

Den demografiska utmaningen

Var och hur ska de äldre bo?

01

Den demografiska kartan

Om fem år är vi över 800 000

År 2030 beräknas **812 000** personer vara 80 år eller äldre – **drygt 160 000 fler** än idag, och 7,6 % av befolkningen. Fram till 2070 fördubblas gruppen ungefär.

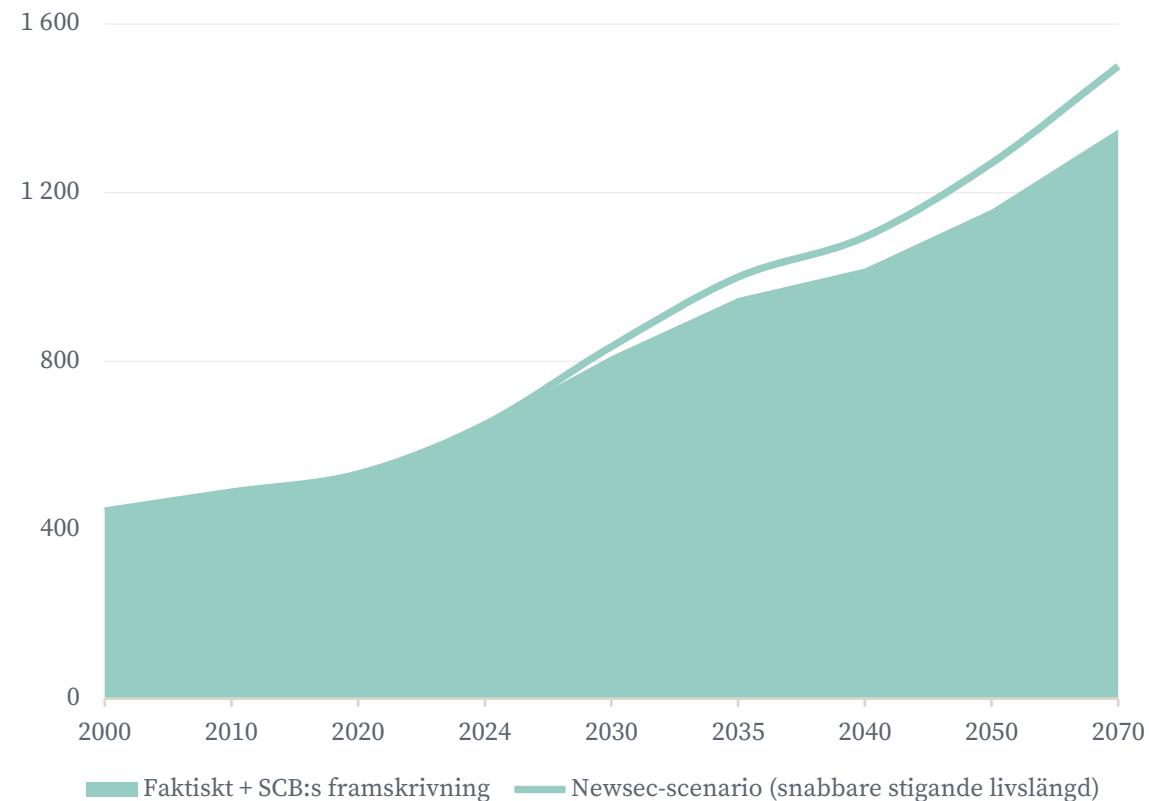
+50 %

ökning av antalet 80+ till 2030-talet

11 %

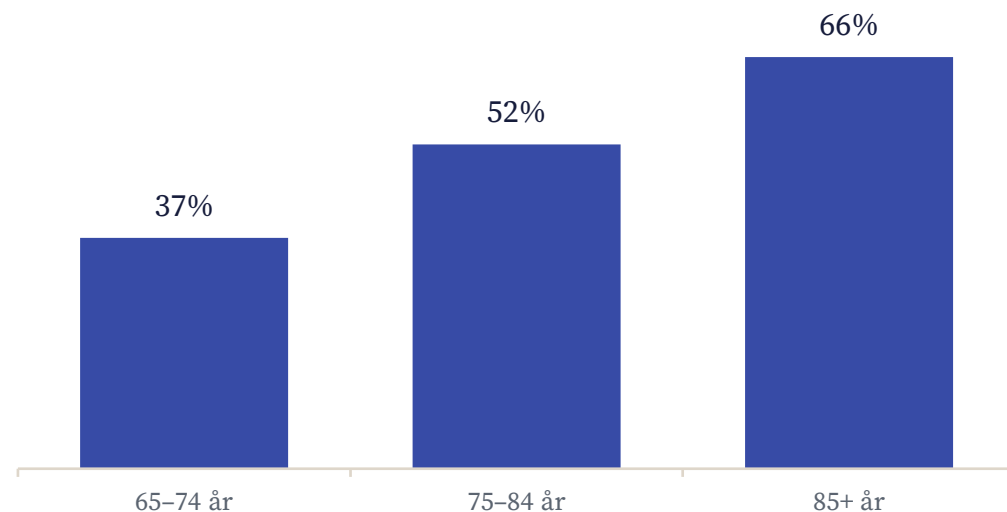
andel av befolkningen som är 80+ år 2070 (idag ~6 %)

De allra äldsta ökar snabbast: **+180 000 i åldern 85+ till 2040** – varav ~153 000 redan de kommande åtta åren.



Det är inte bara fler äldre. Det är fler mycket gamla – som bor ensamma.

Andel som bor ensamma stiger brant med åldern



86 år

medianålder vid flytt till särskilt boende – allt senare i livet

27 mån

är mediantiden man bor på ett särskilt boende innan livets slut

