

Bo bra hela livet

Utmaningar och möjligheter med
äldres boende i Stockholmsregionen



Region Stockholm ansvarar och arbetar för en hållbar utveckling av Stockholmsregionen.

Visionen är att länet ska vara Europas mest hållbara och attraktiva storstadsregion, både för dig som lever och verkar här och för våra besökare.

Vårt regionala utvecklingsarbete grundas på kvalificerat underlag och analys. Genom samverkan med kommuner, näringsliv, universitet och högskolor, andra myndigheter och organisationer bidrar vi till att det finns en gemensam målbild för regionens utveckling. Vi tar initiativ till, skapar förutsättningar och bidrar till att visioner, mål, strategier och åtaganden i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS, kan förverkligas.

Vi bevakar systematiskt utvecklingen i regionen och omvärlden och presenterar regelbundet kunskapsunderlag, analyser, scenarion, kartläggningar, utvärderingar, statistik och rekommendationer för regionens utveckling. Rapporterna tas fram av forskare, utredare, analytiker, både internt och av konsulter på uppdrag av Region Stockholm.

Citera gärna innehållet i rapporten men uppge alltid källan. Att återge bilder, foto, figurer och tabeller (digitalt eller analogt) är inte tillåtet utan särskilt medgivande.

Region Stockholm
Regionledningskontoret
Box 30215, 104 25 Stockholm

Besöksadress:
Lindhagensgatan 98
Telefon: 08-123 100 00
registrator.rlk@regionstockholm.se

www.regionstockholm.se

Ansvarig handläggare: Adam Lejonklou

Grafisk form: Luxlucid

Foto: Region Stockholm (sid. 1, 5, 11, 17, 18, 21, 26, 31, 32, 34, 35, 38, 39), Adobe stock (sid. 4, 29, 41, 44), Robert Kneschke (sid. 20).

Dnr: KRN 2025-0135

Förord

Under våren och sommaren har jag inom ramen för min praktik och projektanställning på Region Stockholm, avdelningen Utveckling och regionplanering, haft i uppdrag att kartlägga frågor kring bostadsförsörjning i relation till en åldrande befolkning.

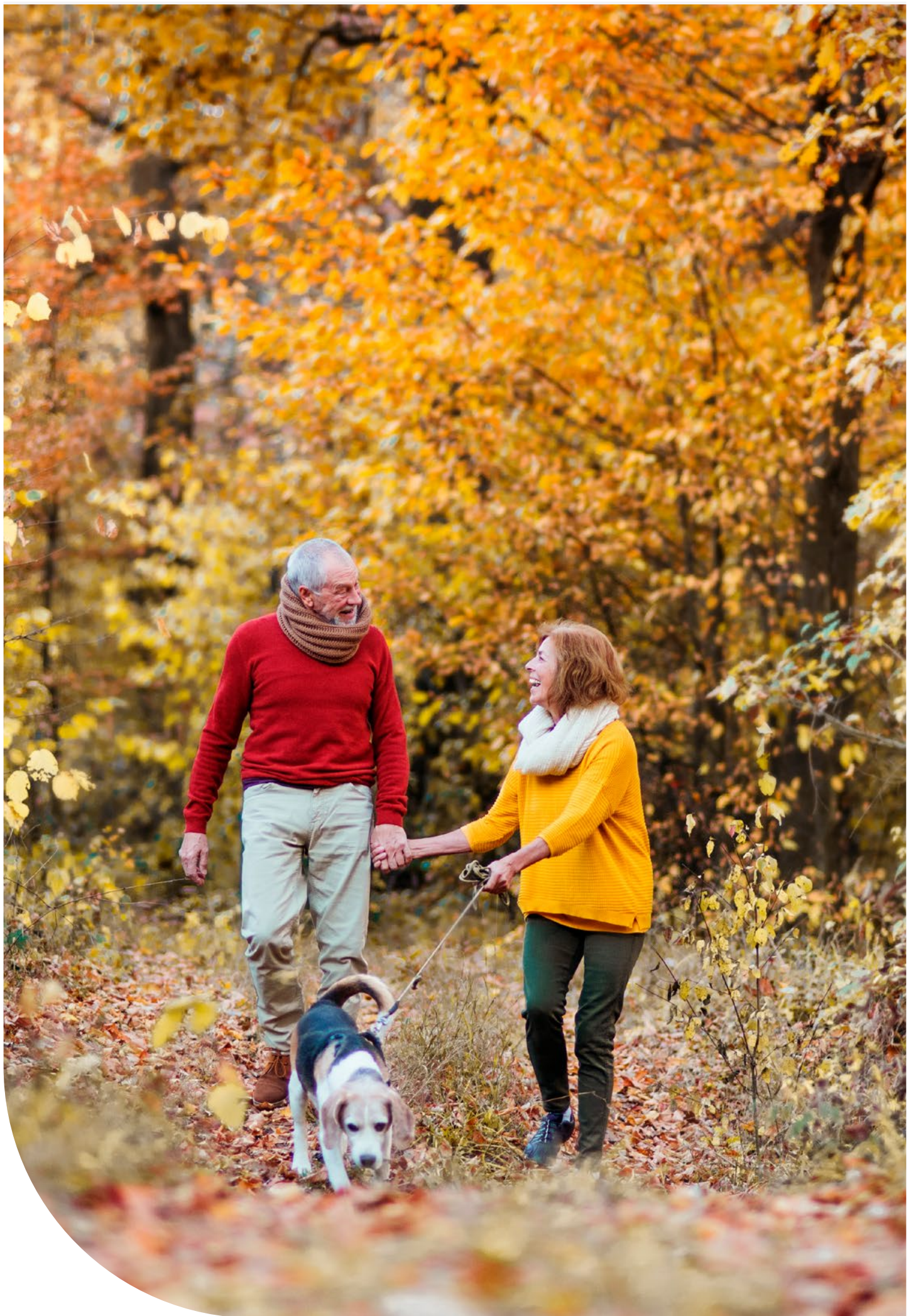
En övergripande bild av äldres boendesituation har varit efterfrågat av pensionärsföreningar som uttrycker ett bristfälligt fokus på äldre i den nutida samhällsplaneringen och av kommuner som brottas med en åldrande befolkning. I synnerhet har en kartläggning av hissar varit av intresse.

Syftet har varit att ge en översikt över länets demografiska utveckling i förhållande till bostadsbeståndet. För översikten har intervjuer gjorts med kommunala tjänstepersoner och andra aktörer.

Rapporten bygger på ett samlat kunskapsunderlag bestående av intervjuer, nationell och aktuell forskning samt analyser av statistik och data från både myndigheter och privata aktörer. Arbetet har successivt utvecklats i takt med att nya frågor och insikter identifierats. Med tanke på ämnets omfattning och komplexitet har innehållet avgränsats till ett antal områden som är särskilt relevanta att uppmärksamma i planeringen. Fokus ligger på äldreomsorgens förutsättningar i relation till bostadsbeståndet.

Jag vill rikta ett stort tack till min handledare Hannes Flemming på Region Stockholm för värdefulla synpunkter och övrig hjälp med arbetet. Även Dina Oetterli och Christian Skarman har på olika sätt bidragit till rapporten och att min praktiktid var rolig och meningsfull.

Adam Lejonklou, augusti 2025



Innehåll

Sammanfattning	7
Så kan olika aktörer tillsammans stärka bostadsförsörjningen för en åldrande befolkning	8
Kommunerna – navet i en sammanhängande bostadsförsörjning	8
Hyresvärdar – nyckelaktörer för tillgänglighet och fungerande flyttkedjor	8
Staten – skapa förutsättningar för långsiktighet och nytänkande	9
Övriga aktörer – viktig kunskap nära individen	9
En gemensam väg framåt för en hållbar bostadsförsörjning för äldre	9
1 Inledning	10
Rapportens disposition	10
Metod	10
Rapportens definition av äldre och indelning av åldersgrupper	11
Begreppslista	12
2 Bakgrund: En åldrande befolkning och konsekvenser för bostadsförsörjning och omsorg	14
Vad innebär en åldrande befolkning?	14
Centrala utmaningar inom äldreomsorgen och konsekvenser för bostadsförsörjningen för äldre	15
Bostaden och åldrandet	16
Äldres boendepreferenser och behov	17
Generella bostadskvaliteter för äldre – tillgänglighet, variation och lokala behov	19
3 Nulägesbild av äldres boendesituation	21
Hur äldre bor idag	22
Var äldre bor	26
4 Bostadsbeståndets fysiska tillgänglighet	30
Sänkta trösklar frigör resurser	31
Hur ser bostadsbeståndets fysiska tillgänglighet ut idag?	31
Insikter av inventeringen	34
5 Insatser för en bostadsförsörjning som möter en åldrande befolkning – vad offentlig sektor, privata aktörer och staten kan göra	36
Bostadsbeståndets tillgänglighet	36
Kommunerna	36
Hyresvärdar	39
Fastighetsmäklare	40
Staten	40
Vården	40
6 Referenslista	42
7 Bilagor	45
Bilaga 1: Befolkning efter åldersgrupper och boendeform per kommun i Stockholms län	45
Bilaga 2: Bostadsområden som saknar hiss inom flerbostadsbeståndet	54



Sammanfattning

Stockholmsregionen har en växande andel äldre i befolkningen. Prognoser visar att antalet personer över 65 år ökar med omkring 88 000 per decennium fram till 2055. Detta innebär ökade behov av bostäder som är tillgängliga och anpassade för förändrade funktionsförmågor. Samtidigt är tillgången till särskilda boenden begränsad och rekryteringsbehovet inom äldreomsorgen stort, vilket gör att fler äldre kommer att bo kvar i ordinärt boende.

En kartläggning av hissbeståndet i Stockholms län visar att en stor del av flerbostadsbeståndet i regionen saknar hiss, särskilt fastigheter byggda mellan 1940 och 1970. Detta minskar tillgången till bostäder som fungerar vid nedsatt rörlighet och begränsar möjligheten för äldre att flytta inom sina närområden. I småhus är trappor en vanlig barriär, vilket ytterligare påverkar livskvaliteten negativt om man bor kvar.

Äldres boendepreferenser varierar, men flera återkommande faktorer framträder. Många äldre prioriterar att kunna bo kvar i sitt närområde, med närhet till service, kollektivtrafik och etablerade sociala nätverk. Tillgänglighet i bostaden samt tillgång till balkong eller uteplats är också vanliga önskemål. Ett återkommande mönster är att många väntar med att anpassa eller byta bostad tills behovet blivit akut, vilket leder till att de bor kvar i otillgängliga bostäder längre än vad som är optimalt för deras situation.

För att möta utvecklingen behövs åtgärder på flera nivåer. Installation av hissar, renovering och komplettering av det befintliga beståndet samt nyproduktion av bostäder med hög tillgänglighet är centrala delar. Lokala analyser kan hjälpa kommuner att förstå målgruppen och skillnader i behov och preferenser. Socialtjänstlagens (2025:400) nya bestämmelser

innebär att socialtjänstens erfarenheter ska integreras i samhällsplaneringen, vilket stärker kopplingen mellan omsorgens behov och den fysiska planeringen och miljön.

Flera andra aktörer har också viktiga roller. Allmännyttan och privata hyresvärdar kan genom investeringar öka tillgängligheten i befintliga bostäder. Staten bör säkerställa en långsiktig och förutsägbar styrning och finansiering som ger kommunerna och marknaden stabila planeringsförutsättningar, samt överväga stöd till anpassning och boendeformer för äldre. Mäklare kan underlätta flyttprocessen genom att ge stöd till äldre hushåll att genomföra en flytt. På detta sätt kan mäklare bidra till ökad rörlighet och underlätta för äldre att leva i en bostad som är anpassad för ett hälsosamt åldrande.

»Många äldre prioriterar att kunna bo kvar i sitt närområde.«

Sammanfattningsvis visar rapporten att en åldrande befolkning påverkar bostadsförsörjningen i Stockholmsregionen på ett genomgripande sätt. Genom att kombinera anpassningar i det befintliga beståndet, nyproduktion och stärkta samverkansformer mellan kommunernas planeringsorgan och socialtjänst, regionen, fastighetsägare, mäklare och statliga aktörer kan fler äldre ges förutsättningar att bo på ett sätt som är anpassat till förändrade behov.

Så kan olika aktörer tillsammans stärka bostadsförsörjningen för en åldrande befolkning

Stockholmsregionen – liksom landet i stort – står inför en snabbt växande andel äldre samtidigt som bostadsbeståndet i många kommuner har begränsad tillgänglighet. Äldre kommer att bo kvar längre i sina hem, samtidigt som behovet av tillgängliga, anpassade och attraktiva bostäder ökar. För att lyckas skapa en hållbar bostadsförsörjning krävs ett gemensamt ansvarstagande där planering, byggande, sociala insatser och marknadsförståelse vävs samman. Fler aktörer behöver ta ett gemensamt grepp om bostadsförsörjningen och se den som en del av ett större system som påverkar såväl äldreomsorgens förutsättningar som bostadsmarknadens rörlighet i stort. Olika aktörer sitter på olika verktyg, nedan sammanfattas hur olika aktörer kan bidra.

Kommunerna – navet i en sammanhängande bostadsförsörjning

Kommunerna har genom kunskap, planering och styrning en avgörande roll i att skapa förutsättningar för att äldre ska kunna bo tryggt, tillgängligt och självständigt. Det innebär att:

- **Se bostadsförsörjningen för äldre som en del av ett större system**, där insatser inom planering, omsorg, trygghet och bostadsmarknad kopplas samman. Kommunala handlingsplaner för bostadsförsörjning är ett verktyg för detta.
- **Genomföra lokala analyser**, inklusive målgruppsinriktade dialoger med äldre, för att få en tydligare bild av flyttbenägenhet, preferenser och hinder.

- **Agera för proaktiva flyttar**. Flyttbenägenheten är större före pension, ofta i åldrarna 50–67. Insatser mot denna grupp kan öka chansen att bostadsbyten sker på ett planerat sätt som minskar senare mer kostsamma insatser.
- **Efterinstallera hiss** i fastigheter där de gör störst nytta och kan skapa lokala flyttkedjor.
- **Komplettera beståndet med riktad nyproduktion**, särskilt i lägen där analysen visar att efterfrågan är hög och flyttmöjligheterna små.
- **Erbjuda funktioner som flyttlotsar** som kan stötta äldre praktiskt genom hela flyttprocessen.
- **Integrera socialförvaltningen i samhällsbyggnadsprocessen**, så att framtida boendemiljöer planeras utifrån omsorgs- och tillgänglighetsbehov.
- **Utveckla mellankommunal samverkan**, där kunskap, modeller och gemensamma projekt delas för att effektivisera resurser och skapa likvärdiga möjligheter i hela regionen.

En sådan helhetssyn stärker äldres självständighet samtidigt som den avlastar äldreomsorgen, minskar platsbrist i särskilda boenden och skapar rörelse på bostadsmarknaden.

Hyresvärdar – nyckelaktörer för tillgänglighet och fungerande flyttkedjor

Allmännyttan och privata hyresvärdar har stora möjligheter att påverka utvecklingen genom riktade investeringar och ett mer aktivt arbete mot målgruppen. Det inkluderar att:

- **Göra riktade investeringar i specifika fastigheter**, till exempel hissinstallationer, förbättrad tillgänglighet i entréer eller moderniseringar som underlättar vardagen.

- **Arbeta med matchning och reservationer**, så att attraktiva och tillgängliga bostäder kan erbjudas äldre som önskar flytta.
- **Samverka med kommunen**, både i planeringskedan och i det konkreta stödet till äldre.
- **Bidra med flyttlotsfunktioner** och erbjuda praktiska tjänster som minskar tröskeln för att flytta.
- **Stärka informationen till målgruppen**, eftersom många äldre inte känner till vilka boendeanternativ som faktiskt finns eller vad de innebär.

Hyresvärdar kan därmed skapa förutsättningar för att äldre vågar och klarar att genomföra en flytt i tid – innan behovet blir akut.

Staten – skapa förutsättningar för långsiktighet och nytänkande

För att kommuner och fastighetsägare ska kunna planera hållbart krävs nationella ramar som är tydliga över tid. Staten kan bidra genom att:

- **Säkerställa långsiktig styrning och finansiering**, vilket ger kommunerna stabila planeringsförutsättningar.
- **Återinföra stöd till bostäder för äldre**, inklusive hissprogram och investeringsstöd för tillgänglighetsanpassning.
- **Underlätta utvecklingen av fler bostads- och boendeformer**, exempelvis mellanboenden, moderna trygghetsboenden och andra koncept så som kollektivboenden och delningsboenden som äldre efterfrågar.

Statliga initiativ kan därigenom fungera som katalysatorer för lokala och regionala satsningar.

Övriga aktörer – viktig kunskap nära individen

Det finns fler aktörer som spelar en central roll, särskilt i mötet med individen:

- **Vården** kan bidra med kunskap om boendelaterade behov, både till kommunernas planering och direkt till äldre personer som står inför förändrade förutsättningar. Tidiga samtal om boende kan förebygga tvingande flyttar längre fram.

- **Fastighetsmäklare** har nära kontakt med potentiella flyttare och kan både underlätta flyttprocessen och bidra med kunskap om flyttmönster, preferenser och lokala förutsättningar.
- **Marknadsaktörer och analytiker** kan bidra med data, målgruppssegmentering och insikter om tajming – vilket är avgörande eftersom många äldre befinner sig i ett mycket specifikt "flyttfönster".

Tillsammans kompletterar dessa aktörer kommunernas och hyresvärdarnas arbete – och kan göra flyttresan mer begriplig, förutsägbar och trygg.

En gemensam väg framåt för en hållbar bostadsförsörjning för äldre

Denna rapport bidrar med insikter om utmaningar som finns – men visar också att det finns både kunskap och möjligheter att möta dem. Den samlade bilden är tydlig: en hållbar bostadsförsörjning för en åldrande befolkning där vi går från insikter till handling är ett "tillsammans-arbete". När flera aktörer bidrar med sina perspektiv – från planering och byggande till omsorg, hälsa och marknadsaktörer – kan vi tillsammans forma boendemiljöer som möjliggör ett aktivt och värdigt åldrande. Det innebär att:

- anpassa och utveckla bostäder – både i nyproduktion och inom befintligt bostadsbestånd,
- stärka samarbeten över sektorer och kommungränser,
- ge äldre bättre information och konkret stöd,
- och skapa långsiktiga planeringsförutsättningar genom statligt ansvarstagande.

Genom tydliga prioriteringar, mod att pröva nya arbetssätt och en uthållig vilja att samverka över organisatoriska och geografiska gränser kan Stockholmsregionen skapa en bostadsförsörjning som stärker både individens trygghet och samhällets långsiktiga hållbarhet. Denna rapport kan förhoppningsvis vara ett avstamp för fortsatt dialog, kunskapsutveckling och konkreta initiativ som kan göra skillnad i praktiken. Det är inte bara en fråga om hur vi planerar våra bostäder, utan hur vi möjliggör ett tryggt, självständigt och aktivt åldrande för kommande generationer.

1 Inledning

Stockholmsregionen står inför en genomgripande samhällsförändring: en snabbt växande äldre befolkning. Inom de kommande decennierna väntas antalet personer över 65 år öka med i genomsnitt 88 000 var tionde år. Denna utveckling medför ett ökat behov av vård och omsorg men ställer också högre krav på ett bostadsbestånd som är anpassat och tillgängligt för en äldre befolkning.

Att ha tillgång till en bostad som möter ens behov är inte bara en fråga om byggnader. Det är en fråga om livskvalitet, om valfrihet och om hur samhället organiserar sig för att ge människor goda levnadsvillkor genom hela livet. En tillgänglig bostad kan vara skillnaden mellan självständighet och beroende av stöd. Mellan trygghet och isolering. Mellan att kunna bo kvar eller att tvingas flytta.

Trots detta visar kartläggningar att stora delar av bostadsbeståndet i Stockholmsregionen är otillgängligt för äldre med nedsatt rörlighet.

När trappor blir ett hinder och hiss saknas minskar rörligheten på bostadsmarknaden. Samtidigt finns en tydlig potential att genom samordnade insatser mellan samhällsplanering, omsorg och bostadsaktörer skapa ett bostadsutbud som gör det möjligt att åldras på egna villkor, genom att utveckla det befintliga beståndet och bygga nya bostäder med hela livet i åtanke.

Denna rapport undersöker hur äldre bor i Stockholms län idag, vilka hinder som finns för ett hälsosamt åldrande i det egna hemmet och vilka åtgärder som krävs för en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning för både individ och samhälle. Rapporten bygger på intervjuer, statistik, forskning och kartläggningar och riktar sig till beslutsfattare på kommunal, regional och nationell nivå. Med utgångspunkt i detta underlag identifieras och presenteras centrala utmaningar, analyser och strategiska förslag

på insatser som kan bidra till genomförbara lösningar i planeringen.

Rapportens disposition

Rapporten inleds med en bakgrundsdel som beskriver den demografiska utvecklingen med en åldrande befolkning och vilka konsekvenser detta får för bostadsförsörjning och äldreomsorg. Här lyfts också bostadens betydelse för hälsa, livskvalitet och självständighet samt en genomgång av äldres behov och boendepreferenser. Därefter följer en nulägesbild av hur äldre bor i Stockholmsregionen. Avsnittet belyser skillnader mellan olika boendeformer, geografiska mönster och hur ålderssammansättningen ser ut på läns- och kommunnivå. I nästa kapitel presenteras en analys av bostadsbeståndets fysiska tillgänglighet. Särskilt fokus ligger på inventeringen av flerbostadshus utan hiss, som utgör en central barriär för både kvarboende och flyttmöjligheter.

Rapporten avslutas med ett avsnitt om möjliga insatser för bostadsförsörjning för en åldrande befolkning. Här diskuteras roller, verktyg och ansvar för kommuner, allmännyttan, hyresvärdar, fastighetsmäklare, staten och vården samt behovet av samverkan mellan samhällsplanering och socialtjänst.

Metod

Rapporten bygger på en kombination av kvalitativa intervjuer, statistiska data och litteraturstudier. Intervjuerna har gett fördjupad kunskap om aktörers erfarenheter och perspektiv, medan statistiken ger en övergripande bild av nuläget och utvecklingen.

Litteraturen består av rapporter med särskilt fokus på Stockholmsregionen och aktuell forskning. Statistiken har inhämtats från SCB, Region Stockholm, Socialstyrelsen och Boverket.

»En tillgänglig bostad kan vara skillnaden mellan självständighet och beroende av stöd. Mellan trygghet och isolering. Mellan att kunna bo kvar eller att tvingas flytta.«

Genom att kombinera dessa källor har rapporten kunnat belysa utmaningar kopplade till den demografiska utvecklingen.

Kartläggningen av flerbostadshus utan hiss bygger på data från Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Booli. Materialet har därefter validerats genom en manuell granskning av berörda bostadsområden.

Rapportens definition av äldre och indelning av åldersgrupper

Att åldras är en dynamisk och kontinuerlig process som påverkas av en rad fysiska, psykologiska och sociala faktorer. Eftersom

äldre utgör en mycket heterogen grupp är det svårt att dra skarpa gränser utifrån kronologisk ålder (Nordeström, 2024). Åldersindelningar fungerar som vägledande för att skapa struktur och underlätta orienteringen i komplexa sammanhang. I denna rapport tillämpas en indelning av äldre i två huvudkategorier, i enlighet med Socialstyrelsens kategorisering (Socialstyrelsen, 2025) vid redovisning av data inom äldreomsorgen:

- I åldersgruppen **65–79 år** är äldre generellt fortfarande aktiva, självständiga och friska. Här finns möjligheten att göra proaktiva val gällande boende och livsstil, vilket kan förebygga senare omsorgsbehov genom att öka andelen friska år.
- Åldersgruppen **80+** har en tydligare koppling till ökade hälsoutmaningar, funktionsnedsättningar och betydligt större behov av vård och omsorg.

