BOPLATS SYD

Bakom bostadskön

Seniorer (65+) på hyresrättsmarknaden



Boplats Syd



Rätt bostad i rätt tid – en nyckelfråga för ett åldrande Skåne

När Skånes befolkning blir allt äldre förändras bostadsbehoven i grunden. Enligt Region Skånes befolkningsprognos sker den allra största ökningen i de högsta åldersgrupperna, där antalet personer över 85 år förväntas öka med 55 % till 2034. Samtidigt visar statistik från SCB att hyresrätten som boendeform ökar när man blir äldre, ofta i kombination med senior- eller specialbostäder.

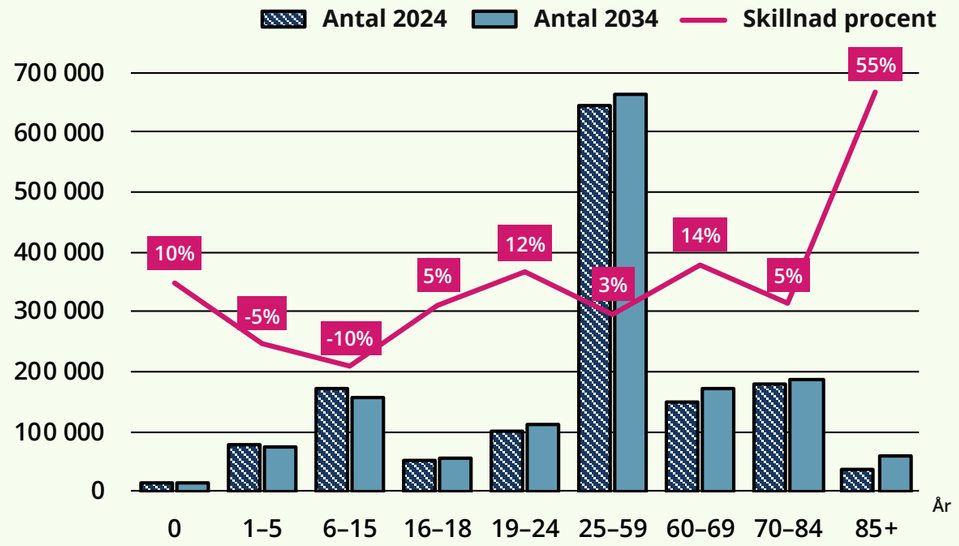
Trots att utbudet av hyresrätter i Skåne ökat med 18 % sedan 2015 riskerar gapet mellan utbud och efterfrågan att fördjupas i och med detta omfattande demografiska skifte. Samtidigt är många äldre nöjda med sitt nuvarande boende och saknar möjlighet eller vilja att flytta, delvis eftersom en flytt skulle innebära en betydande ökning av boendekostnaden för många.

Allt fler seniorer efterfrågar i dag bostäder som möjliggör ett tryggt, självständigt liv med stor vikt på tillgänglighet, närhet till service och socialt sammanhang. Här samverkar flera samtida trender: längre livslängd i kombination med en aktiv livsstil, ekonomiska förutsättningar och högre förväntningar på boendekvalitet. Denna rapport sätter fokus på hur hyresrättsmarknaden i Skåne möter dessa utmaningar och möjligheter, med särskilt fokus på seniorernas egna upplevelser och prioriteringar.

