enkäten själva. Av de projekt som avropats var 12 inflyttade vid tiden för början på uppföljningen. I ett fall har ett av SABO:s medlemsföretag, som byggt med JSB, inte haft möjlighet att delta och i två fall har en annan entreprenör än JSB använts. Det innebär att enkäter har kunnat skickas ut per post till 9 av 10 JSB-projekt. 6 av dessa projekt är helt eller delvis olika typer av seniorboenden. Sammanlagt 237 enkäter skickades ut varav 128 ifyllda

---

<sup>3</sup> Genomgående har det varit Ylva Sandström som hanterat kontakt med medlemsföretagen och ombesörjt utskick och insamling av enkäterna.



enkäter kom åter, en svarsfrekvens på 54 %. En bortfallsanalys visar att de som flyttat in i ett seniorboende i högre grad har svarat på enkäten (se tabell 1 nedan).<sup>4</sup> Det tyder på en starkare vilja att besvara enkäten med åldern samt att yngre i svagare grad har svarat. Enkäten bestod av 24 frågor varav en öppen och resterande slutna (se bilaga 1).

Tabell 1. Svarsfrekvens uppdelat på olika typer av boenden

| Typ av boende  | Svarsfrekvens |
|--|---------------|
| Seniorboende (Trygghetsboende eller boende med en nedre åldersgräns) | 72 %          |
| Boende utan åldersgränser  | 46 %          |

## Telefonintervjuer

Den slutliga källan till information om kombohusens påverkan på bostadsmarknaderna är kvalitativa telefonintervjuer. För det första har telefonintervjuer genomförts med fem av de medlemsföretag som först avropat kombohusavtalet. SABO har bidragit med kontaktuppgifter till dessa företag: AB Hudiksvallsbostäder, AB Bjuvbostäder, Halmstads Fastighets AB, AB Tierpsbyggen samt Håbohus AB. I de flesta fall har företagens VD intervjuats enligt ett frågeformulär (se bilaga 2) under ca 30 min. Utöver detta har även bostadsförsörjningsansvariga planerare i två kommuner intervjuats. Dessa kommuner har valts med tanke på att det är särskilt ungdomar och pensionärer som har svårt att få tag på en bostad (Boverket 2013). Eftersom den högsta andelen ungdomar finns i förortskommuner och den högsta andelen pensionärer finns i glesbygdskommuner (Statistiska centralbyrån 2010) har dessa kommuner valts. De flesta av de medlemsföretag som avropat ramavtalet för SABOs Kombohus verkar i kommuner som bedöms ha en brist på bostäder. I en uppdelning på kommuntyp (Sveriges Kommuner och Landsting 2011) verkar ett av företagen i en glesbygdskommun medan tre verkar i förortskommuner till storstäder (se tabell 2 nedan). Hudiksvall valdes som glesbygdskommun och Håbo valdes som förortskommun. Dessa intervjuer varade ca 30 min.

Tabell 2. Kommuner med inflyttade hyresgäster i kombohus i oktober 2014

| Medlemsföretag         | Kommun     | Kommuntyp                | Bostadssituation |
|------------------------|------------|--------------------------|------------------|
| AB Båstadhem           | Båstad     | Turism- och besöksnäring | Balans           |
| AB Bjuvbostäder        | Bjuv       | Förortskommun            | Balans           |
| AB Bostäder i Borås    | Borås      | Större stad              | Brist            |
| Håbohus AB             | Håbo       | Förortskommun            | Brist            |
| HFAB                   | Halmstad   | Större stad              | Brist            |
| AB Hudiksvallsbostäder | Hudiksvall | Glesbygd                 | Brist            |
| Mörbylånga bostads AB  | Mörbylånga | Förortskommun            | Brist            |

<sup>4</sup> Seniorboende är ett "samlingsbegrepp för de former av ordinärt boende som utmärks av god fysisk tillgänglighet och tillgång till gemensamhetslokaler. De boende måste ha uppnått en viss angiven ålder för att få flytta in" (SOU 2007: 11). Trygghetsbostäder är en "form av bostäder avsedda för äldre som känner sig oroliga och otrygga. Bostäderna uppfyller höga krav på tillgänglighet, tillgång till gemensamhetslokaler, tillgång till servicevärd/-värdinna eller motsvarande och trygghetslarm" (SOU 2007: 12).

|                                |            |                             |       |
|--------------------------------|------------|-----------------------------|-------|
| <b>Mullsjö Bostäder<br/>AB</b> | Mullsjö    | Pendlingskommun             | Brist |
| <b>Strömstadsbyggen<br/>AB</b> | Strömstad  | Turism- och<br>besöksnäring | Brist |
| <b>AB Trelleborgshem</b>       | Trelleborg | Pendlingskommun             | Brist |

Med tanke på en av frågeställningarna i uppföljningen gäller kombohusens betydelse för äldre har även 3 telefonintervjuer med äldre genomförts. Även i detta fall har SABO och ett av deras medlemsföretag bidragit med namn och telefonnummer till äldre hyresgäster (75 år eller äldre). I texten presenteras inte deras riktiga namn vid citat utan likvärdiga namn som är vanliga för deras ålderskull. Även dessa intervjuer varade ca 30 min. Alla intervjuer spelades in och finns transkriberade.

## Sammanfattning

För att finna svar på hur kombohusavtalet har påverkat de lokala bostadsmarknaderna används i denna rapport tre olika källor för information. För det första används tillgänglig offentlig statistik från SCB och Boverket. För det andra har en enkät genomförts till alla hushåll som bodde i kombohusen i oktober 2014. För det tredje har telefonintervjuer genomförts med fem av SABOs medlemsföretag som nyproducerat med ramavtalet, med kommuners bostadsförsörjningsansvariga samt med äldre hushåll. Tillsammans skapar de en bra utgångspunkt för att både belysa hur kombohusen påverkat både de lokala bostadsmarknaderna samt hur kombohusen matchar hushållens önskemål och preferenser. I det nästa presenteras resultatet från dessa källor.

## 4. Kombohus och bostadsbehov

För att kunna bedöma hur kombohusavtalet påverkat de lokala bostadsmarknaderna presenteras här resultaten från de olika källorna. För det första analyseras de olika lokala bostadsmarknaderna genom att bilda en syntes av statistiken samt telefonintervjuerna med bostadsföretagen och kommunerna. Därefter illustreras vilka bostäder som frigjorts med hjälp av resultat från enkäten och telefonintervjuerna med de äldre hyresgästerna. Vidare analyseras varför hyresgästerna val att flytta till kombohusen, återigen genom resultaten från enkäten och telefonintervjuerna med de äldre. Slutligen analyseras de nya hyresgästernas upplevelser av kombohusen för att visa på matchningen mellan deras efterfrågan och kombohusens utformning.

### Kombohusen

Vid en översikt av hur många kombohusprojekt som avropats från ramavtalet och hur många lägenheter som kommer att realiserats överträffas förväntningarna. Den initiala förhoppningen om att minst 500 lägenheter skulle nyproduceras (SABO 2012) har infriats då så mycket som 58 projekt avropats med sammanlagt 1 777 lägenheter (se tabell 3). De flesta projekten har avropats från JSB, medan 2 projekt avropats från Lindbäckes Bygg AB med sammanlagt 139 lägenheter (den tredje entreprenören i ramavtalet) och 1 projekt från BoKlok Housing AB med 32 lägenheter (den andra entreprenören i ramavtalet). Av samtliga projekt var 483 lägenheter redan färdigställda i mitten av december 2014.

I den redovisning som följer används begreppet Kombo för samtliga projekt som hade avropats från ramavtalet i mitten av december 2014. Begreppet Kombo 10 används för projekten byggda med entreprenören JSB som uppföljningen koncentrerades på.

Tabell 3. Realiserade lägenheter per 17 december 2014

| Avropade projekt med ramavtalet | Antal lgther | Kommuner | Färdigställda lägenheter |
|---------------------------------|--------------|----------|--------------------------|
| 58                              | 1.777        | 51       | 483                      |

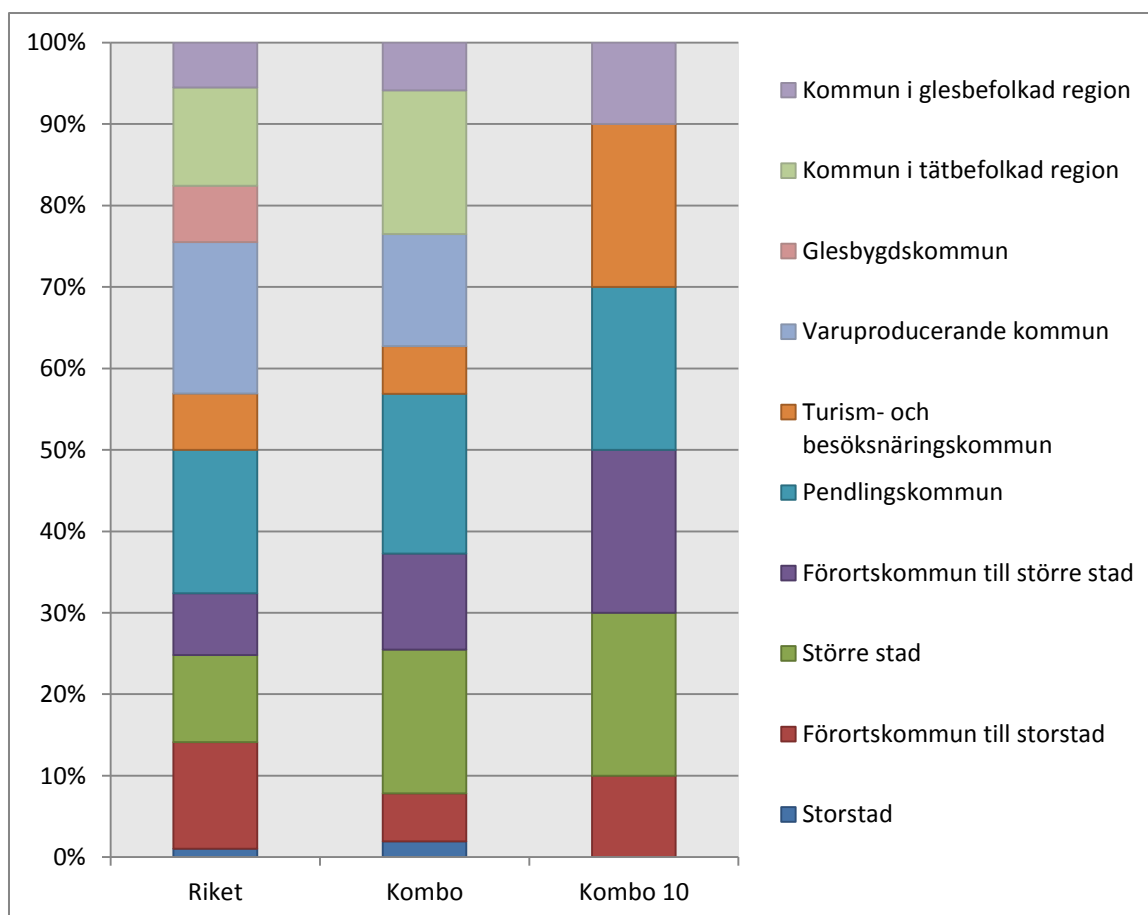
De projekt som hade avropats i december ligger i 51 olika kommuner. I en analys av i vilka kommungrupper dessa kommuner återfinns är det tydligt att ramavtalet har avropats på i flertalet bostadsmarknader (se tabell 4). De första kombohusprojekten (benämnt Kombo 10 i tabellen) avropades av medlemsföretag både i större städer och i mindre kommuner. Att ett medlemsföretag i en glesbefolkad kommun redan i ett tidigt skede avropade ett projekt är förvånande då det ofta är svårt att kunna nyproducera hyreslägenheter på sådana marknader. Detsamma gäller även för alla avropade komboprojekt (benämnt Kombo i tabellen). Även om det saknas avropade projekt i kategorin *glesbygdskommuner* betyder det inte att det saknas avropade projekt i *kommuner i glesbefolkade regioner*. Medlemsföretag i hela 3 av 16 *kommuner i glesbefolkade regioner* har kunnat avropa projekt från ramavtalet. Dessutom har projekt avropats i 3 av 20 *turism- och besöksnäringkommuner*. Eftersom dessa kommuner

ofta ligger i glest befolkade regioner kan man dra slutsatsen att många projekt har avropats i glesbygd.

Tabell 4. Fördelningen av avropade komboprojekt enligt SKL:s kategorier för kommunindelning

| <b>Kommungrupp</b>             | <b>Riket</b> | <b>Kombo</b> | <b>Kombo 10</b> |
|--------------------------------|--------------|--------------|-----------------|
| Storstad                       | 3            | 1            |                 |
| Förortskommun till storstad    | 38           | 3            | 1               |
| Större stad                    | 31           | 9            | 2               |
| Förortskommun till större stad | 22           | 6            | 2               |
| Pendlingskommun                | 51           | 10           | 2               |
| Turism- och besöksnäringkommun | 20           | 3            | 2               |
| Varuproducerande kommun        | 54           | 7            |                 |
| Glesbygdskommun                | 20           |              |                 |
| Kommun i tätbefolkad region    | 35           | 9            |                 |
| Kommun i glesbefolkad region   | 16           | 3            | 1               |
| <b>Total</b>                   | <b>290</b>   | <b>51</b>    | <b>10</b>       |

Vid en analys av andelsfördelningen kan man se liknande mönster (se figur 2). Vid en analys av samtliga projekt som avropats enligt komboavtalet ser man att en högre andel ligger i *större städer*, i *förortskommuner till större städer* samt i *kommuner i tätbefolkade regioner* än i riket som helhet. För Kombo 10 kan man dessutom se att medlemsföretag i *kommuner i glesbefolkade regioner* samt i *turism- och besöksnäringkommuner* sticker ut.



Figur 2. Diagram som visar fördelningen av avropade komboavtal på SKL:s kategorier för kommunindelning.

Sammanfattningsvis kan man fastställa att kombohusen har flyttat fokus från att bara handla om de starka tillväxtmarknaderna i större städer och deras omnejd till en mångfald av olika kommuntyper. Kommuntyper som i vanliga fall inte får mycket uppmärksamhet gällande nyproduktion är väl representerade bland de projekt som avropats från kombohusavtalet, särskilt i kommuner i glest befolkade regioner.

## De första kombohusen

”Eftersom det inte varit någon efterfrågan [på hyresrätter] har man prioriterat bort frågan. Vi producerade nytt sist 1992 i någon större omfattning i det här bolaget och kom igång på riktigt igen med nyproduktionen med kombohuset i Iggesund.” Nils-Erik Blomdahl, Hudiksvallsbostäder

Många av de medlemsföretag som avropade komboavtalet i ett tidigt skede har i telefonintervjuerna angett att de inte nyproducerat på många år. Av tabellen nedan kan man även se att det främst är mindre bolag som har avropat komboavtalet. För många av de mindre bolagen är det en stor utmaning att bygga nytt med en liten organisation och liten erfarenhet av nyproduktion. För dessa företag är startsträckan stor till att börja nyproduktion. Som Nils-Erik Blomdahl, VD för Hudiksvallsbostäder, uttryckte det:

”Kombohusen har varit ett uppvaknade att det är möjligt att bygga nytt. Många företag vågade nog inte ens tänka tanken innan att det skulle gå. Sedan finns det andra företag som definitivt skulle ha byggt ändå. För vår del hade vi kommit igång på något sätt senare men vi hade definitivt inte byggt i Iggesund, det kan jag ju definitivt säga. Då hade det blivit en koncentration till huvudorten i Hudiksvall där vi har en mindre risk i byggandet.”

Citatet tydliggör att kombohusavtalet även möjliggör nyproduktion i andra lägen än i just huvudorten. Även om många framhäver centralorten som viktigast för nyproduktion eller förtätningar, inte minst från de intervjuade kommunerna, finns många äldre kvar på andra orter i kommunen än i just centralorten. Steget för de äldre att flytta kan då bli mindre svårt/stort eftersom de kan bo kvar i sina närområden. Kombohusavtalet har möjliggjort nyproduktion i dessa orter.

