



Rapport om trivsamma bostadsområden 2026

Trygga, flexibla och inkluderande hem för framtiden



BONAVA

En studie om förändrade bostadsbehov

Var väljer människor att bo och vad får dem att trivas och vilja stanna? Bonava har under de senaste 10 åren utvecklat omkring 50 000 bostäder, och vår historia sträcker sig nära 100 år tillbaka. Under hela den tiden har vi drivits av viljan att förstå vad som verkligen betyder något för dem som bor i våra hus och grannskap.

Som ledande bostadsutvecklare startar vi alltid med individen och samspelet mellan människor när vi planerar ett bostadsområde. Somligt är lika över tid, annat förändras, precis som världen omkring oss. Under flera år har vi genomfört studier på sex marknader för att gå på djupet av de behov och drivkrafter som finns, och hur de förändras genom livets alla skeenden.

Resultatet av årets studie har vi samlat i den här rapporten. Vi hoppas att den ska väcka tankar och inspirera. För oss är den en värdefull källa med insikter i vår ambition att bygga generationsöverskridande, trygga och trivsamma bostadsområden för framtiden.

Om studien

Studien genomfördes tillsammans med insiktsbyrån VAKN i januari 2026. Studien inkluderade totalt 4 000 respondenter (män och kvinnor 20-74 år) i Sverige, Finland, Tyskland, Estland, Lettland och Litauen.

Bonava intervjuer: Grit Jopp, Landskapsarkitekt i Tyskland, Panu Sivula, Regionchef i Finland, Alina Urbutytė, Head of Design i Baltikum, Helene Dahlborg och Kristina Hallberg, Project Marketing Managers i Sverige.

Det trygga grannskapet	6
Bostäder bortom familjenormen	12
Med hemmet som arbetsplats	18
Nyproduktion senare i livet?	24
Summering	30

Det trygga grannskapet

Den enskilt viktigaste faktorn när människor ska välja vad de värdesätter i sina hem och bostadsområden, är trygghet. År efter år framträder samma mönster: att känna sig trygg, både i bostaden och i det omgivande området, är avgörande för att människor ska trivas och vilja stanna.

Sammanfattning

- För många är trygghet den viktigaste faktorn vid valet av bostad. Det är också avgörande för om människor vill vistas utomhus i sitt närområde.
- Upplevelsen av trygghet varierar mellan olika åldersgrupper. Yngre boende uppger i högre grad att de känner sig otrygga i sina bostadsområden.
- Bostadsområden upplevs som tryggare när de är väl upplysta och utformade för att skapa möten mellan människor i vardagen. Även grönska, klimatanpassningar och gemensamma ytor för fler generationer bidrar till trygghet.

Trygghet är ett av de mest grundläggande mänskliga behoven, men eftersom det är både konkret och emotionellt är det relativt svårt att definiera. På ett plan går det att mäta och förbättra, genom exempelvis belysning och en välfungerande fysisk miljö i ett bostadsområde, men på ett annat handlar det om något mer subtilt; en känsla av att höra hemma, att förstå vad som sker omkring en och att uppleva kontroll och tillit. Det är först när den känslan finns som vi fullt ut kan använda våra hem och bostadsområden, möta andra människor och leva våra liv utan att begränsas.

Våra resultat visar att känslan av att vara trygg, tillsammans med en rimlig boendekostnad, är en grundläggande drivkraft i alla generationer när människor väljer var de vill bo och leva sina liv. Mer specifikt prioriterar 49% ett tryggt och trevligt område, vilket gör det till en av de viktigaste faktorerna. Trygghet är också en förutsättning för att människor ska vilja uppehålla sig i själva området. Hela 75% anser att trygghet är avgörande när det gäller viljan att vistas utomhus.

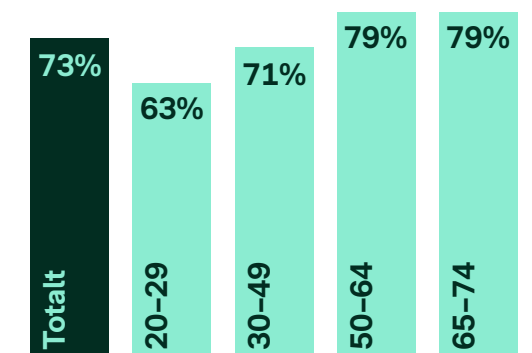
Samtidigt ser vi tydliga skillnader mellan generationer. De i åldern 50–74 år upplever i högre grad sina bostadsområden som mer trygga än vad den yngre generationen gör. Bland personer i åldrarna 50–64 och 65–74 uppger 79% att de känner sig trygga i sitt bostadsområde, jämfört med 63% bland 20–29-åringar. Det kan delvis förklaras av att de äldre redan har etablerade sociala nätverk samt en större möjlighet att välja bostadsområde. Den yngre generationen i åldern 20–29 år upplever i större utsträckning otrygghet, både i hemmet och i närområdet. Skillnaderna kan exempelvis bero på andra rörelsemönster, att man vistas ute vid andra tider på dygnet eller inte har samma lokala förankring. Glappet mellan de olika generationernas uppfattning väcker frågor kring framtidens stadsutveckling: hur kan vi utforma bostadsområden som upplevs som trygga, oavsett ålder och livssituation?