Om rapporten

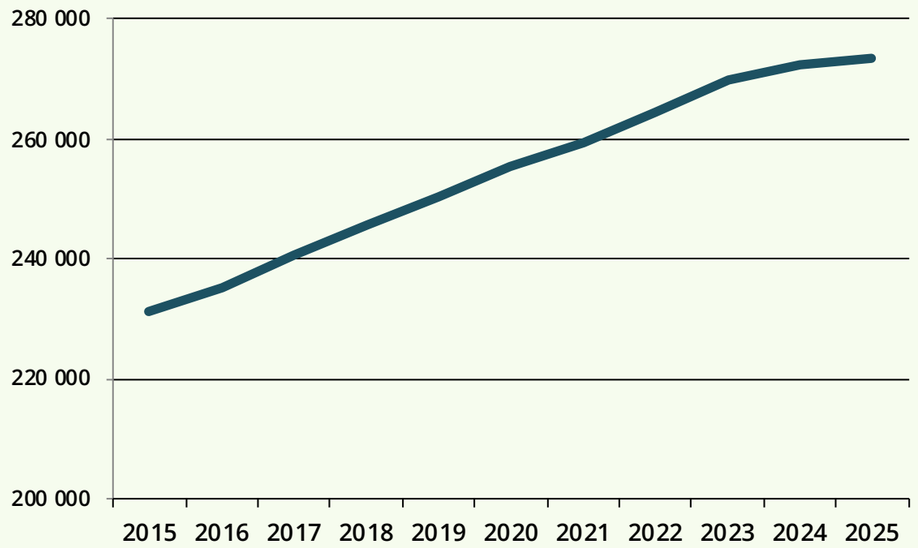
Denna rapport är framtagen av Boplats Syd 2026 och bygger på offentlig statistik från SCB, Region Skåne, förmedlingsdata från bostadsförmedlingen och svar från en webbenkät Boplats Syd genomförde tillsammans med Lysio Research under 2025. Totalt svarade 12 292 personer från bostadskön på enkäten. Av dessa var 22 % (2 735 personer) 65 år eller äldre. Denna rapport baseras enbart på svar från denna åldersgrupp, som i rapporten benämns seniorer.

Befolkningsprognos per åldersgrupp i Skåne 2024–2034



Källa: https://utveckling.skane.se/siteassets/publikationer/skanes-befolkningsprognos-2025-2034.pdf

Antal hyresrätter i Skåne 2015–2025

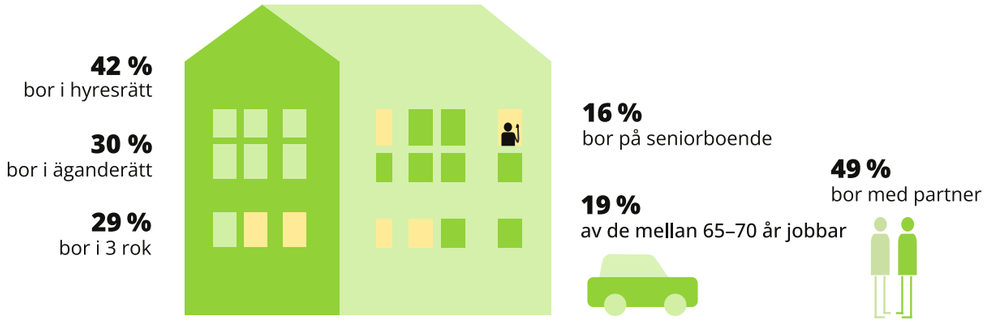


Källa: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/

Så bor seniorerna i bostadskön

Resultaten visar att seniorer i högre grad bor i större bostäder och oftare i äganderätt än genomsnittet. Boendemönstren är relativt stabila mellan åldersgrupperna, där både 65–70 år och 70+ främst bor i medelstora bostäder men med en något större andel större bostäder bland de äldsta. Samtidigt bor många seniorer ensamma eller tillsammans med partner, och hushåll med barn är ovanliga. Sammantaget framträder en grupp som ofta bor rymligt, etablerat och med en hög andel ensamhushåll.