Tabell 5. De första 10 medlemsföretagen som avropat komboavtalet med JSB.

| Medlemsföretag                | Projektort  | Kommun     | Kommuntyp (SKL 2011)     | Antal nya lägenheter | Bostadsbestånd 2013 |
|-------------------------------|-------------|------------|--------------------------|----------------------|---------------------|
| <b>AB Båstadhem</b>           | Förslöv     | Båstad     | Turism- och besöksnäring | 32                   | 997                 |
| <b>AB Bjuvbostäder</b>        | Bjuv        | Bjuv       | Förortskommun            | 40                   | 1 061               |
| <b>AB Bostäder i Borås</b>    | Sandared    | Borås      | Större stad              | 12                   | 7 200               |
| <b>Håbohus</b>                | Bålsta      | Håbo       | Förortskommun            | 52                   | 1 284               |
| <b>HFAB</b>                   | Halmstad    | Halmstad   | Större stad              | 48                   | 9 835               |
| <b>AB Hudiksvallsbostäder</b> | Iggesund    | Hudiksvall | Glesbygd                 | 16                   | 4 378               |
| <b>Mörbylånga bostads AB</b>  | Färjestaden | Mörbylånga | Förortskommun            | 16                   | 767                 |
| <b>Mullsjö Bostäder AB</b>    | Mullsjö     | Mullsjö    | Pendlingskommun          | 24                   | 484                 |
| <b>Strömstadsbyggen AB</b>    | Skee        | Strömstad  | Turism- och besöksnäring | 40                   | 1 490               |
| <b>AB Trelleborgshem</b>      | Trelleborg  | Trelleborg | Pendlingskommun          | 16                   | 1 846               |
| <b>Totalt</b>                 |             |            |                          | <b>296</b>           | <b>29 342</b>       |

Många företag har även varit intresserade av att bygga trygghets- eller seniorboenden i någon form som en del av nyproduktionen eller hela nyproduktionen. Hela 5 av de 10 medlemsföretagen startade nyproduktionen med någon form av trygghets- eller seniorboende. Flera av dessa hade inga problem att hyra ut sina lägenheter. Håbohus, å andra sidan, startade sitt projekt som 60-plusboende men blev tvungna att överge åldersgränsen i de senare färdigställda husen på grund av avsvalnande intresse. Det kan å ena sidan bero på att hyrorna blev högre än väntat som ett resultat av kostsamma markarbeten. Å andra sidan kan det bero på att gruppen äldre ofta bor i äganderätter med låga kostnader och steget till att flytta in i en nybyggd hyresrätt är stort eftersom kostnaderna i hyresrätterna upplevs som för höga jämfört med det tidigare boendet. Flera bolag har identifierat denna problematik och skapat strategier för att underlätta för denna grupp att lämna sina boenden för en mer lättköpt hyresrätt. På Tierpsbyggen har man exempelvis utarbetat en väl fungerande strategi:

”Vi har märkt att om vi ska locka äldre i villa eller husägare blir det en pedagogisk process som vi får hålla på med några år. För de säger ”Vi bor så billigt idag, huset är avbetalt och vi har inga höga kostnader.” Men då väger man ju inte in underhåll, byta tak, snöröjning osv. Sånt tänker man inte på. Så vi har haft mycket fokus på att marknadsföra hyresrätten som ett all inclusive alternativ där man bara bor. Framförallt är det pensionärsråd och PRO som vi har haft mycket fokus på att sprida kunskap till. Sedan har vi bjudit in oss själva för att medverka på kommunens pensionärsråd som sammanträder 5 ggr per år och där har vi varit med sedan det bildades för 4 år sedan och pratat bostäder. Och sedan har vi även sett till att få den lokala pressen att skriva om det här med nyproduktion och om att vi bygger tillgängliga lägenheter. Vi har även haft visningar för pensionärsorganisationer och handikapporganisationer så det har varit väldigt positivt. Men mycket är att vi medvetet har trummat in argument för hyresrätt. Och i utskick har vi även lyft fram äldre

personer som har flyttat som tycker att ”Varför gjorde vi inte det tidigare?”. I olika kampanjer. Då har vi skickat ut till hela kommunen. Det tar tid och man måste vara ihärdig och vi ser verkligen att det gett resultat för vi får inte en enda kommentarer om vilken hög hyra utan snarare på visningen talar man om fördelarna.” Roger Kjettelberg, Tierpsbyggen

I en intervjustudie framkom det att äldre som flyttat eller var på väg att flytta till ett seniorboende inte tidigare haft planer på att flytta men blivit intresserade genom annonser i tidningen och sedan gått på informationsmöten (Abramsson & Niedomysl 2008). Det var också viktigt för dem att flytta till något nytt och fräscht (ibid). De strategier som bolagen tagit fram är därför mycket viktiga för att kunna hyra ut nyproducerade lägenheter. Det är dock inte bara äldre som man kan locka genom olika strategier. Halmstad Fastighets AB (HFAB) har arbetat med en idé om rekommendationer från tidigare hyresgäster:

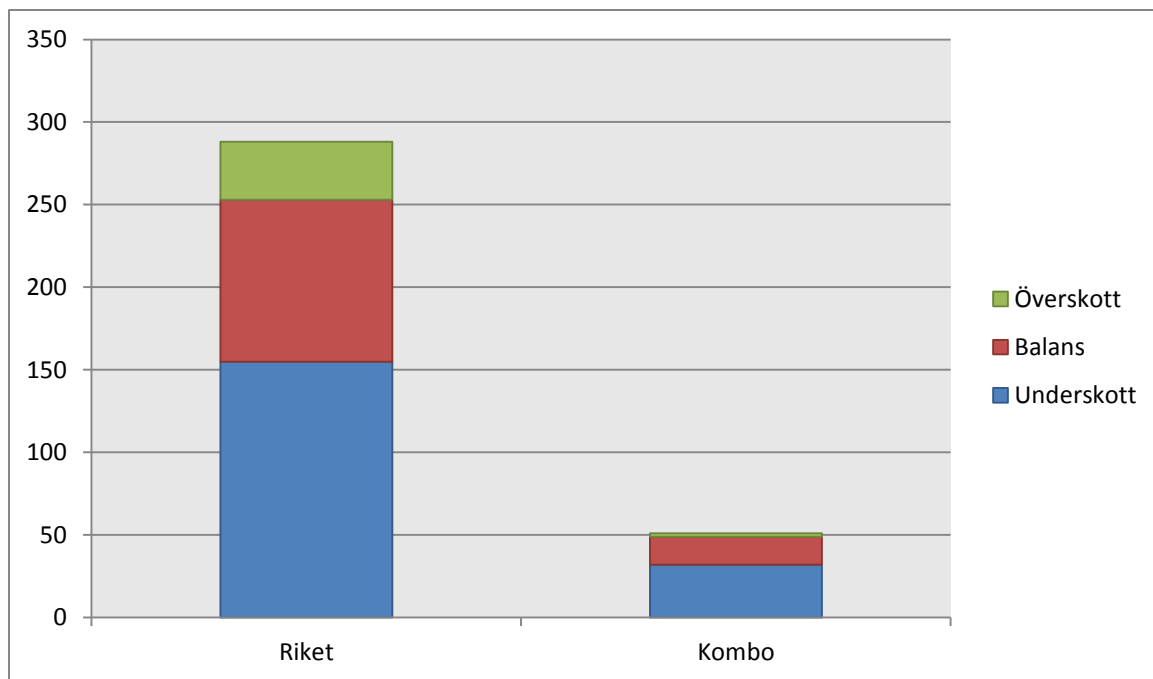
”Till nästa projekt kom vi på en idé så vi gick ut till de som hade flyttat in i det första projektet och så frågade vi om de hade en kompis eller en familjemedlem som ville bo precis lika fint som de själva. Och så fick de anmäla, vi öppnade ett litet center där de fick anmäla/värva en vän till att få ett förstahandskontrakt och jag tror att vi hyrde ut 8 eller 9 lägenheter på det.” Marie Dellhag, HFAB

Sammanfattningsvis kan man konstatera att medlemsföretagen ser att kombohusavtalet underlättar nyproduktionsprocessen men även att orter som ofta hamnar i skymundan för centralorten kan få nyproduktion. Stor fokus har även legat på äldre som målgrupp i uthyrningsprocessen vilket lett till bättre möjligheter för dem att finna adekvata bostäder.

## Kombohusen och bostadsbristen

Som vi ser det är det två grupper som blir påverkade av den här bristen, dels är det människor som vill flytta hemifrån och det finns inte så många små lägenheter. Det är små, billiga, kollektivtrafiknära hyresrätter som de främst söker. Sedan har vi de som har bott i en villa hela sitt liv och kanske betalat av sina lån och känner att de vill ha något mindre men vill ha servicenära, affär, apotek, vårdcentral men också nära till kollektivtrafik. Gruppen pensionärer och yngre som vi ser som har störst behov.  
*Fredrik Holmgren, Håbo kommun*

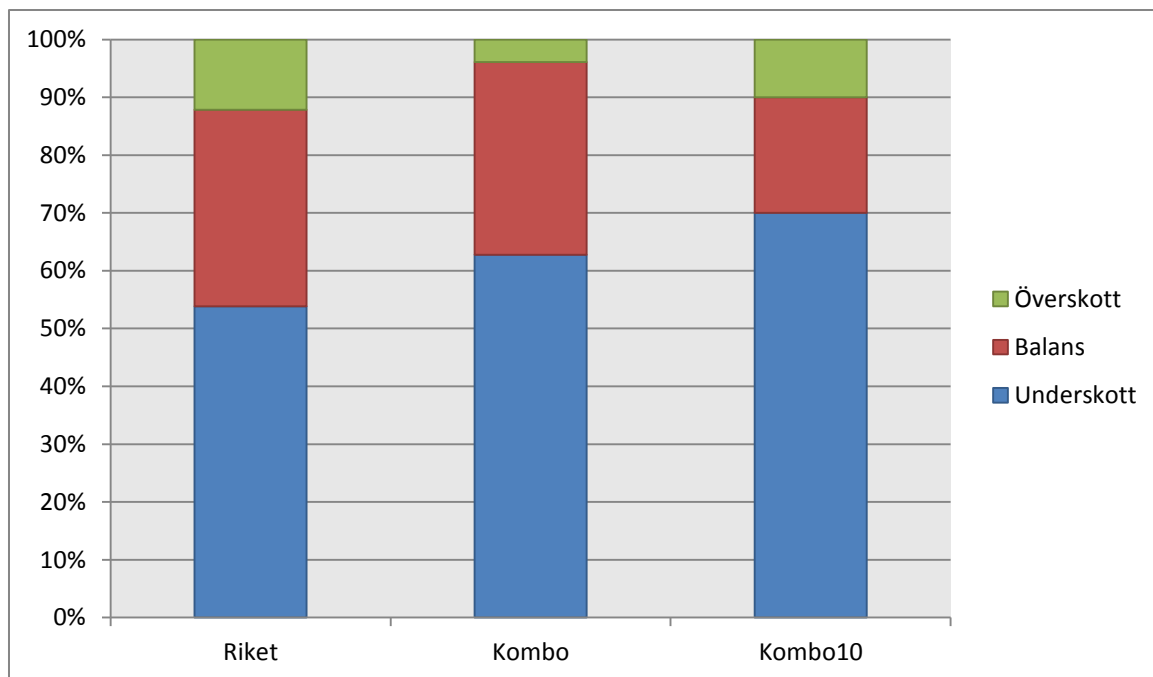
Som citatet antyder finns det ett stort behov av bostäder bland kommunerna i riket som helhet. Enligt bostadsmarknadsenkäten finns det underskott på bostäder i 155 kommuner av landets samtliga kommuner (BME 2014). I början av december 2014 hade SABOs medlemsföretag avropat kombohusavtalet i hela 32 av dessa kommuner. Samtidigt har nyproduktion kunnat säkras i 17 av 98 kommuner som enligt bostadsmarknadsenkäten befinner sig i balans (se figur 3 nedan).



Figur 3. Bostadsmarknadsläget enligt BME 2014 samt egen/SABOs data över kommuner med komboavtal, absoluta tal.

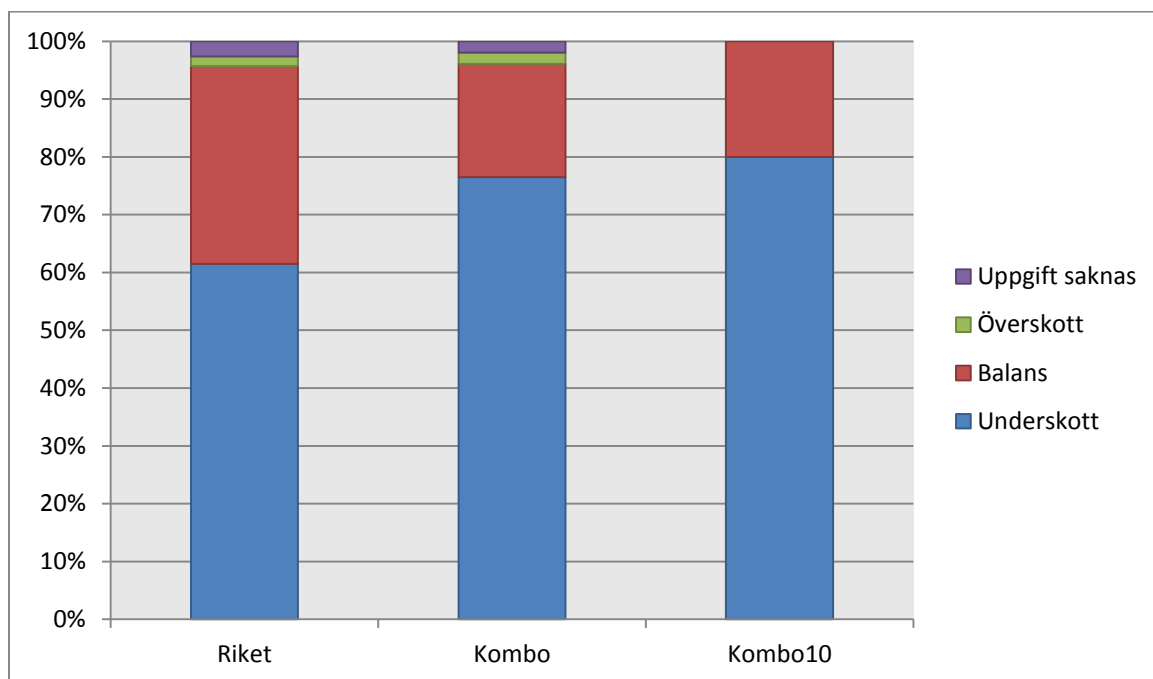
Vid en analys av de avropade projekten påverkan på bostadsmarknaden kan man se att det främst är i kommuner med ett underskott på bostäder där komboavtalet avropats (se figur 4 nedan). Mer än 60 % av de kommuner där projekt avropats befinner sig i bostadsmarknadsläge där underskott råder vilket är en högre andel än riket som helhet. Ytterligare 1/3 av kommunerna där komboavtalet avropats har ett bostadsmarknadsläge i balans. Slutligen har drygt 4 % av kommunerna ett läge med överskott. Det är intressant att ramavtalet har avropats i kommuner med alla möjliga bostadsmarknadslägen. Det kan verka förvånande då kommuner med ett överskott på bostadsmarknaden inte kan tyckas behöva ytterligare bostäder. Bostadsmarknadsläget säger dock inte något om vilken typ av bostäder som det finns underskott på. Billiga, nyproducerade tillgängliga lägenheter är något som många kommuner kan behöva.