Kvinnor lever längre (85,5 år) än män (82,5 år) – och bor i högre grad ensamma. Ofrivillig ensamhet är inte bara ett välbefinnandeproblem; den driver vårdbehov, fallolyckor och förtida flytt till dyrare boendeformer.

Färre som arbetar ska bära fler som är äldre

166 mdkr

Kommunernas kostnad för äldreomsorg
2024 – motsvarar 2,6 % av BNP

57 %

av äldreomsorgens kostnader går till
särskilt boende – det driver
kostnadsutvecklingen

2–4 mkr

kostar en ny plats i särskilt boende att
bygga – tunga investeringar i en
växande grupp

Behoven blir samtidigt mer komplexa. Fler lever längre med sjukdom och funktionsnedsättning. Att bygga oss ur detta med enbart fler – och dyra – vårdplatser är varken ekonomiskt eller praktiskt möjligt. Vi behöver boendeformer som skjuter upp och minskar vårdbehovet. Mycket av omsorgen vilar dessutom på anhöriga – en dold insats som blir allt tyngre att upprätthålla.

Källa: Socialstyrelsen, Lägesrapport 2026; kommunala byggprojekt 2018–2025 (Kil, Vårgårda, Eskilstuna, Örnköldsvik): ~2–4 mkr/plats.