Seniorerna i korthet





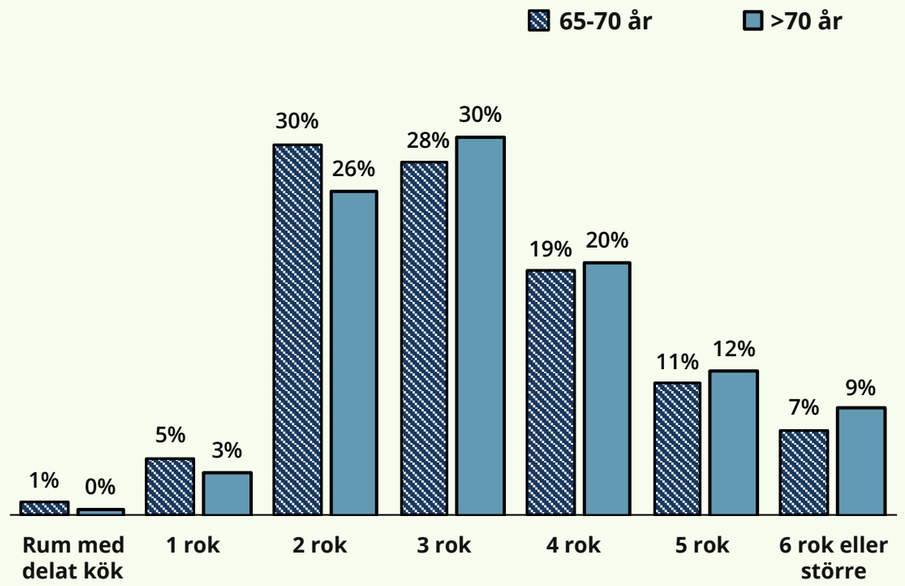
Seniorer – en grupp som sticker ut

30 % bor i äganderätt, jämfört med snittet på **15 %**

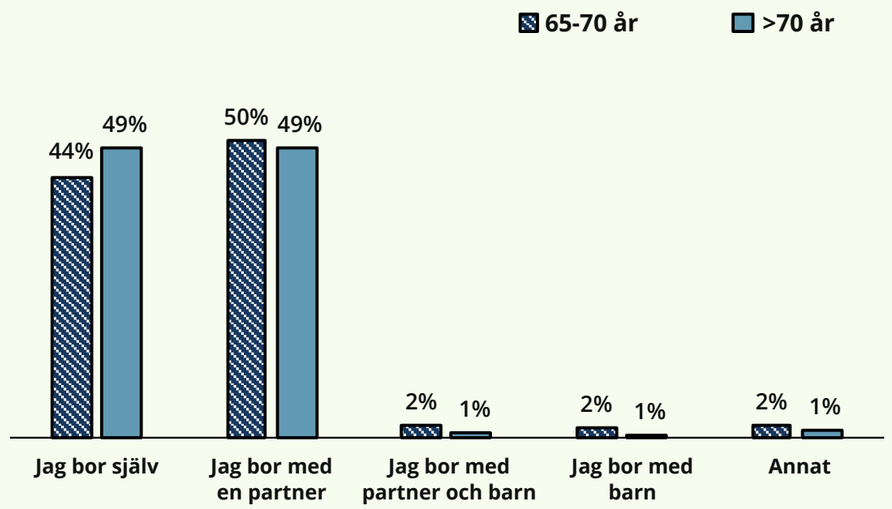
39 % bor i 4 rok eller större, jämfört med snittet på **28 %**