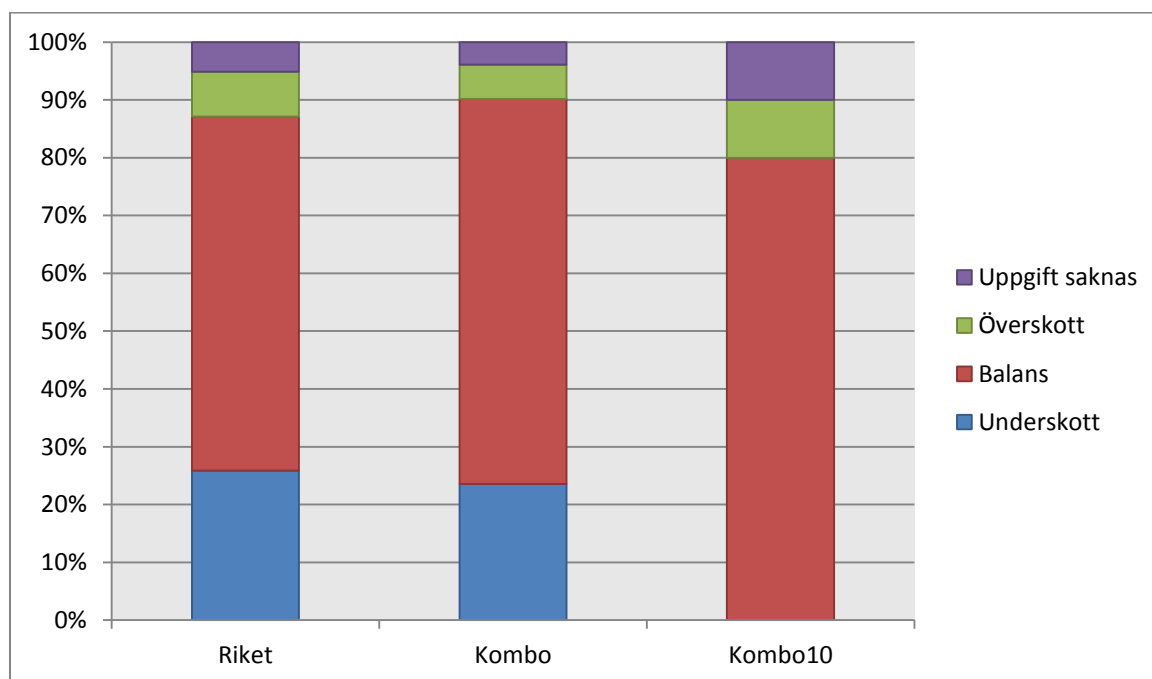
Figur 4. Bostadsmarknadsläget enligt BME 2014 samt egen/SABOs data av kommuner med komboavtal, andel av kommunerna i gruppen.

Eftersom ungdomar och äldre bedöms ha svårare att finna adekvata bostäder på bostadsmarknaden är det viktigt att se hur ombohusen har påverkat boendet för dessa grupper. I en analys av bostadsmarknadsläget för ungdomar kan man se liknande mönster som för bostadsmarknadsläget som helhet (se figur 5 nedan). I riket som helhet bedöms bostadsmarknadsläget för ungdomar som problematiskt i 180 kommuner med en brist på bostäder för unga. Kombohusavtalet har avropats i hela 30 av dessa kommuner. Avtalet har avropats i 10 av de kommuner som bedöms ha en balans på bostäder för unga.



Figur 5. Bostadsmarknadsläget för ungdomar enligt BME 2014 samt egna/SABOs data, andel av kommunerna i gruppen.

Bostadsmarknadsläget för äldre ser liknande ut (se figur 6 nedan). I 72 kommuner bedöms situationen för äldre att finna en adekvat bostad som problematisk på grund av underskott. I 12 av dessa kommuner har kombohusavtalet avropats. På likande sätt har avtalet avropats i 34 kommuner med balans på marknaden. Något förvånande har de första kombohusen färdigställt i 8 kommuner där kommunen bedömt bostadsmarknaden för äldre i balans samt i 1 kommun med överskott. Eftersom kombohusen i flera av dessa kommuner prioriterats som någon form av seniorboende med mindre problem att hyra ut, så tyder det på att det kan finnas ett större behov av nyproduktion än det som kommunen bedömer. Det kan finnas en större potential för att nyproducera i kommuner som bedömer en balans på bostadsmarknaden för äldre. De strategier för att få äldre att lämna villan som utarbetats av medlemsföretagen kan vara värt att analysera vidare.



Figur 6. Bostadsmarknadsläget för äldre enligt BME 2014 samt egen/SABOs data, andel av kommunerna i gruppen.

För äldre kan det även vara viktigt att det finns olika bostäder som är anpassade för deras behov. Trygghetsbostäder eller seniorbostäder kan vara ett viktigt alternativ för dem. I en analys av situationen för dessa bostäder i de kommuner där kombohusavtalet avropats framkommer att hela 26 kommuner fått eller kommer att få ett tillskott av bra bostäder för äldre (se tabell 6 nedan). Intressant är också att 17 av 34 kombokommuner som bedömt att bostadsmarknaden för äldre är i balans, eller att det finns ett överskott av bostäder, ven angav att det saknades trygghetsbostäder. Det tyder på att kombohus är ett välkommet inslag som kan förklara varför avtalet avropats i kommuner med en bedömd balans eller överskott på bostadsmarknaden för äldre. Abramsson och Andersson (2014) visade även i en studie att många äldre boende i äganderätt önskade bo i hyresrätt i framtiden. Det kan alltså innebära att behovet av nyproduktion med kombohus för äldre är underskattat.

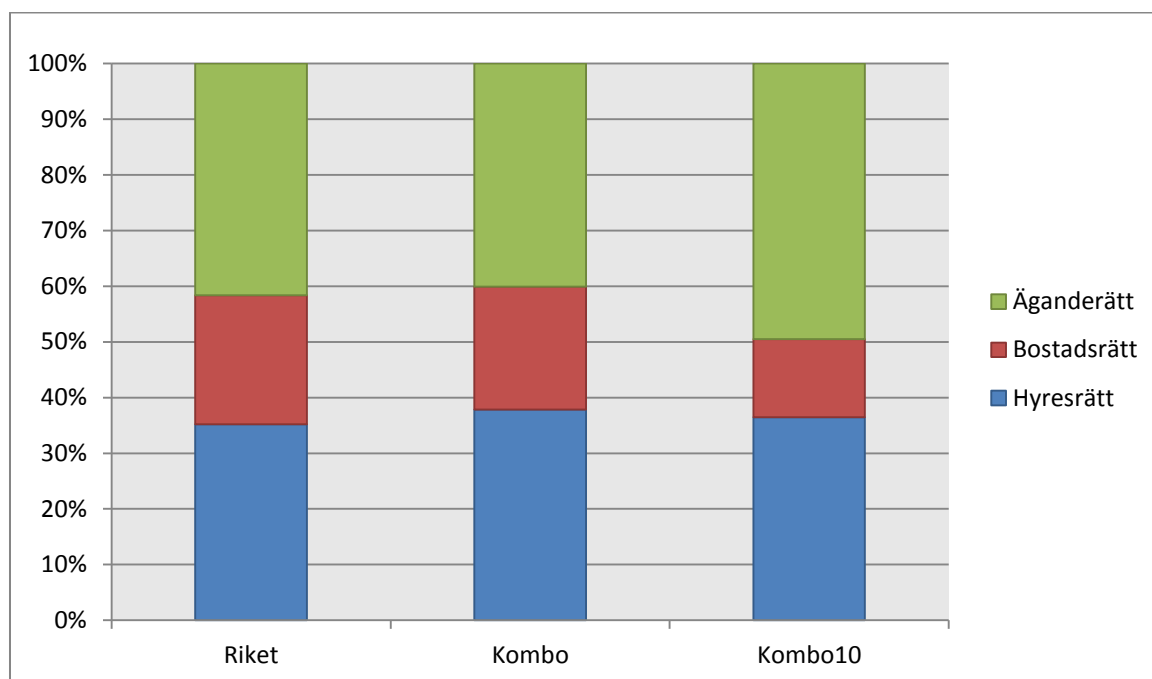
Tabell 6. Kommuner med balans eller överskott på trygghets- och seniorbostäder enligt BME 2014 samt egna/SABOs data.

|                   | Trygghetsbostäder | Seniorbostäder |
|-------------------|-------------------|----------------|
| Finns i kommunen  | 24                | 37             |
| Saknas i kommunen | 26                | 13             |
| Uppgift saknas    | 1                 | 1              |
| Summa             | 51                | 51             |

Förutom bostäder som är anpassade för olika behov är upplåtelseformen hyresrätt ofta avgörande för att både ungdomar och äldre ska finna adekvata bostäder. En hyresrätt blir oftast den första bostaden för ungdomar och kanske den sista för många äldre. I intervjuer framkom att flera kommuner hade en brist på hyresrätter men ett överskott på äganderätter:

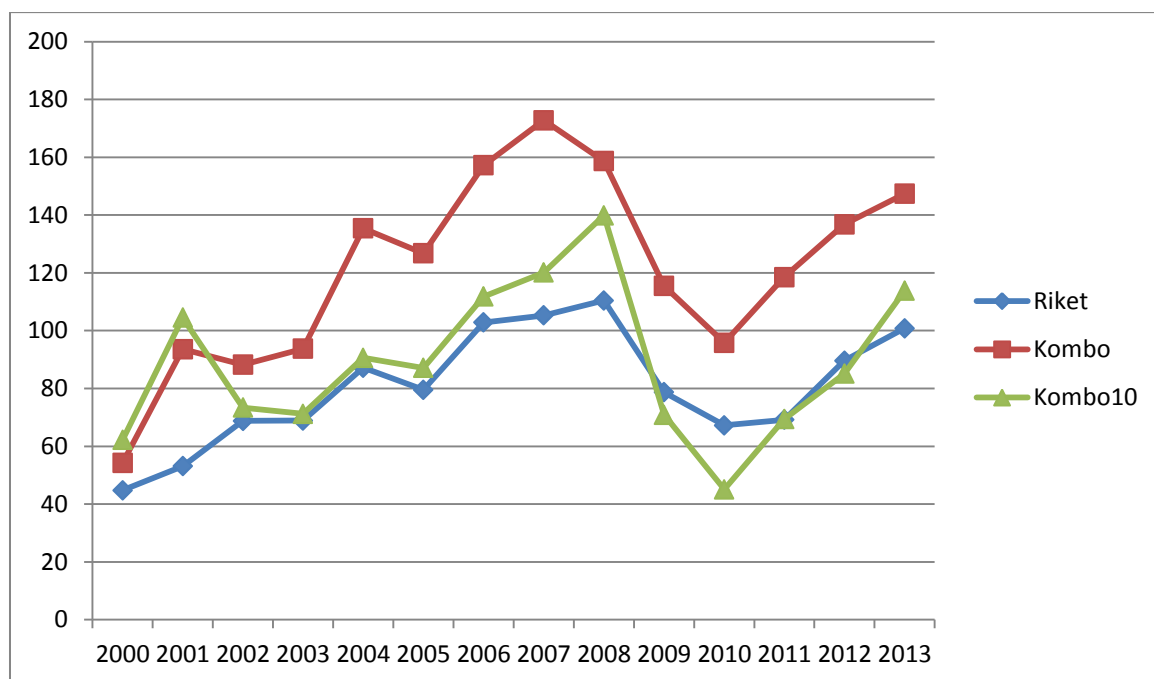
”Idag är det en bristvara på hyresrätter. Problemet man har i Hudiksvall och andra mindre orter är att man inte har en marknad där man är van med nyproducerade hyresrätter, där vi har ett glapp på 20 år i hyrorna bakåt i tiden. Då får man ett pedagogiskt bekymmer där man ska försöka vänja marknaden vid något nytt. Man tycker att det blir lite dyrt.” Nils-Erik Blomdahl, Hudiksvallsbostäder

I en översikt över situationen i de kommuner där komboavtalet avropades först (Kombo 10) framkommer att det är flera kommuner som har en fördelning av bostäder där äganderätten är mer framträdande än i riket som helhet (se figur 7 nedan). I dessa kommuner utgör äganderätter runt 50 % av hela bostadsbeståndet medan bostadsrätter och hyresrätter sammanlagt utgör ca 50 %. I riket som helhet är andelen äganderätter 40 %. Det innebär att de första kombohusen kunnat komplettera marknaderna där äganderätten är mer förekommande. I ett senare skede för kommuner där projekt byggs med kombohusavtalet kan man se att denna skillnad inte finns kvar.



Figur 7. Andelen bostäder fördelat på upplåtelseform enligt SCB 2014 samt egen/SABOs data, andel av kommunerna i gruppen.

Under telefonintervjuerna framkom att flera av de medlemsföretag som först avropat komboavtalet inte nyproducerat på en längre tid. I en analys av nyproduktionen av lägenheter i kommunerna sedan år 2000 kan man inte se detta mönster. I ett medelvärde av nyproducerade lägenheter per kommun kan man se att dessa kommuner har haft en högre produktionstakt än riket som helhet (se figur 8 nedan). Det kan bero på att många bostadsrätter nyproducerats i kommunerna och/eller att andra fastighetsägare nyproducerat vilket höjt värdena. Det kan även bero på att nyproduktionen i vissa kommuner är så pass hög att de kommuner där nyproduktion inte skett under en längre period försvinner i statistiken.



Figur 8. Antal nyproducerade lägenheter i flerfamiljshus enligt SCB 2014 samt egna/SABOs data, medelvärde för kommunerna i gruppen.

För att se om så är fallet kan man se till hur många kommuner som nyproducerat väldigt få lägenheter. Tabellerna nedan visar hur många kommuner där mindre nyproduktion av lägenheter skett sedan år 2000 samt år 2005. Där kan man avläsa att i 3 av de kommuner där kombohus först färdigställdes har det nyproducerats färre än 400 lägenheter på 10 år. Om man ser till perioden 2005-2010 så har projekt med komboavtalet avropats i 5 kommuner där det nyproducerats mindre än 400 lägenheter. Vid en översikt av alla kommuner där komboavtalet avropats kan man se att det i hela 26 kommuner nyproducerats färre än 400 lägenheter mellan år 2000 och 2010 samt att samma siffra för åren 2005-2010 är 32. Det är alltså i många kommuner som inte har en hög produktion av lägenheter som projekt avropats med kombohusavtalet.

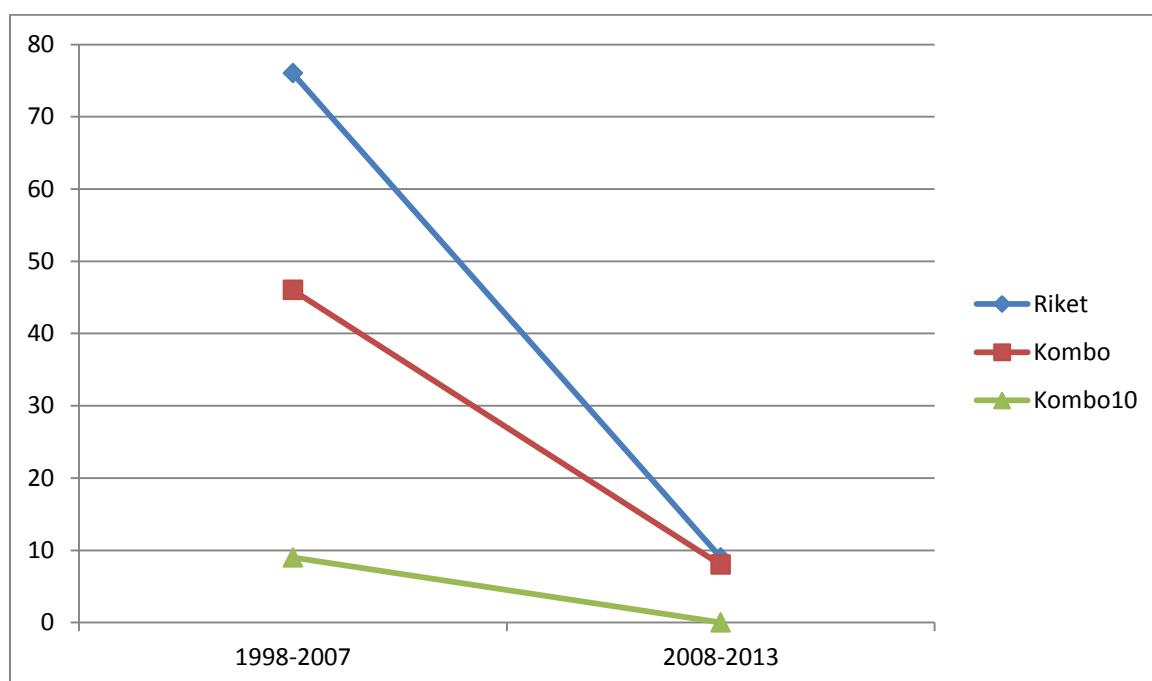
Tabell 7. Färdigställda lägenheter år 2000 till och med 2010 (summa lägenheter 251 000 st) enligt SCB 2014 samt egna/SABOs data.

| Lägenheter    | Kommuner i riket | Kombokommuner | Kombo10 |
|---------------|------------------|---------------|---------|
| Mindre än 400 | 186              | 26            | 3       |
| Mindre än 200 | 149              | 19            | 2       |
| Mindre än 100 | 104              | 8             | 1       |
| Mindre än 50  | 73               | 4             | 1       |

Tabell 8. Färdigställda lägenheter år 2005 till och med 2010 (summa lägenheter 157 769 st) enligt SCB 2014 samt egna/SABOs data.

| Lägenheter    | Kommuner i riket | Kombokommuner | Kombo10 |
|---------------|------------------|---------------|---------|
| Mindre än 400 | 207              | 32            | 5       |
| Mindre än 200 | 170              | 25            | 3       |
| Mindre än 100 | 131              | 14            | 1       |
| Mindre än 50  | 89               | 4             | 1       |

I en intervju framkom även att ett medlemsföretag rivit lägenheter under 1990-talet. Vid en analys över huruvida de kommuner där komboavtalet avropats skiljer sig från kommunerna i allmänhet, framkommer dock inte sådana skillnader (se figur 9 nedan). Varken under perioden 1998-2007 eller 2008-2013 har fler rivningar skett i kombokommunerna än i riket som helhet. Medelvärdet för kommungrupperna Kombo och Kombo 10 ligger båda under det medelvärde som gäller för riket som helhet. Detsamma gäller även om man relaterar rivningarna till befolkningsunderlaget i kommunerna. Slutsatsen ska dock dras med viss försiktighet eftersom en stor del av rivningarna skedde innan 1998.