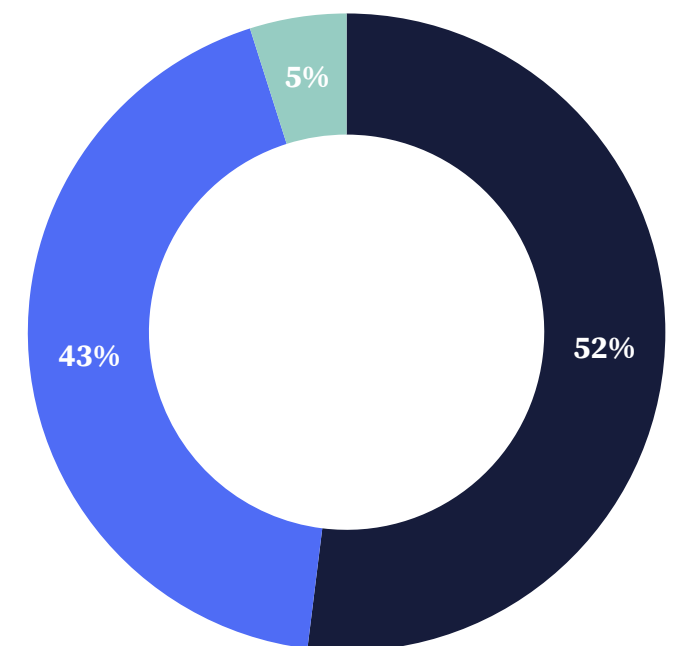
Drygt hälften av de äldre bor i småhus

Drygt hälften av personer 65+ bor i småhus – ofta en stor villa, inte sällan med trappor och utan hiss. Bara **5 %** bor i specialbostäder (säbo, trygghets- och seniorboende). Bostadsbeståndet matchar inte åldrandet.

Många hus behöver anpassas när rörligheten minskar – en kostnad som ofta hamnar hos kommunen. Och de bäst belägna småhusen blockeras för barnfamiljer som behöver dem.

VAD VILL ÄLDRE SJÄLVA?

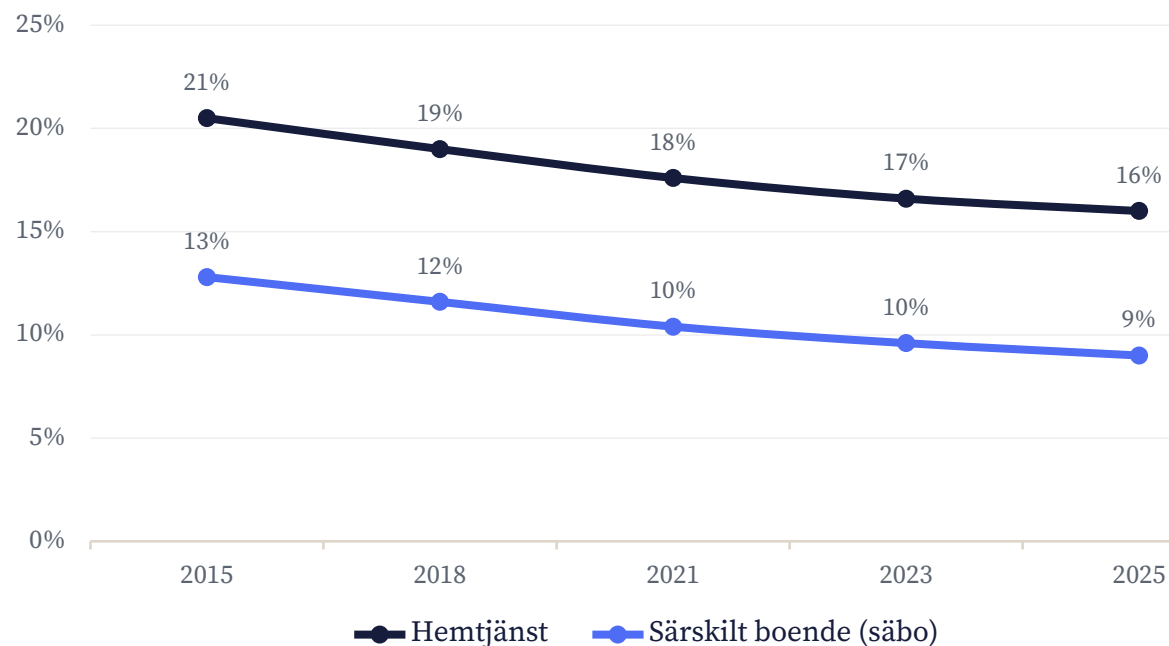
En stor majoritet vill helst **bo kvar** – få söker sig idag till senior- eller trygghetsboende. Efterfrågan måste förtjänas med trygghet, gemenskap och tillgänglighet – inte en flytt som bestraffas.