47 % bor själva, i jämförelse med snittet på **33 %**

Bostadsstorlek per ålder



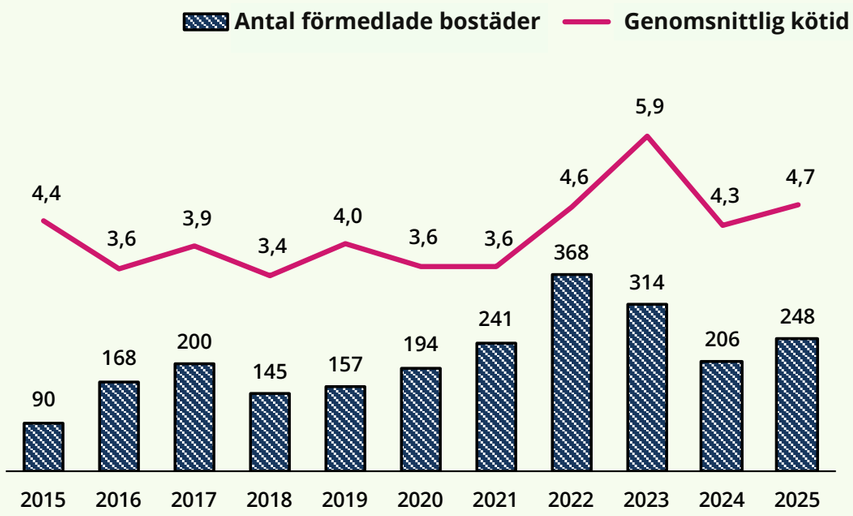
Hushållssammansättning



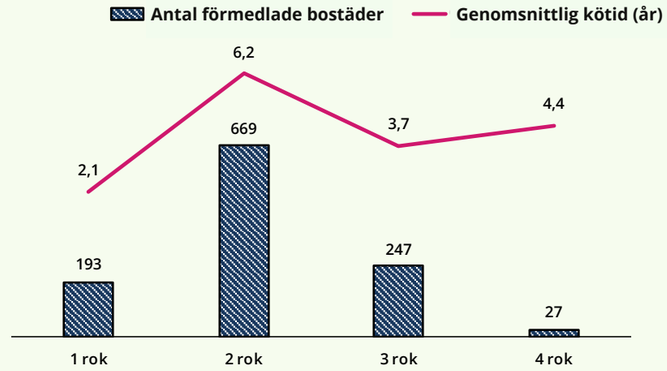
Förmedlade seniorbostäder

Under perioden 2015–2025 har antalet förmedlade seniorbostäder via Boplats Syd ökat tydligt, med särskilt höga nivåer under 2022 och 2023, vilket framför allt är kopplat till nyproduktion. Samtidigt har den genomsnittliga kötiden varierat, men legat relativt stabilt kring 3,5–4,5 år, med en tydlig topp 2023 då kötiden närmade sig sex år. Detta pekar delvis på en fortsatt hög efterfrågan i relation till utbudet, men samverkar också med ålder, då de äldsta bostadssökande i regel haft möjlighet att stå i kö under en längre tid.

Förmedlade seniorbostäder via Boplats Syd per år



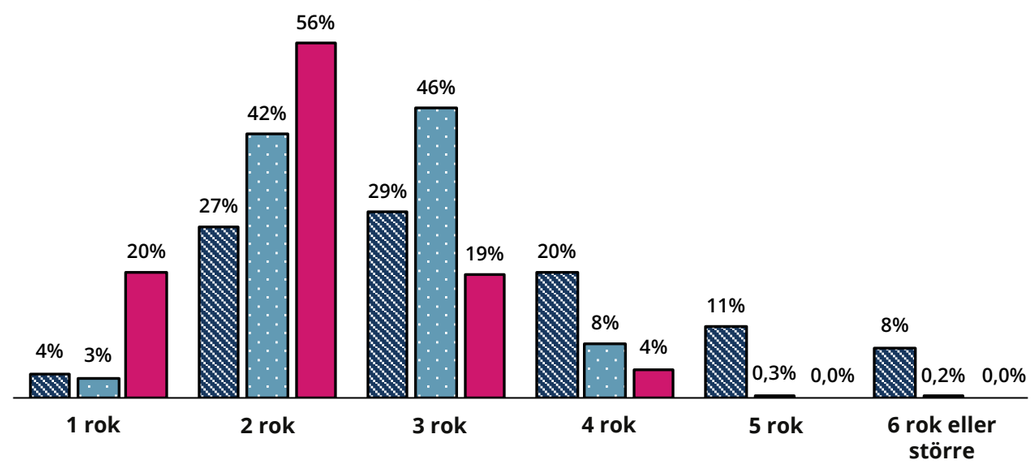
Förmedlade seniorbostäder via Boplats Syd per antal rum i bostaden (2022-2025)



72 år är den **genomsnittliga åldern** bland de som anmäler intresse för seniorboende genom Boplats Syd.


Halvslaget Seniorbostad, MKB

Nuläge, utbud och efterfrågan för seniorer per antal rum



Efterfrågade bostadsstorlekar

Fördelningen efter bostadsstorlek visar att två rum och kök är den vanligaste seniorbostaden som förmedlas, men också den storlek som har längst genomsnittlig kötid. Ettor har kortast kötid men även ett mer begränsat intresse. Jämförelsen mellan de seniorbostäder som förmedlats och de bostadsstorlekar som efterfrågas i marknadsundersökningen visar på ett gap mellan utbud och efterfrågan.

Samtidigt har seniorer ofta goda förutsättningar att efterfråga prisvärda bostäder i det befintliga beståndet tack vare att många har längre kötider. Därför bör man inte betrakta seniorbostaden som den enda lösningen för äldres boendesituation utan ett komplement till den ordinarie marknaden.