När skillnaderna mellan åldersgrupperna inte är avgörande för tolkningen av resultaten, kommer samtliga personer över 65 år att benämnas som äldre i rapporten.



Begreppslista

Anpassad bostad för ett hälsosamt åldrande avser bostad som är utformad eller anpassad för att stödja äldre människors självständighet, säkerhet, hälsa och välbefinnande. Det handlar inte bara om att eliminera fysiska hinder utan om att miljön främjar ett aktivt, tryggt och socialt liv även vid nedsatt rörlighet eller förändrade behov.

Exempel: Nyproducerad lägenhet.

Bostad som inte är anpassad för ett hälsosamt åldrande avser bostad vars fysiska utformning eller geografiska läge försvårar eller omöjliggör att bo kvar på ett tryggt och självständigt sätt när rörlighet, ork eller funktionsförmåga minskar med åldern. Dessa bostäder ökar risken för olyckor, isolering och bidrar till ett för tidigt behov av stöd.

Exempel: Lägenhet på tredje våningen utan hiss.

Närområde. Närområdets omfattning varierar med den aktuella kommunens eller ortens storlek. I den större staden utgörs närområdet ofta av den egna stadsdelen, medan det i ett mindre samhälle är hela tätorten som utgör närmiljön för dem som bor där. I landsbygdsområden utgörs närområdet kanske av det omgivande landskapet, som är boendemiljö, arbetsplats och rum för samvaro och rekreation. (Boverket, 2022).

Ordinärt boende avser här boende i vanliga flerbostadshus, egna hem eller motsvarande. Hit räknas även seniorboende samt trygghetsboenden.

RegSO-områden står för regionala statistikområden och är en rikstäckande områdesindelning från SCB som används för att samla in och analysera statistik på små geografiska områden.

Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder men inkluderar inte särskilda boenden (SÄBO).

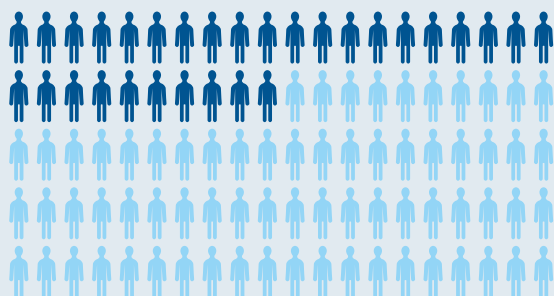
Särskilda boenden (SÄBO) är en behovsprovad boendeform enligt Socialtjänstlagen. Kommunerna är enligt 5 kap. § 5 Socialtjänstlagen skyldiga att tillhandahålla särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd.

Trygghetsboende och Mellanboende.

Trygghetsbostäder är en boendeform som har tillkommit för att ge äldre som önskar det tillgång till större gemenskap och mer trygghet. Det är en så kallad *mellanboendeform* som överbryggar glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnsomsorg (SÄBO). För att flytta in i en trygghetsbostad krävs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Trygghetsbostäder finns som hyresrätt, bostadsrätt och kooperativ hyresrätt och du hyr eller köper din bostad på eget initiativ.

Åldrande befolkning innebär att andelen äldre personer i samhället ökar i förhållande till den yngre och yrkesverksamma delen av befolkningen. Denna utveckling drivs framför allt av att människor lever längre samtidigt som det föds färre barn.

30 % av de som är 80+ år i länet
bor i ett småhus



15 av 26

kommuner har en
andel 80+-åringar boende
i småhus över

40 %



Kommuner i länet med högst
andel äldre, 65+ år (2024):

Norrtälje (29 %)
Vaxholm (25 %)
Nynäshamn (23 %)
Lidingö (22 %)
Danderyd (21 %)



Pensionärer är den
grupp som är mest
nöjd med kollektiv-
trafiken i länet.

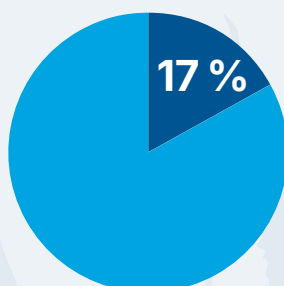


Äldre är minst benägna
att flytta från sitt område.

50 %

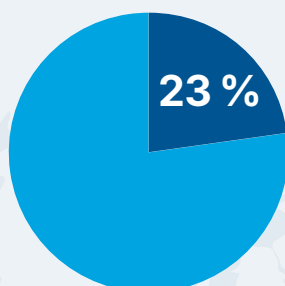
av länets kommuner
bedömer att det är
underskott på
seniorbostäder i den
egna kommunen.

2024



Andel av länets befolkning
som är 65 år eller äldre år.

2040*



*beräknat på Region Stockholms befolkningsprognos.



20 800

småhus i länet bebos
av 80+-åringar.

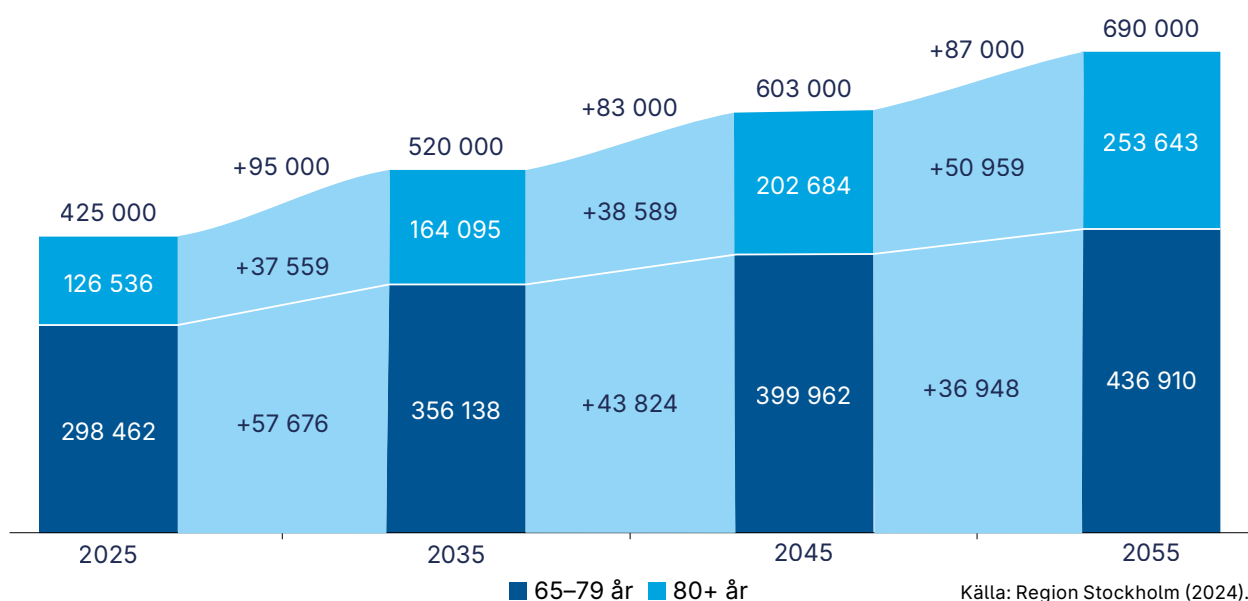
2 Bakgrund: En åldrande befolkning och konsekvenser för bostadsförsörjning och omsorg

Vad innebär en åldrande befolkning?

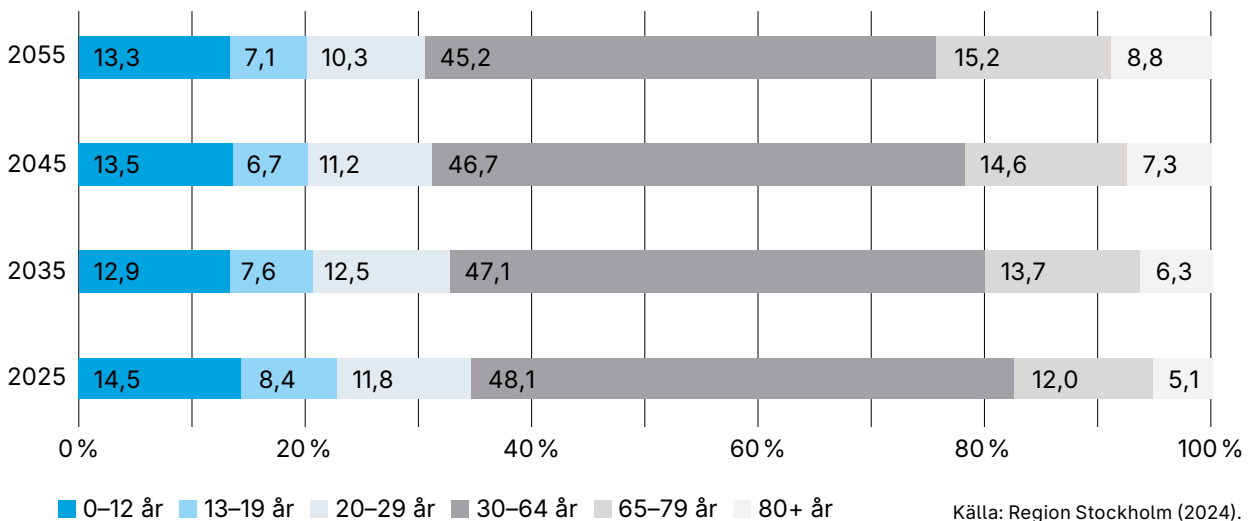
Sverige står inför en omfattande demografisk förändring där en allt större andel av befolkningen utgörs av äldre personer. Även om Stockholmsregionen relativt till andra regioner kommer bli mindre påverkad av en åldrande befolkning, så kommer utvecklingen bli märkbar också här. Detta kommer särskilt att märkas på kommunal nivå där flera kommuner har en kraftig föråldring av befolkningen och där utmaningar inom äldreomsorgen kommer att bli särskilt påtagliga. Utvecklingen är tydlig redan

idag och riskerar att försvåras under de kommande åren om barnafödandet skulle sjunka ytterligare. Prognosen framåt är att antalet personer som är 65+ år i Stockholmsregionen kommer att öka med i genomsnitt 88 000 per decennium fram till 2055, se figur 1 för antal och figur 2 för andel. Detta innebär att frågan om hur bostäder, vård och omsorg ska dimensioneras och organiseras blir alltmer central för både regional och kommunal planering, där tidiga insatser är avgörande för att säkerställa långsiktigt hållbara lösningar.

Figur 1. Befolkningsprognos åldersgruppen 65+ för åren 2025–2055.



Figur 2. Befolkningsprognos, Stockholms län, fördelat på ålder och andel 2025–2055.



Centrala utmaningar inom äldreomsorgen och konsekvenser för bostadsförsörjningen för äldre

Kompetensbrist inom äldreomsorgen

Enligt Sveriges Kommuner och Regioner (SKR 2025) personalprognos för landet så behöver antalet anställda i äldreomsorgen öka med drygt 30 procent, motsvarande cirka 66 000 personer, fram till år 2033. Samtidigt förväntas omkring en fjärdedel av dem som var anställda 2023 gå i pension, vilket motsvarar cirka 57 000 personer. Totalt beräknas rekryteringsbehovet inom äldreomsorgen därmed uppgå till nästan 123 000 personer under perioden 2023–2033. Behovet av undersköterskor och vårdbiträden bedöms som särskilt stort, men även efterfrågan på sjuksköterskor förväntas öka kraftigt.

För Stockholms län så genomförde Storstockholms kommunförbund, Storsthlm (2024), en länsövergripande kartläggning av kompetensförsörjningsbehoven inom vård och omsorg. Enligt kartläggningen behöver kommunerna i Stockholms län rekrytera cirka 12 500 nya medarbetare till år 2035. Det motsvarar en personalökning på drygt 25 procent jämfört med dagens bemanning. Den samlade analysen visar att behovet av nyrekrytering är omfattande inom i stort sett samtliga yrkesgrupper inom vård och omsorg. Denna utveckling drivs dels av en snabbt åldrande

befolkning med ökade omsorgsbehov, dels av omfattande pensionsavgångar som koncentreras till perioden 2030 till 2035. Det faktiska rekryteringsbehovet bedöms bli så stort att det, med nuvarande arbetssätt och utbildningstakt, inte är möjligt att möta fullt ut. Sveriges kommuner och regioner bedömer att "av ökningen [i hela riket fram till 2033] på 131 000 sysselsatta skulle ungefär hälften behövas inom äldreomsorgen för att samhället ska klara framtidens vård- och omsorgsbehov (Sveriges kommuner och regioner, 2024), vilket med tydlighet illustrerar hur stora utmaningar länet och landet står inför.

Brist på Särskilda boenden

Medan kompetensbristen inom äldreomsorgen är en välkänd utmaning så finns även strukturella brister i infrastrukturen för särskilda boenden (SÄBO). Endast 10 av 26 kommuner kan bedöma att behovet av särskilda boendeformer för äldre kommer att vara tillgodosett inom fem år. Länets största kommun, Stockholm stad, kan inte bedöma om behovet kommer att vara täckt (Boverket, 2025). En genomgång av länets kommuners riktlinjer för bostadsförsörjning (sedan den 1 mars 2025 handlingsplaner för bostadsförsörjning) visar att flera av kommunerna som svarat att behovet kommer vara täckt förlitar sig på att privata aktörer ska fylla behoven. Detta innebär ytterligare planeringsutmaningar eftersom många boenden drivs i

privat regi. Dessa upphandlas ofta genom LOV (Lagen om valfrihetssystem: Lag 2008:962), som gör det möjligt för kommuner och regioner att låta invånare välja utförare av vissa offentligt finansierade tjänster, till exempel inom äldreomsorgen.

Detta innebär att platser på särskilda boenden inte nödvändigtvis är reserverade för kommunens egna invånare. Genom LOV och ramavtal med andra kommuner kan platserna även nyttjas av personer från andra delar av länet, vilket i sin tur påverkar kommunernas planering och dimensionering utifrån det lokala behovet. Därmed blir det mer komplext att prognostisera efterfrågan, eftersom kapaciteten i praktiken påverkas av inflöden från hela regionen och inte bara de egna kommuninvånarna.

Bostaden och åldrandet

Bostadens betydelse för hälsa

Bostaden har en central betydelse för äldres hälsa och välbefinnande. Hemmet är inte enbart en fysisk plats utan en miljö som skapar trygghet, identitet och kontinuitet i vardagen. En bostad som upplevs som anpassad, trygg och tillgänglig kan främja ett aktivt åldrande och stödja självständighet genom att möjliggöra rörelsefrihet, vardagsaktiviteter och bibehålllet oberoende. Upplevelsen av bostaden i form av tillfredsställelse, meningsfullhet, användbarhet och känsla av kontroll är nära kopplad till psykiskt och fysiskt välmående och kan minska risken för depression samt öka livstillfredsställelsen. Hemmet fungerar också som en social och emotionell resurs genom att skapa förutsättningar för relationer till familj, vänner och grannar, vilket motverkar ensamhet och stärker delaktighet. Sammantaget utgör bostaden en grundläggande förutsättning för ett aktivt, självständigt och hälsosamt åldrande (Nordeström, 2024).

Livets skeden formar boendet

Val av bostad och anpassning av boendesituationen hänger nära samman med förändringar i livets olika skeden. Enligt etablerade modeller för flyttbenägenhet sker förändringar i flyttbenägenheten när hushållets behov, sammansättning eller omgivning förändras och den

»En bostad som upplevs som anpassad, trygg och tillgänglig kan främja ett aktivt åldrande och stödja självständighet.«

nuvarande bostaden inte längre upplevs som lämplig (Rossi, 1955; Clark & Onaka, 1983; Dieleman & Schouw, 1989; Mulder & Hooimeijer, 1999).

Åldrandets betydelse för boendet

Bostadsval och anpassning är tätt kopplade till hur livet utvecklas, där olika faser medför nya behov och önskemål. För äldre blir detta särskilt tydligt. När åldrandet påverkar hälsa och funktionsförmåga blir bostadens tillgänglighet och funktion avgörande. Val av bostad för äldre bör därför förstås som en del av en livslång process, där förändrade förutsättningar successivt ställer nya krav. Funktionsnedsättningar kan uppkomma gradvis eller genom plötsliga händelser, vilket påverkar hur och när behovet av bostadsanpassning eller flytt uppstår.

Åldrande är inte enbart en biologisk process. Hur äldre uppfattar sitt boende påverkas också av den egna upplevelsen av hälsa och livskvalitet, av sociala normer och förväntningar samt av materiella och ekonomiska resurser (Hansen och Daatland, 2016). Faktorerna avgör vilka möjligheter och hinder individen upplever när det gäller att anpassa sitt boende efter förändrade behov. Viktiga livshändelser, som barn som flyttar hemifrån, pensionering, förlust av partner, försämrad ekonomi eller försämrad hälsa fungerar ofta som avgörande skeden som utlöser beslut om bostadsanpassning eller flytt. (Lindquist et al., 2016)

Äldres boendesituation är därmed resultatet av en process som utvecklas över tid, där resurser och begränsningar byggs upp genom hela livet. Valmöjligheterna på bostadsmarknaden i äldre år påverkas starkt av livets samlade erfarenheter och tidigare beslut.

Tidiga beslut ger bättre förutsättningar

När förändringar i hälsa och funktionsförmåga inträffar blir valet av bostad och boendemiljö avgörande för möjligheten att leva ett självständigt och tryggt liv. För att en flytt till en bättre anpassad bostad ska ge verklig nytta behöver beslutet fattas i rätt tid. Om flytten sker först när hälsan redan försämrats riskerar omställningen att bli både svårare och mer påfrestande. Flyttbeslut eller anpassning av befintlig bostad som tas proaktivt, medan individen fortfarande är aktiv och självständig, skapar bättre förutsättningar för att anpassa sig och bevara livskvalitet (Munkejord et al., 2018).

Att fler äldre ges möjlighet och förutsättningar att fatta tidiga beslut om sitt boende är därför inte enbart en fråga om individuellt välbefinnande, utan också en samhällsekonomisk angelägenhet. Det minskar risken för att äldre blir kvar i otillgängliga bostäder som bidrar till isolering, olyckor och ett ökat vårdbehov.

Genom att stärka möjligheterna till tidiga flyttbeslut och bostadsanpassning kan samhället främja ett hälsosamt och självständigt åldrande, samtidigt som trycket på äldreomsorgen minskar.

Äldres boendepreferenser och behov**Olika förutsättningar och behov bland äldre**

Frågan om hur äldre vill bo är återkommande i diskussioner om bostadsförsörjning kopplad till en åldrande befolkning. Ur ett regionalt planeringsperspektiv är diskussionerna ofta alltför generaliserad och riskerar att förenkla en komplex verklighet. Befolkningen i de äldre åldersgrupperna är långt ifrån homogen, utan omfattar individer med mycket skilda livsförutsättningar, ekonomiska resurser, hälsotillstånd och levnadsvanor. Därför finns det inte någon entydig bostadspreferens som kan sägas gälla för gruppen äldre. Ändå är det viktigt att belysa återkommande behov, förutsättningar och mönster, eftersom de påverkar hur framtidens bostadsutbud bör utformas.



Önskan att bo kvar i närområdet

Forskning och undersökningar visar att möjligheten att kunna bo kvar i sitt närområde är ett genomgående önskemål bland äldre. Närhet till etablerade sociala nätverk, trygghet och tillgång till service i en välkänd miljö är centrala faktorer för många (Sandlie, Flåto & Gulbrandsen, 2023; Gabriel & Bowling, 2004; Phillipson, 2007; Snellman et al., 2024).

Samtidigt skiljer sig graden av denna önskan mellan olika personer, beroende på hälsa, funktionsförmåga och social situation. För många är hemmet också förknippat med självständighet och livskvalitet. Möjligheten att bo kvar i det egna hemmet prioriteras därför ofta högt, även när behovet av omsorg och stöd ökar (Sandlie, Flåto & Gulbrandsen, 2023; DFØ, 2020).



Bostadens fysiska utformning och tillgänglighet

Bostadens fysiska utformning har stor betydelse i detta sammanhang. För personer med nedsatt rörelseförmåga eller sviktande hälsa kan en bostad som inte är anpassad för ett hälsosamt åldrande snabbt bli ett hinder, medan andra i samma ålder prioriterar bostadens läge eller andra kvaliteter. Möjligheten att röra sig obehindrat i och kring bostaden och att kunna använda bostadens funktioner utan ansträngning är därför en avgörande faktor för hur väl bostaden fungerar över tid. Bostäder som inte

är anpassade för ett hälsosamt åldrande är idag ett av de största hindren för att äldre ska kunna bo kvar självständigt. Bostäder som däremot är anpassade för ett hälsosamt åldrande stödjer självständighet, minskar risken för isolering och skapar bättre förutsättningar för att kunna delta i samhällslivet (Agenda Kaupang, 2023; Sørvoll et al., 2020).

Sen anpassning och dess konsekvenser

Idag väntar många äldre med att anpassa sina bostäder tills behovet blir påtagligt, snarare än att agera i förebyggande syfte (Sørvoll et al., 2020). Både ekonomiska förutsättningar, psykologiska aspekter, normer och bristande information påverkar detta mönster. Konsekvensen blir att många äldre bor kvar i bostäder som inte är anpassade för ett hälsosamt åldrande betydligt längre än vad som är optimalt, vilket i sin tur ökar behovet av stödinsatser från samhället och närstående (Verma, 2019; Lindahl & Arman, 2006).

För äldre som överväger att flytta är tillgång till attraktiva och anpassade alternativ i närmiljön en viktig faktor. Men även här är önskemålen olika. För vissa är närhet till familj och vänner viktigast, för andra är tillgång till service, kulturutbud eller en lugn miljö av större betydelse. För att en flytt ska upplevas som ett bättre alternativ än att bo kvar, behöver det finnas bostäder som är anpassade för ett hälsosamt åldrande och som samtidigt erbjuder trygghet och användarvänliga miljöer samt god närhet till kollektivtrafik och samhällsservice. Om alternativen saknas, tenderar flyttbenägenheten att bli låg även vid stora förändringar i behov (Abramsson & Andersson, 2015; Boverket, 2020).

Närmiljön och sociala relationer

Närmiljön har en avgörande betydelse för äldres livskvalitet. Tillgång till daglig service som matbutik, vårdcentral och apotek samt möjligheten att vistas i trygga och tillgängliga utemiljöer värderas högt. Att självständigt kunna ta sig ut och vara aktiv i bostadsområdet är för många en förutsättning för ett gott vardagsliv. Sociala relationer spelar också en central roll. Närhet till familj, vänner och bekanta bidrar till

att motverka ensamhet och stärker både fysisk och psykisk hälsa, samtidigt som vissa ser pensioneringen som en chans att byta bostadsort eller miljö och därför efterfrågar andra typer av bostadslösningar (Snellman et al., 2024; Sandlie, Flåto & Gulbrandsen, 2023).