■ Småhus ■ Flerbostadshus ■ Specialbostäder

Källa: SCB, antal personer 65+ efter hustyp (bearbetning Newsec). Andelar avrundade. · Äldres preferenser: attitydundersökningar och forskning (Lunds universitet/CASE).

Omsorgen drar sig tillbaka – trots fler äldre



Från var fjärde – till var elfte

År 2000 bodde **~25 %** av alla 80+ i säbo – idag **~9 %**. Även hemtjänsten faller, från drygt 20 % till ~16 % på tio år.

OCH ÄLDREBOENDENA – HAR DE VUXIT?

≈ 88 800

platser i säbo idag – ungefär lika många som för tio år sedan

+33 000

platser behövs till 2034 (Vårdföretagarna)

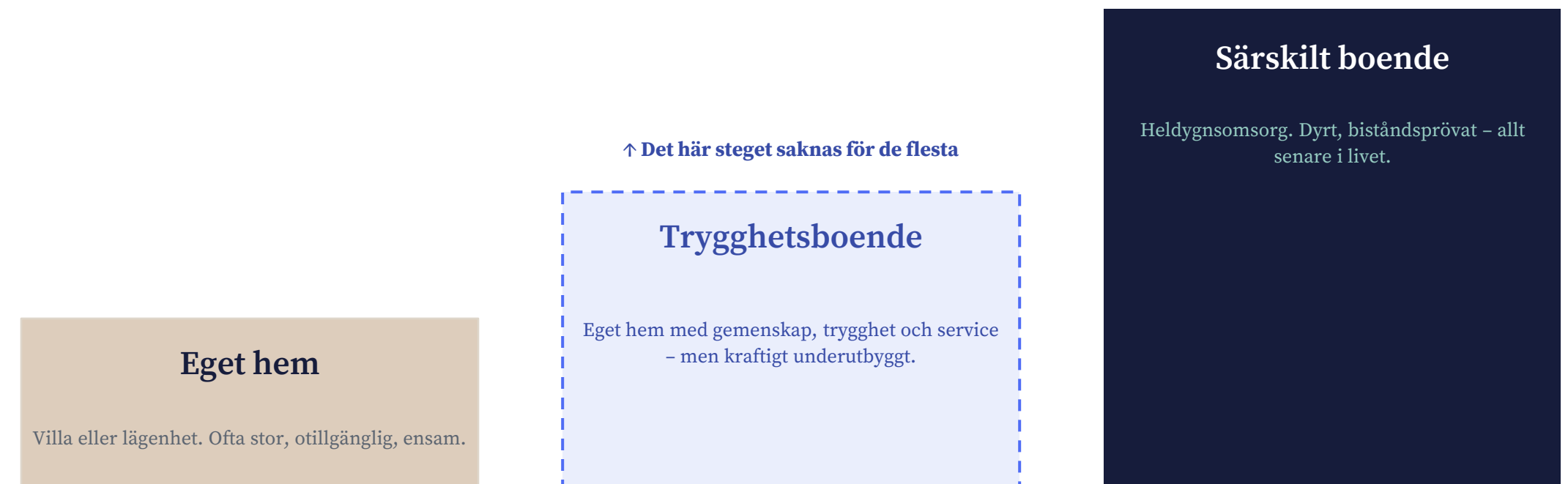
Andelen faller och platserna står stilla medan 80+ växer. Bakom siffrorna växer köerna: fler än 7 100 med biståndsbeslut har väntat längre än lagstadgade tre månader på en plats (IVO).

Källa: Socialstyrelsen, Lägesrapport 2026 (andel 80+); Boverkets bostadsmarknadsenkät 2025 (~88 800 platser); Vårdföretagarna 2025 (+33 000 till 2034); IVO (särskild avgift 2022–2024).

02

Trygghetsboende

En trappa med ett trappsteg som saknas



Resultatet: man bor kvar för länge i ett olämpligt hem och flyttar sedan – ofta i kris – rakt in i det dyraste alternativet. Mellansteget skulle skjuta upp och minska behovet av säbo.