49%

prioriterar ett tryggt och trevligt område, vilket gör det till en av de viktigaste faktorerna.

75%

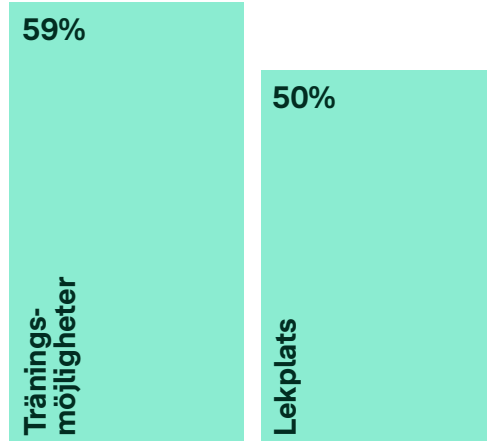
anser att trygghet är avgörande för att man ska vilja tillbringa tid utomhus i sitt område.



Skillnader mellan åldersgrupper i hur trygg man känner sig i sitt bostadsområde.



Grit Jopp på Bonava har arbetat med utformning av landskap och bostadsområden sedan 2010.



Andel av människor som anser att träningsmöjligheter och lekplats är nödvändigt eller önskvärt för att man ska vilja tillbringa tid utomhus i sitt bostadsområde.

Bonavas landskapsarkitekt **Grit Jopp** har i över 16 år planerat bostadsmiljöer med fokus på bland annat trygghet. Hon betonar vikten av att man inte bör fastna i exempelvis planlagstiftning, utan i stället ha ett människocentrerat perspektiv, där frågor om trivsel och gemenskap lyfts fram.

”Vi behöver förstå hur människor upplever och använder sina bostadsområden, och utmaningen framåt ligger i att balansera regelkrav med kreativa och kostnadseffektiva lösningar”, säger **Grit Jopp**, och förklarar att en viktig del när man ska skapa tryggare miljöer är att planera för närvaron av andra människor. Att se liv och rörelse i ett område, människor som möts och använder de gemensamma ytorna, är i sig en stark trygghetsfaktor. Eftersom platser som är levande upplevs mer trygga blir utformningen av bostadsområdets gemensamma ytor avgörande. När olika funktioner samlas och integreras (exempelvis lekplatser, sittplatser, odlingsytor och aktivitetsytor) skapas naturliga mötespunkter. Det skapas som ett litet lokalt centrum mellan husen där människor från olika generationer kan mötas.

”Att planera för sammanhang och närhet blir en grundläggande del i att skapa trygga miljöer. Motsatsen uppstår när gemensamhetsytorna sprids ut och separeras”

Trygghet påverkas också av hur väl vi känner igen och förstår vår omgivning. I nya eller otydliga miljöer kan otryggheten öka, särskilt för barn och äldre. Möjligheten att orientera sig och förstå hur området hänger ihop blir viktig. Här kan man tillföra tydliga visuella element som kan skapa igenkänning och struktur, exempelvis varierad färgsättning, skulpturer, växtlighet eller skyltar. En annan viktig dimension är tid. Ett bostadsområde ska fungera över hela dygnet, men också över hela året. Under





43%

uppgger att god utomhusbelysning är en viktig förutsättning för att tillbringa tid utomhus i närområdet.

16%

Övervaknings-
kameror

12%

Gated
community

Andel av människor som anser att övervakningskameror och gated community är nödvändigt för att man ska vilja tillbringa tid utomhus i sitt bostadsområde

sommarhalvåret bidrar grönska, ljus och aktivitet till en naturligt levande och inbjudande miljö, men under vintern förändras förutsättningarna. Mörker, färre människor utomhus och avsaknad av växtlighet kan göra miljöer mer otrygga. För att motverka detta krävs ett medvetet arbete med bland annat belysning och färgsättning, även vintergröna växter kan vara ett bra alternativ. "Grönska och färgsättning spelar en särskilt viktig roll. Vintergröna träd, buskar och växter som behåller färg året om ger ett ombonat intryck." säger **Grit Jopp** och förtydligar att gröna miljöer också uppmuntrar till utevistelse och aktivitet, faktorer som i sig stärker tryggheten.