Figur 9. Lägenheter som rivits i kommunerna per kommungrupp enligt SCB 2014 samt egna/SABOs data, medelvärde för kommungruppen.

## Sammanfattning

Resultaten från offentlig statistik och telefonintervjuerna med bostadsbolagen visar att många projekt med kombohusavtalet avropats i kommuner där det råder brist på bostäder. Detta var förväntat men att en så stor andel projekt avropats i kommuner som bedöms vara i balans är mer förvånande. Det tyder på att det finns ett större underlag för nyproduktion av bostäder än vad som framgår i Bostadsmarknadsenkäten. Det är också logiskt att anta att kombohusavtalet därmed har kunnat öppna upp för nyproduktion på bostadsmarknader som annars inte varit aktuella. Vidare visar resultaten att många kommuner som har brist på trygghets- och/eller

seniorbostäder inte bedöms ha brist på bostäder för äldre i allmänhet. I flera av dessa kommuner har projekt avropats med kombohusavtalet vilket möjliggjort nyproduktion som gagnar äldre personer. Det är troligt att denna nyproduktion har kunnat komplettera de lokala bostadsmarknader med bostäder för äldre som kommunerna inte bedömt behövs. Analysen av de första kombohusprojekten visar även att kommuner som har en hög andel äganderätter har kunnat komplettera sina bostadsmarknader med fler hyresrätter. Slutligen är det även tydligt att avtalet har avropats både i kommuner som har en hög och en låg nyproduktionstakt. I de kommuner som har en låg nyproduktionstakt kan deras bostadsföretag ofta ha svårare att hålla en organisation för nyproduktion levande på grund av kostnader. Kombohusavtalet har med stor sannolikhet underlättat för dessa kommuner att få nyproduktion till stånd.

## Frigörande av bostäder till bostadsmarknaden

I Sverige saknas med några få undantag tidigare studier om flyttkedjor, speciellt vad gäller nyproduktion. Vid nyproduktion i Stockholms kommun visade Turner (2008) att endast 2 % flyttade från en äganderätt till en kommunal hyresrätt. Om man ser till antalet enfamiljshus som frigjordes var det endast 14 %. I stället så frigjordes så mycket som 85 % kommunala hyresrätter eller bostadsrätter. I genomsnitt omfattade flyttkedjorna 3,7 flyttade hushåll varav något högre för lägenheter som destination men samtidigt lägre för äganderätter som destination. För äldre visar statistik några skillnader. I en enkätstudie visade Abramsson och Niedomysl (2008) att äldre i åldern 65-74 år som flyttat lämnat äganderätt till 47 %, hyresrätt till 30 % och bostadsrätt i 18 % av fallen. Utöver detta kan en kandidatuppsats som genomförts användas som referenspunkt. I den visade Rosengren och Zetterdahl (2006) att ungefär lika stor del äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter frigjordes i Gävle vid samtlig nyproduktion.

Tabellen nedan visar vilka upplåtelseformer som frigjordes i och med flytten till kombohuset. Det är tydligt att det främst är äganderätter som har frigjorts till de lokala bostadsmarknaderna. Det är förvånande att så många äganderätter har lämnats till fördel för kombohuset. Det innebär sannolikt även att flyttkedjorna har blivit kortare eftersom äganderätter ger upphov till kortare flyttkedjor. Vidare är det förvånande att så få bostadsrätter har frigjorts. Både i tidigare forskning och i de kandidatuppsatser som genomförts har en större andel bostadsrätter frigjorts.

Tabell 9. Frigjorda bostäder efter upplåtelseform.

| Upplåtelseform     | Frekvens   | Andel        |
|--------------------|------------|--------------|
| Äganderätt         | 68         | 53 %         |
| Bostadsrätt        | 11         | 9 %          |
| Hyresrätt          | 42         | 33 %         |
| Annat              | 3          | 2 %          |
| Saknas information | 4          | 3 %          |
| <b>Total</b>       | <b>128</b> | <b>100 %</b> |

En stor del av detta kan få sin förklaring i vilka som flyttat in. Vid en uppdelning på ålder kan man se att äldre till stor del har lämnat äganderätter (se figur 12 i nästa kapitel). Det är förväntat och relaterar väl till den tidigare forskningen. Det är även tydligt att andelen som lämnat äganderätt stiger med åldern, dvs andelen är högre för åldern 75-84 år än 65-74 år (se

tabell 10 nedan).<sup>5</sup> Det tyder på att man endast lämnar äganderätten när man absolut måste för att anpassa sig till ålderdomens behov. I flera intervjuer framkom också att många gärna flyttade direkt från äganderätt till hyresrätt:

”Vi tittade på många bostadsrätter men det fanns inga billiga bostadsrätter så vi flyttade hit direkt”  
Kerstin

”Vi tittade på bostadsrätter men vi ville inte lägga pengarna från villan på en bostadsrätt. När man blir gammal ska man lägga pengarna på annat.” Britt-Louise

”Jag är så pass gammal att jag inte tänker köpa en bostadsrätt” Karl

Det stämmer också väl in med forskningen som visar att ju äldre man blir desto högre blir sannolikheten att man flyttar till en hyresrätt (Abramsson & Andersson 2012). Samma forskning visar dock att många äldre i 65-årsåldern anpassar sig till sin nya inkomst tidigare inför ålderdomen. Det gäller inte minst de som redan bor i hyresrätt som har en högre sannolikhet att flytta. Däremot i den åldern som helhet flyttar de flesta till bostadsrätt (50 %) medan ¼ flyttar till kommunal och ¼ till privat hyresrätt. Det kan förklara varför så få i åldern 65-74 år flyttat från bostadsrätt till kombohuset och varför fler i åldern 75-84 år gjort det. Det förklarar dock inte varför så många äganderätter lämnats. Visserligen bor en större andel av de yngre äldre i äganderätt vilket ger en högre andel flyttare men samtidigt visade Andersson och Abramsson (2012) att äldre i åldern 57-66 år som bor i hyresrätt hade två gånger så hög sannolikhet att flytta som samma åldersgrupp i äganderätt.

Tabell 10. Frigjord upplåtelseform uppdelat på åldersgrupper.

| Upplåtelseform     | Samtliga åldrar | 65-74 år     | 75-84 år     |
|--------------------|-----------------|--------------|--------------|
| Äganderätt         | 53 %            | 58 %         | 60 %         |
| Bostadsrätt        | 9 %             | 3 %          | 17 %         |
| Hyresrätt          | 33 %            | 32 %         | 19 %         |
| Annat              | 2 %             | 0 %          | 0 %          |
| Saknas information | 3 %             | 7 %          | 5 %          |
| <b>Total</b>       | <b>100 %</b>    | <b>100 %</b> | <b>100 %</b> |

Förutom upplåtelseform är det intressant att se till typ av bostäder som frigjorts. I en enkätstudie med 65-74 åringar som flyttat så frigjordes exempelvis villa/radhus till 62 % och lägenhet till 37 % (Abramsson & Nedomysl 2008). Ett examensarbete visade att seniorboenden främst frigjorde villor (Hamilton 2007). I tabellen nedan kan man utläsa att det främst är villor/radhus som har frigjorts. Eftersom flera kombohus i uppföljningen är någon form av seniorboende var det väntat att dessa skulle ha frigjort villor/radhus i högre grad. Mer förvånande är att villor/radhus även frigjorts bland samtliga grupper. Det är troligt att en del av detta kan förklaras av att flera inflyttade under 65 år är skilda/separerade och skilsmässor/separationer gör individer i behov av mindre bostäder. Några har även lämnat en jordbruksfastighet både bland de yngre och bland de äldsta.

Tabell 11. Frigjorda bostadstyper i procent.

| Bostadstyp         | Samtliga   | 65-74 år   | 75-84 år   |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Villa/radhus       | 61         | 62         | 69         |
| Lägenhet           | 34         | 38         | 28         |
| Jordbruksfastighet | 4          | 0          | 3          |
| Annat              | 1          | 0          | 0          |
| <b>Total</b>       | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> |

<sup>5</sup> Analyser av ålderskategorin 85-94 år är inte möjliga på grund av låg frekvens på enkätsvaren.

En annan betydelsefull variabel är storleken på tidigare bostaden. Om man lämnar en villa eller ett radhus är ytan som frigörs med största sannolikhet större än den yta som kombohuset erbjuder. Som Britt-Louise uttryckte det i en telefonintervju:

”Om jag fick råda någon annan så skulle jag råda dem att flytta medans de orkar så att de hinner njuta av ett mindre boende” Britt-Louise

Mer intressant är dock vilken yta som frigörs hos lägenheterna som lämnas. I tabellen nedan tydliggörs att kvadratmedelvärdet för de bostäder som frigjorts ligger över de storlekar på lägenheterna som finns i kombohuset. Störst skillnad är det för dem som lämnat en villa eller ett radhus men även för dem som lämnat lägenheter är det en skillnad. Vid en analys av de som flyttat till lägenheter i kombohus om 2 rum och kök är det endast 3 hushåll som flyttat från ett mindre boende (n=47). För dem som flyttat till 3 rum och kök är det endast 5 hushåll som flyttat från mindre boenden (n=56). Det innebär att det är främst större bostäder som frigjorts.

Tabell 12. Yta i frigjorda boenden som medelvärde för typ av bostad.

| Typ av bostad                | Yta (medelvärde)   |
|------------------------------|--------------------|
| <b>Samtliga (n = 106)</b>    | 102 m <sup>2</sup> |
| <b>Villa/Radhus (n = 63)</b> | 120 m <sup>2</sup> |
| <b>Lägenhet (n = 37)</b>     | 75 m <sup>2</sup>  |

Boendetiden är en central faktor som gör hushållen mindre villiga att flytta (Fransson 2004). Tiden gör hushållen mer platsbundna och assimilerade i ett visst område (ibid). Det är även allmänt känt att äldre bor kvar i sina boenden så länge som möjligt (Abramsson & Berg 2004). Som man kan se i tabell 13 nedan har de flesta som flyttat till kombohuset bott länge i sina tidigare bostäder.<sup>6</sup> En klar majoritet har bott längre än 10 år i sina tidigare boenden. Uppdelat på vilken typ av boende kan man se att de som lämnat en villa eller ett radhus har bott mycket länge i sina tidigare boenden. Det stämmer väl in med tidigare forskning. De som lämnat en lägenhet har ofta bott en kortare tid i sina boenden, en majoritet har bott kortare tid än 10 år i sina tidigare boenden. Trots det är det närmare 20 procent som bott längre än 20 år i sina tidigare lägenheter. Det tyder på att många har haft ett tillfredsställande boende tidigare som de dragit sig för att lämna. Alternativt kan de ansett att andra bostäder varit för dyra eller att det varit för omständigt att flytta, eller att det inte funnits några bostäder att flytta till på orten där man bor.

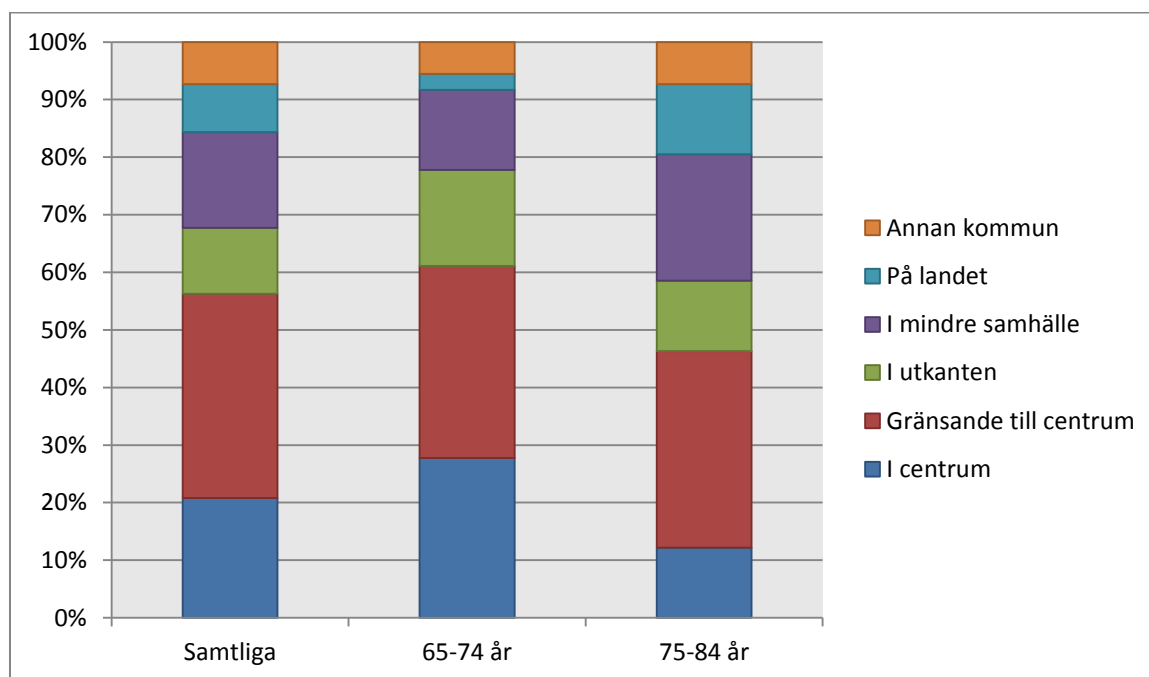
Tabell 13. Boendetid i tidigare boende.

| Tid                   | Frekvens   | Andel i procent | Villa/radhus (n=73) | Lägenhet (n=42) |
|-----------------------|------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| <b>Mindre än 1 år</b> | 1          | 1               | 0                   | 2               |
| <b>1 till 9 år</b>    | 41         | 33,5            | 17                  | 64              |
| <b>10 till 20 år</b>  | 19         | 15,5            | 12                  | 17              |
| <b>Mer än 20 år</b>   | 61         | 50              | 71                  | 17              |
| <b>Total</b>          | <b>122</b> | <b>100</b>      | <b>100</b>          | <b>100</b>      |

<sup>6</sup> I svarsalternativen till frågan om boendetid i tidigare boende kunde hyresgästerna ange hur länge de bott i tidigare bostad i olika tidsintervall. Eftersom vissa av tidsintervallen överlappade har svaren kodats om för att minimera fel. Svarsalternativen 1 – 3 år, 3 – 5 år samt 5 – 10 år har kodats om till 1 – 9 år medan svarsalternativen 10 – 15 år och 15 – 20 år har kodats om till 10 – 20 år.



Det är troligt att många som väljer att flytta söker ett visst läge i kommunen som passar dem bättre. Turner (2008) visade dock i sin flyttstudie över Stockholm att flyttkedjorna hade störst sannolikhet att ske lokalt, dvs. att flyttningar skedde inom liknande områden såsom innerstad, förort osv. I digrammet nedan är det tydligt att det är främst i lägen i centrum eller i centrumnära lägen som bostäder har frigjorts. Intressant är att de i åldersgruppen 75-84 visar en mycket starkare tendens till att ha lämnat boenden i utkanten, på landet eller mindre samhällen.