Summering av äldres boendepreferenser

Äldres boendepreferenser och behov är mycket varierande och formas av olika livsförutsättningar, resurser, hälsotillstånd och sociala situationer. Ett återkommande önskemål är att kunna bo kvar i närområdet, nära etablerade nätverk och service, vilket för många är starkt förknippat med trygghet, självständighet och livskvalitet. Samtidigt har bostadens fysiska utformning och tillgänglighet en avgörande betydelse för möjligheten att åldras i hemmet. Bristande anpassning kan snabbt skapa hinder som ökar risken för isolering och vårdbehov, medan tillgängliga bostäder stärker självständighet och samhällsdeltagande. Många äldre väntar med att anpassa sitt boende tills behovet blivit akut, vilket gör att de bor kvar längre än optimalt i otillgängliga bostäder och därmed ökar trycket på stöd från samhället och anhöriga. För dem som väljer att flytta är det avgörande att attraktiva och anpassade alternativ finns i närmiljön. Behov och preferenser varierar, där vissa prioriterar närhet till familj och vänner medan andra värdesätter service, kultur eller en lugnare miljö. Tillgång till daglig service och trygga utemiljöer, liksom möjligheten att upprätthålla sociala relationer, framstår sammantaget som centrala faktorer för ett hälsosamt och självständigt åldrande.

Generella bostadskvalitéer för äldre – tillgänglighet, variation och lokala behov

Återkommande kvaliteter i attraktiva bostäder för äldre

Flera studier, bland annat från Lunds universitet och Region Stockholms bostadsmarknadsundersökning, visar att det finns återkommande kvaliteter som gör att äldre hushåll uppfattar en bostad som attraktiv. När äldre själva beskriver sina önskemål framträder tillgänglighet som en av de mest avgörande faktorerna. Hiss i

flerbostadshus och enplanshus lyfts ofta fram som särskilt viktiga, tillsammans med tillgång till balkong eller uteplats. Även närhet till service, handel och kollektivtrafik är återkommande prioriteringar (Region Stockholm, 2025; Kylén et al., 2023).

Att förstå hur individer önskar bo är komplext, men i ett planeringsperspektiv blir det tydligt att variation i bostadsutbudet är en central förutsättning. Ett område som enbart erbjuder ett homogent utbud riskerar att minska flyttviljan, särskilt bland äldre, vilket i sin tur begränsar rörligheten på bostadsmarknaden. Genom att erbjuda bostäder i olika storlekar, upplåtelseformer och med god tillgänglighet kan fler hushåll hitta alternativ som matchar deras behov.

Lokala behovsanalyser som grund för strategisk bostadsplanering

För kommunerna innebär de varierande preferenserna, men också de återkommande önskemålen om vissa kvaliteter, att lokala undersökningar blir ett värdefullt verktyg för att förstå hur bostadsbeståndet kan utvecklas för att möta den åldrande befolkningens behov. Detta är särskilt relevant i områden där många äldre redan är etablerade och önskar bo kvar. Samtidigt som kommunerna kan utgå från tidigare nämnda kvalitéer som gäller för hela målgruppen, så är vissa faktorer mer svårbedömda att förutspå, exempelvis preferenser för upplåtelseform, arkitektur och betalningsvilja, trots att de har stor betydelse för flyttviljan.

Planeringsprocessen kan redan bygga på kända och uttalade behov, men för att få en mer komplett bild krävs också att kommunerna tar reda på de behov som inte alltid uttrycks direkt. Genom att presentera och pröva konkreta bostadsförslag i dialog med målgruppen kan kommuner skapa ett bostadsutbud som bättre speglar lokala förhållanden. Ett strategiskt arbete med bostadsutbudets sammansättning stärker möjligheterna till fungerande flyttkedjor, bidrar till ett effektivare nyttjande av det befintliga beståndet och underlättar för äldre att göra boendeval som är anpassade till deras livssituation.



3 Nulägesbild av äldres boendesituation

För att förstå den framtida demografiska utvecklingen krävs en tydlig bild av hur äldre bor i dag. Centrala frågor är vilka boendeformer som dominerar, hur tillgängliga bostäderna är och hur ålderssammansättningen ser ut i det befintliga beståndet på läns- och kommunnivå.

Detta avsnitt ger en nulägesbild av äldres boendesituation baserad på statistik och tidigare forskning. Här framträder mönster som visar hur boendeform, fysiska förutsättningar och geografisk fördelning påverkar äldre personers vardag. Genom att belysa både strukturella förhållanden och individuella förutsättningar skapas en förståelse för vilka drivkrafter och hinder som påverkar beslutet att flytta eller bo kvar.

DEFINITIONER AV BOENDEFORMER

Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

Specialbostäder avser bostäder för äldre/ funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Särskilda boenden (SÄBO) är en behovsprövad boendeform enligt Socialtjänstlagen. Kommunerna är enligt 8 kap. 4 § i Socialtjänstlagen skyldiga att inrätta särskilda boendeformer för äldre personer som behöver omvårdnad och särskilt stöd.



Hur äldre bor idag

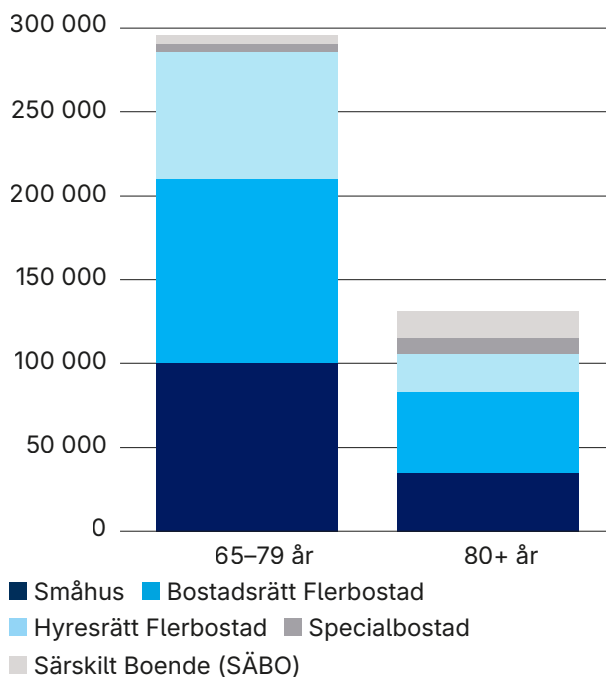
Befolkning efter ålder och boendeform – länet och kommunerna

Figur 3 visar en befolkningspyramid över länets befolkning fördelad efter ålder, kön och boendeform. En befolkningspyramid illustrerar hur stora olika åldersgrupper är i relation till varandra, med kvinnor på ena sidan och män på den andra. I denna figur är staplarna dessutom färgkodade efter boendeform, vilket gör det möjligt att se hur olika boendeformer fördelar sig mellan åldrarna.

Figur 4 visar antalet personer i åldersgrupperna 65–79 år och 80 år och äldre i Stockholms län, fördelade efter boendeform. Staplarna är uppdelade i småhus, bostadsrätter och hyresrätter i flerbostadshus samt specialbostäder och särskilda boenden (SÄBO).

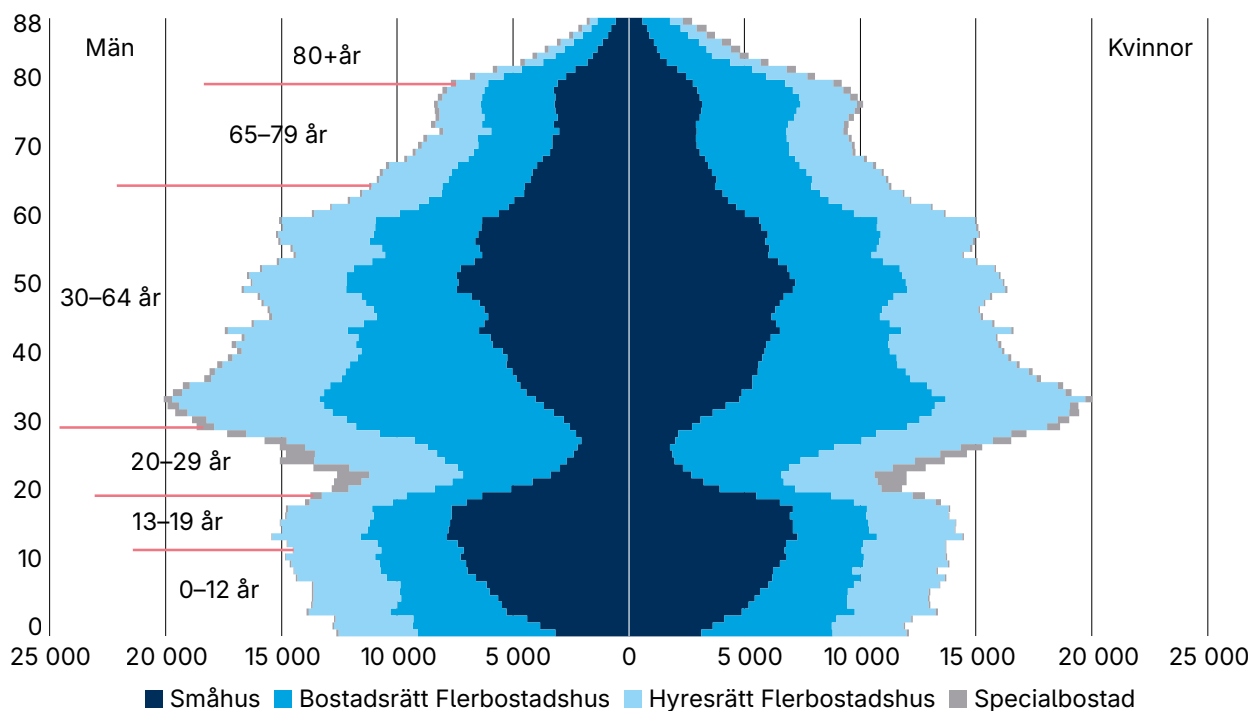
Figurerna 5 och 6 visar hur personer i åldersgrupperna 65–79 och 80+ i Stockholms läns kommuner är fördelade efter boendeform, uppdelat per kommun. Staplarna anger andelar i procent för respektive boendeform.

Figur 4. Åldersgrupper 65–79 och 80+ efter boendeform i Stockholms län.



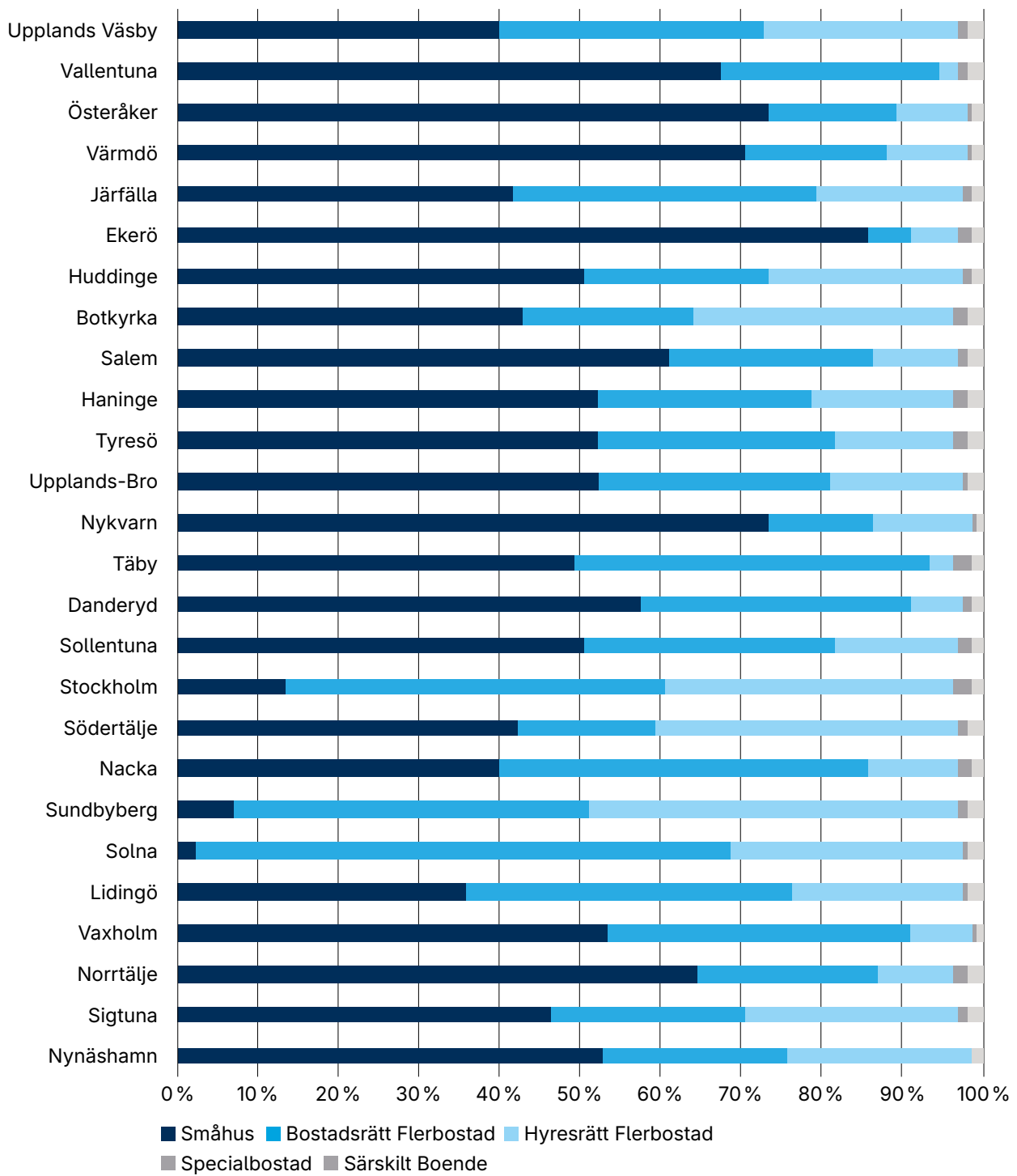
Källa: SCB (2025) och Socialstyrelsen (2025).

Figur 3. Befolkningspyramid för Stockholms län som inkluderar boendeform. Det stora antalet specialbostäder i åldrarna 20–29 år utgör studentbostäder.

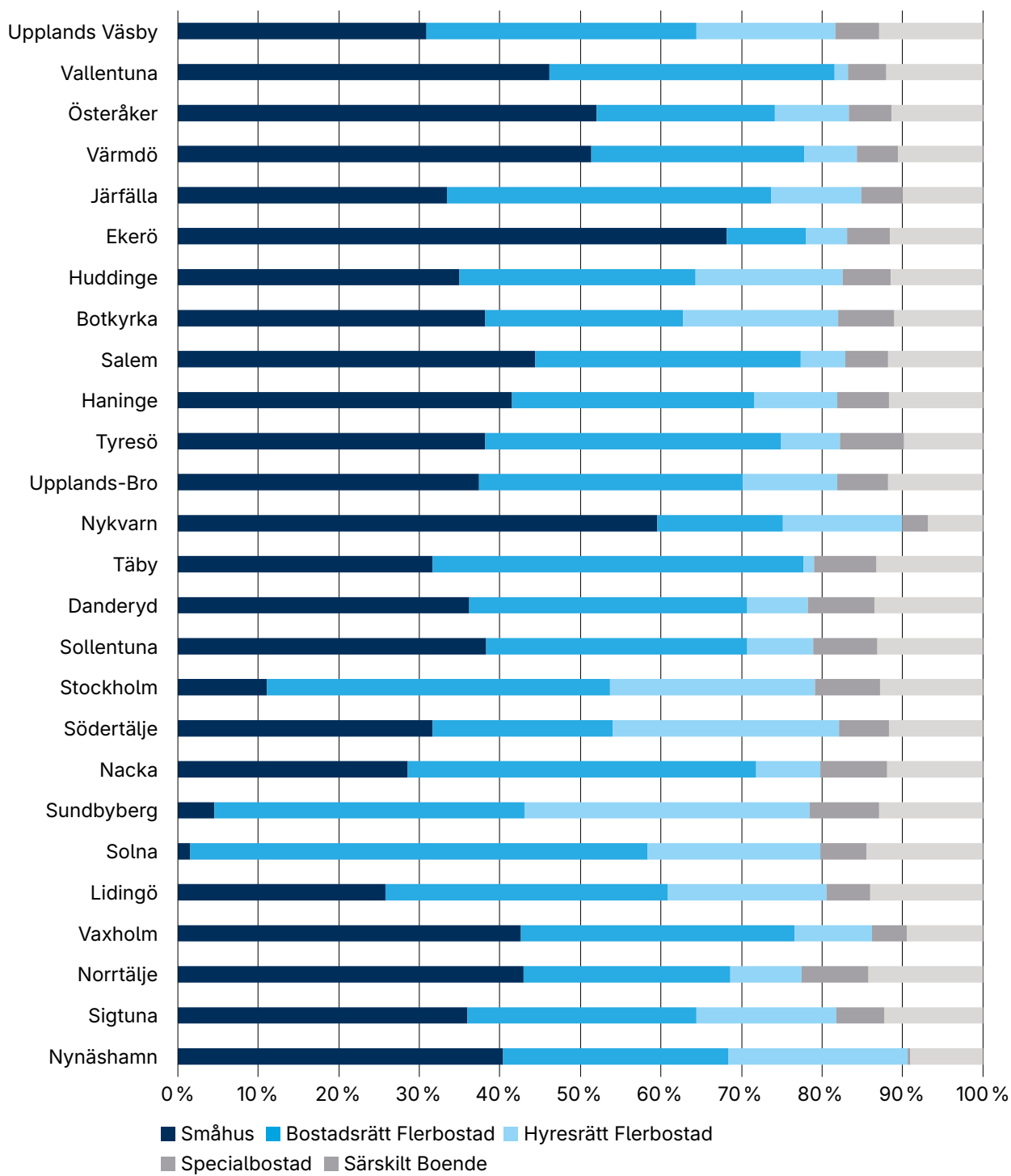


Källa: SCB (2024).

Figur 5. Andel 65–79 år fördelat på boendeform och kommun i Stockholms län.



Figur 6. Andel 80+ år fördelat på boendeform per kommun.



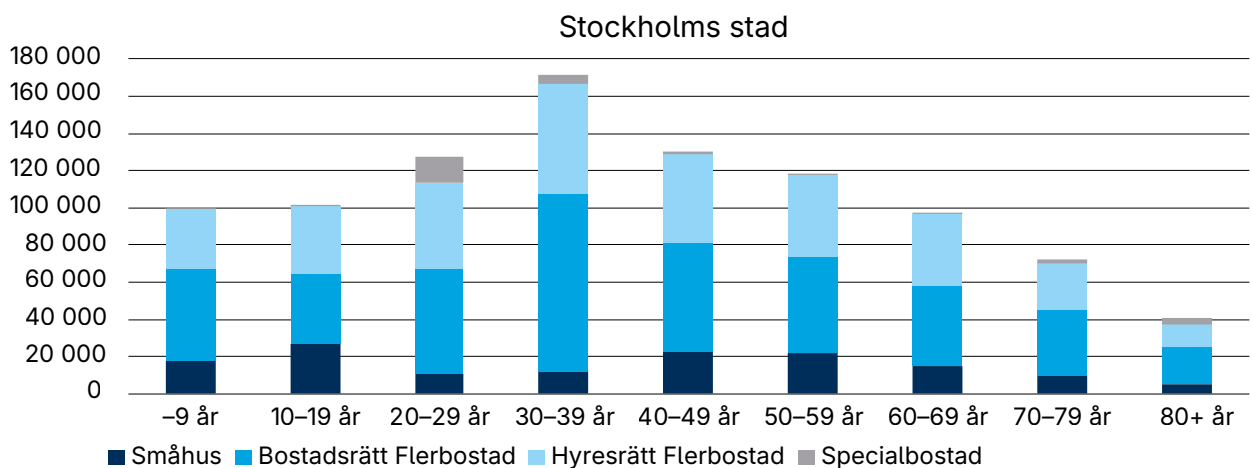
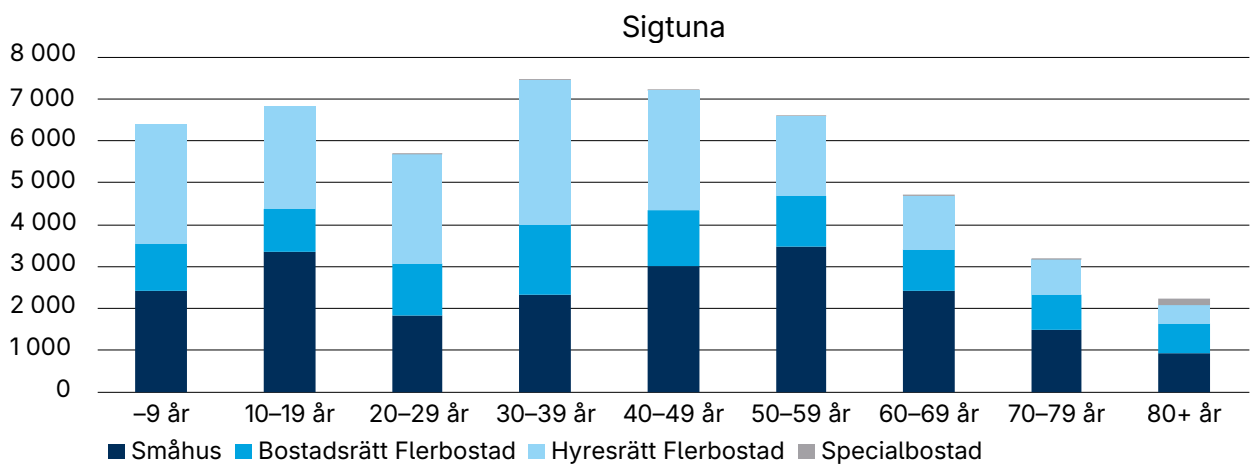
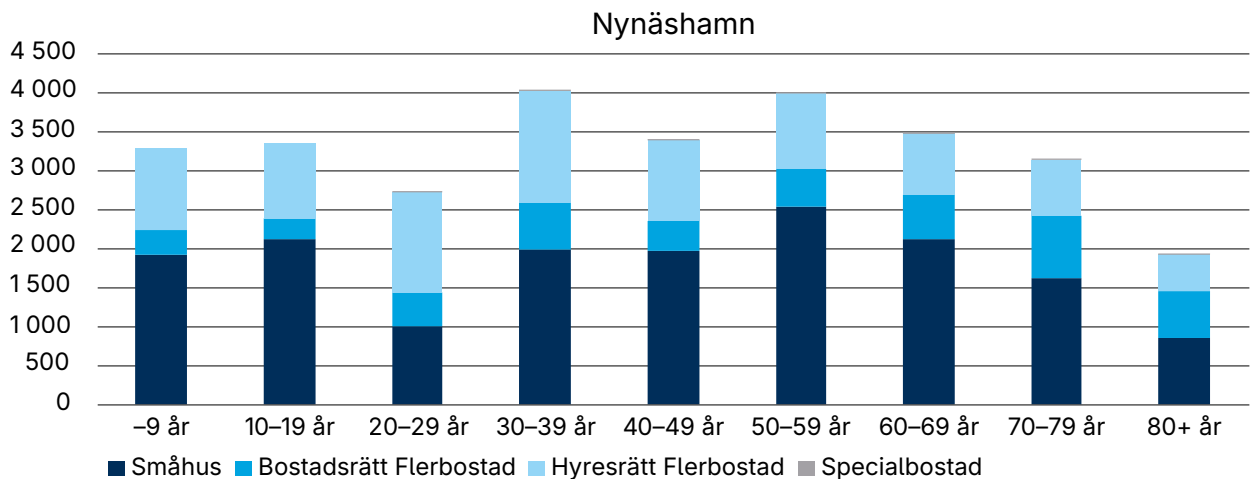
Källa: SCB (2025) och Socialstyrelsen (2025).

