

Rapport om efterfrågan och behov av seniorbostäder. Sammanfattning av resultatet av fokusgrupper och enkätundersökning 2019

Bakgrund

Under våren och sommaren 2019 genomförde Micasa Fastigheter ett utredningsuppdrag med hjälp av Sweco i syftet är att få en fördjupad kunskap om efterfrågan på seniorboende och behov hos företagets kundgrupp. Uppdraget syftade dels till att undersöka vilka kvaliteter i bostaden och närmiljön man efterfrågar i en nyproducerad seniorlägenhet, dels att undersöka marknadsdjupet för seniorbostäder.

Fyra fokusgrupper (gruppdiskussioner) genomfördes:

1. Personer som köar hos Stockholms Bostadsförmedling 75 år eller äldre
2. Boende från några av Micassas befintliga seniorbostäder 80 år eller äldre och som bott minst två år på seniorboendet
3. Köande hos Stockholms Bostadsförmedling som erbjöds bostad i något av Micasa två ombyggda seniorboenden 2018 men som tackat nej
4. Deltagare från arkitektkontor, hemtjänsten (Silviasyster) och Micasa Fastigheter

Efter fokusgrupperna skickades en enkät ut till 600 köande hos bostadsförmedlingen 65 år eller äldre för att verifiera och kvantifiera önskemål och synpunkter som framkommit i fokusgrupperna. 345 svar inkom, vilket enligt Sweco är en fullt tillfredsställande svarsandel.

Här följer en sammanfattning och kort analys av de tre första fokusgrupperna och enkätundersökningen. Diskussionen i fokusgrupp 4 fokuserade mindre på enskilda faktorer i bostäder men ligger till grund för utarbetandet av frågor till enkätundersökningen. För fullständigt resultat hänvisas till Swecos rapport *Seniorbostäder – efterfrågan och behov*.

Fokusgrupper

Viktiga faktorer i en bostad för alla fokusgrupperna

- Geografiska läget är allra viktigast, med närhet till service och kommunikationer.
- Rymlig balkong, gärna avskärmd mot grannar
- Kök med lättåtkomlig förvaring och ugn i bra höjd. Många kan inte nå överskåp i befintligt boende. Helst separat kök och inte öppen planlösning
- Badrum man kan komma in i med rollator eller rullstol. Gärna med stödhandtag och högre toalett. Även golvbelysning lyfts fram som mycket positivt.
- God förvaring
- Bra tillgänglighet generellt, avsaknad av trösklar och elkontakter i lättillgänglig höjd
- Några deltagare har partner som har större vårdbehov och två sovrum önskas av dessa personer.
- Gemensamhetslokal viktig

- Utemiljön ska vara inbjudande, men behöver inte ha mycket aktiviteter eller egen odling.
- Sittplatser och möjlighet till umgänge viktigast
- Personlig service i form av allttiallo önskas av många

Skillnader/Likheter mellan fokusgrupperna

Det är svårt att urskilja några stora skillnader i önskemål kring boende mellan de som köar för en seniorbostad och de som redan bor i en seniorbostad. De som redan flyttat in i en seniorbostad har gjort flytten för att man inte längre klarade en otillgänglig bostad, och bytte då samtidigt till en mindre bostad. De betonade vikten av goda förvaringsmöjligheter p g a detta.

Redan boende betonar också närhet till naturmiljö runt själva bostadshuset som viktig, då man tillbringar mycket tid hemma och rörligheten är begränsad. En del har tidigare haft gemensamhetslokal som disponerats av hyresgästerna själva, men som nu gått över till aktivitetscentra som stadsdelen bedriver. De flesta var mycket nöjda med det, dels för att det gav möjlighet till en aktivare gemenskap med stöd av stadsdelen, men också för att detta gett en minskning av hyran. Redan boende är överlag mycket engagerade i den sociala aspekten i ett seniorboende, men man är också mycket kostnadsmedvetna. Man vill ha möjlighet till gemenskap men inte extra utrymmen som fördyrar boendet.

Köande som tackat nej till erbjuden bostad

Många i denna grupp har också stor insikt om att de vill och behöver flytta till en tillgänglig bostad medan orken finns där. Många söker också en gemenskap med grannar i ett seniorboende. Många upplever utbudet av seniorbostäder som alltför begränsat. Många uttrycker en oro för alltför höga hyror i nybyggnation.

Varför man tackat nej:

- För mycket institutionskänsla i boendet
- För mycket korridorer med sjukhuskänsla
- Boendet inte tillräckligt fräscht, tråkiga golv (linoleummattor) och slitna väggar
- Steril närmiljö med för lite grönska

Enkätundersökningen

Om de köande

Drygt hälften av de svarande bor idag i en bostad med trappsteg, och nästan en fjärdedel har andra tillgänglighetsproblem. Av personer 75 år eller äldre använde 30% hjälpmedel utomhus (merparten rullator), och 15% även inomhus. Ungefär en fjärdedel av svarande över 75 år har också hemtjänst och färdtjänst. Huvudanledningen till att man köar för ny bostad är att den nuvarande bostaden är dåligt anpassad för äldre.

Önskad storlek på bostad och geografiskt läge

Majoriteten, 60% önskar 2 r o k. 26% önskar 3 r o k. 25% önskar 1 r o k, varav de flesta då en etta med sovalkov.

De allra flesta önskar ett seniorboende i den region där man bor idag (innerstaden, söderort eller västerort). Bor man i söderort eller västerort finns också ett ganska stort intresse för att bo i innerstaden.