Figur 10. Frigjorda boendens lokalisering (n=123 för samtliga, n=36 för 65-74 år samt n=41 för 75-84).

Förutom vilka boenden som frigjorts är flyttkedjorna viktiga för att analysera effekten av kombohusen. I enkäten fick de nyinflyttade svara på frågan om de visste vem som flyttade in i deras tidigare boende. Nästan  $\frac{3}{4}$  av de som svarat kunde ange vilken typ av hushåll som flyttat in i deras tidigare boende, varav en högre andel av dem som lämnade en villa/radhus än en lägenhet. I tabellen nedan kan man utläsa att det är hushållstypen *par med barn* som främst har flyttat in till tidigare boenden. I en uppdelning på boendetyper kan man se att denna andel närmare sig hälften för de villor/radhus som frigjorts. För lägenheter är samma andel väsentligt lägre med endast 14 procent. Det omvända gäller för hushållstypen *ensamstående* där få ensamstående övertagit villa/radhus. Detta är inte förvånande utan följer väl livsloppet där många individer flyttar till en lägenhet om de är ensamstående men när de bildar familj väljer de oftare en villa eller ett radhus.

Tabell 14. Vilka hushållstyper som flyttat till de frigjorda bostäderna

| Hushållstyp  | Frekvens   | Andel i procent | Villa/radhus<br>(n=73) | Lägenhet<br>(n=42) |
|--------------|------------|-----------------|------------------------|--------------------|
| Ensamstående | 18         | 14,5            | 8                      | 28,5               |
| Par          | 29         | 23,5            | 25                     | 24                 |
| Par med barn | 39         | 32              | 44                     | 14                 |
| Annat        | 6          | 5               | 4                      | 5                  |
| Vet ej       | 31         | 25              | 19                     | 28,5               |
| <b>Total</b> | <b>123</b> | <b>100</b>      | <b>100</b>             | <b>100</b>         |

## Sammanfattning

Det är tydligt att kombohusen har ökat utbudet på de lokala bostadsmarknaderna. Däremot är det inte självklart vilka delar av bostadsmarknaderna som påverkats mest. Från resultaten är det tydligt att kombohusen främst har lett till att äganderätter har frigjorts. Det är förvånande eftersom tidigare forskning tyder på att nyproduktion av hyresrätter generellt leder till frigörande av bostadsrätter eller andra hyresrätter. Det är även värt att poängtera att storleken på bostäderna som frigjorts är större än de lägenheter man flyttat till, både vad gäller lägenheter och villor/radhus. Kombohusen har även gett upphov till att frigöra bostäder som har varit borta från de lokala bostadsmarknaderna under en lång tid. De som flyttat in har i hög grad bott mer än 20 år i sina bostäder. Förvånande i relation till tidigare forskning är även att bostäder över hela kommunerna frigjorts och inte bara lokalt. Slutligen har kombohusen gett upphov till att bostäder frigjorts så att par och par med barn har möjlighet att finna ett nytt boende.

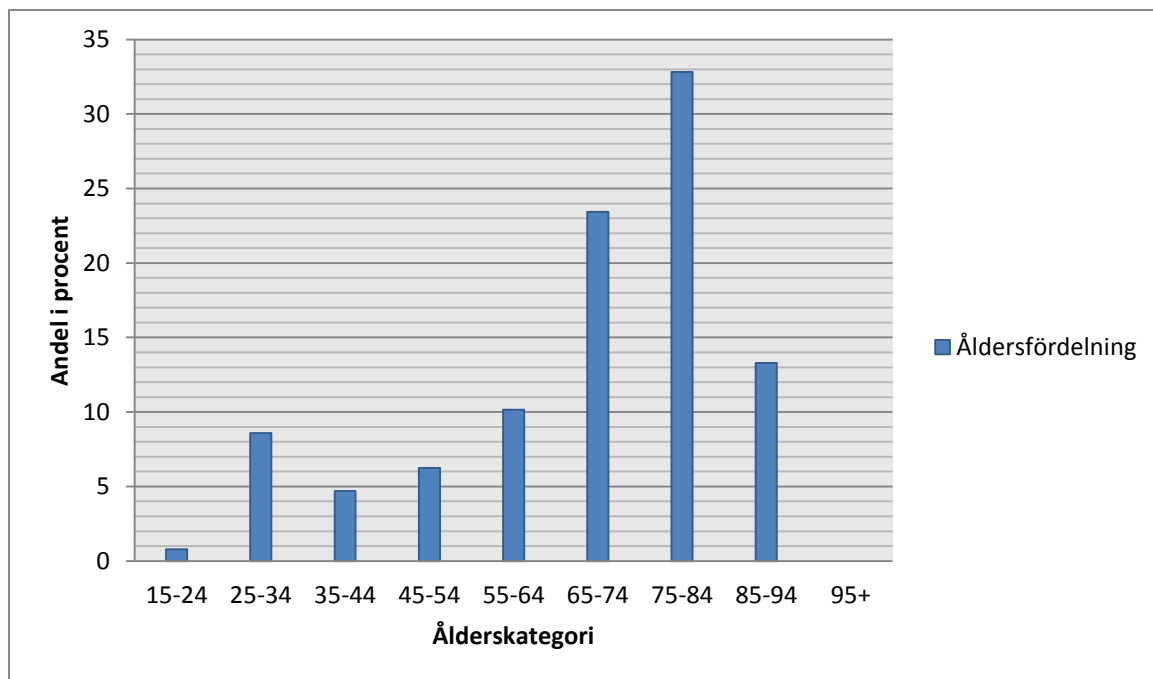
## Nyinflyttade till kombohusen

Som tidigare konstaterat är det inte bara utbudet som skapar rörelser på bostadsmarknaden. På andra sidan finns efterfrågan som representeras av de potentiella flyttarna. I det här kapitlet analyseras vilka som flyttat in i kombohusen och varför.

Som visats tidigare är det främst unga vuxna som flyttar i allmänhet. Tendensen sjunker sedan med åren för att vara på ett minimum vid 65-årsåldern. Därefter stiger flyttfrekvensen igen mot slutskedet av livsloppet. Något förvånande visar digrammet nedan en nästintill motsatt åldersfördelning. Det finns en stigande tendens ju äldre individerna är för att toppa i ålderskategorin 75-84 år. Det är förvånande eftersom hyresrätten ofta ses som det första steget till ett eget boende i jämförelse med andra upplåtelseformer. En del av detta kan förklaras av att flera av projekten i undersökningen var avsedda för olika typer av seniorboenden och att fler äldre dessutom besvarade enkäten. Om man dock antar att svarsfrekvensen bland äldre varit lika hög bland alla hyresgäster (oavsett om det är ett seniorboende eller inte) borde andelen äldre ändå överstiga 60 % av andelen svarande.<sup>7</sup> Förklaringen kan därför i stället ligga i att kombohusen är anpassade för äldre vilket kan locka flera äldre att flytta in. En annan förklaring kan vara att nyproducerade lägenheter har en högre årskvadratmeterhyra än befintliga bostäder. Det är alltså svårare för unga vuxna att finansiera hyran varje månad. Som nämnt tidigare har även en studie visat att viljan att bo i hyresrätt är högre än förväntat för äldre (Abramsson & Andersson 2014).

---

<sup>7</sup> Vid ett antagande där svarsfrekvensen är lika över alla typer av boenden borde de äldre hyresgäster i icke-kategoriboenden som svarat representera 72 % av de svarande. Eftersom antalet äldre (>55 år) som svarat i dessa boenden är 70 individer bör de motsvara samma procentandel vilket ger ett förväntat värde på antalet äldre i dessa boenden om 97 individer (70 / 0,72 %). Dessa 97 individer motsvarar 60 % av 161 utskickade enkäter.



Figur 11. Åldersfördelning på de som besvarat enkäten (n=129).

Förutom ålder är hushållssituation en viktig variabel att analysera. Exempelvis är flyttningstendensen hos äldre som gått igenom en skilsmässa eller blivit änka/änkling 1,5 gånger större än de som är gifta (Andersson & Abramsson 2012). Många äldre flyttar till lägenhet om de gått igenom en skilsmässa eller blivit änka/änkling (Abramsson & Andersson 2012). I tabellen nedan kan avläsas att bland samtliga är en majoritet gifta eller samboende. Därefter är änka/änkling det mest förekommande. I en analys av åldersgrupper är det intressant att se att de som flyttat in till kombohusen i hög grad gjort det medan de fortfarande är gifta/sambo. Det hade varit förväntat att andelen skilda/separerade och änka/änklingar skulle ha varit mycket högre med tanke på tidigare forskning. Det tyder på att fler har lämnat sina tidigare bostäder medan de fortfarande har sin partner kvar och inte efter förlusten av sina partners. I den äldsta ålderskategorin är andelen änkor/änklingar lika hög som andelen gifta/sambos. Även i den kategorin hade det varit väntat att andelen änkor/änklingar skulle ha varit högre.

Tabell 15. Civilstånd (n=31 för 65-74 år samt n=42 för 75-84 år).

| Civilstånd             | Frekvens   | Andel i procent | 65-74 år   | 75-84 år   |
|------------------------|------------|-----------------|------------|------------|
| <b>Gift/sambo</b>      | <b>71</b>  | <b>55</b>       | <b>61</b>  | <b>45</b>  |
| <b>Skild/separerad</b> | 11         | 9               | 10         | 3          |
| <b>Änka/änkling</b>    | <b>33</b>  | <b>25</b>       | <b>19</b>  | <b>45</b>  |
| <b>Ensamstående</b>    | 11         | 9               | 3          | 7          |
| <b>Särbo</b>           | 3          | 2               | 7          | 0          |
| <b>Total</b>           | <b>129</b> | <b>100</b>      | <b>100</b> | <b>100</b> |

I en överblick av hushållens försörjning visas även att de flesta som flyttat till kombohus har en egen försörjning (se tabell 16). För de som är i pensionsålder har alla en inkomst från ålderspension. Bland de yngre är det endast 5 individer som har någon slags inkomst från pensionsgrundande system. Majoriteten arbetar hel- eller deltid och ingen av respondenterna uppgav i enkäten att de hade någon slags ersättning från arbetslöshetsförsäkringen.

Tabell 16. Hushållens försörjning.

| Försörjning                             | Samtliga<br>(frekvens) | 15-64 år<br>(frekvens) | Samtliga<br>(andel) | 15-64 år<br>(andel) |
|---|------------------------|------------------------|---------------------|---------------------|
| Heltidsarbete                           | 25                     | 25                     | 19,5                | 62,5                |
| Deltidsarbete                           | 7                      | 7                      | 5,5                 | 17,5                |
| Förtidspension                          | 3                      | 3                      | 2                   | 7,5                 |
| Ålderspension                           | 91                     | 2                      | 71                  | 5,0                 |
| Sjukersättning/<br>Aktivitetsersättning | 3                      | 3                      | 2                   | 7,5                 |
| Arbetslöshetsersättning                 | 0                      | 0                      | 0                   | 0                   |
| <b>Total</b>                            | <b>129</b>             | <b>40</b>              | <b>100</b>          | <b>100</b>          |

När det gäller orsaken till att flytta till kombohuset kan den delas in i två olika delar. Å ena sidan kan det finnas en orsak att man lämnar ett boende, d.v.s. något i det nuvarande boendet som driver på en process att flytta. Å andra sidan kan det finnas en orsak till att man väljer ett visst nytt boende, dvs något som lockar i ett nytt boende. Dessa kan sammanfalla men behöver nödvändigtvis inte göra det. I enkätundersökningen har hushållen först angett orsaken till att de lämnade sitt gamla boende. I de kvalitativa intervjuerna framkom orsaker som:

”Jag orkade inte med trädgården. Våra barn tyckte att vi skulle flytta medan vi orkade med att flytta”  
Britt-Louise

”Vi bodde i en villa som jag byggde -67 men så dog frugan och jag blev skör så då tog jag beslutet att flytta” Karl

Man antar ofta att trädgården är för svår att sköta för äldre och att det är en orsak till att flytta. Vidare antas ofta att äldre söker ett centralt boende (Tillberg-Mattsson 2004). En annan studie visade att den vanligaste orsaken till att flytta i åldersgruppen 65-74 var relaterat till boendet, såsom att flytta till en mindre och mer lättkött bostad (Abramsson & Nedomysl 2008). Efter det följde sociala orsaker såsom att flytta närmare familj och anhöriga (ibid). Slutligen angavs orsaker relaterade till boendemiljön som viktig, såsom att komma till en miljö närmare kultur och service i stadsmiljö (ibid). Att flytta närmre släkten blev också viktigare ju äldre flyttaren blev. Speciellt bland äldre finns ofta en önskan att flytta närmare barn och barnbarn (Tillberg-Mattsson 2004), medan befolkningen i allmänhet har en tendens till att vilja flytta närmare familjen i allmänhet (Hedman 2013). Det som inte spelade någon avgörande roll för personers flyttbeslut i åldern 64-74 år var kultur/nöjen, kommunikationer eller deras hushållsekonomi (Abramsson & Nedomysl 2008).

Det är också dessa orsaker som bekräftas av de som svarat på enkäterna (se tabell 17). Eftersom en hög andel av de som flyttat in är äldre har dessa orsaker framträtt extra starkt. De absolut viktigaste orsakerna till att flytta hänger ihop med den tidigare bostaden hos alla grupper. Främst är det att skötsel och underhåll blivit för betungande, en orsak som angetts med stigande ålder. Därefter är det storleken på bostaden som angetts som orsak för att på tredje plats handla om det läge som den tidigare bostaden var placerad i: att man ville bo mer centralt. Några skillnader finns mellan de olika åldersgrupperna. För det första angav fler i åldersgruppen 65-74 år att deras tidigare bostad saknade hiss medan samma tendens hos de äldsta var lägre. Det skulle kunna bero på att flera av de äldre redan lämnat sina hus/radhus vilket visats redan ovan. För det andra har många fler i åldersgruppen 65-74 år angett att de lämnat sin tidigare bostad på grund av hälsoskäl. För det tredje har fler i åldersgruppen 65-74 år angett att deras partner ville flytta och att de vill flytta närmare familj och vänner. Det är en skillnad gentemot den äldsta åldersgruppen där det verkar vara barn som i stället påverkat

mer. Det kan även vara naturligt eftersom de angett att de flyttat för att de blivit färre i hushållet. Som tidigare visat är det många fler i den åldersgruppen som blivit änkor/änklingar.

Tabell 17. Orsak till flytt från gamla bostaden. De mest frekvent angivna svaren som andel i procent.

Orsaker med en högre andel än 5 % markerade i tabellen.

| Orsak                                | Samtliga    | 65-74 år    | 75-84 år    |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Ville byta ort                       | 4,4         | 2,4         | 2,3         |
| <b>Tid. bostad för stor</b>          | <b>17,0</b> | <b>21,2</b> | <b>17,4</b> |
| Tid. bostad för liten                | 1,8         | 0           | 0           |
| Tid. bostad för dyr                  | 1,8         | 1,2         | 0           |
| <b>Hiss saknades</b>                 | <b>6,3</b>  | <b>9,4</b>  | 4,7         |
| Tid. bostad var ej tillgänglig       | 1,8         | 1,2         | 2,3         |
| <b>Hälsoskäl</b>                     | <b>5,5</b>  | <b>9,4</b>  | 2,3         |
| <b>Skötsel/Underhåll för tungt</b>   | <b>22,5</b> | <b>23,5</b> | <b>30,2</b> |
| Upplåtelseform                       | 0,4         | 0           | 1,2         |
| <b>Färre i hushållet</b>             | 4,4         | 1,2         | <b>5,8</b>  |
| Trivdes inte                         | 4,4         | 1,2         | 2,3         |
| <b>Partner ville flytta</b>          | 4,8         | <b>5,9</b>  | 3,5         |
| <b>Barn påverkade</b>                | 4,1         | 3,5         | <b>5,8</b>  |
| Arbete                               | 1,8         | 0           | 0           |
| Flytta hemifrån                      | 0,7         | 0           | 3,5         |
| <b>Ville bo närmre familj/vänner</b> | 4,4         | <b>5,9</b>  | 4,7         |
| <b>Ville bo centralt</b>             | <b>8,9</b>  | <b>9,4</b>  | <b>10,5</b> |
| Annat                                | 4,8         | 4,7         | 3,5         |
| <b>Total</b>                         | <b>100</b>  | <b>100</b>  | <b>100</b>  |

Viljan att bo centralt kan ofta hänga samman med att man är beroende av bilen för att röra sig från och till hemmet. I en av intervjuerna belystes detta:

”Jag ville flytta närmare centrum så att jag inte ska behöva använda bilen. Jag har bilen kvar för utflykter under sommaren men ska inte behöva den. Man måste ju inte ha bil här utan det är gångavstånd till allt” Karl

Det framkom även i analysen av bilberoendet i förra bostaden. En mycket hög andel av samtliga angav att de var bilberoende i sin tidigare bostad (se tabell 18 nedan). Det var också en orsak som angavs oftare för de högre åldersgrupperna. Värt att notera är att detta också var beroende på om den svarande var man eller kvinna. Män angav i mycket större grad att de var beroende av bil än kvinnor (52 % för män mot 33 % för kvinnor).