Variation i boendeform och demografi mellan kommuner

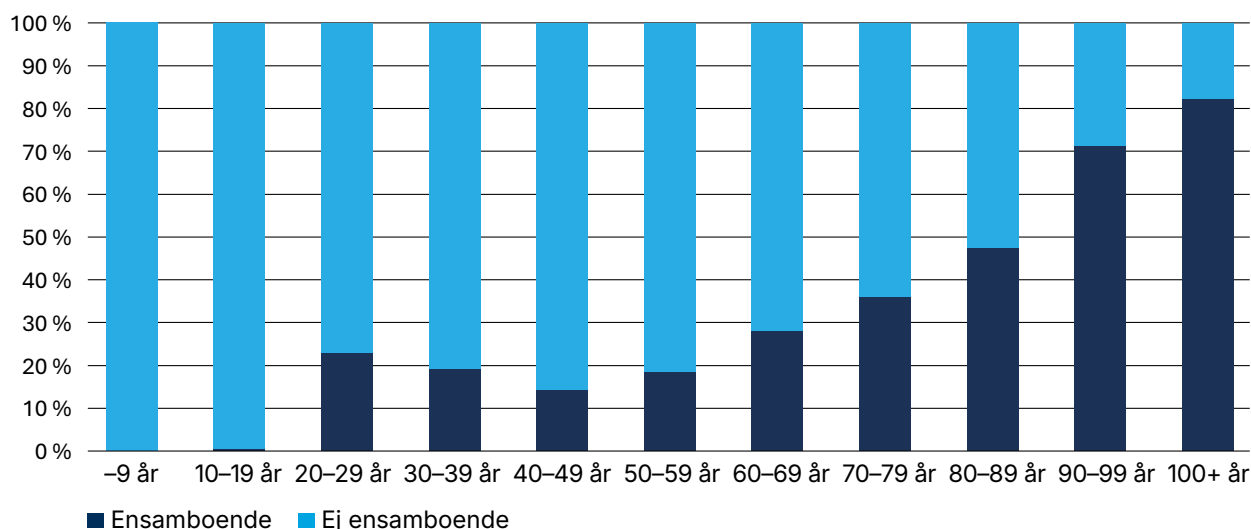
Figur 7 visar befolkningen i olika åldersgrupper, för kommunerna Nynäshamn, Sigtuna och Stockholm stad, fördelad efter boendeform. Som framgår av exemplen nedan varierar fördelningen av boendeformer stort mellan

kommunerna i länet. Staplarna är uppdelade i småhus, bostadsrätter och hyresrätter i flerbostadshus samt specialbostäder. Diagram för samtliga kommuner finns i Bilaga 1. Befolkning efter åldersgrupper och boendeform per kommun i Stockholms län.

Figur 7. Befolkning efter åldersgrupper och boendeform per kommun, 2024.



Figur 8. Andel ensamboende per olika åldersintervall.



Källa: SCB (2024).

Ensamboende

Andelen ensamboende ökar i takt med stigande ålder (se figur 8). Detta bidrar till utmaningar för bostadsförsörjningens planering, eftersom en växande andel äldre bor kvar i bostäder som är större än deras faktiska behov. I kombination med den åldrande befolkningen, den låga rörligheten på bostadsmarknaden och en begränsad nybyggnation leder detta till att bostadsbeståndet inte utnyttjas på bästa sätt.

Var äldre bor

De två kartorna nedan (se figur 9 och 10) visar RegSO-områden i Stockholms län med en högre koncentration av äldre (SCB, 2025). Figur 9 visar *antalet* äldre i Stockholmsregionen. De mörkare gröna områdena markerar var koncentrationen är som störst. Det framgår att de flesta äldre i absoluta tal bor i och runt Stockholm stad, där befolkningstätheten är som högst. Särskilt södra och västra delarna av staden samt flera angränsande kommuner till Stockholm stad utmärker sig med stora grupper äldre. Även vissa större kommuner längre ifrån Stockholm stad, till exempel Norrtälje, har många äldre invånare, men det är i de tätbe-



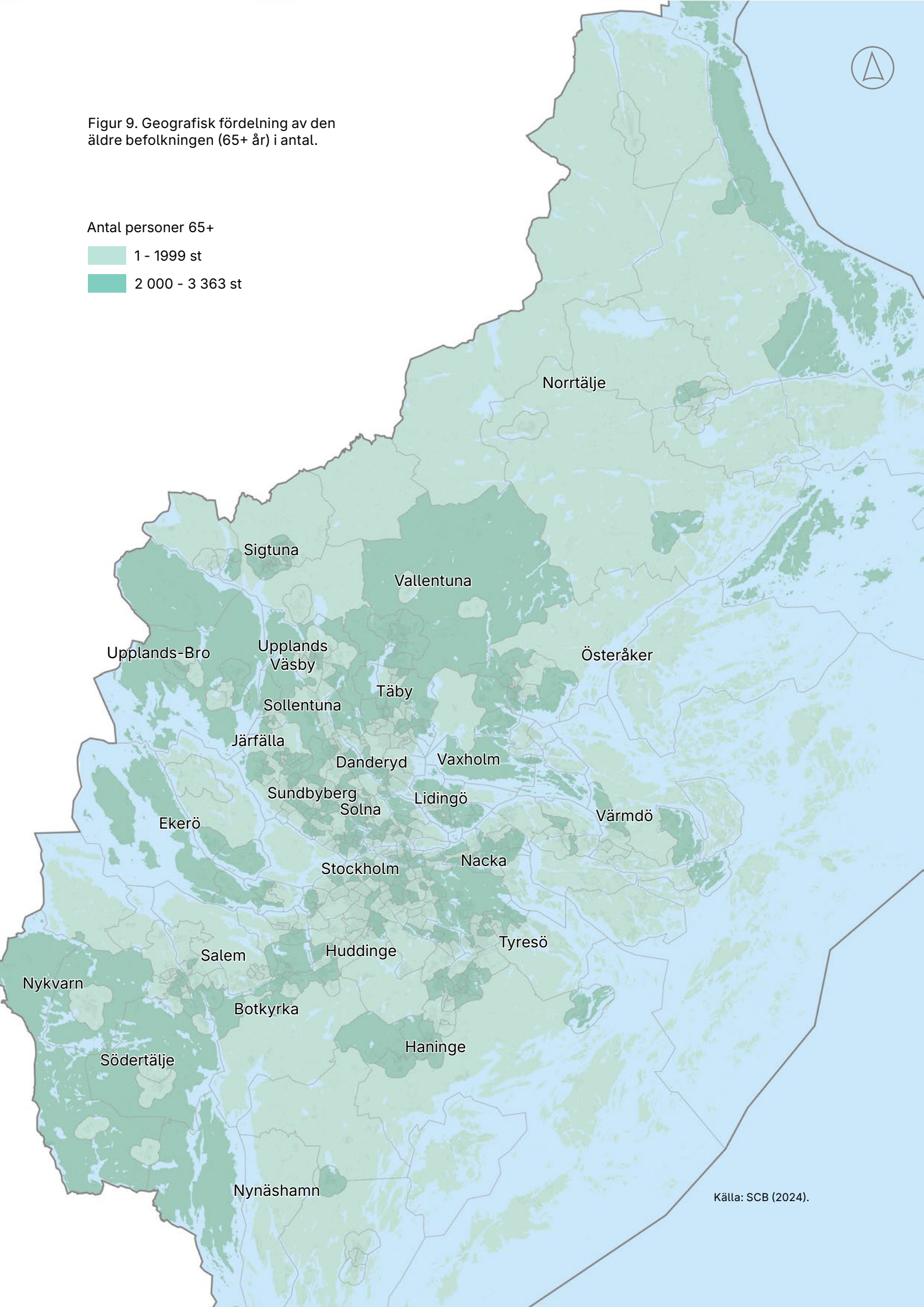
folkade centrala delarna av regionen som antalet är störst. Figur 10 visar de områden som har högst *andel* äldre och illustrerar hur denna grupp i särskilt stor utsträckning är bosatt i landsbygds- och skärgårdsområden.



Figur 9. Geografisk fördelning av den äldre befolkningen (65+ år) i antal.

Antal personer 65+

- 1 - 1999 st
- 2 000 - 3 363 st

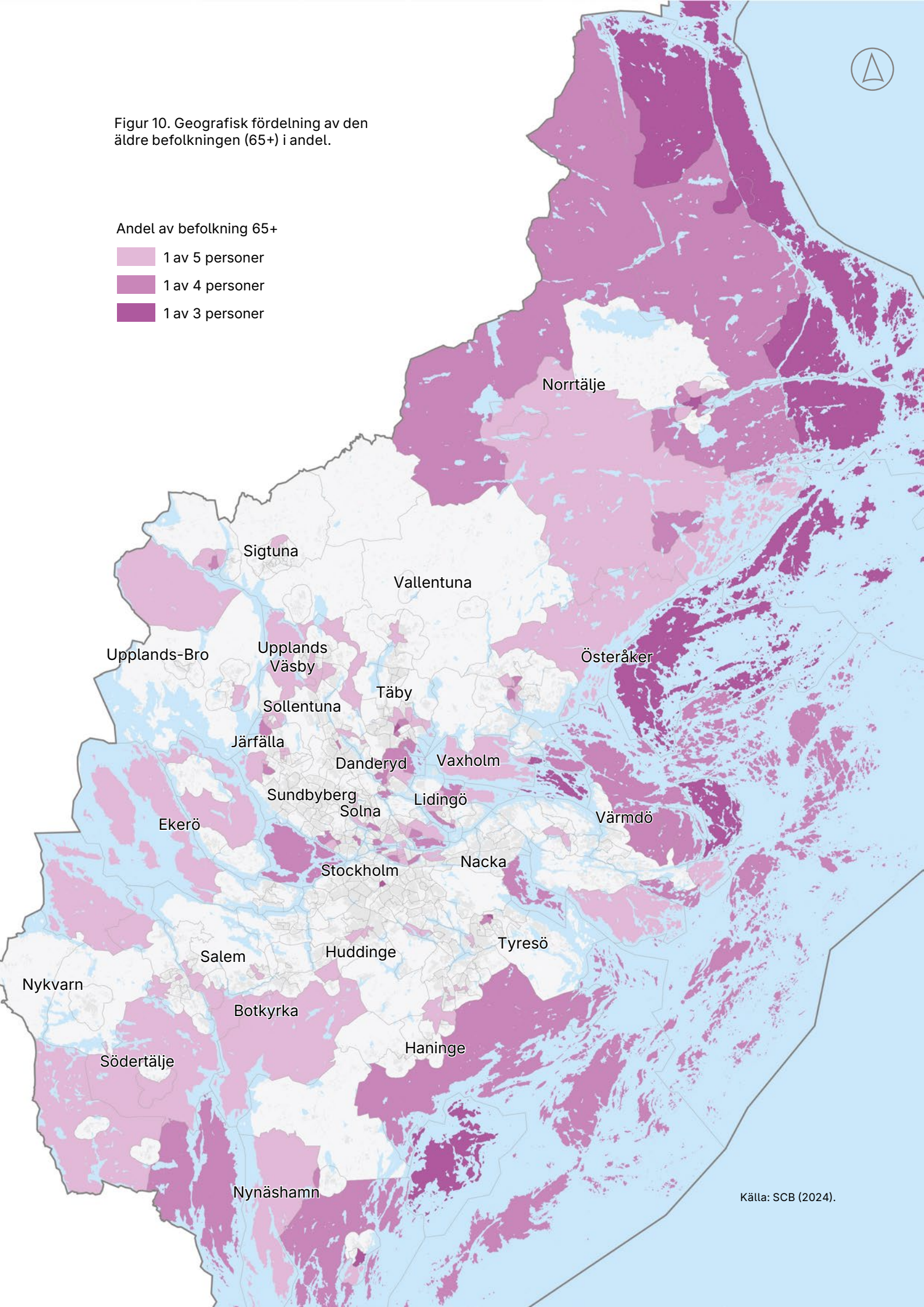


Källa: SCB (2024).

Figur 10. Geografisk fördelning av den äldre befolkningen (65+) i andel.

Andel av befolkning 65+

- 1 av 5 personer
- 1 av 4 personer
- 1 av 3 personer





4 Bostadsbeståndets fysiska tillgänglighet

Denna del behandlar brister i bostadsbeståndet kopplade till tillgänglighet samt presenterar därefter en inventering av bostadsområden i länet som har en hög koncentration av flerbostadshus utan hiss.

Behovet av och möjligheter med att anpassa det befintliga bostadsbeståndet

Om äldre förväntas bo kvar i sina ordinarie bostäder samtidigt som tillgången till hemtjänst och omsorgstjänster är begränsad, ökar vikten av att varje individ ges förutsättningar att leva självständigt. Självständighet bygger i grunden på möjligheten att förflytta sig enkelt och tryggt både inom bostaden och till omgivande miljöer. Fri rörlighet är avgörande för att upprätthålla hälsa, bibehålla sociala relationer och klara vardagens behov utan att vara beroende av stödinsatser.

Mot denna bakgrund blir bostadens fysiska utformning en avgörande faktor. Enligt Boverkets uppskattning saknas hiss i omkring hälften av landets flerbostadshus. I småhus är det vanligast med två våningar, ofta med en trappa upp till entrén, och i många fall är både sovrum och badrum placerade på övre plan. Det innebär att många äldre bor i bostäder som inte är anpassade för nedsatt rörlighet, vilket försvårar möjligheten till kvarboende i takt med stigande ålder och förändrade funktionsförmågor (Boverket, 2025).

Att utveckla och anpassa det befintliga bostadsbeståndet kan vara en effektiv strategi för att möta förändrade behov i befolkningen. När ekonomiska förutsättningar begränsar möjligheten till nyproduktion blir det ännu viktigare att använda de resurser som redan finns på ett mer effektivt sätt. Genom invente-

ringar, renoveringar och riktade insatser (ex. matchningar till befintliga tillgänglighetsanpassade bostäder, individstöd för flyttar mm.) kan tillgängligheten förbättras, bostäder frigöras och samhällets förmåga att bostadsförsörja stärkas utan att vara beroende av att enbart bygga nytt.

Inventering utav flerbostadsbeståndet

Alla flerbostadshus med fler än en våning behöver hiss för att bedömas vara tillgängliga. Hissar är inte enbart en fråga om praktiska funktioner som att kunna transportera matkassar, hjälpmedel eller sig själv utan ansträngning eller risk. Det är också en kvalitetsmarkör som väger tungt i äldre personers egna prioriteringar vid val av ny bostad i flerbostadshus.

Tillgång till hiss i flerbostadshus är därmed inte endast en förutsättning för att de som redan bor i fastigheten ska kunna bo kvar. Det är också en viktig aspekt för att bostaden överhuvudtaget ska vara aktuell för ett äldre hushåll att flytta till. I takt med att befolkningen åldras och att en allt större andel individer därmed får nedsatt rörlighet, blir tillgängligheten i boendet en central faktor vid beslut om flytt. En bostad i ett flerbostadshus utan hiss faller generellt sett bort som alternativ att flytta till, oavsett läge, storlek eller pris. Bristen på tillgängliga bostäder i närområdet är därmed en bidragande faktor till att äldre hushåll som bor i bostäder som inte är anpassade för ett hälsosamt åldrande väljer att bo kvar. Detta innebär att otillgängliga bostäder inte bara är problematiska för de som bor där idag, utan även begränsar rörligheten på bostadsmarknaden idag och i framtiden.

Sänkta trösklar frigör resurser

Tillgänglighetsanpassning genom hissinstallation och annan anpassning kan vara en strategisk investering i bostadsbeståndets långsiktiga funktionalitet både för individen och samhället. Det handlar inte enbart om att åtgärda akuta behov, utan om att möta de långsiktiga utmaningarna i ett samhälle med en växande andel äldre. Att installera hiss kan vara ett av de mest effektiva sätten att tillgängliggöra ett stort antal befintliga bostäder på relativt kort tid för äldre, vilket skulle ge effekt och skapa bättre förutsättningar för att fler bostäder ska vara anpassade för ett hälsosamt åldrande.

Att installera en hiss eller göra bostadsanpassningar inom bostaden och i bostadsområden innebär inte att en bostad per automatik blir fullt ut tillgänglig och helt anpassad för ett hälsosamt åldrande, men det innebär att tröskeln för att leva mer självständigt och

hälsosamt blir lägre för majoriteten. Att lägga fokus på att majoriteten av äldre ska kunna leva mer självständigt och hälsosamt frigör resurser till de som behöver det som mest.

Hur ser bostadsbeståndets fysiska tillgänglighet ut idag?

Varje år genomför Boverket en bostadsmarknadsenkät (BME) bland landets kommuner för att bidra till en kontinuerlig uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden samt för att spåra kommande trender och tendenser. En av de framträdande insikterna från årets bostadsmarknadsenkät för Stockholms län rör kommunernas begränsade kunskap om bostadsbeståndets tillgänglighet. Av länets 26 kommuner har tio helt eller delvis genomfört en tillgänglighetsinventering av det kommunägda flerbostadsbeståndet och endast en (1) kommun har delvis kartlagt tillgängligheten inom det privatägda flerbostadsbeståndet i



kommunen de senaste fem åren. Denna brist på överblick försvårar planeringen av åtgärder för att anpassa bostadsbeståndet till en åldrande befolkning och för att säkerställa att fler äldre kan bo kvar i sina hem på ett tryggt och självständigt sätt eller alternativt ha möjligheten att flytta till en mer anpassad bostad.

Som tidigare nämnts är ett tydligt kriterium för att ett flerbostadshus ska vara anpassat för äldre att det ska finnas en hiss som alternativ till trappor. Tyvärr har Sverige inte ett centralt hissregister. Kommunerna har data men detta har inte organiserats på ett sådant sätt att data är tillgänglig för planerare och därmed inte tagits tillvara, med undantag för i ett fåtal kommuner.

För att ge en överblick av den geografiska spridningen i länet av flerbostadshus som saknar hiss har data samlats in från flera källor för att få ett så komplett underlag som möjligt. Underlaget omfattar data från Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, data från kommunala bostadsbolag avseende hyreslägenheter samt data från Booli för det privatägda bostadsbeståndet.

Resultatet omfattar bostadsområden där bostäder har annonserats utan angiven tillgång till hiss under de år som Stockholms bostadsförmedling AB och Booli har varit aktiva och sparat data digitalt. Eftersom uppgifter om hiss och efterinstallation av hiss i flerbostadshus är

bristfällig har en kontroll gjorts av samtliga bostadsområden som i statistiken indikerar avsaknad av hiss, för att verifiera om uppgifterna stämmer. Därefter har bostadsområdena med en hög koncentration av flerbostadshus som saknar hiss ritats in på en karta (se figur 11). Det har inom ramen för denna studie inte varit möjligt att uppskatta antal bostäder som saknar hiss.

Karta över länet och bostadsområden med hög koncentration utan hiss

Kartan (figur 11) visar utpekade bostadsområden med flerbostadshus som saknar hiss. Av kartan framgår att områdena är koncentrerade till de äldre delarna av Stockholms stads centrala och närliggande områden men finns även utspridda i varje kommun. I Stockholms innerstads bebyggelse finns det en betydande mängd adresser utan hissar. Många av byggnaderna uppfördes innan krav på hiss infördes och ligger ofta i trånga kvartersstrukturer på innergårdar men även vid entréer mot gatan. Därmed är stora delar utav Stockholms innerstad streckat.

Statistik och kartunderlag för varje kommun

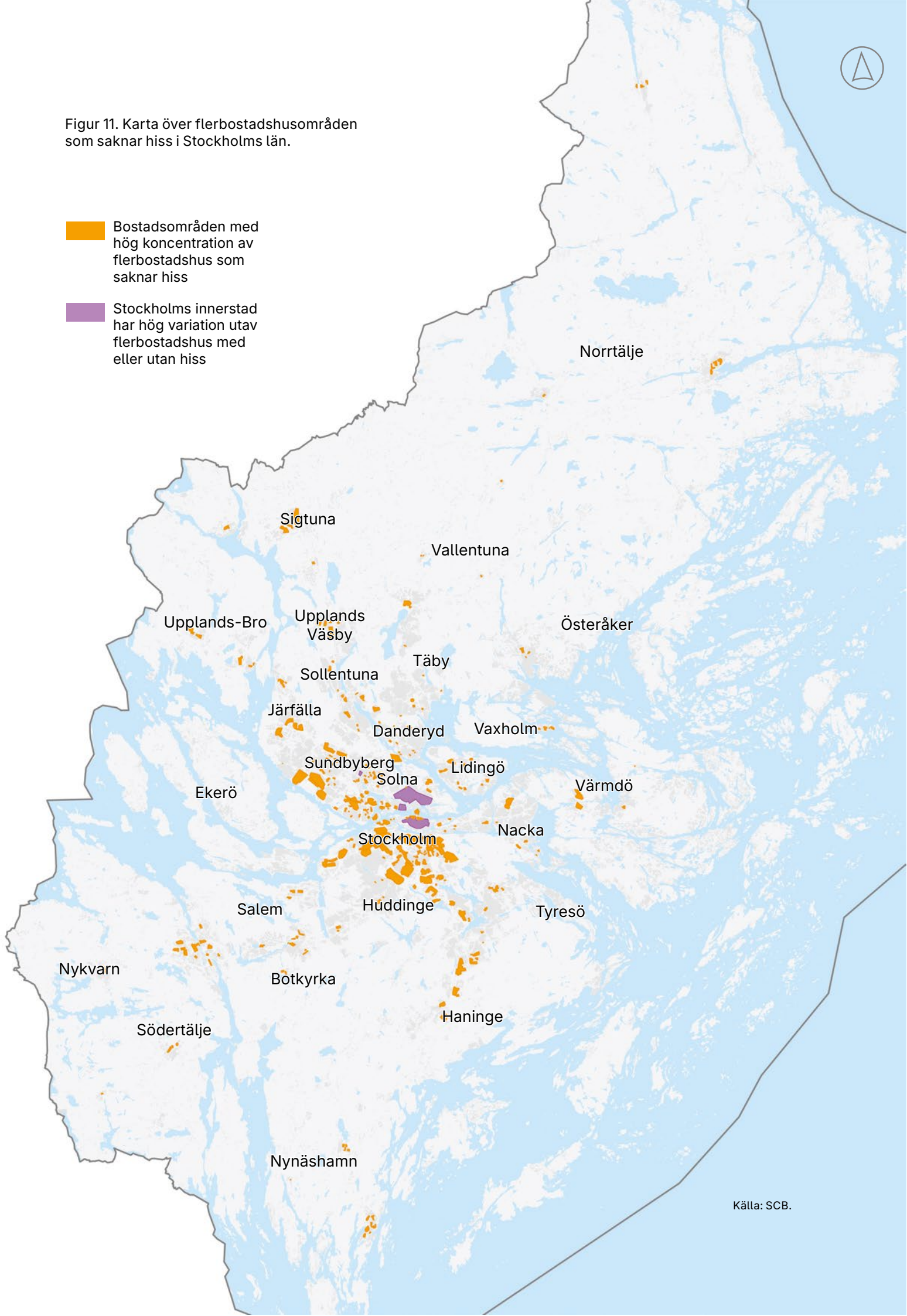
I bilaga 1 redovisas befolkning efter åldersgrupper och boendeform per kommun i Stockholms län. I bilaga 2 visas inzoomningar av karta över bostadsområden som saknar hiss inom flerbostadsbeståndet.





Figur 11. Karta över flerbostadshusområden som saknar hiss i Stockholms län.

-  Bostadsområden med hög koncentration av flerbostadshus som saknar hiss
-  Stockholms innerstad har hög variation utav flerbostadshus med eller utan hiss





Lamellhus är smala flerbostadshus i två till fyra våningar som ofta byggdes under 1940–1960-talen. De är vanliga i både renodlade flerbostadsområden och som inslag i småhusområden. Många lamellhus saknar hiss, vilket bekräftas i undersökningen.