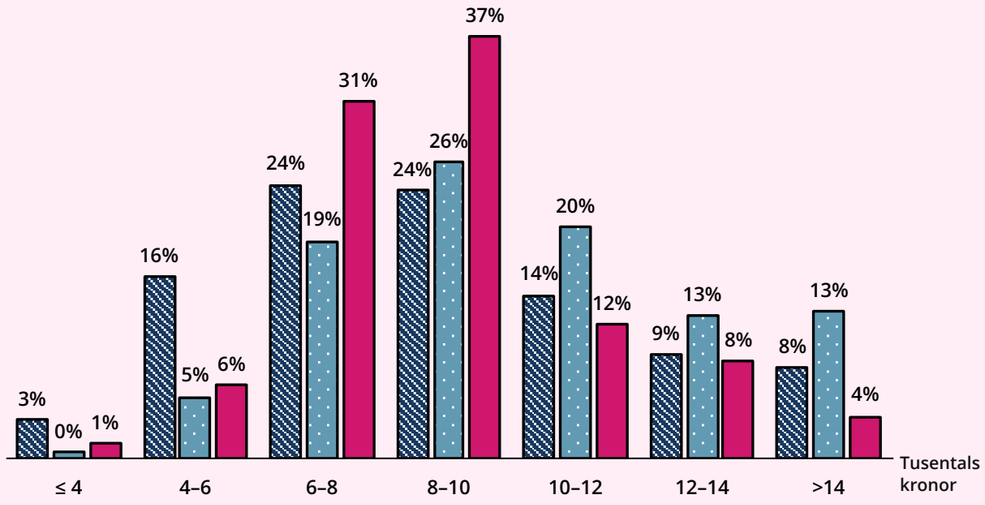
Ekonomi och betalningsförmåga

Tre fjärdedelar av de seniorbostäder som förmedlats via Boplats Syd har en hyra på högst 10 000 kronor per månad. Detta ligger i linje med den angivna betalningsförmågan, där omkring hälften av hushållen uppger att de maximalt kan betala upp till 10 000 kronor i hyra per månad.

Samtidigt bor en stor andel av personer 65+ idag relativt billigt: omkring 40 % har en månadshyra som understiger 8 000 kronor. Detta belyser att en flytt till en seniorbostad för många innebär en betydande höjning av boendekostnaden vilket är viktigt att beakta vid planeringen av bostäder för äldre.

Boendekostnad, betalningsförmåga och hyresnivåer för seniorer

- **Hur stor är ditt hushålls nuvarande boendekostnad per månad? (% av respondenter)**
- **Vilken är den högsta månadshyran ditt hushåll har möjlighet att betala? (% av respondenter)**
- **Förmedlade seniorbostäder via Boplats Syd 2025 (% av förmedling)**





Vilka faktorer uppger seniorer försvårar flytt till en annan bostad?

Sammantaget visar resultaten att en betydande andel av seniorer 65+ inte upplever några större hinder för att flytta till en annan bostad, men att ekonomiska och strukturella faktorer ändå spelar en viktig roll.

De vanligaste hindren handlar om att hitta en bostad med rätt kostnad i önskat område, att vilja behålla sin nuvarande boendekostnad samt brist på tillräcklig kötid. Även svårigheter att hitta en bostad som upplevs tillräckligt attraktiv samt den praktiska ansträngningen kopplad till själva flytten lyfts fram som försvårande faktorer.

Skillnader mellan åldersgrupperna visar att personer över 70 år i något högre grad anger praktiska och hälsorelaterade hinder, medan yngre seniorer oftare pekar på kötid och ekonomi.