"Grönska och färgsättning spelar en särskilt viktig roll. Vintergröna träd, buskar och växter som behåller färg året om ger ett ombonat intryck."

"Särskilt för yngre generationer, som i högre grad exponeras för negativa nyhetsflöden och digitala miljöer, kan den fysiska närvaron i en levande och väl omhändertagen miljö bidra till att återknyta till en konkret och trygg vardag."

Det komplexa begreppet trygghet handlar som tidigare nämnts inte enbart om den omedelbara fysiska miljön eller risken för brott. Även mer långsiktiga och diffusa hot kan påverka hur trygga vi känner oss där vi bor. Klimatrelaterade faktorer, som extremväder med höga temperaturer och översvämningar, är exempel på sådant som också kan skapa oro. Att arbeta med skuggiga platser, vattenhantering och klimatanpassade lösningar blir också en del av trygghetsarbetet.



40%

säger att grönområden/parker är nödvändiga för att man ska vilja tillbringa tid utomhus i sitt bostadsområde.

15%

anser att sociala mötesplatser är nödvändiga.

När lösningarna är synliga och det tydligt framgår att miljön är genomtänkt och omhändertagen, kan de bidra till en känsla av kontroll och tillit.

Skälen till att vi på Bonava lägger så stort fokus på trygghet är flera. Ett av dem är att otrygghet i boendemiljön får konsekvenser som sträcker sig långt bortom individen. På ett personligt plan kan otrygghet leda till isolering, minskad rörelsefrihet och i värsta fall försämrad psykisk hälsa. På samhällsnivå riskerar det dessutom att urholka både tillit och sammanhållning.

Den som känner sig otrygg tenderar att undvika offentliga miljöer, dra sig undan från sociala sammanhang och i högre grad misstro sin omgivning. Här kan en negativ spiral uppstå, eftersom resultatet blir färre spontana möten och mindre vardaglig interaktion mellan grannar. Det vill säga just det som bygger trygga områden.

"Genom att tidigt involvera boende och andra aktörer stärks känslan av delaktighet och identifikation med platsen."

Trygghet skapas till stor del i samspelet mellan människor. **Grit Jopp** betonar att det här gäller även i planeringsprocessen. Hon uppmuntrar en tidig dialog med invånare och lokala aktörer, såsom socialarbetare, ungdomsverksamheter och föreningar, för att identifiera trygghetsfrågor och formulera planeringsuppdrag. Även om lösningen inte enbart handlar om fysisk utformning, kan vi som bostadsutvecklare skapa bättre förutsättningar med sådant som är rent konkret. Genom exempelvis belysning, grönska, bättre orienterbarhet, klimatanpassning och centrala platser för sociala möten, kan vi som bostadsutvecklare bidra till områden där människor i alla åldrar är trygga och trivs.

Bostäder bortom familjenormen

Födelsetalen har under en tid varit på nedgång och färre unga planerar att bilda traditionella familjer framöver. Det här väcker frågan om vad som kommer att krävas av framtidens bostäder. Behöver vi i större utsträckning utveckla yteffektiva och flexibla hem, där planlösningar gör det möjligt att anpassa bostaden och låta rum skifta funktion efter livssituation?

Sammanfattning

- Sjunkande födelsetal förändrar bilden av hur hushåll ser ut och ökar behovet av bostäder som kan möta en större variation av livsstilar och livssituationer.
- Med flexibla planlösningar och yteffektiv design kan bostäder anpassas över tid, och låta rum och funktioner förändras i takt med människors behov.
- För bostadsutvecklare handlar utmaningen inte bara om att utforma anpassningsbara bostäder, utan också om att skapa bostadsområden som kan förbli relevanta när sociala strukturer och behov förändras.

Den traditionella familjen har länge varit utgångspunkten för bostadsutvecklingen, men i takt med att demografin förändras utmanas den bilden allt mer. På våra marknader är nu det genomsnittliga antalet barn nere på 1,26 barn per kvinna. De här siffrorna ser ut att bestå, i vår studie uppger en av tre unga vuxna att de varken har eller planerar att skaffa barn. I Finland är andelen ännu högre, 47%, jämfört med 24% i Baltikum.