Insikter av inventeringen

Inlåsnings effekter kan minskas om närliggande flerbostadshus har större tillgänglighet

I flera kommuner har mindre flerbostadshus, ofta i form av lamellhus, integrerats i områden som annars domineras av småhus. Flerbostadshusen utan hiss erbjuder visserligen en viktig variation i bostadsbeståndet, men de är samtidigt inte anpassade för äldre. Detta innebär att även när det finns flerbostadsalternativ i närområdet, saknas ofta möjligheten för äldre att flytta från ett småhus till en tillgänglig bostad. För många äldre som bor i en bostad som inte är anpassad för ett hälsosamt åldrande blir detta ett hinder för att kunna byta till en mer anpassad bostad i en miljö där de redan har sin sociala tillhörighet. Resultatet blir att personer som annars hade varit benägna att flytta stannar kvar i otillgängliga bostäder, vilket i sin tur förstärker inlåsnings effekterna på bostadsmarknaden.

Flerbostadshus från 1940–1960-talet dominerar bland hus som saknar hiss

En stor andel av flerbostadshusen utan hiss byggdes under 1940–1960-talen. Detta bekräftas av att den dominerande byggnadsårskategorin i de berörda områdena är just från denna period. Denna byggnadsepok kännetecknas av en omfattande bostadsproduktion i fler våningar, men utan att hissinstallation var ett krav. Det har i dag stor betydelse för tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet, eftersom en betydande del av de bostäder som äldre bor i

eller kan flytta till saknar förutsättningar för ett hälsosamt åldrande i och med att det inte finns tillgång till hiss.

Sammanfattning av bostadsbeståndets tillgänglighet

Kartläggningen av bostadsområden med hög koncentration av flerbostadshus utan hiss visar att det finns omfattande delar av bostadsområden i länet som är mindre lämpliga för äldre att bo kvar i eller flytta till när funktionsförmågan försämras. Resultatet visar att sådana områden finns i samtliga kommuner, vilket framför allt kan förklaras av de byggregler som gällde under 1940–1960-talen, då krav på hiss saknades i småskaliga flerbostadshus. För att få en bättre övergripande bild av hur många lägenheter det rör sig om och hur stor andel äldre som bor i lägenheter med låg tillgänglighet i dagsläget kan kommuner använda sig utav kartmaterialet som grund för vidare analys av hur många lägenheter som berörs och hur stor andel äldre som i dag bor i dessa bostäder.

»En bostad i ett flerbostadshus utan hiss faller generellt sett bort som alternativ att flytta till, oavsett läge, storlek eller pris.«



5 Insatser för en bostadsförsörjning som möter en åldrande befolkning – vad offentlig sektor, privata aktörer och staten kan göra

Denna del belyser utmaningar och ger förslag på insatser som offentlig sektor, privata aktörer och regeringen kan göra för att stärka bostadsförsörjningen i en tid av en åldrande befolkning.

Bostadsbeståndets tillgänglighet

Tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet är avgörande för hur väl äldre kan bo kvar hemma och samtidigt få det stöd som behövs från hemtjänst och annan omsorg. Efterinstallation av hiss i flerbostadshus är en möjlig åtgärd för att öka tillgängligheten, men genomförandet påverkas av både ekonomiska och organisatoriska faktorer. I bostadsrättsföreningar fördelas kostnaden mellan medlemmarna i föreningen, och eftersom nyttan upplevs olika beroende på livssituation kan stödet på föreningsstämman variera. Det är dessutom vanligt att enskilda medlemmar behöver initiera processen, ta fram underlag, samordna entreprenörer och hantera kontakter med kommunen. Detta innebär ett ansvar som kräver både tid och kunskap och kan begränsa möjligheterna att genomföra åtgärden även när behovet är tydligt.

För hyresrätter är det hyresvärden som behöver se över att efterinstallation är ekonomiskt försvarbart och en hissinstallation

kan komma att påverka hyresgästernas hyror. Utmaningarna blir större i samband med att det statliga stödet för tillgänglighetsanpassningar inklusive efterinstallation av hiss successivt avvecklas (prop. 2024/25:1 utgiftsområde 9, avsnitt 6.5 s 173). Stödet har tidigare täckt en fjärdedel av kostnaden, dock högst 200 000 kronor per projekt, och har därmed kunnat underlätta för både bostadsrättsföreningar och hyresvärdar. För Stockholms län beviljades investeringsstöd upp mot 125 miljoner kronor 2024 (Länsstyrelsen 2025).

Kommunerna

När statliga stöd för tillgänglighetsanpassning försvinner läggs ett större ansvar på kommunerna. Avvecklade statliga stöd kan innebära både möjligheter och risker. Kommunerna får större frihet att anpassa resurserna till lokala behov och kan välja att kombinera satsningar på bostäder med andra prioriteringar inom vård och omsorg. Samtidigt finns en stor risk att tillgänglighetsanpassningar får lägre prioritet i kommuner med pressad ekonomi. Ett sätt att hantera detta kan vara att ta sig an bostadsutmaningar kopplat till äldre i ett brett perspektiv. En bättre fungerande bostadsförsörjning i stort kan ge effekter som är positiva för både bostads-

försörjningen för äldre och äldreomsorgen, exempelvis genom ökad rörlighet och bättre matchning mellan bostadsutbud och behov.

Kartläggningar av flerbostadshus utan hiss och med bristande tillgänglighet kan ingå i beslutsunderlag som strategier kan byggas kring exempelvis kommunala handlingsplaner för bostadsförsörjningen. Där efterinstallation eller andra anpassningar inte är möjliga kan nyproduktion av bostäder med god tillgänglighet i samma närområden utgöra ett alternativ. För att få en mer komplett bild av lokala behov är dialog med målgruppen viktig. Genom att presentera och pröva konkreta bostadsförslag i dialog med målgruppen kan kommuner skapa ett bostadsutbud som bättre speglar lokala förhållanden.

Flyttlots är en annan insats som kommuner kan inrätta. Många äldre bor kvar i bostäder som de haft länge men som inte är anpassade efter deras behov. Samtidigt upplevs en flytt ofta som ett stort och krävande projekt, särskilt för äldre utan anhöriga. Planering och genomförande kan kännas övermäktigt, vilket gör att den önskade flytten ofta inte blir av. Att underlätta flyttar till mer ändamålsenliga bostäder gynnar både individen, rörligheten på bostadsmarknaden och kan bidra till att effektivisera kommunens hemtjänst. Kommuner som har ett eget bostadsbolag har möjlighet att reservera tillgängliga bostäder i befintligt bestånd åt äldre som bor otillgängligt.

Särskilda boenden och mellankommunal samverkan

Behovet av fler platser på särskilda boenden är tydligt. Endast 10 av 26 kommuner i länet bedömer att de kommer att ha tillräcklig kapacitet inom fem år (Boverket, 2025). I Stockholms län fanns år 2024 totalt 254 särskilda boenden med en medianstorlek på 54 bostäder per boendeenhet, varav drygt hälften drivs i privat regi (Socialstyrelsen 2024). Förutsättningarna pekar på att kommunerna i högre utsträckning behöver samverka med både andra kommuner och privat sektor för att möta behoven.

Gemensam planering mellan kommuner kan skapa bättre möjligheter att samordna investeringar, personal och teknik. Det kan leda till en

mer effektiv användning av resurser och ge en stabilare kompetensförsörjning. Samordning kan också bidra till en jämnare kvalitet i länet och större flexibilitet vid fördelning av platser.

Den privata sektorn utgör i dag en central aktör för att möta de ökande behoven inom äldreomsorgen. För att säkerställa en långsiktigt hållbar struktur för äldreomsorgen och undvika underförsörjning, ojämn kvalitet och en bristande beredskap behövs en proaktiv kommunal planering baserad på lokala och delregionala behov i nära dialog med privata aktörer.

Mellanboenden för äldre – en bra men begränsad lösning på en växande utmaning

Trygghetsboenden och andra former av mellanboenden riktar sig till äldre som värdesätter trygghet och social samvaro. I Stockholms län finns trygghetsboenden i 13 kommuner, och ytterligare fem kommuner har identifierat ett behov (Boverket, 2025). Kommunala handlingsplaner för bostadsförsörjning ser ofta mellanboenden som en strategi för att möta en åldrande befolkning, men de behöver kompletteras med andra åtgärder.

År 2024 fanns 27 579 specialbostäder i länet anpassade för äldre/funktionshindrade varav 9 234 beboddes av personer över 80 år, motsvarande 7 procent av alla som är 80+ (SCB 2024). För att bibehålla denna nivå krävs omkring 2 700 fler specialbostäder inom en tioårsperiod.

»Endast 10 av 26 kommuner i länet bedömer att de kommer att ha tillräckligt med platser på särskilda boenden inom fem år.«

Trygghetsboenden är samtidigt ingen enhetlig boendeform. De saknar vård och service men erbjuder funktionella bostäder och gemensamhetslokaler, ibland med tillgång till personal. Utformning och innehåll varierar mellan kommuner och fastighetsägare, och

i flera avseenden liknar de vanliga bostäder med tillägg som stärker trygghet och social gemenskap. Eftersom nyproducerade bostäder redan uppfyller tillgänglighetskraven är många ordinära bostäder i praktiken väl anpassade för äldre. Om anpassade bostäder enbart kopplas till mellanboenden riskerar andra tillvägagångssätt för att öka antalet bostäder som är anpassade för ett hälsosamt åldrande utebli.

När en växande andel av befolkningen består av äldre är det inte tillräckligt att fokusera på enskilda boendeformer som formellt är utformade för äldre. I stället krävs en bredare planeringsstrategi där hela bostadsbeståndet ses som en resurs. Den kommunala bostads-sammansättningen behöver analyseras med hänsyn till tillgänglighet, boendekvalitet och sociala förutsättningar. I fysisk planering och i kommunikation med invånare bör därmed hela spektrumet av boendeformer som kan möjliggöra för äldre att leva tryggt och självständigt synliggöras. En alltför snäv fokusering på mellanboenden kan begränsa möjligheterna, valfriheten och flexibiliteten i den framtida bostadsförsörjningen.



Socialförvaltning och samhällsbyggnadsförvaltning

I juli 2025 trädde den nya socialtjänstlagen i kraft (2025:400). Särskilt relevant i detta sammanhang är bestämmelsen i 6 kap. § 4, där det framgår att socialnämnden ska medverka i samhällsplaneringen. Nämnden ska främja goda miljöer i kommunen genom samverkan med andra samhällsorgan, organisationer och

invånare. Medverkan ska bygga på sociala erfarenheter och syfta till att påverka utformningen av bostadsområden, offentliga lokaler och kommunikationer så att de blir lätt tillgängliga för alla.

När en växande andel äldre bor kvar i ordinärt boende ökar samtidigt behovet av hemtjänst och kraven på att bostäder och närmiljö är tillgängliga. Bostaden fungerar också som arbetsplats för hemtjänstens personal. Brister i form av avsaknad av hiss eller en otillgänglig utemiljö får därför konsekvenser inte bara för den enskilde äldre utan även för personalens arbetsmiljö, omsorgens kvalitet och resursanvändningen.

För att äldre ska kunna bo kvar längre i bostäder som främjar självständighet krävs investeringar i tillgänglighet och närmiljö. Det stärker samtidigt arbetsmiljön för omsorgspersonal och bidrar till en mer hållbar äldreomsorg. Intervjuer och genomgångar av kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning visar dock att samverkan mellan socialförvaltning och stadsbyggnadsförvaltning i många fall är begränsad. Planeringen av bostadsutbud, fysisk miljö och serviceinfrastruktur behöver i högre grad utgå från äldres behov, särskilt i takt med att en stor del av befolkningen framöver kommer att vara över 65 år.

Idag sker samhällsplanering och socialt arbete ofta parallellt utan tydlig samverkan. Detta innebär att sambanden mellan till exempel behovet av särskilda boenden och tillgången till tillgängliga ordinära bostäder inte alltid uppmärksammas. Stadsbyggnadsförvaltningar fokuserar på fysisk planering och exploatering, medan socialförvaltningar arbetar nära individen. För att möta utmaningarna krävs en samlad ansats där perspektiven förenas tidigt i planeringsprocessen.

Den nya bestämmelsen markerar att socialförvaltningens ansvar omfattar både individnära insatser och deltagande i frågor som rör den fysiska miljön. För att detta ska få genomslag i praktiken behöver kommunerna utveckla tydligare former för samverkan, gemensamma mål och integrerade arbetsprocesser. På så sätt kan behov och utmaningar identifieras i ett



tidigt skede och bostadsområden, närmiljöer och serviceinfrastruktur utformas så att de stödjer ett hälsosamt och aktivt åldrande, till nytta både för äldre och för kommunernas verksamheter.

Alla kommuner ska för varje mandatperiod ta fram kommunala handlingsplaner för bostadsförsörjning. Planerna ska bygga på en analys av hur behoven för olika grupper ser ut inom kommunen samt ligga till grund för kommunens markanvisningsriktlinjer. Arbetet med att ta fram handlingsplaner förutsätter och är en möjlighet till intern samverkan mellan kommunens samhällsbyggnadsdel och socialtjänst samt äldreförvaltning i de fall en sådan finns.

Hyresvärdar

Det är i huvudsak hyresvärdarna som har rådighet över om renoveringar och tillgänglighetsanpassningar ska genomföras i större skala inom hyresbeståndet. Allmännyttiga bostadsbolag och privata hyresvärdar har därför en nyckelroll i arbetet med att anpassa det

befintliga bostadsbeståndet till behoven hos en åldrande befolkning.

Efterinstallation av hissar är en av de stora åtgärderna som kan utföras för att möjliggöra kvarboende och öka tillgängligheten i äldre flerbostadshus. Här har den kommunala allmännyttan möjlighet att gå före, eftersom bolagen ofta har ett långsiktigt förvaltningsperspektiv, politisk styrning och således nära koppling till kommunens planeringsarbete. Genom att prioritera investeringar i tillgänglighetsanpassningar kan allmännyttan bidra till att bostadsbeståndet är bättre anpassat för ett hälsosamt åldrande.

För att öka takten i tillgänglighetsarbetet krävs en närmare samverkan mellan fastighetsägare, kommunala planeringsfunktioner och vård- och omsorgsverksamheter. Genom gemensam kunskapsdelning, samordnade prioriteringar och tydligare ekonomiska incitament kan investeringar i tillgänglighet förbättra livskvaliteten för äldre och samtidigt minska belastningen på välfärdstjänsterna.

Fastighetsmäklare

Fastighetsmäklares roll i bostadsförsörjningen har i viss utsträckning varit förbisedd både i kommunernas planeringsarbete och inom mäklarbranschen själv. I maj 2025 fanns 2 546 registrerade mäklare i länet vid 834 företag enligt Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) (2025). Under det senaste året förmedlades 52 217 bostäder, motsvarande omkring sju procent av det privatägda beståndet (SCB 2024; Mäklarstatistik 2025). Denna omfattning visar att mäklare har en central roll på bostadsmarknaden. De följer människors behov nära i olika livsskeden medan kommunernas planering ofta utgår från ett mer övergripande perspektiv, vilket skapar en potential för samverkan.

Intervjuer med mäklare visar att många äldre upplever flyttprocessen som ansträngande, något som även bekräftas i forskning (Nordeström, 2024). Städning, försäljning, deklaration och själva flytten är aspekter som kan utgöra hinder för att byta bostad. En mäklare beskrev hur en mer helhetsorienterad tjänst, där kunden fick stöd genom hela processen, gjorde det lättare för äldre att flytta till en bostad som bättre passade deras behov. Denna typ av arbetssätt förekommer i dag endast i liten omfattning samtidigt som äldre kommer att utgöra en växande målgrupp för branschen.

En närmare dialog mellan kommuner och mäklarfirmer kan ge bättre kunskap om flyttmönster, hinder och preferenser och potentiellt bidra till mer träffsäkra bostadsförsörjningsstrategier. Samtidigt kan mäklartjänster utvecklas för att ge stöd åt grupper som behöver särskild hjälp, vilket kan sänka trösklarna för flytt och stärka flyttkedjorna.

Staten

Som tidigare nämnts har det funnits ett statligt stöd för att tillgänglighetsanpassa gemensamma ytor i flerbostadshus. Nu när det statliga stödet för bostäder för äldre avvecklas och ansvaret i högre grad övergår till kommunerna uppstår ett behov av tydligare statlig styrning kring tillgänglighetsanpassning av det befintliga flerbostadsbeståndet.

Utan statliga stöd som premierar tillgänglighetsanpassningar är det svårt att se hur takten av tillgänglighetsanpassningsåtgärder som kan underlätta för äldre att få tillgång till en större del av bostadsbeståndet ska kunna öka. Anpassningsåtgärder är ofta kostsamma. Att inte nyttja befintligt bostadsbestånd effektivare innebär samtidigt också en samhällskostnad.

Vården

Hälso- och sjukvårdspersonal möter äldre kontinuerligt och kan i det sammanhanget påminna om boenderelaterade behov, till exempel risker kopplade till rörlighet, fall eller social isolering. Personalen kan lyfta frågan och hänvisa vidare, men det är individen själv som behöver fatta beslut och gå vidare med eventuella åtgärder.

I möten inom primärvård, rehabilitering, hemtjänst och biståndsbedömning kan sådana påminnelser bidra till att frågor om bostad inte förbises. Bedömningar från exempelvis fysioterapeuter kan därefter användas av individen som underlag när denne överväger förändringar i sitt boende.

Genom tydliga rutiner kan personalen ges stöd att påminna om dessa frågor så att individen får möjlighet att själv ta initiativ till förändring när behovet uppstår.



6 Referenslista

Abramsson, M., & Andersson, E. (2015). Changing preferences with ageing: Housing choices and housing plans of older people. *Housing, Theory and Society*, 33(2), 1–25.

Agenda, K. (2023). *Boligbehov for eldre innbyggere frem mot 2040*. Rapportnummer R1022340.

Booli (2025). <https://www.booli.se/>

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB. *Bostad Stockholm*. <https://bostad.stockholm.se/bostad>

Boverket (2025). *Bostadsmarknadsenkäten*. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/>
Hämtad 2025-10-23.

Boverket (2022). *Närområden*. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/arkitektur-och-gestaltad-livsmiljo/arbetssatt/arkitekturstrategi/vagledning-arkitekturstrategier/innehall/beskrivningar/arkitekturens-skala/naromraden/>
Hämtad 2025-10-23.

Boverket. *Storstadsregionerna*. <https://www.boverket.se>

Boverket (2020). *Äldre personer*. <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/sarskilda-grupper/aldre-personer/>
Hämtad 2025-10-23.

Clark, W. A. V., & Onaka, J. L. (1983). Life cycle and housing adjustment as explanations of residential mobility. *Urban Studies*, 28, 47–57.

Dieleman, F. M., & Schouw, R. (1989). Divorce, mobility and housing demand. *European Journal of Population*, 5, 235–252.

Direktoratet for økonomistyring (DFØ) (2020). *Kartleggingsrapport fase 1: Boligløsninger og helse- og omsorgstjenester for eldre* (DFØ-rapport 2020:04).

Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) (2025). *Statistik: Antal mäklare*. <https://www.fmi.se>

Gabriel, Z., & Bowling, A. (2004). Quality of life from the perspectives of older people. *Ageing & Society*, 24(5), 675–691. <https://doi.org/10.1017/S0144686X03001582>

Kylén, M., Slaug, B., Iwarsson, S., Dahlgren, D., Björk, J., & Zingmark, M. (2023). Housing attribute preferences when considering relocation in older age. *Innovation in Aging*, 7(Supplement_1), 223–223.

Lindahl, L., & Arman, R. (2006). *Att ta bort trösklarna till ett självständigt liv: Slutrapport från studien om nyttan och värdet av bostadsanpassningar* (Rapport 1:2006). Göteborg: FoU i Väst/GR.

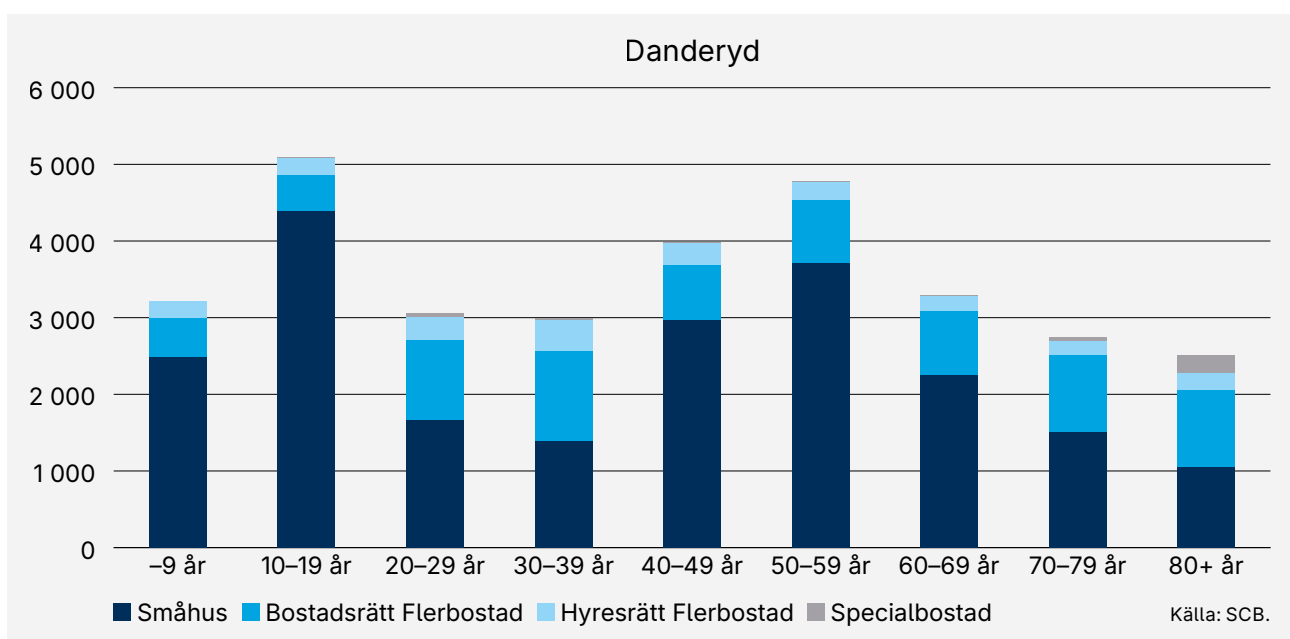
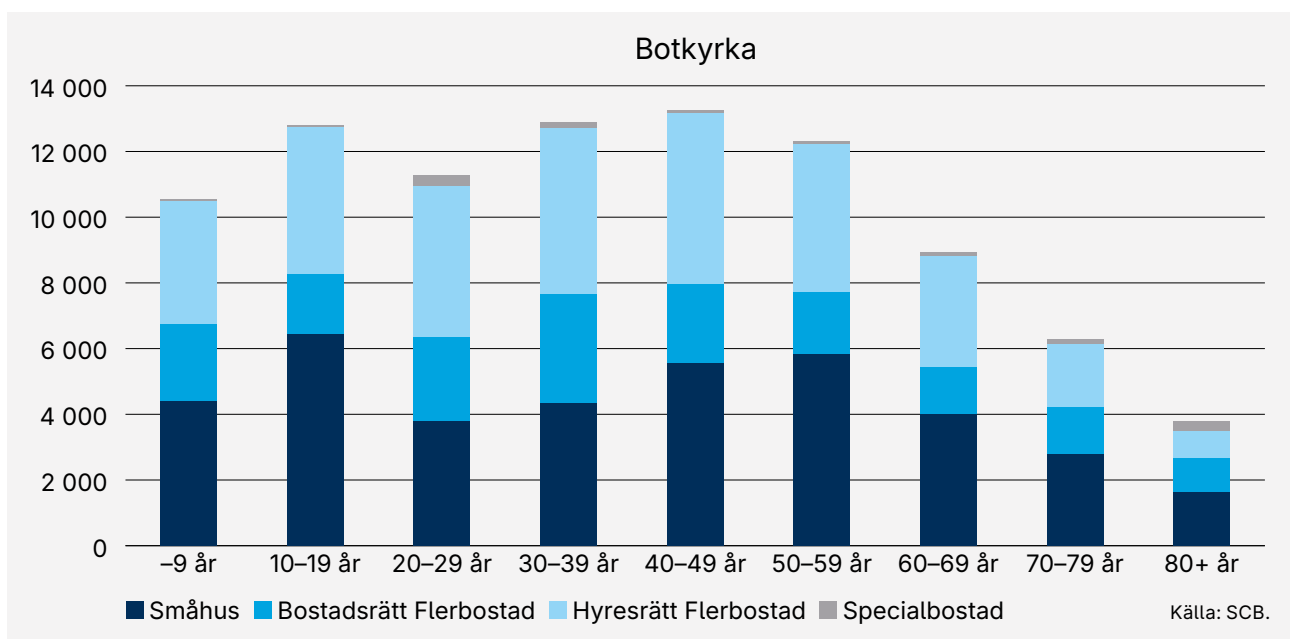
Länsstyrelsen Stockholm (2025). *Läget i länet – bostadsmarknaden i Stockholms län 2025*.