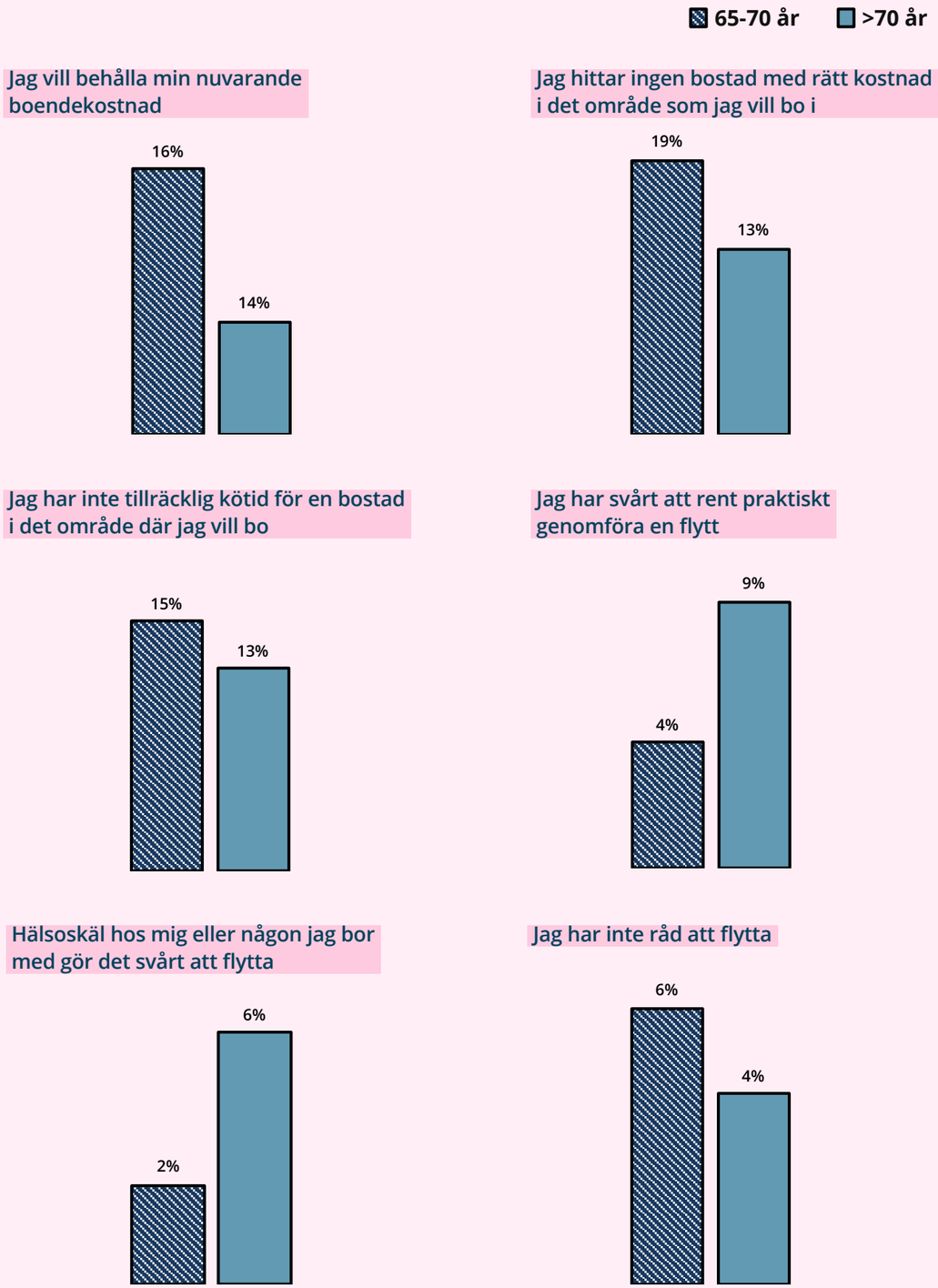
Topp fem vanligaste svaren på vad som försvårar en flytt

1. Jag hittar ingen bostad med rätt kostnad i det område som jag vill bo i
2. Jag vill behålla min nuvarande boendekostnad
3. Jag har inte tillräcklig kötid för en bostad i det område där jag vill bo
4. Jag hittar ingen bostad som intresserar mig
5. Det är för jobbigt att hitta ny bostad och att flytta

41 % av seniorer upplever att det **inte finns några hinder** för att flytta, att jämföra med genomsnittet för alla respondenter som ligger på 26 %.



Finns det något som försvårar för dig att flytta till en annan bostad?

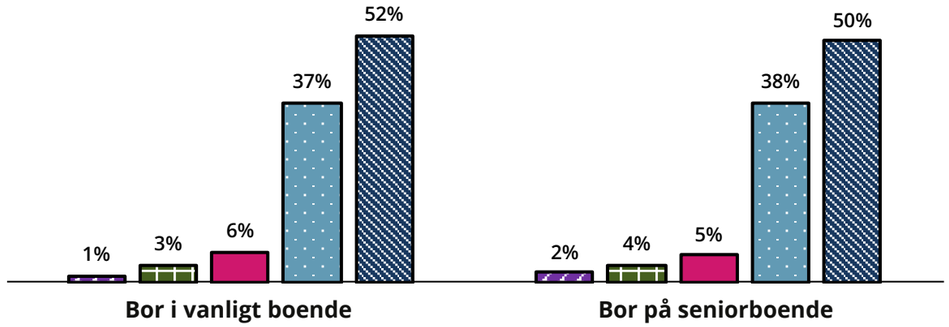


Hur nöjda är seniorerna med sitt nuvarande boende?

Generell nöjdhet med nuvarande boende (Vet ej/ej relevant 1%)**:**

51 %	37 %	6 %	4 %	1 %
Mycket nöjd	Ganska nöjd	Varken eller	Inte särskilt nöjd	Inte alls nöjd

Nöjdhet per boendeform



Nöjda seniorer!