Vad innebär då de här demografiska förändringarna för hur vi planerar bostäder och bostadsområden? När färre hushåll formas kring den traditionella familjen blir det tydligt att bostäder behöver kunna möta skilda behov och utgå från olika livssituationer. En bostad behöver fungera lika bra för någon som bor ensam, som för par utan barn, för familjer i förändring eller för någon vars livssituation skiftar med tiden.

Flexibla planlösningar kan vara ett sätt att möta dessa skiftande behov. I praktiken innebär det att bostäderna utformas så att de kan förändras tillsammans med den som bor där. Ett rum ska kunna skifta funktion över tid, från exempelvis matplats till arbetsrum eller barnrum, utan att bostaden förlorar i kvalitet eller användbarhet.

Vår studie visar att tekniska lösningar som möjliggör att flytta eller ta bort väggar, idag är populära. 21% av de tillfrågade uttrycker ett intresse för flexibla väggar, och efterfrågan är som störst i åldersgrupperna 20–49 år. I gruppen 30–49 år uppgår andelen till 27%, följt av 26% för dem mellan 20–29 år.



32%

av unga vuxna 20-29 år uppger att de varken har eller planerar att skaffa barn.

44%

av unga vuxna 20-29 år har inte barn men planerar att skaffa barn i framtiden.

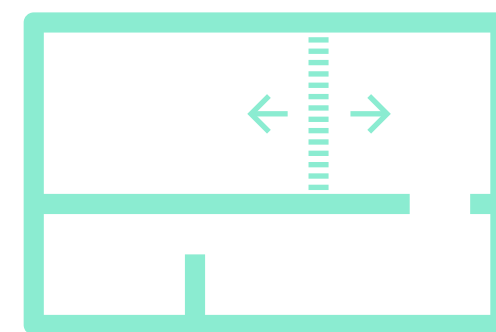


Behovet av anpassningsbarhet gäller även mindre bostäder. För att möta både ekonomiska förutsättningar och förändrade livsmönster behöver fler funktioner rymmas på färre kvadratmeter. En bostad på ca 55 kvm kan fungera som både en- eller tvårumslägenhet genom att integrera funktioner som kök och vardagsrum.

I Finland finns flera Bonava-projekt där fokus legat på mångsidighet och flexibilitet i boendet. **Panu Sivula** som är regionchef i Finland, berättar att invånarnas olika livsstilar har fått styra hur kvarteren har utformats. Här kombineras privata bostäder med genomtänkta gemensamma ytor, som en bastuavdelning högst upp i huset med tillhörande balkong, samt en gemensam arbetsplats på entréplan som möjliggör distansarbete nära hemmet.

Panu Sivula förtydligar att om lägenheternas planlösning ska vara flexibel, med exempelvis flyttbara väggar, måste detta beaktas redan i planeringsstadiet. Placeringen av fönster blir avgörande för hur anpassningsbar en bostad kan bli. Samtidigt finns utmaningar, särskilt i mindre bostäder.

“Även mindre bostäder behöver vara anpassningsbara”

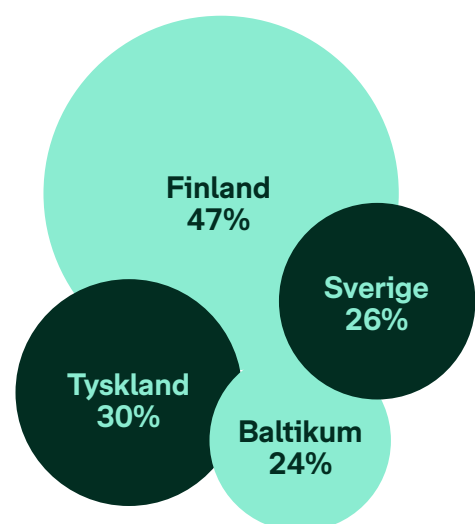
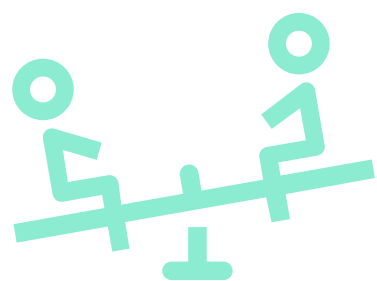


21%

är intresserade av flexibla väggar.

17%

är intresserade av en separat uthyrningsdel.



Andel av 20-29 åringar i varje region som varken har barn eller planerar att skaffa barn.