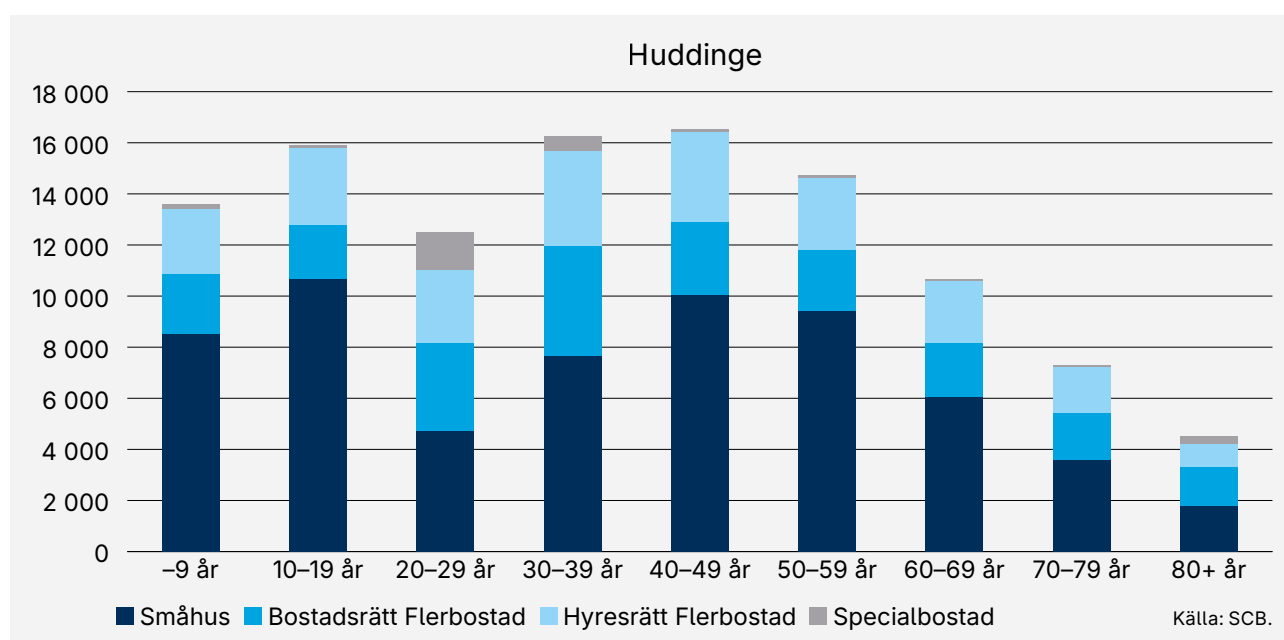
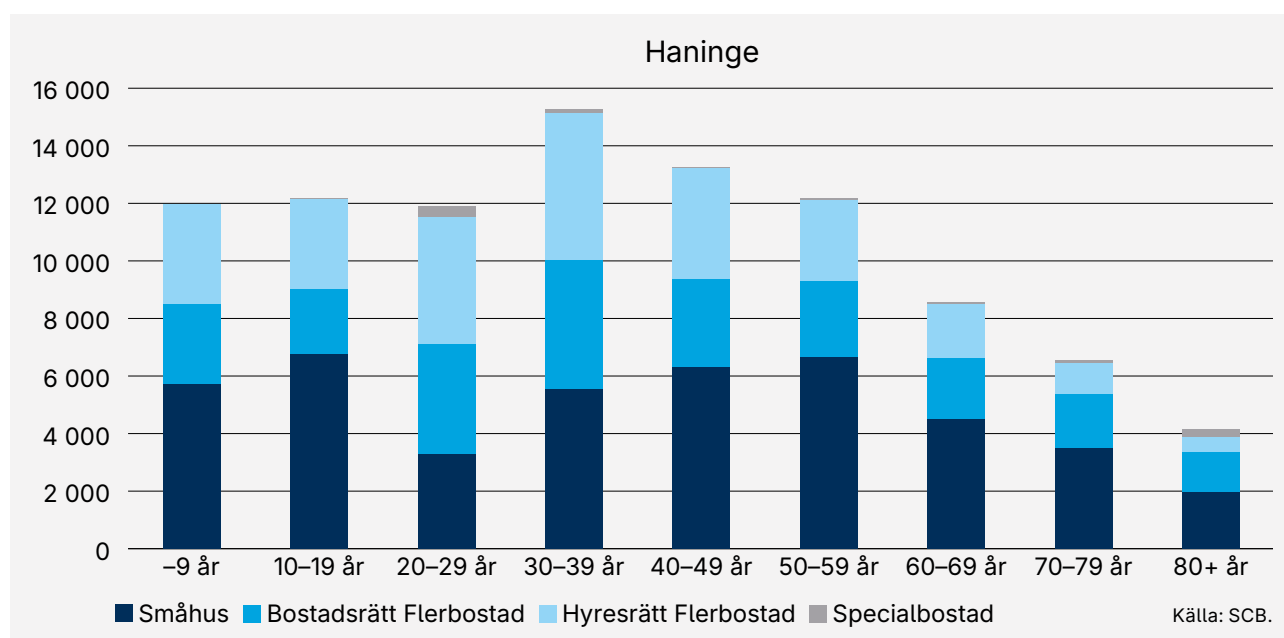
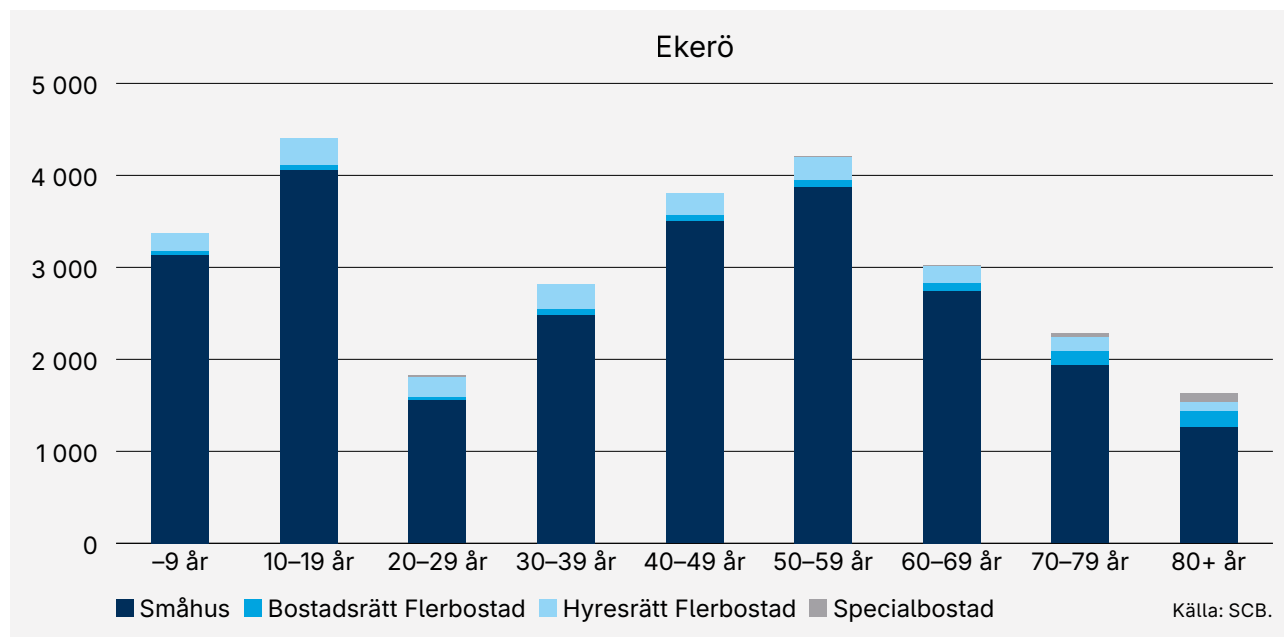
- Mulder, C. H., & Hooimeijer, P. (1999). Residential relocations in the life course. In L. J. G. van Wissen & P. A. Dykstra (Eds.), *Population issues: An interdisciplinary focus* (pp. 159–186). Kluwer Academic/Plenum Publishers.
- Nordeström, F. (2024). *Active ageing in the right place – Contributions from the RELOC-AGE programme*. Lund University, Faculty of Medicine.
- Phillipson, C. (2007). The 'elected' and the 'excluded': Sociological perspectives on the experience of place and community in old age. *Ageing and Society*, 27(3), 321–342. <https://doi.org/10.1017/S0144686X06005629>
- Proposition 2024/25:1. *Budgetpropositionen för 2025 – Utgiftsområde 9 Hälsovård, sjukvård och social omsorg*. Sveriges riksdag. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/proposition/budgetpropositionen-for-2025-utgiftsomrade-9_hc031d10/
- Region Stockholm (2024). *Befolkning – Region Stockholm* [Befolkning – Region Stockholm](#)
- Region Stockholm (2025). *Att tänka bortom villan: Bostäder med småhuskvaliteter i ny form* <https://www.regionstockholm.se/499665/contentassets/bd3e8e8a1f494348ac4a56f1dff42c49/att-tank-bortom-villan-slutrapport.pdf>
- Sandlie, H. C., Flåto, M., & Gulbrandsen, L. (2023). *Eldres boligønsker og bosituasjon* (NOVA Rapport 8/23). OsloMet.
- Snellman, M.-L., Svenlin, A.-R., Burén, L., Jägervik Isaksson, C., Bergmark, M., Blom, B., & Snellman, F. (2024). *Tillsammans för ett bättre liv – livet ut: Forskningsöversikt*. Umeå universitet & Umeå kommun.
- Socialstyrelsen (2024). *Öppna jämförelser 2024 – Enhetsundersökningen om äldreomsorg och kommunal hälso- och sjukvård*.
- Socialstyrelsen (2025). *Statistikdatabasen, område: äldreomsorg*. https://sdb.socialstyrelsen.se/if_ald/
Hämtad: 2025-10-23
- Statistiska centralbyrån (2024). *Antal och andel personer efter region, boendeform, ålder och kön. År 2012–2024* [Databas]. PxWeb. <https://www.statistikdatabasen.scb.se>
- Statistiska centralbyrån (2024). *Antal personer efter region, ålder, hushållstyp, antal barn och kön. År 2011–2024* [Databas]. PxWeb. <https://www.statistikdatabasen.scb.se>
- Storsthlm (2024). *Behovet av kompetensförsörjning inom vård och omsorg: En länsövergripande kartläggning*. <https://www.storsthlm.se/media/zdhjolnn/behovet-av-kompetensf%c3%b6rs%c3%b6rjning-inom-v%c3%a5rd-och-omsorg.pdf>
- Svensk Mäklarstatistik. *Bostadspriser i Stockholms län*. <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/stockholms-lan/>
- Sveriges kommuner och Regioner (2024). *Välfärdens kompetensförsörjning – Personalprognos 2023–2033 och strategier för att klara kompetensförsörjningen*. https://extra.skr.se/download/18.4f76e11319319a5c0f8b7831/1732547501879/SKR_A4_Valfardens-kompetensforsorjning.pdf
Hämtad 2025-12-11.
- Sørvoll, J., m.fl. (2020). *Mobilitet blant eldre på boligmarkedet – holdninger, drivere og barrierer* (NOVA Rapport 5/20). OsloMet.
- Valmyndigheten. *Statistikdatabaser – Äldreomsorg*. <https://www.val.se>
- Verma, I. (2019). *Housing design for all? The challenges of ageing in urban planning and housing design – The case of Helsinki* (Doctoral dissertation 123/2019). Aalto University.

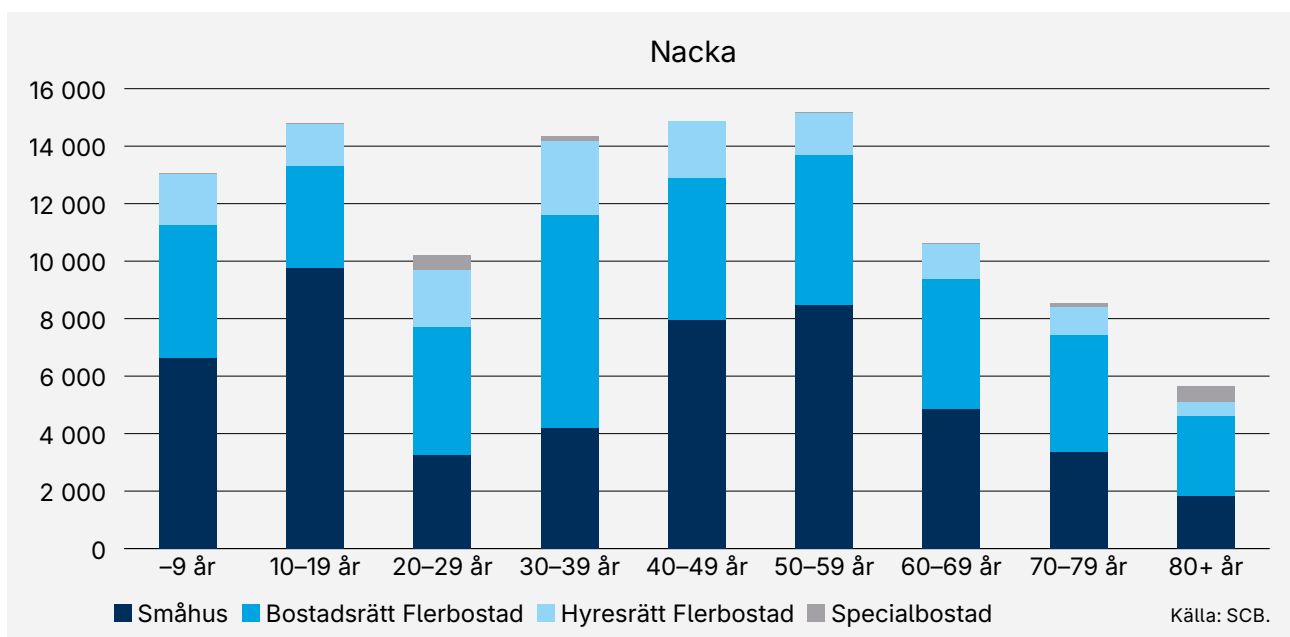
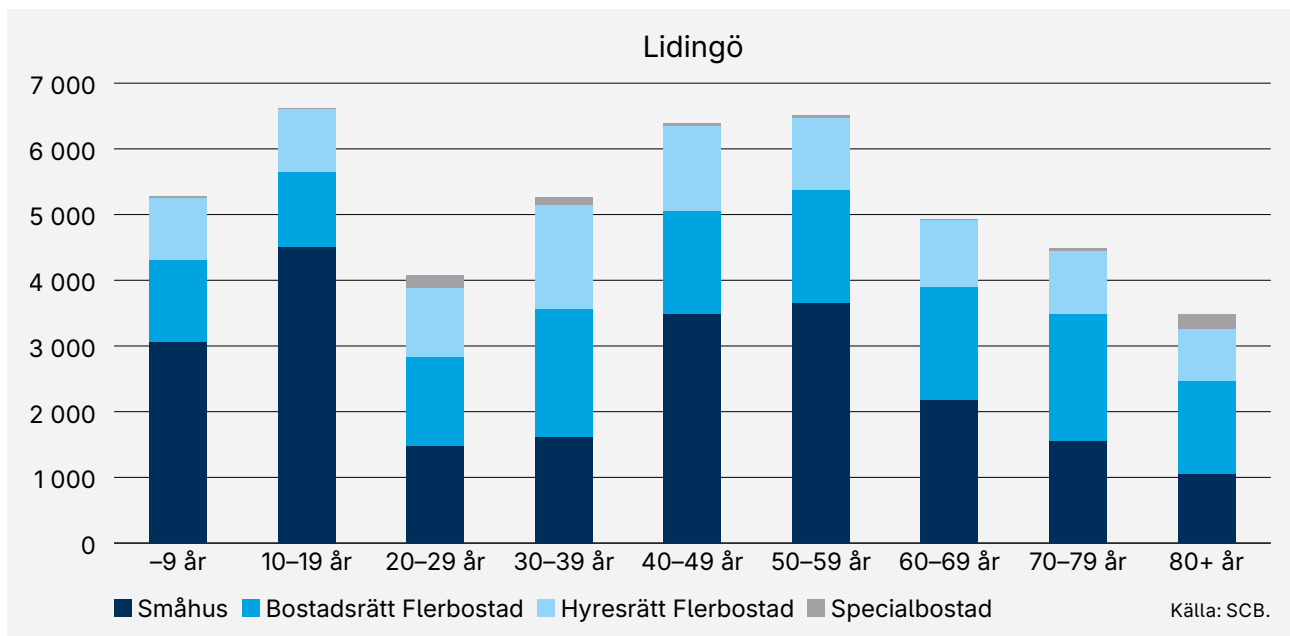
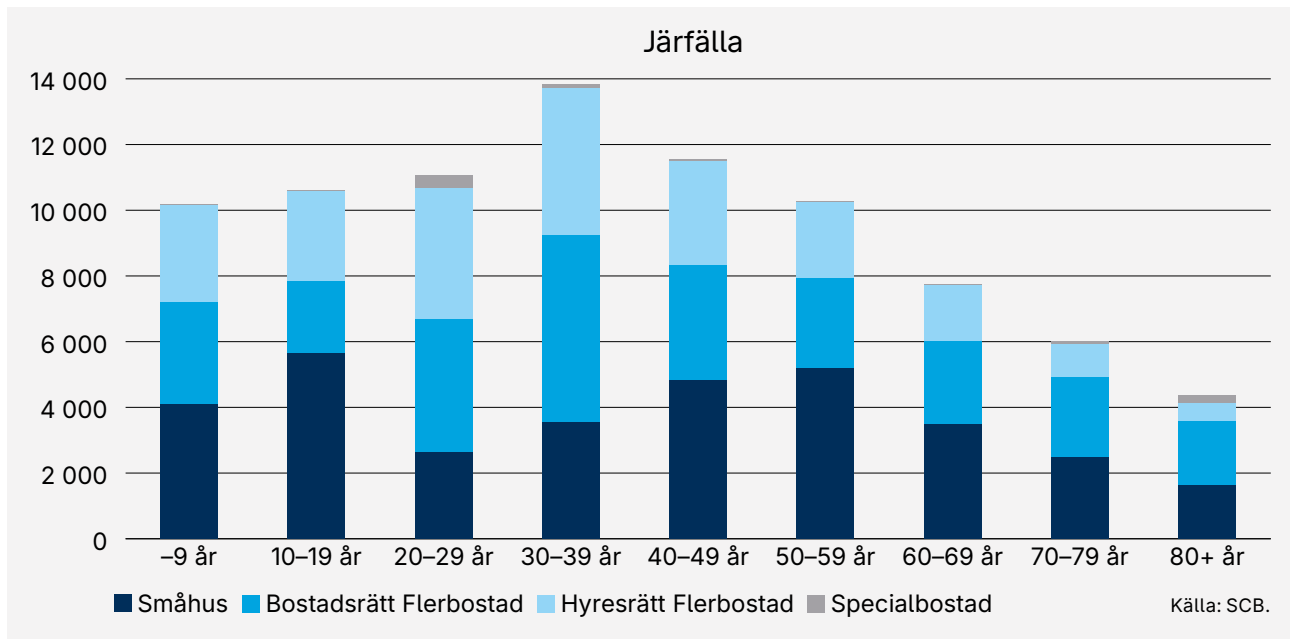