Vi har börjat – men vi är långt ifrån framme

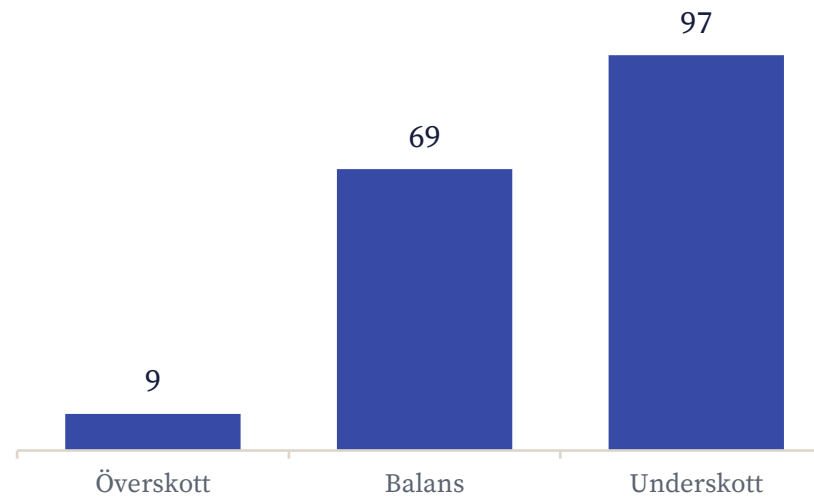
~27 000

trygghetsbostäder finns idag i hela landet
– mot ett behov som växer snabbt

29 / 290

kommuner har infört bistanndsbedömt
trygghetsboende

Bland kommuner som har trygghetsbostäder



Fler än hälften rapporterar underskott.

Och bland dem som saknar?

47

kommuner utan trygghetsbostäder
uppgir ändå att behovet finns.

Det fungerar – och det lönar sig

Trygghetsboendet har två försprång på en gång: ett mänskligt och ett samhällsekonomiskt.

MÄNSKLIGT VÄRDE



Gemenskap mot ensamhet

Grannar i samma skede och en trygghetsvärd bryter ofrivillig ensamhet – en stor dold hälsorisk.



Trygghet i vardagen

Tillgänglig miljö, larm och en känd kontakt minskar oro, fall och akuta vårdbesök.



Aktivt, självständigt liv

Gemensamma måltider och aktiviteter skjuter upp behovet av omsorg.

SAMHÄLLSEKONOMISKT

+9,3 mkr

samhällsekonomisk vinst per boende över tio år, efter avdrag för investeringsstödet (Bas-scenario).

Mekanism: uppskjuten hemtjänst, färre fallolyckor och färre vård dygn – ca 3,3 mkr per boende och år.

Scenarier (nuvärde 10 år vs stöd): **Låg -2** · **Bas +9,3** · **Hög +30 mkr**

Det billigaste för kommunen är inte alltid billigast för samhället: fler mellanboenden kan sänka de totala vård- och omsorgskostnaderna med uppemot 4 mdkr/år – ändå byggs det för långsamt.

Källa: Newsec, kalkylmodell trygghetsboende (Låg/Bas/Hög, illustrativ); Myndigheten för vård- och omsorgsanalys (samhällsekonomisk potential, ~4 mdkr/år vid fler mellanboenden); Socialstyrelsen.