Men de demografiska förändringarna väcker också en större fråga som sträcker sig bortom enskilda bostäder och kvarter. Vad innebär det för bostadsplanering och samhället i stort när en växande andel unga inte planerar att bilda familj? När färre hushåll formas kring barn förändras inte bara efterfrågan på bostadstyper, utan också hur vi planerar gemensamma miljöer, service, mötesplatser och sociala strukturer. Behovet av förskolor och skolor förändras, samtidigt som andra funktioner får större betydelse.

Det här ställer krav på en mer flexibel stadsplanering, där områden kan utvecklas och omformas över tid i takt med att behoven skiftar. För oss som bygger bostäder med lång livslängd, innebär det ett ansvar att tänka bortom dagens målgrupper och skapa strukturer som fungerar över generationer. Hur kan vi utforma kvarter som är relevanta både i dag och över tid, även när livsmönster och hushållstyper förändras? Det finns inga givna svar, men frågan blir allt viktigare att utforska i nära samverkan med andra aktörer inom samhällsbyggandet.

Mot den bakgrunden blir det tydligt att bostadsutvecklingen behöver ta höjd för variation över tid. Det handlar om att skapa bostäder och områden som kan möta dagens behov, samtidigt som de kan utvecklas i takt med nya livsmönster. Yteffektiva lösningar, flexibla planlösningar och genomtänkta gemensamma ytor är viktiga delar i detta, men också förmågan att planera miljöer som kan anpassas när förutsättningarna förändras. För att möta större demografiska svängningar behöver vi helt enkelt se bostäder som något mer dynamiskt, för att skapa hem som fungerar för invånarnas skiftande önskemål och behov över tid.



Med hemmet som arbetsplats

För många är hemmet idag också en plats för arbete, vilket påverkar hur vi planerar både bostäder och bostadsområden. När en stor del arbetar hemifrån växer behovet av flexibla lösningar som gör det möjligt att arbeta smidigt och relativt ostört, både i hemmet och i bostadsområdet. Hur skapar vi hem som rymmer både arbete och privatliv? Och hur får vi det att fungera i mindre bostäder?

Sammanfattning

- När 41% av den arbetande befolkningen arbetar hemifrån minst en dag i veckan blir hemmet i allt högre grad en plats för både privatliv och arbete.
- Mindre bostäder kräver smartare lösningar, från flexibla möbler till dedikerade arbetsytor med god ergonomi, bra ljus och möjlighet till avskildhet.
- Intresset för gemensamma arbetsytor i bostadsområden ökar, men för att de ska fungera krävs noggrann planering, ett tydligt koncept och genomtänkt förvaltning.

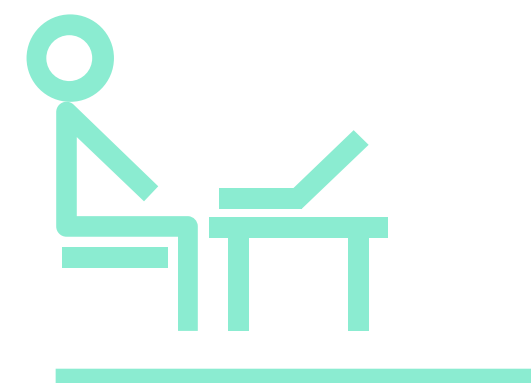
Vår studie visar att 41% av den arbetande befolkningen arbetar hemifrån minst en dag i veckan. Nästan 30% vill dessutom gärna ha en dedikerad arbetsplats i hemmet. Intresset ligger något högre bland 30–49-åringar (31%) och 20–29-åringar (30%). Distansarbete och hybridlösningar förändrar förväntningarna på vad ett hem behöver rymma. Att en person, och i vissa hushåll flera, ska kunna arbeta hemifrån ställer krav på flexibilitet och smarta lösningar även i mindre bostäder, för att skapa fungerande arbetsytor.

En utmaning är att den ökade efterfrågan på arbetsplatser i hemmet sker samtidigt som kvadratmeterpriserna stiger på flera marknader. Att bara lägga till mer yta är därför sällan en realistisk lösning.

Alina Urbutytė, Bonavas Head of Design i Baltikum, betonar att bostäder behöver utformas mer genomtänkt så att samma yta kan rymma flera funktioner. Hemmet ska kunna stödja både arbetsliv och privatliv utan att det ska upplevas trångt eller kompromissartat. I vissa bostäder kan det innebära en dedikerad yta i vardagsrummet, avskild från matplatsen. I andra kan det handla om en nisch, en flexibel möbellösning eller en yta som används olika under dagen.

“Bostaden ska utformas med en större förståelse för vardagens rytm. En arbetsplats i hemmet måste fungera i praktiken, både när det gäller ergonomi, ljus, uppkoppling och möjligheten att arbeta ostört under längre stunder”

Alina Urbutytė



41%

av den arbetande befolkningen arbetar hemma minst en dag i veckan.