Seniorer som grupp är betydligt nöjdare med sitt boende än genomsnittet. **51 % av de över 65** är mycket nöjda i jämförelse med **35 % av alla respondenter**.





Vad saknar seniorerna idag?

Vi ställde två frågor gällande seniorernas nuvarande bostäder där de svarade i fritext. Här har vi samlat de vanligast förekommande svaren:

Finns det något du saknar i din nuvarande bostad som du hoppas få i ett framtida hem?

1. Tillgänglighet, till exempel boende i ett plan, hiss, bredare dörrar och inga trösklar
2. Mindre och mer lättskött boende
3. Balkong eller uteplats
4. Diskmaskin och tvättmöjligheter i lägenheten
5. Lägre och förutsägbar boendekostnad

Finns det något du saknar eller skulle vilja ändra på i ditt nuvarande bostadsområde?

1. Mindre trafik och buller
2. Trygghet och ordning i området, till exempel låsta portar och kameraövervakning
3. Förbättrad renhållning och skötsel
4. Närhet till service och vardagsfunktioner
5. Bättre kollektivtrafik, nära till busshållplats och tätare avgångar

Vad är viktigast för seniorer när de ska hyra en bostad?

När seniorer ska hyra bostad är bostadsområdets kvalitet avgörande, särskilt att det upplevs som tryggt, rent och välskött. Även närhet till service, i synnerhet mataffär, är mycket viktigt, liksom en god standard på kök och badrum. Dessa faktorer är gemensamma prioriteringar för de flesta seniorer.

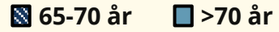
Samtidigt finns tydliga skillnader mellan yngre och äldre seniorer. Skillnaderna märks främst i mer omsorgsrelaterade behov, där personer över 70 år i högre grad värdesätter tillgänglighetsanpassning, närhet till vårdcentral och social sammanhållning. Yngre seniorer lägger i stället större vikt vid bra cykelvägar, närhet till restauranger och caféer samt en lägre hyresnivå.

Topp fem vanligaste svaren

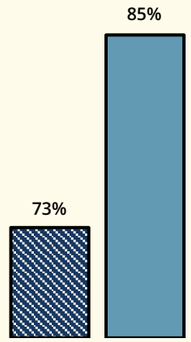
1. Trygghet i bostadsområdet **(96 %)**
2. Renhållning i området, t.ex. skräp, klotter, skötsel av grönområden **(95 %)**
3. Närhet till mataffär **(91 %)**
4. Hög standard på bostadens badrum **(90 %)**
5. Hög standard på bostadens kök **(87 %)**



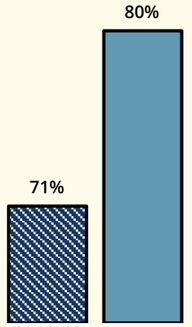
Hur viktigt är följande om du ska hyra en bostad? (andelen som svarat ganska eller mycket viktigt)



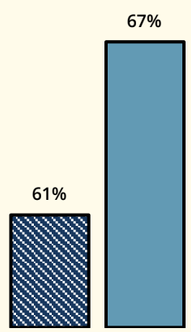
Att fastigheten är tillgänglighetsanpassad



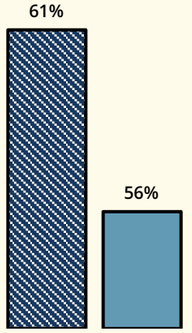
Närhet till vårdcentral



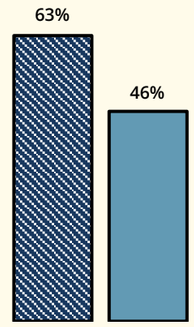
Social sammanhållning i grannskapet (t.ex. hur väl du känner dina grannar)



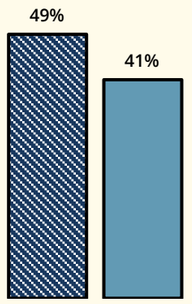
Närhet till restauranger och caféer



Cykelvägar till jobb, fritidsaktiviteter, affärer m.m.