Just när behovet ökar dras stödet in

2008

2015

2018

2025

Begreppet trygghetsboende föreslås av
Äldreboendedelegationen

Investeringsstöd för äldreboendestäder införs
i nuvarande form

Stödet höjs till 400 mkr; biståndsbedömt
trygghetsboende blir lag

Stödet avvecklas – pengarna tar slut



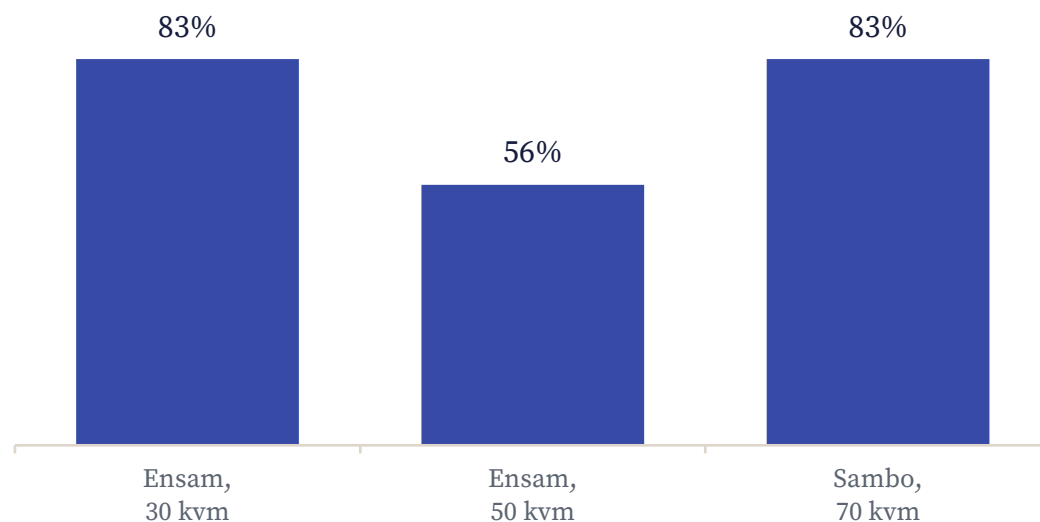
Paradoxen: stödet (492,5 mkr för 2025) fasas ut samtidigt som 80+-gruppen ökar med 160 000 till 2030. Marknaden ensam bygger sällan mellanboendet – det kräver långsiktiga och förutsägbara spelregler.

03

Systemen som låser fast oss

Många – men inte alla – har råd att flytta

Andel 65+ som klarar hyran för en nybyggd trygghetsbostad



~26 000 kr

medelinkomst per månad för personer 65+ (311 tkr/år)

En liten trygghetsbostad är överkomlig för de flesta. Men en ensamstående med garantipension och en lite större lägenhet hamnar nära Kronofogdens existensminimum (6 186 kr/mån att leva på).

Slutsatsen: marknaden klarar en stor del – men inte de svagaste.

Bostadstillägg och en subventionerad andel behövs.

Källa: Newsec, betalningsförmåga 65+ (SCB-inkomstdata); hyresantagande ~1 800 kr/kvm/år; Kronofogdens normalbelopp 2025.

Man får inte ta betalt för tryggheten

Det som gör ett trygghetsboende tryggt – personal på plats, gemensam service, en värd – är just det som är svårast att finansiera. I ett ordinärt boende kan en hyresvärd inte ta betalt för bemanning och omsorgsnära tjänster på samma sätt som i säbo.



Ordinärt boende

Hyra för ytan. Personal och service är svåra att paketera och ta betalt för – hamnar mellan hyreslagen och socialtjänsten.



Glappet

Ingen vill bära kostnaden för den gemensamma tryggheten. Det blir en olöst fråga mellan fastighetsägare, kommun och hyresgäst.



Särskilt boende

Omsorgen finansieras av kommunen via biståndsbeslut och maxtaxa. Tydligt – men dyrt och hårt rationerat.