27%

är mycket intresserade av ett separat arbetsrum eller arbetsyta.

35%

tycker att det är mycket eller ganska intressant att dela yta för kontorsarbete med grannarna.

48%

Ålder
20-29

13%

Ålder
65-74

Andel av människor som tycker att delade kontorsytor i bostadsområden är mycket eller ganska intressant.

Ett sätt att möta dessa behov är flexibel möblering. Hopfällbara skrivbord och sängar samt lösningar som skapar tillfällig avskildhet kan göra stor skillnad i en mindre bostad.

Acceptansen för den typen av lösningar är däremot inte självklar. Våra föreställningar om hur ett hem ska se ut är starka, och de skiljer sig åt mellan både generationer och marknader. Yngre hushåll är ofta mer öppna för innovativa planlösningar och delade funktioner, medan äldre grupper generellt sett i högre grad föredrar det mer traditionella. Förväntningarna på hur ett hem ska se ut är ofta tydliga, även om de varierar mellan marknader, vilket gör visualisering viktig. Genom visningslägenheter och tydliga planritningar blir det lättare att förstå hur en mindre bostad kan fungera i praktiken.

Vi ser också en ökad efterfrågan på gemensamma ytor för arbete i bostadsområden. Totalt uppger 35% av de tillfrågade att de är intresserade, och intresset är som högst bland de yngre generationerna (48% jämfört med 35% i genomsnitt).

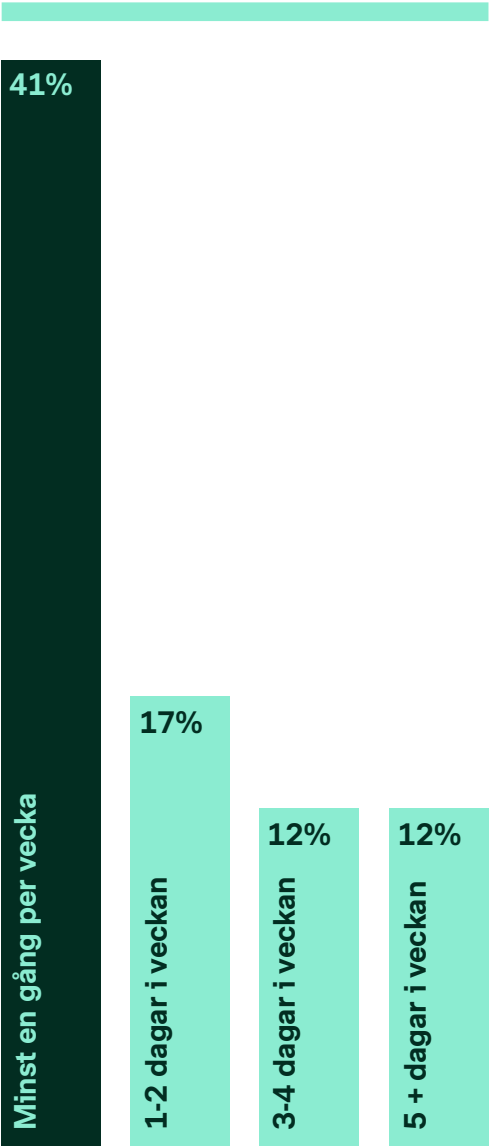
I flera projekt introduceras coworkingytor, där boende kan boka arbetsplatser och få tillgång till delad infrastruktur som skrivare och snabbt internet. För många fungerar dessa ytor som ett viktigt komplement till bostaden, särskilt i mindre lägenheter där det kan vara svårt att avsätta en permanent arbetsplats. De gemensamma arbetsytorna bidrar också till att skapa nya mötesplatser i vardagen och kan därigenom stärka känslan av gemenskap i området. Men gemensamma arbetsytor är fortfarande ett område där flera olika lösningar behöver testas och utvecklas. Det räcker inte att avsätta en lokal och kalla den coworking, för att fungera behöver ytan ha en tydlig idé.





Ska det vara en tyst plats där man enkelt kan fokusera, eller ska den vara mer social och levande? Ska den användas för hela arbetsdagar eller enbart kortare pass? Och behöver den bokas? Vår erfarenhet från gemensamma ytor visar att förvaltning och information är minst lika viktiga faktorer som själva designen. En välplanerad yta kan snabbt tappa värde om den saknar tydliga ramar och används på fel sätt.