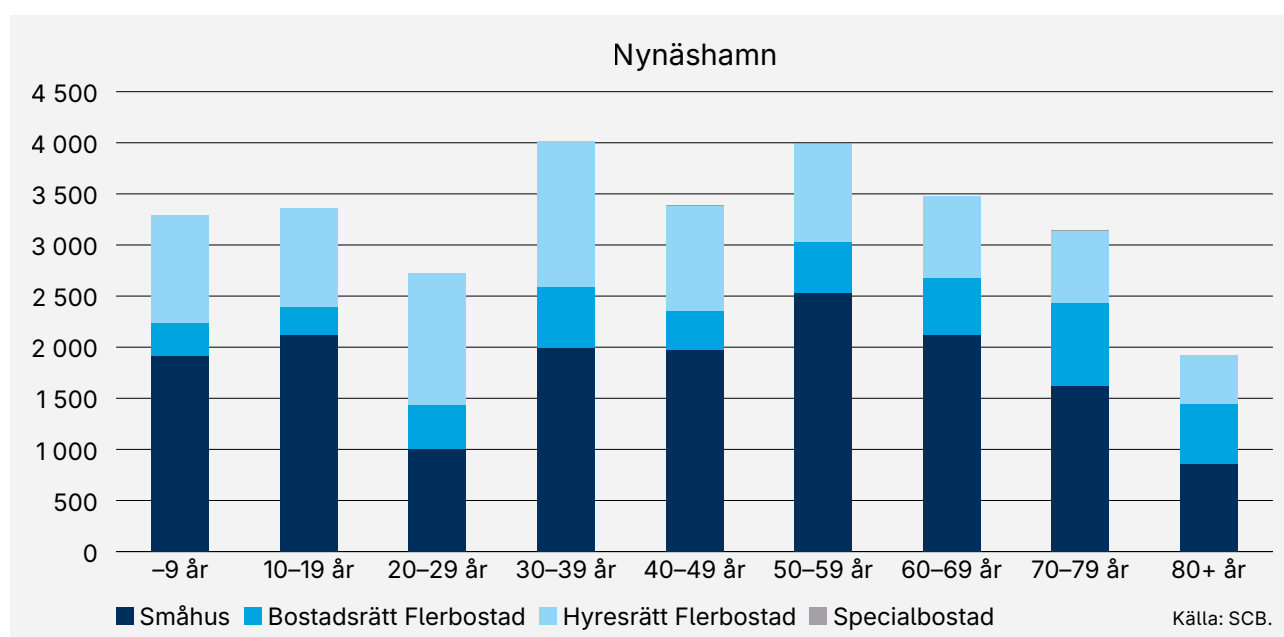
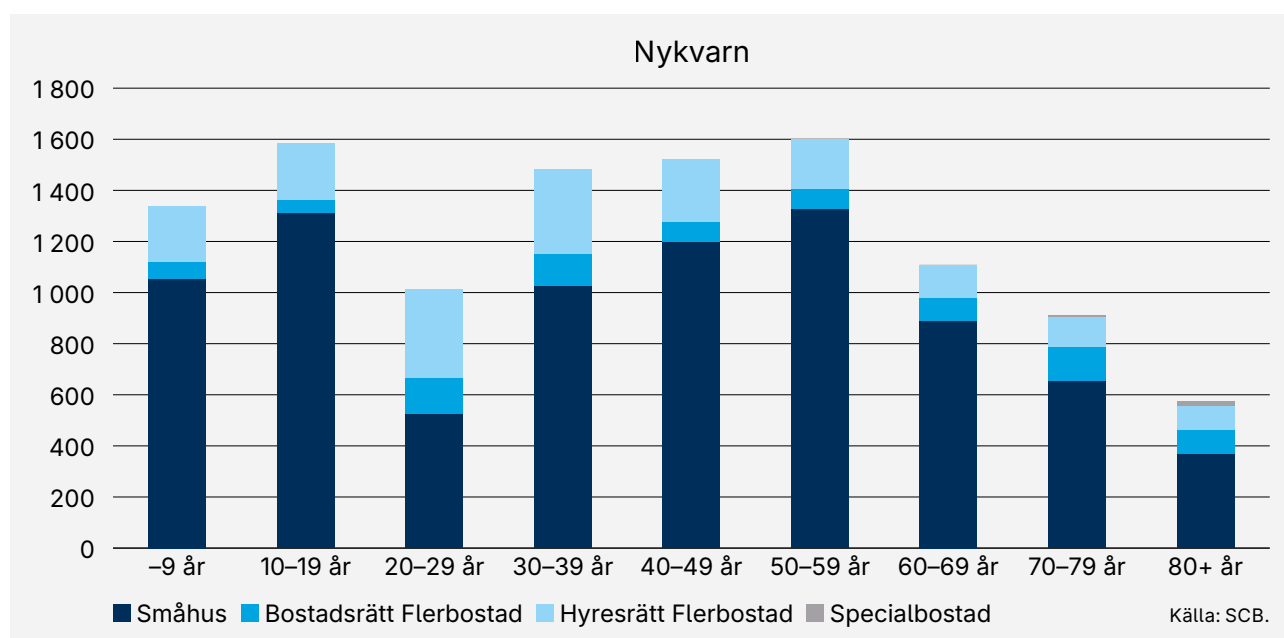
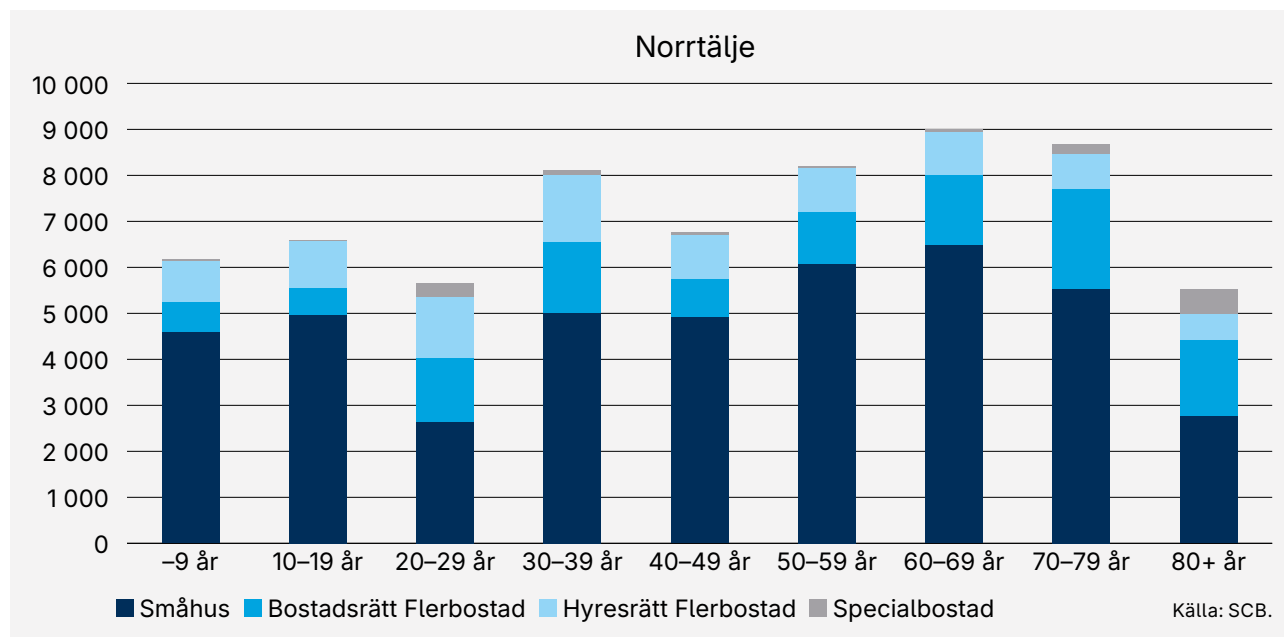
7 Bilagor

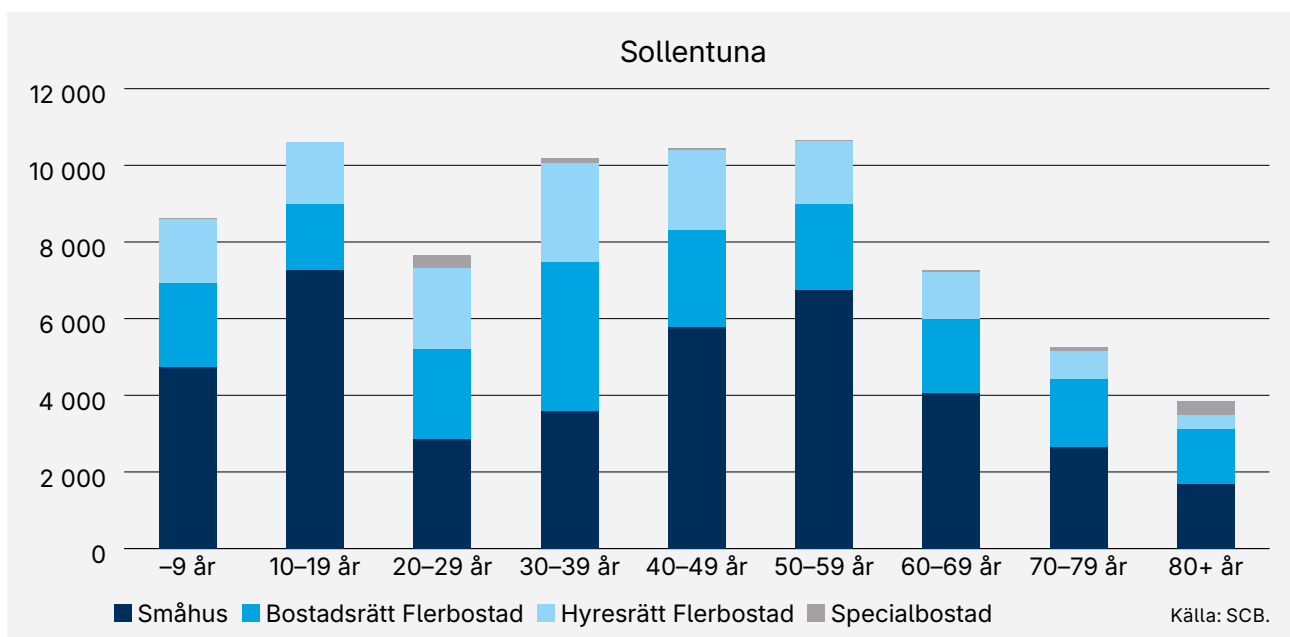
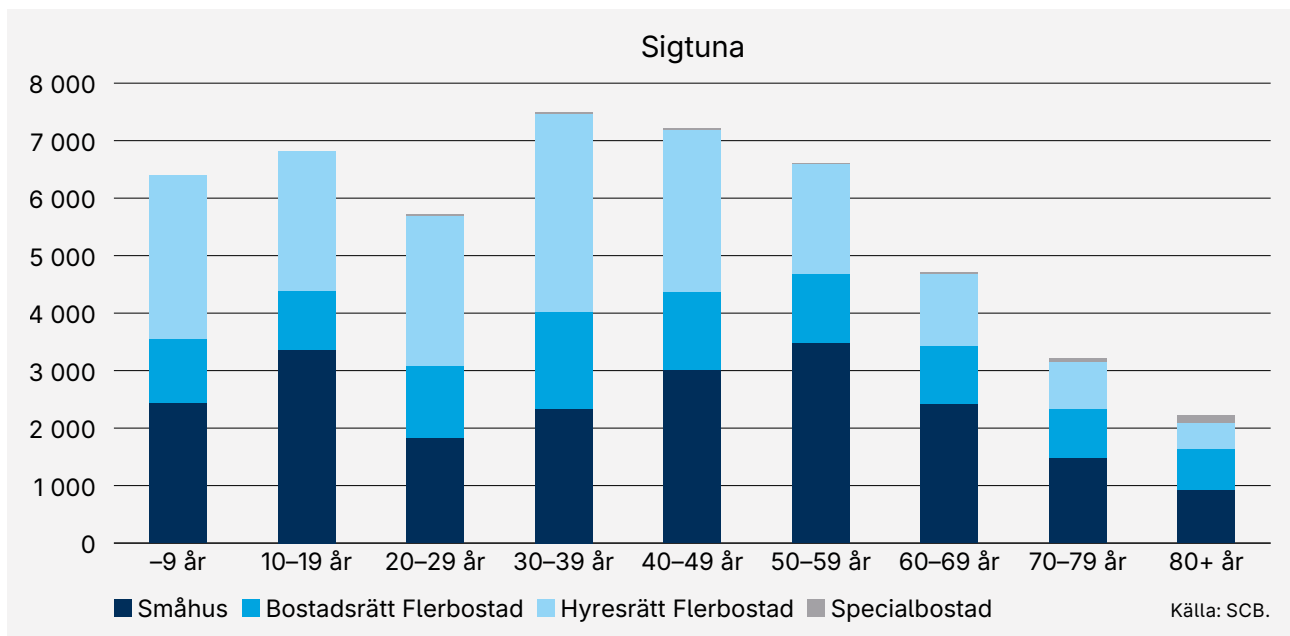
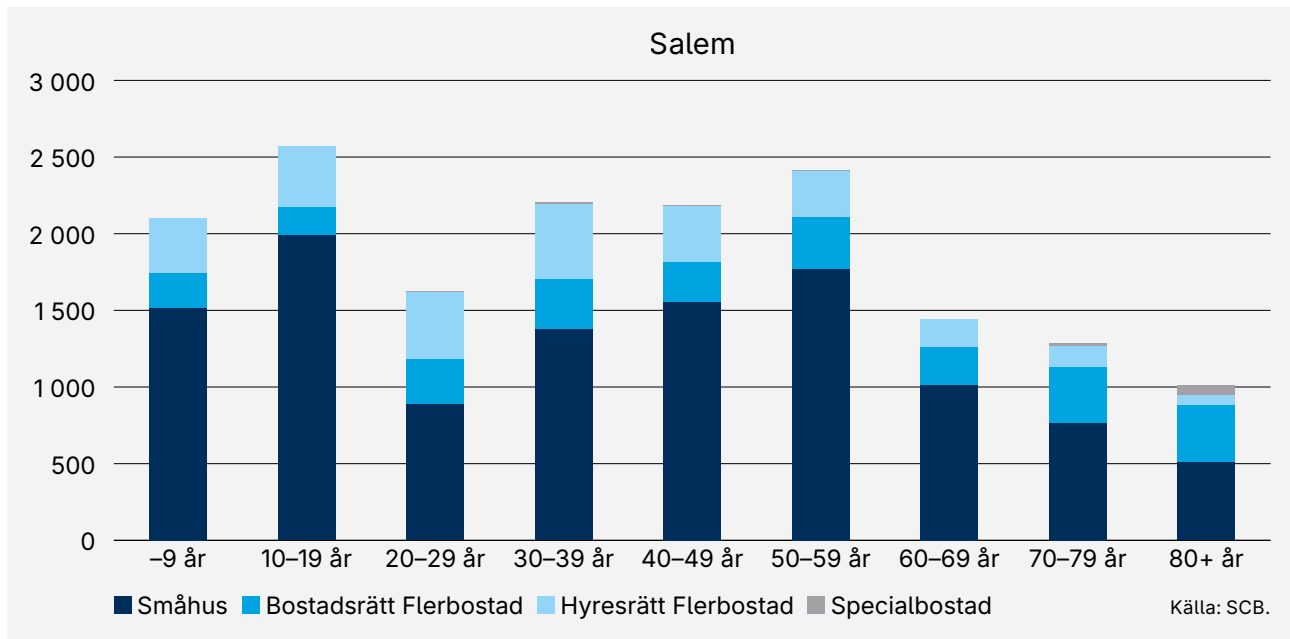
Bilaga 1: Befolkning efter åldersgrupper och boendeform per kommun i Stockholms län

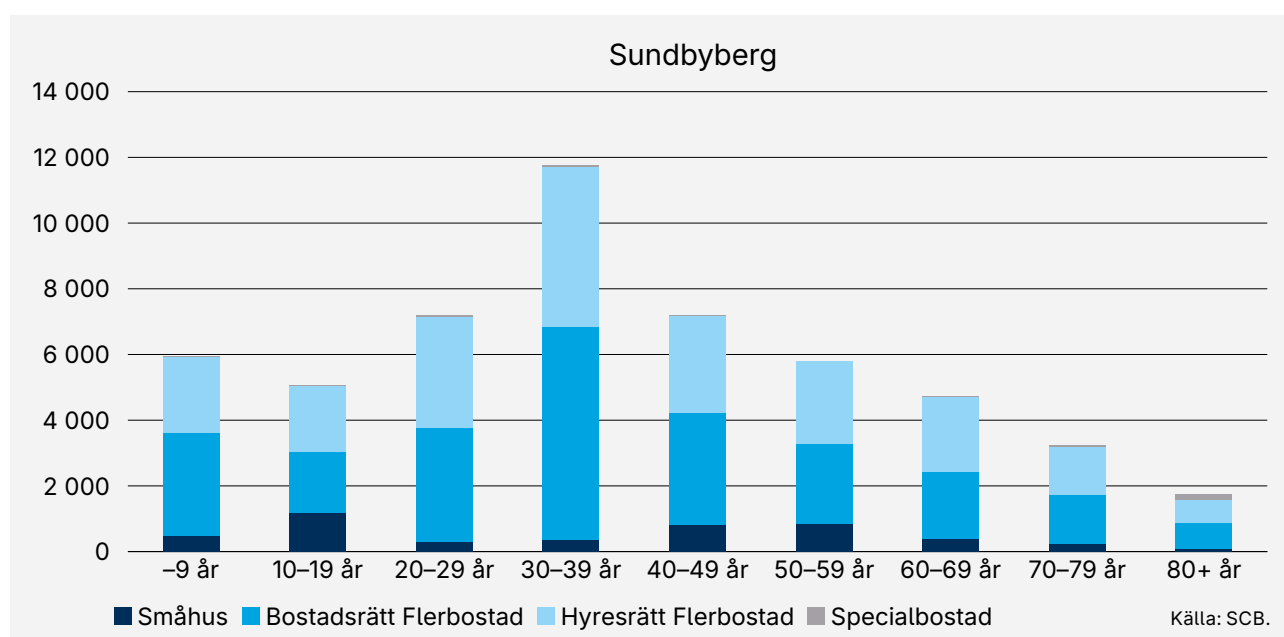
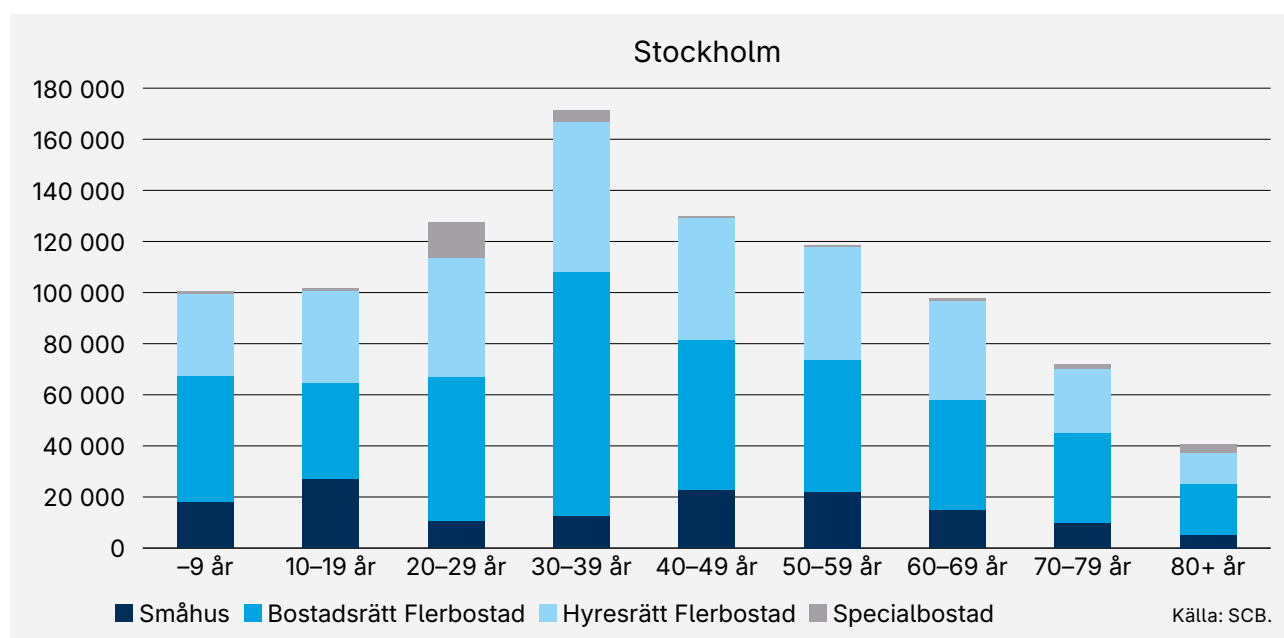
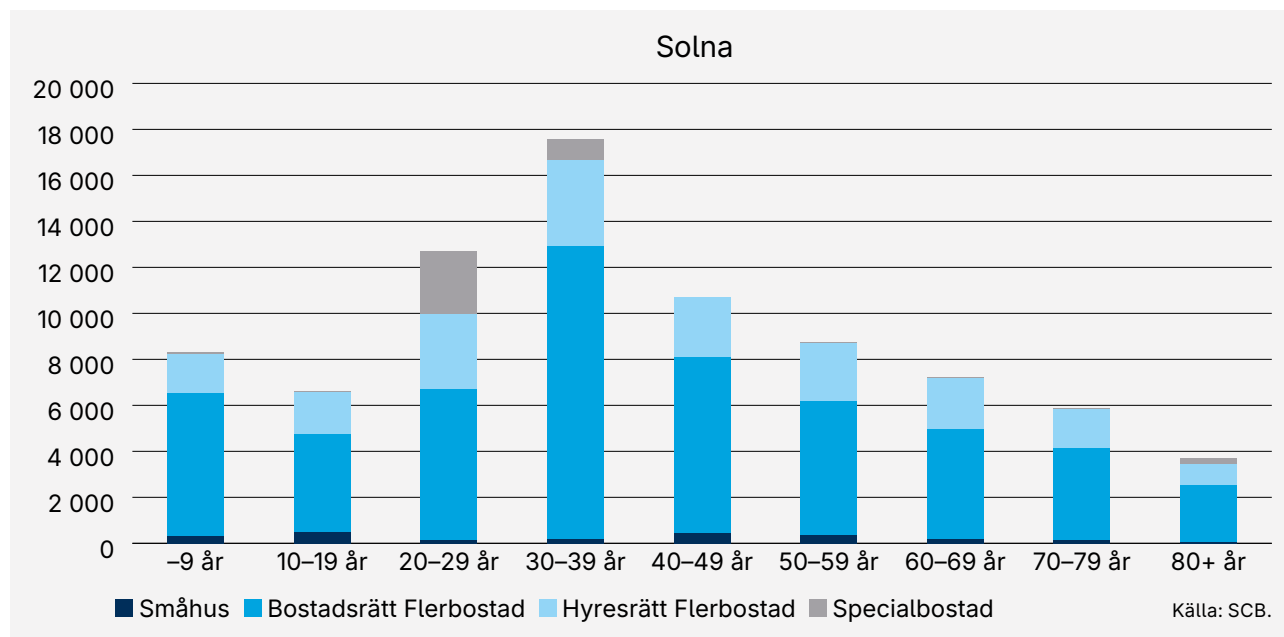