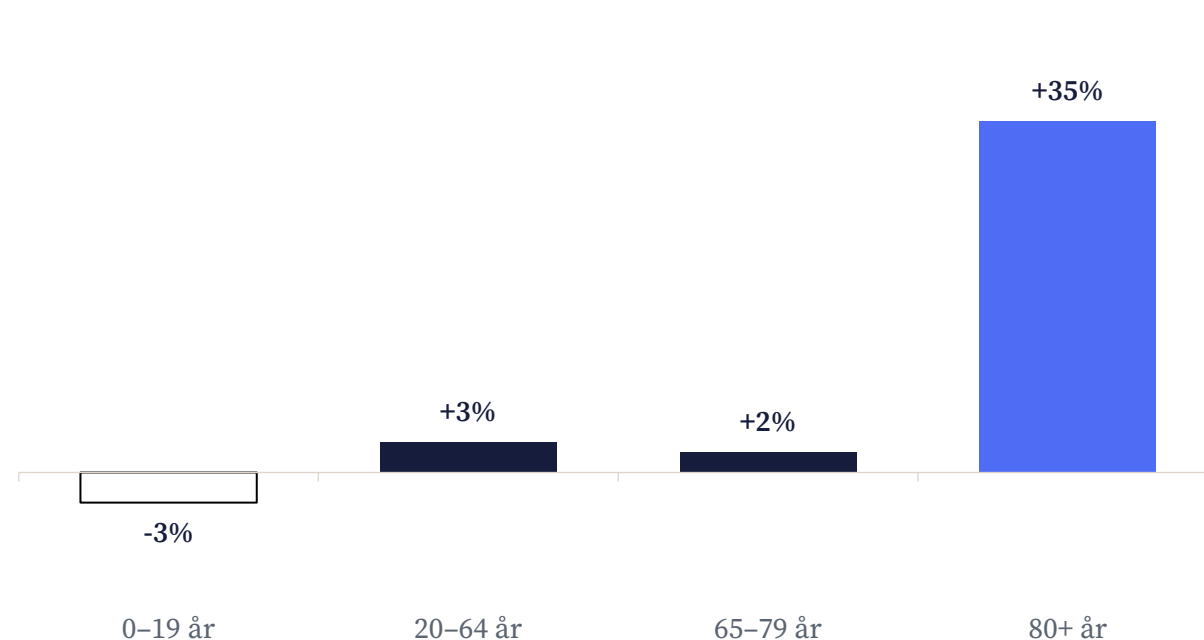
Vägen framåt: ett tydligare regelverk som låter boendet bära en servicekomponent – via avtalad serviceavgift, ett ”servicebidrag” eller skattegynnade hushållsnära tjänster. Det är en större, politisk fråga – men den är avgörande för att mellanboendet ska gå ihop.

Newsecs analys av gränsdragningen mellan hyreslagstiftning och socialtjänstlagen.

Snart växer i princip bara en åldersgrupp

I antal växer befolkningen i stort sett bara högst upp i åldrarna: antalet barn minskar, de yrkesaktiva blir bara något fler – men personer 80+ väntas öka med omkring 35 % till 2040.

Befolkningsförändring 2025–2040, per åldersgrupp (ungefär)



8 %

av befolkningen är 80+ år 2040 – upp från 5–6 % idag, och omkring 11 % år 2070.

Bygg för där tillväxten finns

Tillgänglighet, trygghet och gemenskap kan inte vara en nisch – det behöver bli en utgångspunkt för en stor del av all nyproduktion, inte bara för särskilda äldreboenden.

Källa: SCB, Sveriges framtida befolkning 2025–2070 (egen bearbetning); andel 80+ ≈ 8 % år 2040 och ≈ 11 % år 2070.

Flyttskatten låser in både äldre och barnfamiljer

En flytt frigör en hel kedja



Ett enda äldre hushålls flytt kan frigöra flera bostäder nedåt i kedjan – just de lägen barnfamiljer efterfrågar.

Problemet

22 % reavinstskatt på bostadsförsäljning – bland de högsta i EU, och Sverige är ett av få länder som fullt ut beskattar vinsten på permanentbostaden. Det skapar en inlåsningsseffekt: det ”kostar för mycket” att flytta till något mindre.