När gränserna mellan hem och arbete fortsätter att suddas ut ökar behovet av smarta och yteffektiva bostäder. Som samhälle behöver vi fortsätta utveckla bostäder och bostadsområden utifrån människors föränderliga behov. I en tid där mycket av livet utspelar sig närmare hemmet blir det en viktig uppgift att skapa bostäder och områden där man kan tillbringa dygnets alla timmar och där hela vardagen får plats.



Andel av den arbetande befolkningen som arbetar hemifrån på veckobasis.

Hur kan nyproduktion bli mer attraktivt senare i livet?

Nyproducerade bostäder innebär en modern, bekväm standard och minimalt med underhåll. Fördelar som på pappret borde göra dem särskilt attraktiva för en äldre målgrupp. Ändå visar resultaten i vår studie att intresset för nyproduktionsområden är förhållandevis lågt i gruppen 65–74 år. Samtidigt omformar en åldrande befolkning bostadsefterfrågan på flera marknader, vilket skapar ett växande glapp mellan de bostäder människor bor i och de bostäder de faktiskt behöver. Att förstå vad som driver detta glapp är avgörande för att kunna utveckla bostäder som bättre möter den här kvalitetsmedvetna generationens förväntningar, och för att forma både framtidens bostadsområden och samhället i stort.

Sammanfattning

- Nyproducerade bostäder motsvarar många seniorers behov, men låg vilja att flytta och stark anknytning till den nuvarande bostaden skapar en tydlig paradox inom målgruppen.
- När seniorer bor kvar i större bostäder skapas en inlåsningsseffekt på bostadsmarknaden, vilket begränsar rörligheten och bidrar till en obalans.
- För att attrahera seniorer behöver nyproduktion erbjuda hög kvalitet och välkomnande atmosfär samt möjlighet till självständighet och social gemenskap i bostadsområden där flera generationer kan mötas.

Så många som 45% av personer i åldern 65–74 år uppger att de sannolikt aldrig kommer att flytta, och endast 19% förväntar sig att deras nästa bostad kommer att vara bättre än den nuvarande. Det visar på en låg flyttbenägenhet, med tydliga konsekvenser för bostadsmarknaden. Många seniorer tenderar att bo kvar i hus som är större än de behöver, eller i äldre lägenheter med renoveringsbehov. Som en följd blir delar av bostadsutbudet i praktiken låsta, vilket begränsar rörligheten och bidrar till en strukturell obalans på marknaden.

Mot den bakgrunden blir det ännu viktigare att förstå hur människor vill bo när de blir äldre. För många i denna åldersgrupp handlar det om att skapa bättre förutsättningar för nästa fas i livet. Det kan innebära mer tillgängliga och funktionella bostäder, gärna med närhet till vardagsfunktioner och kollektivtrafik. En annan betydelsefull aspekt är möjligheten att fortsätta leva på sina egna villkor, i en miljö som känns trygg och trivsamt. Även de emotionella värdena spelar stor roll: bostadsområden behöver upplevas som inbjudande, vänliga och estetiskt tilltalande.

I dag har 70% av seniorerna bott i sin nuvarande bostad i mer än tio år, och 76% uppger att de är nöjda med sin boendesituation. För oss som bostadsutvecklare innebär det att en potentiell ny bostad måste upplevas som något genuint attraktivt – ett steg mot något bättre, inte bara ett alternativ till det man redan har.

En viktig insikt är att den här målgruppen i många avseenden liknar andra. Förutsättningar och preferenser varierar och gör planering av bostäder utifrån ålder till ett något trubbigt verktyg. Även i den senare delen av livet finns en stark drivkraft att göra medvetna val och en förväntan om att ett nytt boende faktiskt ska innebära en ny givande fas i livet, snarare än ett kliv nedåt i livskvalitet. Det handlar inte om ålder, utan om erfarenhet, något som leder till tydliga, höga krav på vad man önskar i sitt nästa boende.



34%

65-74 åringar som vill flytta efterfrågar ett mer lättskött boende.

26%

65-74-åringar anger ett högt intresse för att flytta till ett nybyggt område.

40%

20-29-åringar anger ett högt intresse för att flytta till ett nybyggt område.

Vår studie visar att de i åldern 65–74 som överväger att flytta till ett nyproducerat boende söker praktiska, funktionella fördelar. Helst i ett nyproducerat område som redan är etablerat och estetiskt attraktivt. En bostad som är enkel att underhålla och ligger nära viktiga vardagsfunktioner, framstår som särskilt attraktiv. Mer specifikt uppger 34% att önskan om ett hem som är enklare att underhålla är en anledning till att flytta, medan 51% anser att närhet till service och kollektivtrafik är viktigt vid val av bostad. Även faktorer som energieffektivitet och moderna tekniska lösningar spelar en relevant roll för upplevelsen av kvalitet. Bland svaren i studien fanns att läsa exempelvis:

“Man kan lita på att allt fungerar från början.”