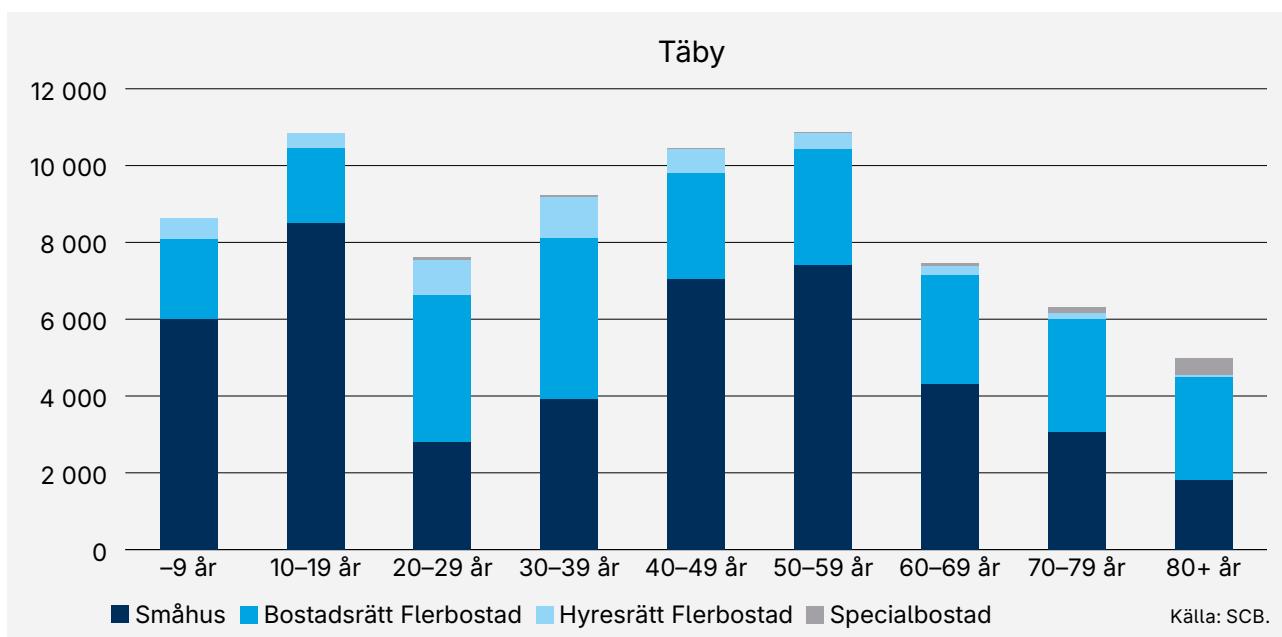
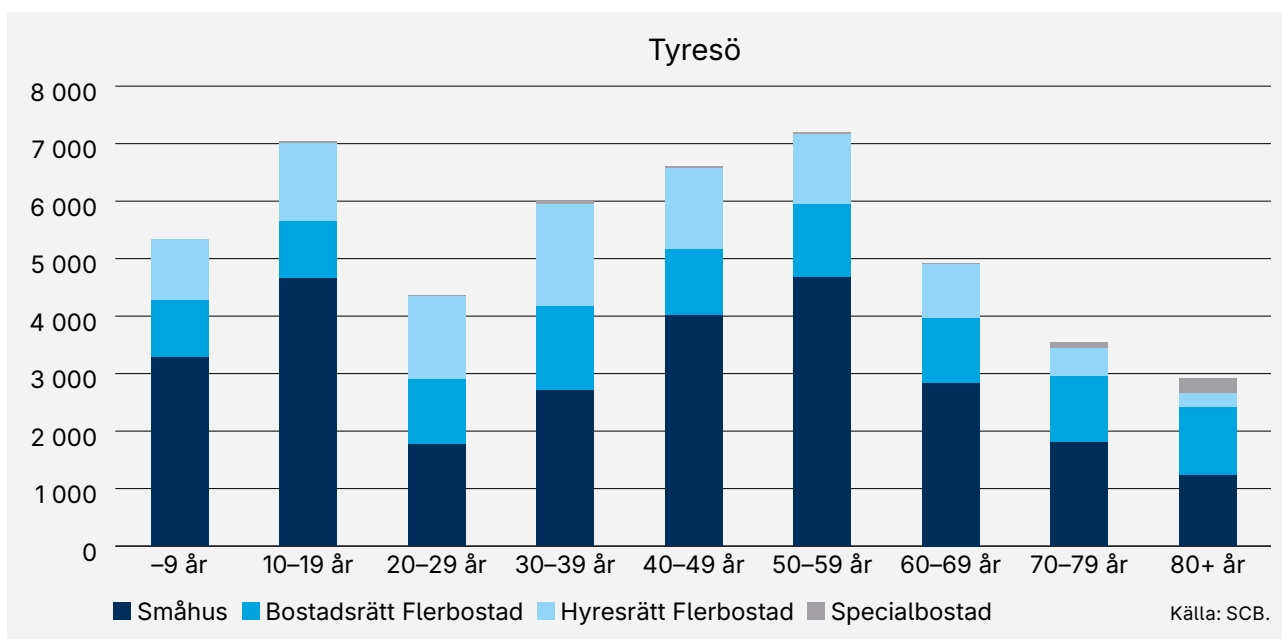
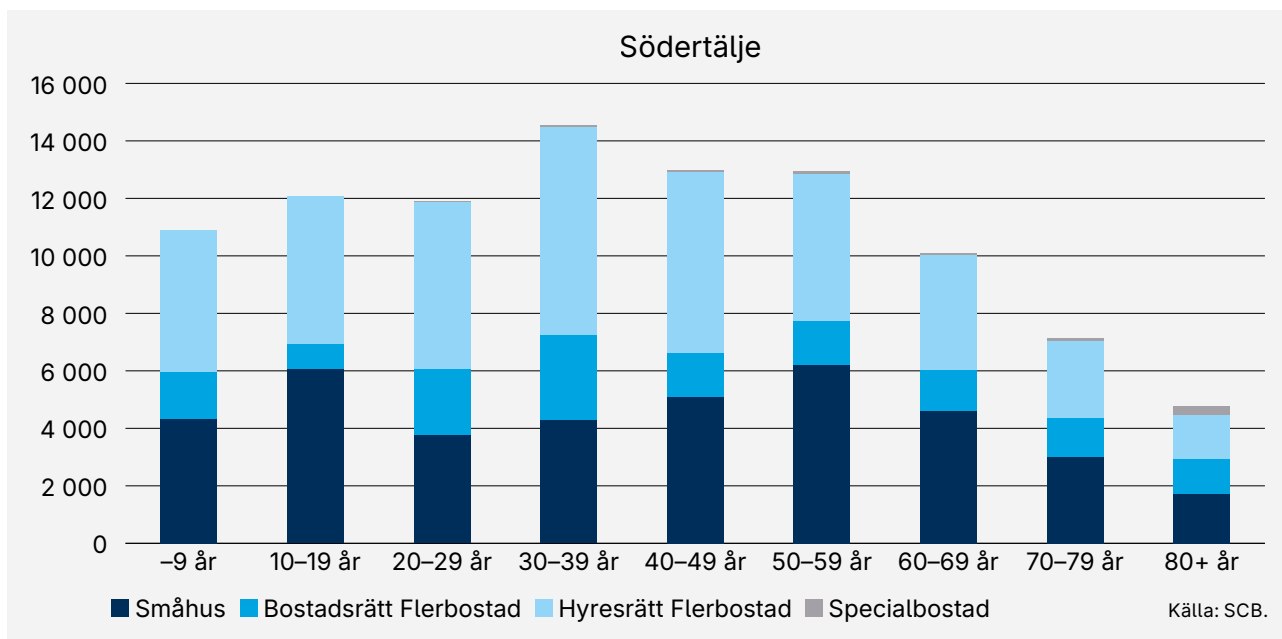


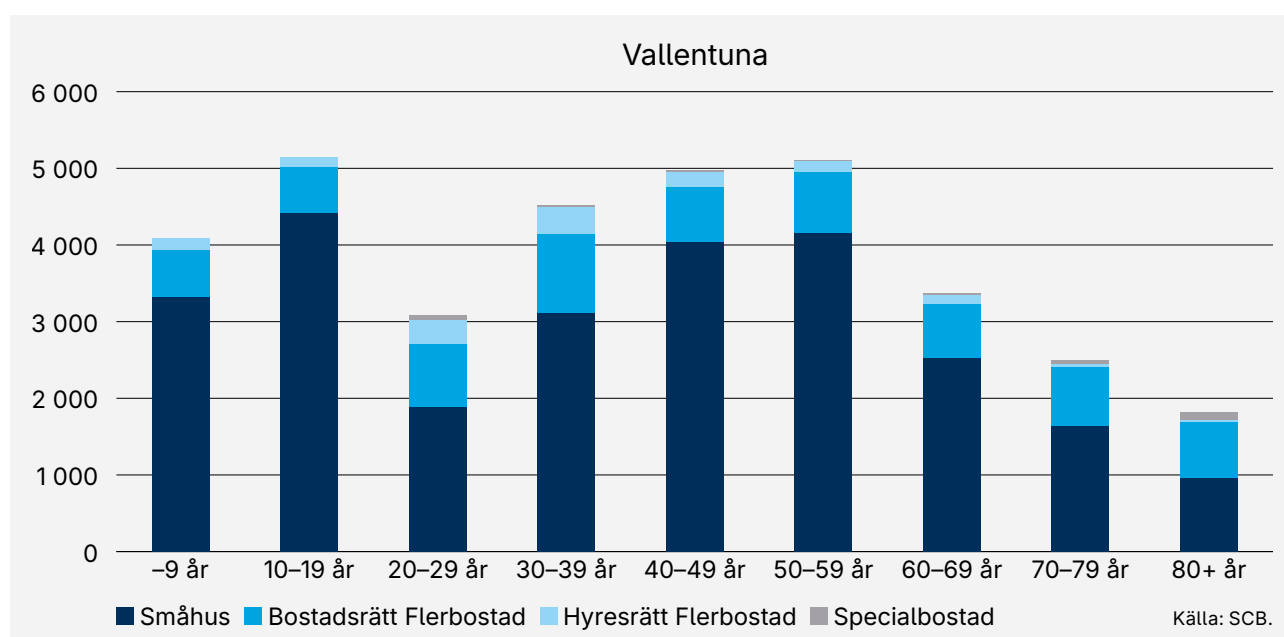
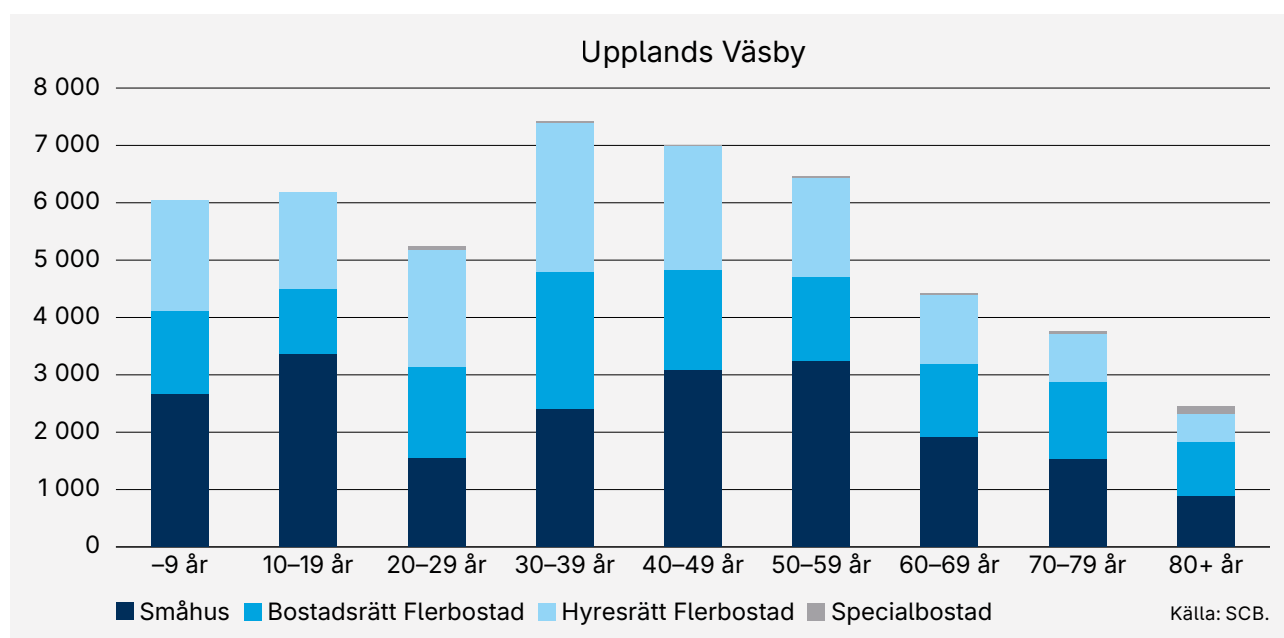
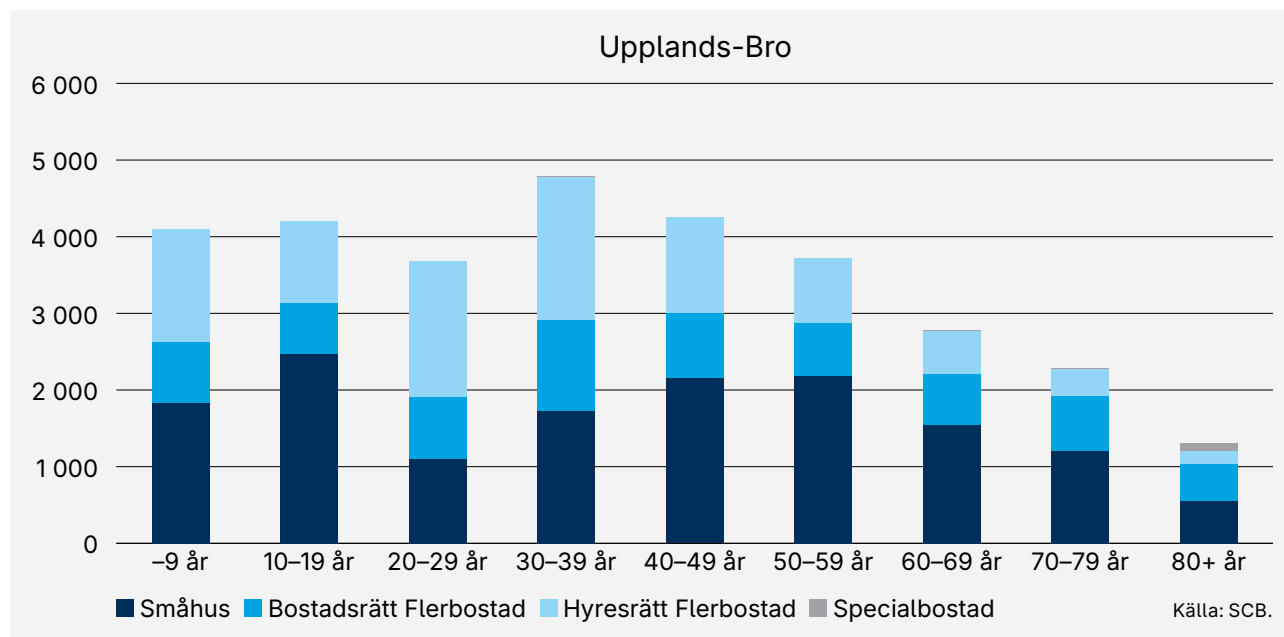


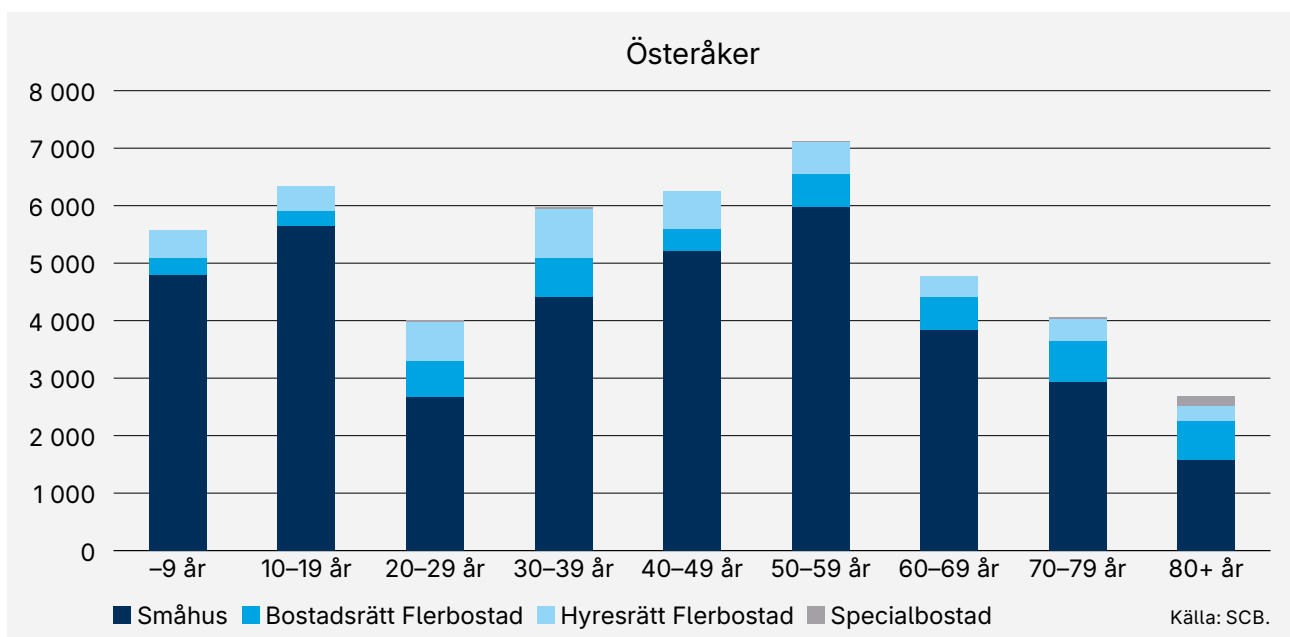
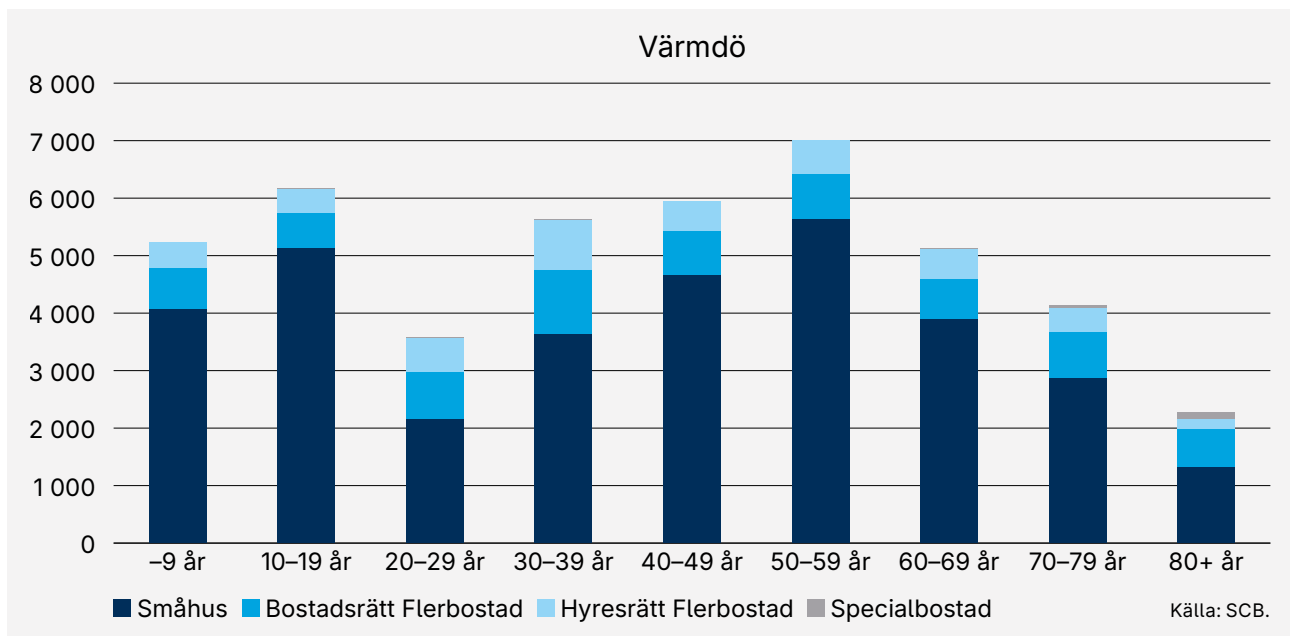
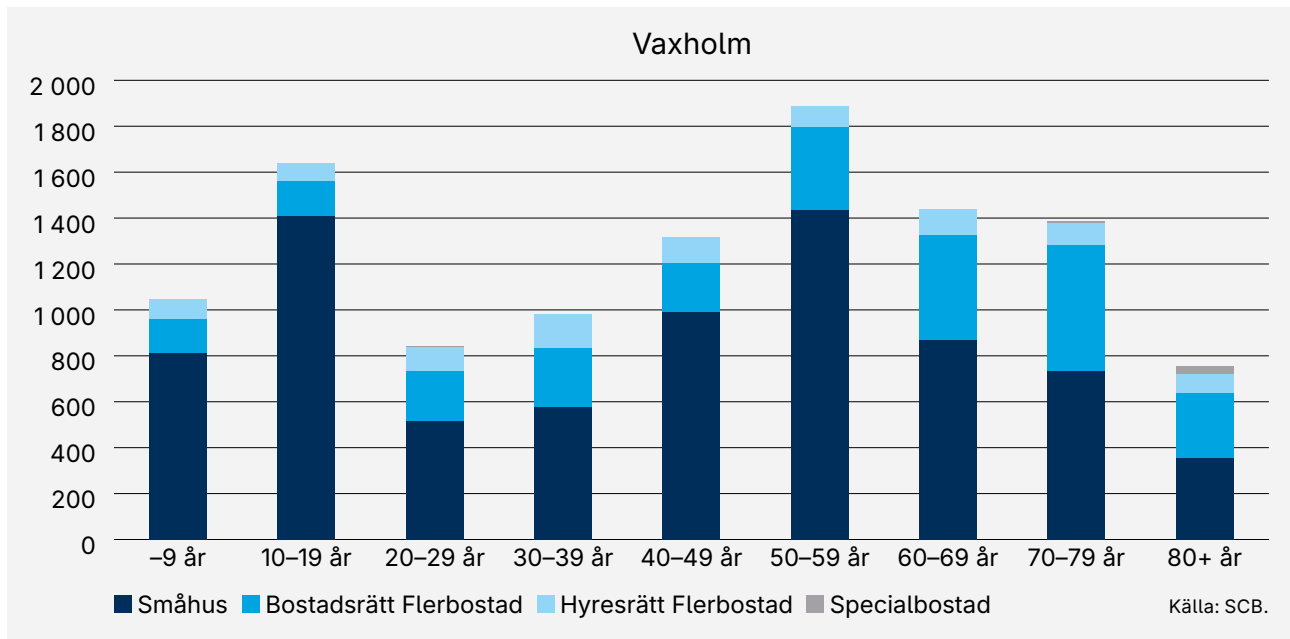










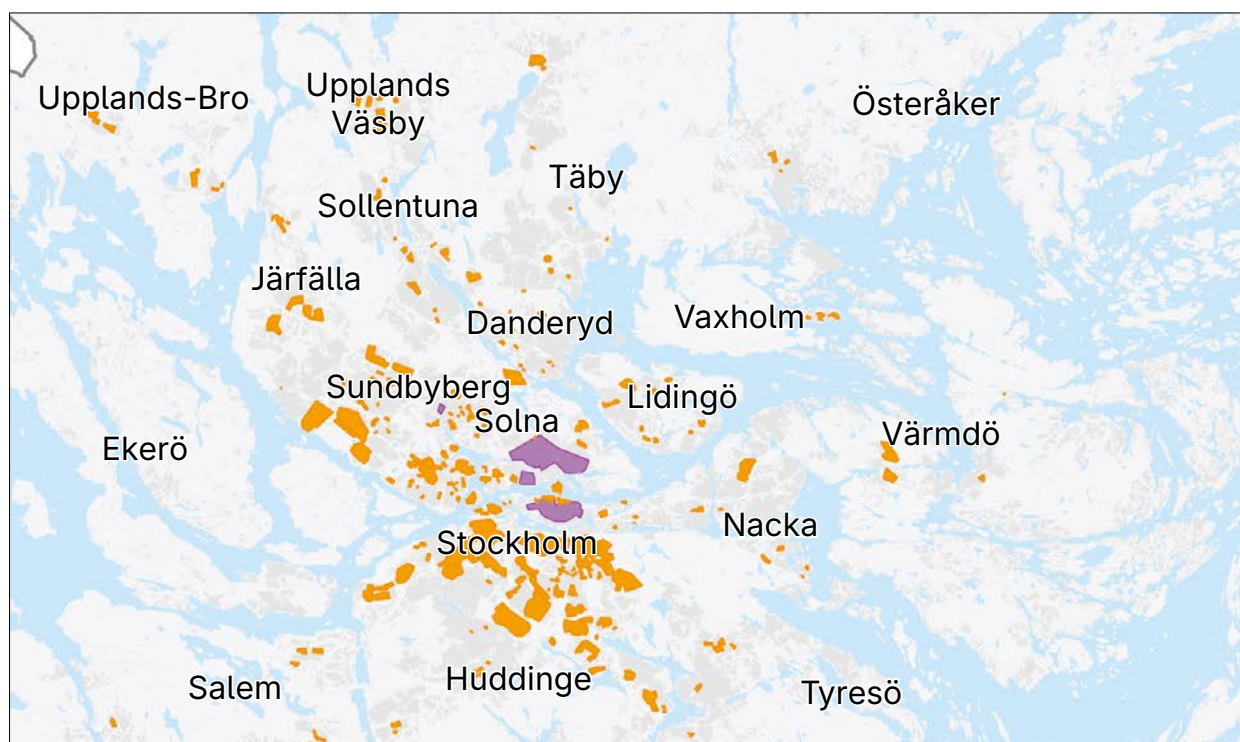


Bilaga 2: Bostadsområden som saknar hiss inom flerbostadsbeståndet

Norra delen av Stockholms län.



Mellersta delen av Stockholms län.



Södra delen av Stockholms län.