Men nyansen

Rörligheten i Sverige är redan relativt hög, och vissa ekonomer förordar en återinförd fastighetsskatt framför sänkt reavinst. **Att enbart slopa flyttskatten är ingen mirakelkur – men i kombination med mellanboenden att flytta till kan den göra verklig skillnad.**

Andra länder gör det lättare att flytta

Land	Skatt vid försäljning av permanentbostad	Mellanboenden & rörlighet
Sverige	22 % på hela vinsten – ett av få länder utan generellt undantag	Trygghetsboende finns men är underutbyggt; stödet avvecklas
Danmark	Permanentbostad i regel skattefri vid försäljning ("parcelhusreglen")	250+ seniorbofællesskaber sedan 1987; ~80 000 överväger flytt dit
Norge	Skattefritt efter >1 års boende i bostaden	Stark tradition av anpassade senior- och kollektivboenden
Nederländerna	Ingen reavinst på egen bostad (bolåneränta delvis avdragsgill)	Föregångare för generations- och kollektivboende (t.ex. Humanitas)
USA	Vinst upp till \$250 000 / \$500 000 (par) skattefri	Stor, mogen marknad för "senior living" i flera nivåer

Mönstret är tydligt: länder som lyckas bättre antingen beskattar inte flytten från det egna hemmet – eller har byggt ut mellanboendet så att det finns något attraktivt att flytta till.

Källa: OECD; nationella skattemyndigheter; BoligTrivsel/Realdania (DK); översikt sammanställd av Newsec.

Det finns ett fönster – flytta medan du orkar

Forskningen pekar åt samma håll: den som flyttar medan ork och hälsa finns kvar gör smartare val och kompenserar för åldrandet i förväg. Väntar man tills behoven blivit akuta sker flytten i stället under tvång – tyngre för individen och dyrare för samhället.



Slutsatsen: systemet borde uppmuntra flytten i tid – inte beskatta den. Forskningen lyfter just reavinstskatten och transaktionskostnaderna som faktorer som hämmar äldres flyttvilja. Det vi behöver är ett incitament att flytta – inte ett hinder.

Bygga om – tre lockande men svåra spår

Tre idéer som ofta lyfts. Var och en har en kärna av sanning – och en tydlig hake.



Bygga om förskolor

Lockar Färre barn, tomma förskolor, fler äldre.

Skaver Ombyggnad till säbo-standard ≈ nybyggt (~3–3,5 mkr/plats); för få platser för effektiv bemanning.

Domen Hellre litet trygghets- eller gruppboende än fullskaligt säbo.



Omvandla tomma kontor

Lockar Vakanta lägen; djupa plan + servicekärna passar longstay (jfr Kista).

Skaver Saknar stammar/våtrum, dåligt dagsljus; stödet (77 mkr) i princip outnyttjat.

Domen I rätt läge slår ett servicetätt seniorboende familjebostäder.



Generationsboende

Lockar Bryter ensamhet i alla åldrar; informellt stöd (jfr Humanitas, NL).

Skaver Stark norm om egen bostad; upplåtelseform och finansiering passar inte.

Domen Kör som riktade piloter – inte som systemskifte.

Gemensam nämnare: idéerna fungerar i liten, lägesrätt skala – men löser inte volymen. Mellanboendet måste ändå byggas.

04

Vägen framåt

Det finns ingen enskild lösning. Fem spakar måste dras samtidigt – av politik, ägare, kommuner och byggare.

Fem spakar – ingen ensam quick fix



1. Utbud

Bygg mellanboendet i skala, med långsiktigt stöd i stället för avveckling. Låt små kommuner samverka och dela platser över kommungräns.



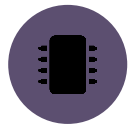
2. Rörlighet

Riv inlåsningsen. Se över flyttskatt och uppskov, och stötta aktiva flyttkedjor som frigör villor åt barnfamiljer.



3. Finansiering

Låt boendet bära servicen lagligt – och samordna risk och kontroll, så att den som bygger och äger också kan räkna hem investeringen.



4. Produkt

Bygg tillgängligt och tekniktätt. Specialisera säbo mot vård och demens.



5. Omsorg

Förebygg och skjut upp vårdbehov. Bryt ofrivillig ensamhet som driver både ohälsa och kostnader.

Tack.

Adam Tyrcha

Newsec