Viktigast i ett boende

Området och månadskostnaden är de viktigaste faktorerna vid val av bostad. Närhet till service, affärer, apotek/vårdcentral, natur och att området är lugnt och tryggt har mycket stor betydelse för de flesta.

Faktorer som är viktiga i själva bostaden

- Lägenheten: Viktigast är trygghet, boendekostnad, hemkänsla och tillgänglighetsanpassning
- Bostadens utformning i sig: Allra viktigast är planlösningen.
- Kök: förvaringsmöjligheterna är viktigast tätt följt av planering och därefter avlastningsytor, tillgång till matplats och fullstor kyl och frys
- Badrum: standard är viktigast, men tillägg över normal standard (som höj- och sänkbar toalettstol och handfat) hade svalt intresse.
- Balkong mycket viktigt, men svalare intresse för inglasad balkong
- Gott om förvaring är betydelsefullt

Alla faktorer utanför den egna bostaden har generellt lägre betydelse. Högst betydelse har tillgång till besöksparkering följt av gemensam uteplats. Lägst intresse har tillgång till cykelrum, och även tillgång till rum för rollator utanför den egna bostaden och garage hade lågt intresse.

Nuvarande boendekostnad och betalningsvilja

I genomsnitt betalar de svarande idag 5 800 kr för sitt boende. När det gäller betalningsvilja för en nyproducerad bostad var majoriteten beredda att betala 6 000 kr för en enrummare. För en tvåa är majoriteten beredd att betala 7 000 kr, nästan hälften (46%) är beredda att betala 8000 kr, och en fjärdedel (25%) är beredda att betala 9000 kr. För en trea är majoriteten beredd att betala 9 000 kr, nästan hälften (49%) är beredda att betala 10 000 kr, och mer än en fjärdedel (28%) är beredda att betala 11 000 kr.

För vad finns hög betalningsvilja?

När det gäller faktorer som man är villig att betala högre boendekostnader för är tillgång till balkong det som ger flest kryss, följt av snabbt bredband, badrum av hög standard och diskmaskin. För gård är grönska och sittplatser viktigast. Aktivitetsytor och utegym har lägre intresse, och är inte heller något man är villig att betala en högre boendekostnad för.

Gemenskap och intresse för seniorbostäder

Många har en mycket positiv bild av seniorlägenheter, hela 90% kan tänka sig att flytta till ett seniorboende idag eller senare. Över hälften av de svarande angav att man bedömer att man behöver en ny bostad inom fyra år. Den allra största negativa faktorn med nuvarande bostad var att den var otillgänglig/dåligt anpassad för äldre.

Möjlighet till gemensamma aktiviteter värderades generellt lägre än faktorer som hade med den egna lägenheten att göra. Intresset finns dock där. 26% är intresserade av att såväl delta som att arrangera aktiviteter själva, och ytterligare 48% är intresserade av att delta i aktiviteter.

I enkäten fanns också en fråga om inställningen till att dela bostad med en vän. Intresset för det var relativt svalt, 68% av alla svarande var inte intresserade alls. Intresset var något större hos de yngre (under 75 år), där svarade 37% ja eller kanske till möjligheten att dela bostad, jämfört med 21% av de som var över 75 år.

Sammantaget resultat av fokusgrupper och enkätundersökning

Enkätundersökningen bekräftar de faktorer i bostaden som lyftes fram som viktiga av fokusgrupperna. Likaså bekräftas bilden av kostnadsmedvetenhet. Det är få faktorer man är villig att betala en högre boendekostnad för. Normal god tillgänglighet och trygghet verkar vara de grundpelare man eftertraktar. Att det är en åldersgrupp som kanske inte tar sig fram med varken egen bil eller cykel längre slår igenom på betalningsviljan för garage och cykelrum. Däremot är en bra nära utemiljö viktig, både genom balkong och en grön gård. Det är också tydligt att den äldre generationen är digital; ett snabbt bredband är efterfrågat. Något som skiljer sig något mellan enkäten och fokusgrupperna är att den sociala gemenskapen med aktiviteter betonades som mycket viktig av de som deltog i fokusgrupperna, medan de som svarade på enkäten inte värdesatte detta lika högt. Med tanke på den boendekostnad man har idag bedöms ändå betalningsviljan vara relativt hög för en nyproducerad lägenhet.

Kommande ramprogram för seniorbostäder

Resultatet från fokusgrupperna och enkätundersökningen kommer att ligga till grund för Micasa Fastigheters ramprogram för seniorbostäder. Många av de som köar för en seniorbostad idag har en låg boendekostnad. Det är därför viktigt att fånga in de faktorer som är viktigast och mest attraktiva för målgruppen, samtidigt som bostäderna utformas kostnadseffektivt. För de allra flesta äldre är tillgängligheten den största enskilda faktorn för att efterfråga ett nytt boende. Eftersom alla nybyggda bostäder har hög tillgänglighet så är den sociala aspekten det som särskiljer seniorbostaden från nybyggda bostäder i det ordinarie beståndet, det vill säga tryggheten i att bo med andra äldre och möjligheten att delta i gemensamma aktiviteter där man bor. Viktiga tillgänglighetsdetaljer i utformning för att få en enklare vardag kommer också att analyseras. Likaså hur bostäderna fungerar om man behöver hjälp av hemtjänstpersonal i vardagen.

Ramprogrammet planeras att färdigställas under 2020.