Tabell 18. Bilberoende i den tidigare bostaden (n=36 för 65-74 år och n=40 för 75-84 år).

| Bilberoende  | Samtliga (frekvens) | Samtliga (andel) | 65-74 år (andel) | 75-84 år (andel) |
|--------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Ja</b>    | 52                  | 43               | 44               | 53               |
| <b>Nej</b>   | 69                  | 57               | 56               | 47               |
| <b>Total</b> | <b>121</b>          | <b>100</b>       | <b>100</b>       | <b>100</b>       |

Den andra sidan av orsaken att flytta kan vara att det nya boendet har en egenskap som lockar till att byta boende. I flera av intervjuerna påtalades exempelvis det centrala läget:

”Det är perfekt här, mitt i byn med allt i närheten.” Britt-Louise

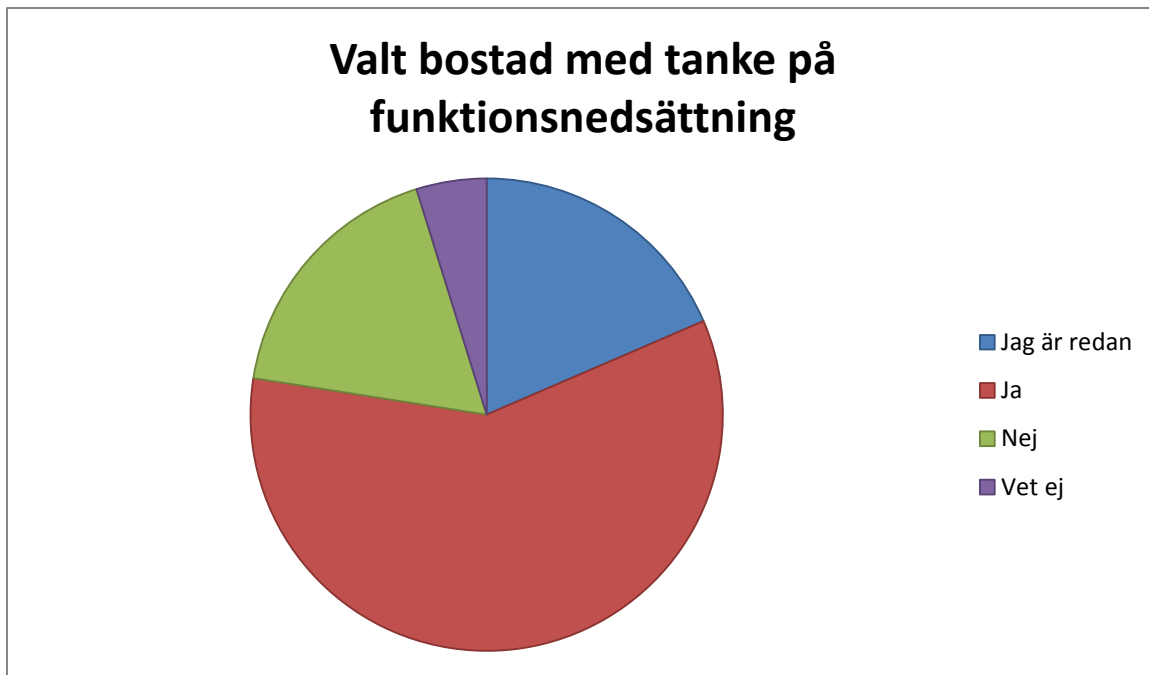
”Det är centralt och bra. Det finns bank, bibliotek, affär, kommunikationer och allt inom gångavstånd” Kerstin

I tabellen nedan kan man utläsa att det till stor del sammanfaller med de orsaker som angett till varför man lämnade sitt tidigare boende. Bland samtliga är det bostadens egenskaper såsom att skötsel är enklare, att bostaden är mindre, att hiss finns och att den är centralt belägen. Även här är det familj och vänner som man ville komma närmare i de äldre åldersgrupperna. De enda skillnaderna är att i de äldre åldersgrupperna angavs oftare att de ville bo kvar på orten samt att i åldersgruppen 75-84 år angavs en viktig orsak vara att den nya bostaden låg i ett attraktivt läge. Vad det betyder för dem kan inte analysen visa men citatet ovan kan ge en fingervisning om vad attraktivt område kan innebära.

Tabell 19. Orsak till flytt till den nya bostaden. De mest frekvent angivna svaren som andel i procent. Orsaker med en högre andel än 5 % markerade i tabellen.

| Orsak  | Samtliga     | 65-74 år    | 75-84 år    |
|--|--------------|-------------|-------------|
| Ville flytta till ort                          | 2,3          | 3           | 0,0         |
| Nya bostaden större                            | 2,0          | 0,0         | 0,0         |
| <b>Nya bostaden mindre</b>                     | <b>16,1</b>  | <b>16,7</b> | <b>18,2</b> |
| Nya bostaden rimlig boendekostnad              | 1,4          | 0,9         | 0,0         |
| <b>Hiss finns</b>                              | <b>13,2</b>  | <b>17,6</b> | <b>14,9</b> |
| Ny bostad är tillgänglig                       | 3,7          | 3,7         | 4,1         |
| Ville ha tillgängligt men ej seniorboende      | 2,9          | 3,7         | 4,1         |
| <b>Ville ha tryggare boende</b>                | <b>9,2</b>   | <b>8,3</b>  | <b>7,4</b>  |
| <b>Skötsel/Underhåll var lättare</b>           | <b>16,4</b>  | <b>16,7</b> | <b>15,7</b> |
| <b>Ville bo närmre familj/vänner</b>           | <b>4,9</b>   | <b>5,6</b>  | <b>5,8</b>  |
| Arbetsrelaterade skäl                          | 2,3          | 0,9         | 0,8         |
| <b>Ville bo kvar på orten</b>                  | <b>4,9</b>   | <b>5,6</b>  | <b>7,4</b>  |
| Ville flytta hemifrån                          | 0,6          | 0,0         | 0,0         |
| <b>Nya bostaden centralt belägen</b>           | <b>10,6</b>  | <b>12,0</b> | <b>12,4</b> |
| <b>Nya bostaden ligger i attraktivt område</b> | <b>5,5</b>   | <b>2,8</b>  | <b>6,6</b>  |
| Annat/vet ej                                   | 4,0          | 2,8         | 2,5         |
| <b>Total</b>                                   | <b>100,0</b> | <b>100</b>  | <b>100</b>  |

Den höga andelen som angett att de flyttat på grund av hälsoskäl redan i åldersgruppen 65-74 år ger en tydlig antydning om att funktionsnedsättning kan ske redan i den yngre pensionsåldern. I enkäten ingick även en fråga om de valt bostad med tanke på att de skulle kunna bo kvar i den även när de blir äldre och kanske funktionsnedsatta. I cirkeldiagrammet nedan kan man utläsa att de flesta svarat att de redan anser sig funktionsnedsatta eller att de valt med tanke på det. Dessa svar hänger starkt ihop med ålder. Av de som är yngre än 65 år är det endast enstaka fall som svarat jakande på denna fråga.



Figur 12. Funktionsnedsättning och bostadsval (n=124).

### De som flyttar längre

Enligt ovan är det ofta stora skillnader mellan de som flyttar över läns- eller kommungränser och de som flyttar lokalt. Av de som flyttar längre så är det många som anger att de flyttar för arbetsrelaterade skäl eller för familj och vänner (Niedomysl 2008). Kerstin berättade exempelvis i telefonintervjun hur viktigt det var med barnbarnen för dem vid flytten:

”Vi flyttade från en annan kommun för att komma närmre barnen och barnbarnen. Först flyttade vi från ett hus där vi hade bott länge men tomten var jobbig att hålla på med. Så vi flyttade till en bostadsrätt lite närmare barnen men sen diskuterade vi fram och tillbaka för att vi ville komma ännu närmare. Så vi tittade på många bostadsrätter men jag ville inte köpa någon dyr bostadsrätt. Så dök det här upp så då flyttade vi hit.” Kerstin

Av de som flyttat från en annan kommun till kombohusen angav 2 av 9 att de flyttar till det nya boendet på grund av arbetsrelaterade skäl samt 5 av 9 att de ville bo närmare sin familj eller vänner. Men det är bara 9 hushåll som svarat att de flyttat från en annan kommun så det är stor osäkerhet och ger inte utrymme för ytterligare analyser.

## Sammanfattning

I analysen av vilka som flyttat in framkom att det främst var äldre som har flyttat in. Till en viss del kan detta förklaras av att flera kombohus var seniorboenden och till en viss del av att det är fler äldre än yngre som svarat på enkäten. Detta till trots är det förvånande att så många äldre har flyttat in. På bostadsmarknaden är det främst yngre som har behov av bostäder. Det är även intressant att se att en så hög andel äldre i den tidiga pensionsåldern har flyttat in i kombohusen medan de fortfarande är gifta/sambos och inte efter att de gått igenom en förlust av sin partner. Bland de äldsta är antalet änkor/änklingar högre men en stor del är ändå fortfarande gifta. Det tyder på att många flyttat till kombohusen för att anpassa sig till de nya förutsättningarna i alderdomen. Vidare framkom att det inte fanns en enda av de svarande som hade en osäker försörjning såsom arbetslöshetsersättning. Vid en analys av varför de lämnat

sina tidigare boenden visade det sig tydligt att det var orsaker som hörde samman med boendet: bostadens skötsel ansågs för betungande, bostaden var för stor, man ville bo mer centralt samt att det saknades hiss. Att så många angav att man ville bo mer centralt hänger samman med att en stor andel tidigare var beroende av sin bil i sitt boende. Orsakerna att flytta till kombohuset hänger till stor del ihop med orsakerna att lämna det tidigare boendet: man ville ha en mindre och mer lättskött bostad med hiss i centralt läge. Här framkom även närheten till familj och vänner som viktig orsak men också att man ville bo kvar på samma ort som tidigare. Slutligen var det tydligt att en stor andel av de som flyttade till kombohuset valde dem just med tanke på att kunna bo kvar vid eventuella eller redan existerande funktionsnedsättningar. Slutsatsen man kan dra av detta är att kombohusets utformning till stor del matchat den efterfrågan som hyresgästerna har.

## Nyinflyttades upplevelse av det nya boendet

Som framkom i intervjuerna med ett av medlemsföretagen kan de som flyttat till nyproduktion även fungera som representanter för framtida kunder. Dessa hushåll kan bidra till att öka andra hushålls kunskaper om bostadsmarknaden när det gäller exempelvis bostadsmarknadens utbud men även dela med sig av sina erfarenheter av att flytta till ett nyproducerat boende. Hushållen fick i enkäten därför möjlighet att ange hur nöjda de var med olika faktorer. I telefonintervjuerna kommenterades bland annat boendekostnaderna av flera och en standardskillnad mellan det tidigare och det nuvarande boendet:

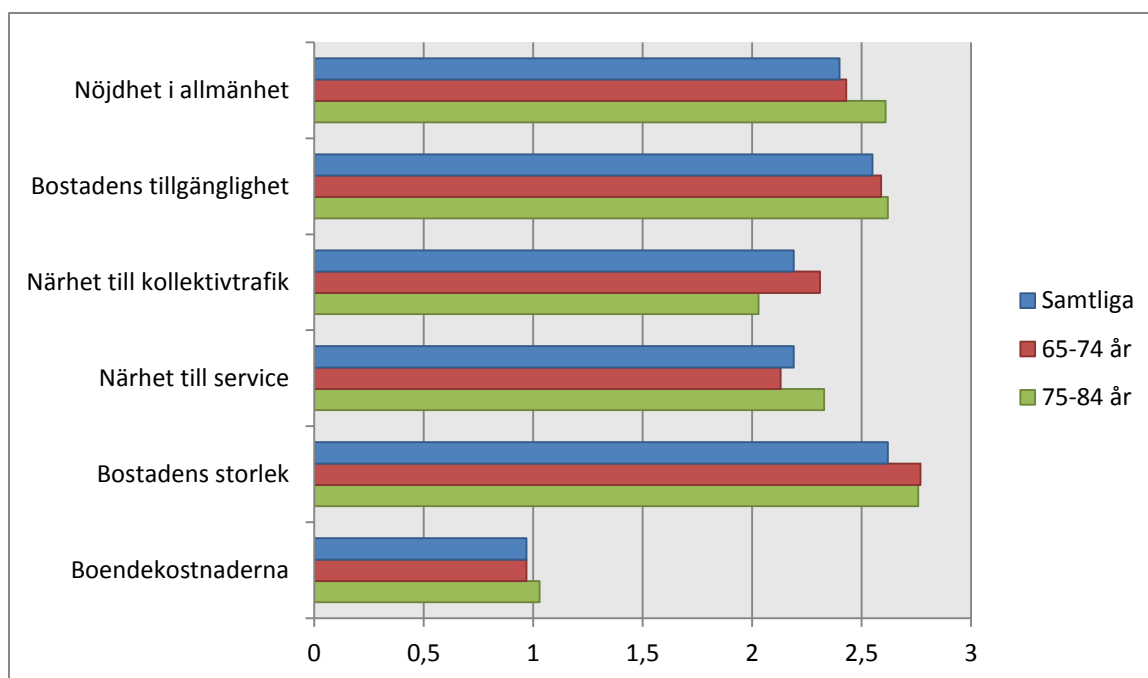
”Vi är så nöjda så men om man kunde göra något åt hyran så vore det bra.” Kerstin

”Det är tuffa hyror men man vänjer sig, det är ju ett nytt boende.” Karl

”Det är kallt på golven, det är klinkers i badrummet och i köket och man kan inte värma upp den som vi kunde i villan” Karl

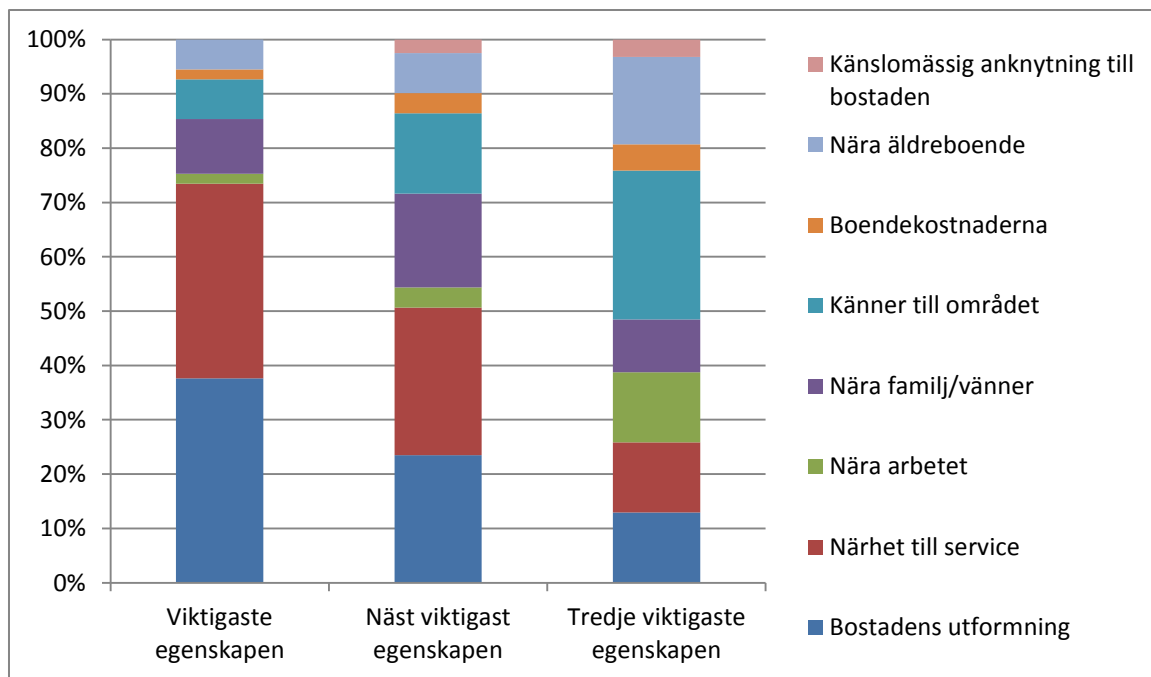
I digrammet nedan framträder en liknande bild. Hushållen upplever boendekostnaderna som för höga där medelvärdet ligger runt 1 vilket betyder att hushållen ”instämmer lite” på påståendet att boendekostnaderna är lagom höga. Det ska ses i relation till i princip alla andra variabler där hushållens medelvärde ligger mellan 2 och 3 vilket innebär ”instämmer helt” eller ”instämmer delvis”. Det innebär att hushållen anser att de är nöjda i allmänhet med sitt boende, att de finner att bostaden är lagom stor, att den ligger placerad nära service, att den är väl anknuten till kollektivtrafiken samt att bostaden har bra tillgänglighet. Det förefaller inte vara några skillnader mellan olika åldersgrupper. I åldersgruppen 75-84 år svarade man generellt i något högre grad instämmande på frågan om deras allmänna nöjdhet i boendet. En studie om specifikt äldre har visat att när personer i åldersgruppen 65-74 år flyttat är de i allmänhet väldigt nöjda med sitt nya boende (Abramsson & Niedomysl 2008). Det stämmer väl in på hushållen i enkäten.