Lägre hyra än vad jag har idag

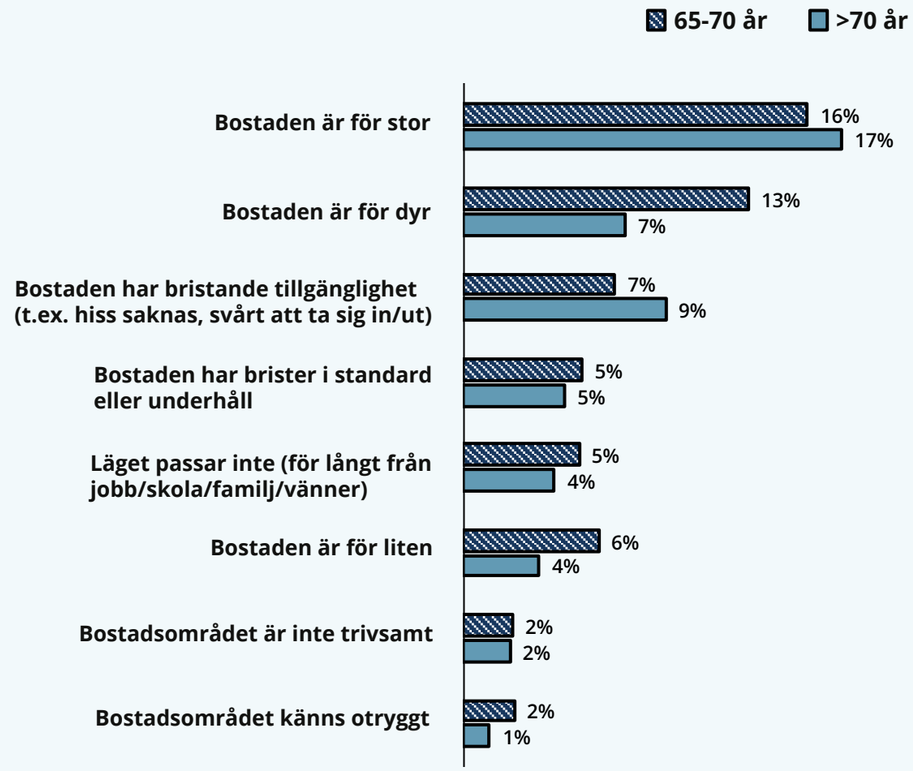


Varför behöver seniorer en ny bostad?

Att bostaden är för stor är det vanligaste skälet till att seniorerna behöver byta bostad. Ekonomiska skäl är också framträdande, framför allt bland seniorer i åldern 65–70 år, medan bristande tillgänglighet är vanligare bland de över 70 år. Skäl kopplade till områdets trivsel och trygghet anges i låg grad.

Nästan var femte senior anger andra skäl till behov av ny bostad. Dessa handlar främst om ålder och framtida behov av ett mer lättskött boende, önskan att flytta närmare familj eller att frigöra kapital genom att sälja sin nuvarande bostad.

Vilka är de främsta anledningarna till att du/ni behöver en ny bostad?



19 % av seniorerna uppgav ”annat” skäl till att de behöver en ny bostad.
De vanligaste fritextsvaren handlade om:

- Ålder och framtida behov, att man behöver ett enklare boende som kräver mindre
- Flytta närmare familj, barn och barnbarn
- Man söker social gemenskap
- Frigöra kapital genom att sälja sitt boende



Om Boplats Syd

Boplats Syd är en kommunal bostadsförmedling med ett regionalt uppdrag. Bolaget är helägt av Malmö Stad och har som syfte att skapa en effektiv hyresmarknad, att främja bostadsförsörjningen och underlätta för inträde på bostadsmarknaden.

Boplats Syd arbetar för att underlätta rörligheten mellan kommunerna och förmedlar hyresrätter från över 90 privata och kommunala hyresvärdar i stora delar av Skåne.

Förmedling av hyresrätter sker i ett enkelt och transparent system fritt från diskriminering. Lägenheter tilldelas den sökande med längst kötid som uppfyller de krav hyresvärden satt.





Är du nyfiken på ännu mer statistik?

Boplats Syd är Skånes största bostadsförmedling och har data från ungefär 10 000 förmedlade lägenheter per år i stora delar av regionen. Hör av dig till oss på **marknad@boplatssyd.se** om du vill veta mer!

Källor:

https://utveckling.skane.se/siteassets/publikationer/skanes-befolkningsprognos-2025-2034.pdf

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

Boplats Syd

Boplats Syd, Stortorget 8, Lejonetpassagen, 211 34, Malmö • Org.nr: 556462–1083
010–20 22 500 • info@boplatssyd.se • www.boplatssyd.se