Figur 13. Hur väl hushållen instämmer på olika påståenden på en skala från 0-3 där 0 representerar "instämmer inte alls" och 3 representerar "instämmer helt", medelvärde.

Tidigare studier har även visat att lägenhetsstorlek och boendekostnad är de variabler som är viktigast för äldre för att få dem att lämna villan för ett annat boende (Fransson 2004). Studien som fokuserade specifikt på äldre visade att 65-74 åringar som flyttat generellt ansåg att boendekostnaderna var mindre viktiga i jämförelse med andra faktorer såsom bostadens omgivning och boendet i sig (Abramsson & Nedomysl 2008). I kombohusenkäten fick hushållen också ange vilka egenskaper som var viktigast för dem i sitt nya boende. I diagrammet nedan kan man utläsa att när hushållen fått skatta den viktigaste egenskapen i sitt boende är det flest som angett närhet till service, bostadens utformning och närhet till familj och vänner. Det följer väl den bild som tidigare blivit tydlig från enkäten genom åldersfördelningen. Bland de näst viktigaste egenskaperna framträder även vikten av att känna till området som bostaden ligger i. Först i den tredje viktigaste egenskapen uppkommer att bostaden ligger nära ett äldreboende. Mer förvånande är att boendekostnaderna skattats med så låg vikt i det nya boendet med tanke på att nyproduktion generellt sett ligger högre än befintlig produktion. Det kan innebära att man tycker att boendekostnaderna generellt är höga men att det inte är viktigt för dem i boendet som allmänhet.



Figur 14. Viktigaste egenskaperna i nuvarande boende (n=109 för den viktigaste egenskapen, n=81 för den näst viktigaste egenskapen och n=62 för den tredje viktigaste egenskapen).

Hushållen fick även chansen att ange vilka bostads- och närmiljöegenskaper som de fann viktiga. Några av de viktigaste egenskaperna som äldre som bor i villa söker är centrala lägen med bra kommunikationer, balkonger, hiss och garage och förråd (Lindgren 2013). I intervjuerna framkom exempelvis att det inte bara är balkong som är viktigt utan även hur den är konstruerad:

”Vi saknar en inglasad balkong för det hade vi i bostadsrätten” Kerstin

I enkäten bekräftas till stor del bilden från tidigare studier (se tabell 20). Som tidigare framkommit är bostadens utformning viktig men även närhet till dagligvarubutiker och kollektivtrafik. Det som inte tidigare framkommit är att man finner det viktigt att det finns parkeringsmöjligheter i närheten till bostaden. Något förvånande är att så få angett närhet till skog och mark samt stadsmiljö. De verkar inte heller skatta närhet till service- och kulturutbud annat än dagligvarubutiker.

Tabell 20. Viktiga egenskaper i bostads- och närmiljön. De mest frekvent angivna svaren som andel i procent. Orsaker med en högre andel än 5 % markerade i tabellen.

| Egenskap                                  | Samtliga   | 65-74 år  | 75-84 år   |
|---|------------|-----------|------------|
| <b>Bostad i ett plan</b>                  | <b>7,3</b> | <b>9</b>  | <b>8,3</b> |
| <b>Bostad har hiss</b>                    | <b>9,2</b> | <b>13</b> | <b>8,3</b> |
| <b>Funktionsnedsättningsanpassad</b>      | <b>4,0</b> | <b>5</b>  | <b>5,3</b> |
| <b>Enkel att underhålla</b>               | <b>9,1</b> | <b>9</b>  | <b>8,3</b> |
| <b>Bra utformad så ingen hjälp behövs</b> | <b>7,3</b> | <b>7</b>  | <b>9,6</b> |
| Bostaden möjliggör fristidsintressen      | 2,9        | 4         | 1,3        |
| Plats för sociala arrangemang             | 1,5        | 2         | 1,3        |
| <b>Plats för familjen</b>                 | <b>5,6</b> | <b>3</b>  | <b>5,7</b> |
| Husdjur tillåts                           | 2,9        | 1         | 2,2        |

|  |             |            |             |
|--|-------------|------------|-------------|
| Fin utsikt                                 | 4,0         | 3          | 3,9         |
| <b>Balkong/uteplats</b>                    | <b>13,5</b> | <b>14</b>  | <b>14,0</b> |
| <b>Parkeringsmöjligheter</b>               | <b>7,2</b>  | <b>9</b>   | <b>7,0</b>  |
| Belägen i ett bekant område                | 4,4         | 1          | 3,5         |
| Nära familjen                              | 3,6         | 3          | 3,9         |
| Nära skog och mark                         | 4,8         | 3          | 3,1         |
| Belägen i stadsmiljö                       | 0,3         | 1          | 0           |
| <b>Närhet till dagligvarubutiker</b>       | <b>5,9</b>  | <b>7</b>   | <b>7,9</b>  |
| Närhet till stort service- och kulturutbud | 1,1         | 1          | 0,4         |
| <b>Nära kollektivtrafik</b>                | <b>5,5</b>  | <b>4</b>   | <b>5,7</b>  |
| <b>Total</b>                               | <b>100</b>  | <b>100</b> | <b>100</b>  |

## Sammanfattning

För att locka hyresgäster till framtida nyproducerade bostäder är det viktigt att se till hur nöjda hyresgästerna som flyttat till kombohusen är. De kan på så sätt fungera som ambassadörer för andra hyresgäster. I enkäten framkom att hyresgästerna till stor del var nöjda med sitt nya boende. På en skala var det många som angav hög nöjdhet med bostadens tillgänglighet, närheten till kollektivtrafik, närhet till service och bostadens storlek. Det som hushållen var mest missnöjda med var boendekostnaderna som de inte ansåg vara lagom. I relation till hur viktig boendekostnaderna var för boendet framkom dock att de inte spelade så stor roll. När hushållen fick värdera vilka egenskaper som var viktigast i boendet värderades närhet till service, bostadens utformning och närhet till familjen högst. Samma bild framkom i den näst viktigaste egenskapen där det även framkom att kännedomen om bostadens närmiljö var viktig. På samma sätt gällde den tredje viktigaste egenskapen där närhet till ett äldreboende värderades högt. Boendekostnaderna värderades lägre än alla dessa andra egenskaper.

I enkäten fick även hushållen ange vilka bostads- och närmiljöegenskaper som var viktigast. Precis som i tidigare studier svarade hushållen att bostadens tillgänglighet och utformning var viktig samt att bostadens närmiljö med tanke på central belägenhet var betydelsefull. Det visades även att goda parkeringsmöjligheter skattades högt. Mer förvånande var det väldigt få hushåll som skattade närmiljöegenskaper som hänger samman med skog och mark eller stadsmiljön. Inte heller service- eller kulturutbud utöver dagligvarubutiken skattades högt. Sammantaget kan man dra slutsatsen att kombohusen till stor del kan matcha de önskningar som hyresgästerna har.

## 5. Slutsatser

Syftet med uppföljningen av de första projekten med SABOs Kombohus var att undersöka vilken effekt denna nyproduktion har fått. Centrala frågor var hur kombohusprojekten påverkar den lokala bostadsmarknaden, vilken betydelse de får för främst äldre personer samt hur lätt/svårt det varit att hyra ut lägenheterna. För att besvara detta har frågeställningarna delats in i två olika delar med tanke på bostadsmarknadens utbud respektive efterfrågan. För att se påverkan på utbudet har kombohusprojektens påverkan på de lokala bostadsmarknaderna studerats. Samtidigt har efterfrågan studerats genom de inflyttade hyresgästers efterfrågan på och önskemål om bostäder. Diskussionen nedan börjar med att först diskutera utbudet och sedan efterfrågan.

Slutsatserna av påverkan på utbudet på bostadsmarknaderna kan delas upp i tre delar. För det första har kombohusprojekten resulterat i att nyproduktion möjliggjorts på nya marknader. Det är exempelvis inte bara i storstadskommuner som kombohusavtalet avropats utan i en mångfald av kommuner. Kommuntyper som inte förknippas med en omfattande nyproduktion är väl representerade bland de kommuner där avtalet har avropats. Det är tydligt att kombohusavtalet har avropats både i kommuner som har en hög och en låg nyproduktionstakt. Därför kan man fastställa att kombohusen har flyttat fokus från att bara handla om storstadskommunerna till en mångfald av olika kommuntyper. Detta stöds vidare av att många projekt avropats från kombohusavtalet i kommuner där det råder en brist på bostäder men även i kommuner som bedöms vara i balans. Man kan även konstatera att ramavtalet inte bara fått effekt i centralorter utan även i orter som i vanliga fall inte har underlag för nyproduktion. Det kan bero på att flera av medlemsföretagen sett att avtalet underlättat nyproduktionsprocessen och att de därigenom både kunnat bedöma och minimera risker och kostnader på ett bättre sätt. Sammantaget tyder det på att det finns ett större underlag för nyproduktion av bostäder i många kommuner än vad som framgår genom Bostadsmarknadsenkäten.

För det andra har kombohusprojekten fått en stark påverkan på bostadsmarknader för äldre genom att komplettera dessa med bostäder som kommunerna inte bedömt behövs men som *de facto* visat sig behövas. Flera kommuner har exempelvis en brist på trygghets- och/eller seniorbostäder men kommunerna har inte bedömt att det råder en brist på bostäder i allmänhet för äldre. Troligen har tidigare bedömningar underskattat efterfrågan på bostäder för äldre. Detta kanske pga. dyrare nyproduktion som inte kunnat byggas på mindre orter nära äldres nuvarande boende. I många av kommunerna med brist har kombohusavtalet avropats och möjliggjort nyproduktion för äldre. Analysen av de första projekten visar att kommuner som har en hög andel äganderätter har kunnat komplettera sina bostadsmarknader med fler hyresrätter. Kommunernas bostadsföretag har även till stor del fokuserat på de äldre som målgrupp i uthyrningsprocessen vilket lett till bättre möjligheter för äldre att finna adekvata bostäder.

För det tredje kan man fastställa att kombohusprojekten även påverkat de lokala bostadsmarknaderna genom att frigöra bostäder som varit utanför marknaderna en lång period. Som tidigare klargjorts har de första kombohusen främst lett till att äganderätter har frigjorts. Det är förvånande eftersom nyproduktion av hyresrätter generellt leder till frigörande av bostadsrätter eller andra hyresrätter. Det har lett till att bostäder frigjorts så att par och par med barn har möjlighet att finna ett nytt boende. Dessa tidiga kombohus har även

gett upphov till att frigöra bostäder som har varit borta från de lokala bostadsmarknaderna under en lång tid, i många fall har de som flyttat in bött mer än 20 år i sina tidigare bostäder. . Analysen visar även att bostäder har frigjorts över hela kommunerna och inte bara lokalt vilket tyder på en spridning av frigörandet av bostäder. Sammantaget i en analys av påverkan på utbudet som helhet kan man fastställa att kombohusprojekten lett till att bostadsmarknader i skymundan påverkats, att äldre fått en mer diversifierad bostadsmarknad samt att länge låsta bostäder gjorts tillgängliga.

På andra sidan av bostadsmarknadens rörelser finns hushållens efterfrågan på bostäder. Slutsatserna av vilka de hyresgäster är som flyttat in i de första kombohusen samt varför de flyttat in kan delas in i två delar. För det första kan man dra slutsatsen att kombohusens utformning till stor del matchats av den efterfrågan som motsvaras av äldre hyresgäster. Många äldre har troligtvis lockats att lämna sina tidigare bostäder till fördel för kombohuset. Det framkom exempelvis att det var främst äldre som har flyttat in även om det på bostadsmarknaderna främst är yngre som har ett akut behov av bostäder. Det är även en hög andel äldre i den tidiga pensionsåldern har flyttat till kombohuset medan de fortfarande är gifta/sambos. Det tyder på att många flyttat för att anpassa sig till de nya förutsättningarna i ålderdomen innan större hushållsförändringar sker. Vidare visade det sig att det var orsaker som hörde samman med boendet som lett till att de lämnat sina tidigare bostäder: bostadens skötsel ansågs för betungande, bostaden var för stor, de sökte ett mer centralt läge samt de saknade hiss. Många var även beroende av sin bil i sitt tidigare boende vilket kan hänga samman med att man ville bo mer centralt. Orsakerna att flytta till kombohuset hänger till stor del också ihop med orsakerna att lämna det tidigare boendet: de sökte en mindre och mer lättskött bostad med hiss i centralt läge. Här betonades även vikten av närheten till familj och vänner samt viljan att bo kvar på samma ort. Slutligen var det tydligt att en stor andel av de som flyttade till kombohuset med tanke på att kunna bo kvar vid eventuella eller redan existerande funktionsnedsättningar. Tillsammans skapar detta en bild som passar väl in på kombohusens utformning.

För det andra kan man dra slutsatsen att många egenskaper som finns i eller i närheten till kombohuset matchar de nutida bostadsönsknings som hyresgästerna har. De kan med stor säkerhet agera som ambassadörer för framtida projekt på de lokala bostadsmarknaderna och därigenom öka kunskaperna om bostadsmarknaderna hos äldre hushåll. I enkäten framkom exempelvis att hyresgästerna till stor del var nöjda med sitt nya boende med betoning på bostadens tillgänglighet, närheten till kollektivtrafik, närhet till service och bostadens storlek. Även om många hushåll var missnöjda med boendekostnaderna, framkom det dock att de inte spelade så stor roll i relation till hur viktiga de var för boendet som helhet. Det viktigaste i boendet var i stället närhet till service, bostadens utformning och närhet till familjen. Samma bild utkristalliserades bland den näst viktigaste och den tredje viktigaste egenskapen. Där värderades även kännedom om bostadens närmiljö och närheten till ett äldreboende. Boendekostnaderna å andra sidan värderades lägre än alla dessa andra egenskaper. Bland de viktigaste bostads- och närmiljöegenskaperna var bostadens tillgänglighet och utformning samt att bostadens närmiljö med tanke på central lokalisering de mest betydelsefulla. Goda parkeringsmöjligheter skattades även högt. Sammantaget visar detta på att kombohuset till stor del matchar äldres efterfrågan och önskemål om bostäder.

Det finns några osäkerheter som bör nämnas i samband med slutsatserna. I metoddelen fastställdes att en högre andel äldre personer har svarat än yngre. Till viss del är det en styrka med tanke på utsagorna om de äldres preferenser och önskemål på bostadsmarknaderna. Å andra sidan kan det vara ett stort bortfall av yngre inflyttade som det inte går att dra slutsatser

om. Vidare har bara ett urval av medlemsföretag som avropat kombohusavtalet kunnat intervjuas inom ramen för denna rapport. Det är möjligt att en sammanställning av samtliga medlemsföretag som avropat ramavtalet ser något annorlunda ut. Därav har resultaten av dessa intervjuer fått en mindre prominent plats i analysen. Slutligen har endast äldre vid en projektort kunnat telefonintervjuas. Det ger dock en fingervisning om vad äldre finner viktigt och som inte kunde framkomma i enkäten. Återigen har dessa intervjuer fått en mindre vikt i analysen av äldres önskemål och preferenser.

Slutsatserna ger dock upphov till funderingar om framtida nyproduktion där det kan vara värt att begrunda om det finns ett större behov av tillgängliga bostäder för äldre än vad befintlig statistik pekar på. Kombohusprojekten har visat att det går att nyproducera på mindre orter som inte bedöms ha en brist på bostäder (samt på orter utanför centralorterna). Det tyder på att äldres bostadsbehov är underskattat och att tanken om att äldre vill bo kvar i sina nuvarande bostäder inte är så stark som ofta framkommer i den allmänna debatten. Abramsson och Anderssons (2014) senaste studie visar exempelvis att det finns en stark önskan bland äldre att bo i hyresrätt. Den visar vidare att denna önskan stiger i hög grad med åldern medan viljan att bo i äganderätt sjunker stadigt. Denna bild stämmer väl med de första kombohusprojekten där många äldre flyttat till hyresrätt redan i den unga pensionsåldern. Detta tillsammans med deras boendeönskemål pekar på en stark vilja att hyra en välplanerad, tillgäng, nyproducerad hyresrättslägenhet. Detta kan innebära att det finns ett större underlag för att nyproducerade bostäder i framtiden.

## 6. Referenser

- Abramsson M & EK Andersson (2014) *Housing choices and housing plans of older people – In search of a tipping point with increasing age*. Edinburgh: ENHR conference and Workshop no. 15 Housing and Living Conditions of Ageing Populations, July 1-4.
- Abramsson M & EK Andersson (2012) Residential mobility patterns of elderly - Leaving the house for an apartment. *Housing Studies* 27 (5): 582-604.
- Abramsson M, T Berg (2004) Hur bor och hur vill rekordgenerationen bo? Resultat från en enkätstudie. B Malmberg, M Abramsson, L Magnusson (eds.), *Från eget småhus till allmännyttan*, Stockholm, Institutet för framtidsstudier: 71-90.
- Abramsson M & T Nedomysl (2008) Äldre personers flyttningar och boendepreferenser. *Bo bra hela livet Del B: Bilagor SOU 2008 (113): 197-229*.
- Andersson EK & M Abramsson (2012) Changing residential mobility rates of older people in Sweden. *Ageing and Society* 32 (06): 963-982.
- Boverket (2013) *Bostadsmarknaden 2013-2014 – med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2013*. Karlskrona: Rapport 2013:19, Boverket.
- Boyle P, K Halfacree & V Robinson (1998) *Exploring Contemporary Migration*. Addison Wesley Longman: Harlow.
- Fischer PA & G Malmberg (2001) Settled people don't move: On life course and (im-) mobility in Sweden. *International Journal of Population Geography* 7 (5): 357-371.
- Fransson U (2004) Lokal omflyttning och regional migration bland äldre-en översikt. U Fransson (ed.), *Äldrelandskapet: Äldres boende och flyttningar*, Uppsala, Institutet för bostads-och urbanforskning: 25-40.
- Håkansson J (2004) De äldres regionala flyttningar i Sverige. U Fransson (ed.), *Äldrelandskapet: Äldres boende och flyttningar*, Uppsala, Institutet för bostads-och urbanforskning: 61-77.
- Hallman A & J Häll (2014) *Public clients' experiences of industrialised housing. The SABO Kombohus framework agreement*. Göteborg: Masteruppsats vid Chalmers tekniska högskola.
- Hamilton E (2007) *Nya inslag i bostadspolitiken - konsekvenser för Helsingborg*. Göteborg: Masterarbete vid Chalmers tekniska högskola.
- Hedman L (2013) Moving near family? The influence of extended family on neighbourhood choice in an intra-urban context. *Population, Space and Place* 19 (1): 32-45.
- Hjort S & G Malmberg (2006) The attraction of the rural: Characteristics of rural migrants in Sweden. *Scottish Geographical Journal* 122 (1): 55-75.
- Knox PL & S Pinch (2006) *Urban Social Geography: An Introduction*. New York: Pearson Education.
- Lindgren A (2013) Hur vill vi bo på äldre dar. G Wiklund, S Melin (eds.), *Bo bra på äldre dar*, Stockholm, AB Svensk Byggtjänst: 27-42.

- Magnusson L (1993) *Omflyttning på den svenska bostadsmarknaden: en studie av vakanskedjemodeller*. Uppsala: Avhandling vid Uppsala universitet.
- Niedomys T (2008) Residential preferences for interregional migration in Sweden: demographic, socioeconomic, and geographical determinants. *Environment & Planning A* 40 (5): 1109-1131.
- Niedomysl T & HK Hansen (2010) What matters more for the decision to move: jobs versus amenities. *Environment and Planning A* 42 (7): 1636-1649.
- Rosengren S & A Zetterdahl (2006) *Slott eller koja?: Flyttmönster i Gävle kommun*. Gävle: C-uppsats vid Högskolan i Gävle.
- Rossi PH (1955) *Why families move: A study in the social psychology of urban residential mobility*. New York: Macmillan.
- SABO (2012) *SABOs KOMBOHUS: Ett färdigt alternativ*. Stockholm: SABO.
- SOU (2007) *Bo för att leva - Seniorbostäder och trygghetsbostäder*. Stockholm: SOU 2007:103.
- Statistiska centralbyrån (2010) Unga bor i storstan – äldre i glesbygd. *Välfärd* (3): 10-11.
- Sveriges Kommuner och Landsting (2011) *Kommungruppsindelningen*. <http://www.skl.se/tjanster/kommunerlandsting/faktakommunerochlandsting/kommungruppsindelning.2051.html>: Tillgänglig den 25 augusti.
- Tillberg-Mattsson K (2004) Boendeplaner för pensionsåldern - i fyrtilialisters perspektiv. U Fransson (ed.), *Äldrelandskapet: Äldres boende och flyttningar*, Uppsala, Institutet för bostads-och urbanforskning: 79-101.
- Turner LM (2008) Who gets what and why? Vacancy chains in Stockholm's housing market. *European Journal of Housing Policy* 8 (1): 1-19.



# Bilaga 1: Enkätfrågor

## Bakgrundsfrågor

---

### 1. Är du man eller kvinna?

- Man
- Kvinna

### 2. Vilket år är du född?

År: 19\_\_

### 3. Vilket är ditt civilstånd?

- Gift/sambo/registrerad partner
- Skild/separerad
- Änka/änkling
- Ensamstående
- Särbo

### 4. Vilka ingår i ditt hushåll?

Markera med flera kryss vid behov

- Jag bor ensam
- Min make/maka/sambo/partner
- Barn över 18 år
- Barn under 18 år
- Andra familjemedlemmar eller släktingar
- Annan/Andra

### 5. Hur många personer ingår i ditt hushåll?

Antal personer i hushållet: \_\_\_\_\_

### 6. Vilken är din huvudsakliga försörjning?

Markera endast med ett kryss

- Arbetar heltid
- Arbetar deltid
- Arbetslöshetsersättning
- Förtidspension
- Ålderspension
- Sjukersättning/Aktivitetsersättning
- Föräldrapenning
- Försörjningsstöd
- Är hemmavarande utan inkomst

## Din tidigare boendesituation

---

### 7. Tidigare bodde du i...

Markera endast med ett kryss

- Hus med äganderätt
- Radhus/kedjehus med bostadsrätt
- Lägenhet i bostadsrätt
- Lägenhet i kommunal hyresrätt
- Lägenhet i privat hyresrätt
- Lägenhet i kooperativ hyresrätt
- Lägenhet i andra/tredje hand/inneboende → *Gå till fråga 17*
- Hade inte eget boende → *Gå till fråga 17*
- Hemma hos föräldrar → *Gå till fråga 17*

### 8. Vilken typ av bostad bodde du i?

Markera endast med ett kryss

- Friliggande enfamiljshus
- Parhus
- Radhus/kedjehus
- Lägenhet i hus med mindre än 3 vån
- Lägenhet i hus med 3 vån
- Lägenhet i hus med fler än 3 vån
- Jordbruksfastighet
- Annat

### 9. Hur många rum hade bostaden? (räkna inte med kök, hall och badrum, oinredd källare eller vind)

- 1 rum
- 1 rum med kokvrå
- 2 rum
- 3 rum
- 4 rum
- 5 rum
- 6 rum eller fler
- Annat

### 10. Hur stor var din bostad (boyta)?

(fyll i antal kvadratmeter)

Kvadratmeter: \_\_\_\_\_

### 11. Hur länge bodde du i din tidigare bostad?

- Mindre än 1 år
- 1 – 3 år
- 3 – 5 år
- 5 – 10 år
- 10– 15 år
- 15 – 20 år
- Mer än 20 år

## 12. Vilken utformning hade din tidigare bostad?

(Markera med ett kryss för varje fråga)

|  | Ja                       | Nej                      | Vet ej                   |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fanns kök, badrum, vardagsrum och minst ett sovrum i entréplan?              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Var dessa rum tillgängliga även för rörelsehindrade?                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Kunde man komma in i bostaden från gatan/parkering utan att använda trappor? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Fanns det hiss i bostaden/huset?   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Fanns egen trädgård?   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Fanns balkong eller uteplats?  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

## 13. Personen/erna som övertog ditt tidigare boende, vad vet du om henne/honom/dem? Det var...

Markera med flera kryss vid behov

- En ensamstående som flyttade in
- Ett par utan barn som flyttade in
- Ett par med barn under 18 år som flyttade in
- Personer i en annan familjekonstellation som flyttade in
- Vet inte

## 14. Var låg din tidigare bostad?

Markera endast med ett kryss

- I centrum av kommunen
- Gränsande till kommunens centrum
- I utkanten av kommunen
- I ett mindre samhälle i kommunen
- På landet i kommunen
- I annan kommun

## 15. Var du beroende av bil för att kunna bo kvar i din tidigare bostad?

- Ja
- Nej
- Vet inte

## 16. Varför flyttade du från din gamla bostad?

Markera med flera kryss vid behov

- Jag ville flytta till en annan ort
- Tidigare bostaden var för stor
- Tidigare bostaden var för liten
- Tidigare bostaden var för dyr
- Tidigare bostaden hade inte hiss
- Tidigare bostaden var inte tillgänglig för mig med rörelsehinder
- Jag kunde inte bo kvar av hälsoskäl
- Skötsel/underhållet av den tidigare bostaden var för betungande
- Jag ville byta upplåtelseform
- Vi blev fler eller färre i hushållet
- Trivdes inte i tidigare bostaden/området
- Min make/maka/sambo ville flytta
- Mina barn eller annan släkting ville att jag/vi skulle flytta
- Arbetsrelaterade skäl
- Jag ville flytta hemifrån
- Jag ville bo närmare min familj/vänner
- Jag ville bo mer centralt

*fler alternativ på nästa sida*

- Annat
- Vet inte

## Ditt nya boende

---

### 17. Hur många rum har din nya bostad?

(räkna inte med kök, hall och badrum)

- 2 rum
- 3 rum

### 18. Var ligger din nya bostad?

Markera endast med ett kryss

- I centrum av kommunen
- Gränsande till kommunens centrum
- I utkanten av kommunen
- I ett mindre samhälle i kommunen
- På landet i kommunen

### 19. Varför flyttade du till din nya bostad?

Markera med flera kryss vid behov

- Jag ville flytta till en annan ort
- Nya bostaden är större
- Nya bostaden är mindre
- Nya bostaden har en rimlig boendekostnad
- Nya bostaden har hiss
- Nya bostaden är tillgänglig för mig med rörelsehinder
- Jag var i behov av ett tillgängligt boende men ville inte bo på ett seniorboende
- Skötseln/underhållet av den nya bostaden är lättare än tidigare
- Nya bostaden är en hyresrätt
- Jag ville bo närmare min familj/vänner
- Arbetsrelaterade skäl
- Jag ville bo kvar på orten/samhället
- Jag ville flytta hemifrån
- Nya bostaden ligger centralt belägen
- Nya bostaden ligger i ett attraktivt område
- Annat
- Vet inte

### 20. Har du valt din nya bostad med tanke på att du ska kunna bo kvar i den även när du/ni blir äldre och kanske funktionsnedsatt?

- Ja, jag är redan funktionsnedsatt
- Ja
- Nej
- Vet inte

## 21. Vilken är den viktigaste egenskapen i ditt nya boende?

(Numrera alternativen i ordning, sätt 1 vid den egenskap som du tycker är viktigast, 2 vid den näst viktigaste och så vidare till 6 vid den egenskap som du värderar lägst)

- Bostadens utformning
- Att bostaden ligger nära till service (butiker, apotek, läkare etc.)
- Att bostaden ligger nära arbetet
- Att jag från bostaden har nära till familjen/vänner
- Att bostaden ligger i ett område jag känner väl till
- Boendekostnaderna
- Den ligger nära ett äldreboende
- Min känslomässiga anknytning till bostaden

## 22. Hur väl instämmer du i följande påståenden?

Markera med ett kryss på varje rad

|   | Instämmer helt           | Instämmer delvis         | Instämmer lite           | Instämmer inte alls      | Vet ej                   |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Min boendekostnad är lagom hög                                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Min bostad är lagom stor                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Min bostad ligger nära service (butiker, apotek, läkare etc.) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Min bostad är väl anknuten till kollektivtrafik               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Huset jag bor i har bra tillgänglighet                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Jag är i allmänhet nöjd med min boende                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

## 23. Vad är viktigast i ditt nya boende för dig?

Nedan har vi listat 21 olika bostads- och närmiljöegenskaper. Vi ber dig att välja ut de 7 egenskaper som du tycker är viktigast för dig. Markera med sju kryss.

- Att bostaden är i ett plan.
- Att bostaden har hiss om den ligger på andra våningen eller högre.
- Att bostaden är utformad med tanke på funktionsnedsättning.
- Att bostaden är enkel att underhålla.
- Att bostaden är utformad så att jag/vi kan klara mig så mycket som möjligt utan andras hjälp.
- Att bostaden gör det möjligt för mig/oss att ägna oss åt fritidsintressen.
- Att det finns plats för sociala arrangemang såsom fester, middagar, möten etc.
- Att det finns plats för familjen att hälsa på i bostaden.
- Att man kan ha husdjur i bostaden.
- Att utsikten är fin från bostaden.
- Att bostaden har balkong/uteplats.
- Att det finns goda parkeringsmöjligheter i nära bostaden.
- Att bostaden är belägen i ett område som jag känner mig hemma i.
- Att bostaden är belägen nära familjen
- Att bostaden ligger nära skog och mark.
- Att bostaden ligger i stadsmiljö.

*fler alternativ på nästa sida*

- Att bostaden ligger i närheten av en eller flera dagligvarubutiker.
- Att bostaden ligger i ett område med stort service- och kulturutbud.
- Att bostaden ligger i nära anslutning till allmänna kommunikationer.

**24. Övriga kommentarer eller synpunkter?**

*Nedan finns möjlighet att lämna kommentarer eller synpunkter som du/ni finner är viktigt när det gäller ditt/ert boende.*

---

Tack för att du svarade på enkäten!

# Bilaga 2: Intervjuguide bostadsbolag

## Frågeschema

### 1. Marknads- och byggprocessen

Vilken typ av lägenheter fokuserar ni på och varför?

Vilka faktorer avgjorde beslutet att bygga KOMBO?

Hur påverkades beslutet av att det fanns ett färdigt ramavtal?

Var placerades KOMBO och varför där?

### 2. Uthyrningsprocessen

Vilka är det som i första hand har skrivit kontrakt på KOMBO-lägenheterna?

Hur lätt har det varit att hyra ut lägenheterna?

Vilka faktorer har varit avgörande i uthyrningsprocessen?

Vilken respons har ni fått på projektet (lokalpress, hyresgäster)?

### 3. Lokala bostadsmarknaden

Hur stor del av er nyproduktion representeras av KOMBO-hus

Hur kompletterar KOMBO-husen den lokala bostadsmarknaden?

Om inte KOMBO funnits: hur stor hade er nyproduktion blivit?

Stockholms universitet  
SE-106 91 Stockholm  
Telefon: 08 – 16 20 00  
[www.su.se](http://www.su.se)



**Stockholms  
universitet**