“Bättre energieffektivitet.”

Många söker en utformning av bostaden som svarar upp mot vardagsnära behov, som bra förvaring, generösa kök, gott om plats för sina möbler och möjlighet att ta emot familj och vänner. **Helene Dahlborg**, Marknadskommunikatör på Bonava, säger att även mer klassiska kvaliteter, som solläge, fin utsikt och en lugn miljö, väger tungt i beslutsprocessen. “Snygga, stadsmässiga bostadsprojekt med generösa balkonger med möjlighet till inglasning, upplevs som särskilt attraktiva. Speciellt om projekten knyter an till områdets historia och karaktär.” säger **Helene Dahlborg**.

Men trots att dessa värden i stor utsträckning överensstämmer med vad nyproduktion erbjuder, är viljan att flytta till ett nyproducerat område markant lägre i den äldre gruppen. Här uppstår en tydlig motsättning, ett slags äldre generationens paradox. Endast 26% uppger ett stort intresse för att flytta till nyproducerade bostäder, jämfört med 40% bland personer i åldern 20–29 år.





Faktorer som gör det lättare att flytta till en nyproducerad bostad:

Främjar
självständighet

Hög standard

Varm och
inbjudande miljö

Upplevt höga kostnader och ekonomisk osäkerhet är några av de främsta anledningarna:

“Nyproducerade lägenheter är vanligtvis väldigt dyra.”

“För dyrt för en pensionär.”

Utöver ekonomin spelar osäkerheten kring det som är helt nybyggt också roll. Nyproducerade områden riskerar att upplevas som sterila och opersonliga. Flyttar man dessutom in tidigt i processen kan det upplevas som en byggarbetsplats under uppbyggnaden:

“Nya bostadsområden är ofta sterila och saknar karaktär.”

“Ofta för långt från stadskärnan”

Den äldre generationen har ofta en lång erfarenhet av att forma sina hem över tid och förädla sitt boende. Det här leder till tydliga förväntningar på utförande och känslan av kvalitet, och när nyproduktion svarar mot dessa krav ökar dess attraktionskraft. Möjligheten att komma in tidigt i planeringen och få påverka materialval och utformning kan därför vara en viktig faktor, eftersom den ger en ökad känsla av kontroll och möjlighet att skapa ett hem som motsvarar de egna preferenserna.

Det sociala sammanhanget är en annan avgörande faktor. Många föredrar miljöer där generationer möts, snarare än områden som riktar sig till en specifik åldersgrupp. **Kristina Hallberg**, också hon Marknadskommunikatör på Bonava, förklarar att möjligheten till spontana möten och gemenskap i vardagen spelar en viktig roll för trivsel och välbefinnande.

“Små, enkla lösningar, som en sittbänk vid entrén eller gemensamma ytor som uppmuntrar till interaktion, kan ha stor betydelse för hur ett område upplevs.” säger **Kristina Hallberg**.

Att vi människor ofta har stark platsanknytning kan vara ytterligare en anledning till att inte vilja flytta. Hemmet rymmer minnen, relationer och en känsla av identitet som är svår att återskapa. Där finns exempelvis relationen med grannarna, tryggheten i ett grannskap man varit en del av länge. Många väljer därför att bo kvar, även när bostaden inte längre är optimal. För att bryta detta krävs alternativ som inte bara möter praktiska behov, utan också erbjuder något tydligt bättre, en ny livskvalitet.

Det handlar om bostäder som gör det möjligt att leva självständigt, med hög kvalitet i en varm och inbjudande miljö. Det behöver finnas tillräckligt med förvaring för den som flyttar från en större bostad, och ytor där familj och vänner kan samlas. Med närhet till service kan sådana bostadsområden också bidra till att människor från olika generationer möts i vardagen, i miljöer som uppmuntrar kontakt, gemenskap och socialt liv.

För att en sådan förändring ska bli möjlig krävs sannolikt bredare samarbeten och större förändringar. De ekonomiska och policyrelaterade hindren är fortfarande betydande, och det behövs en fortsatt dialog om hur incitament och ramverk kan bidra till ökad rörlighet bland äldre, en mer balanserad bostadsmarknad och i förlängningen högre livskvalitet.



Summering

Att skapa platser och miljöer där människor trivs och där framtida generationer kan växa upp, handlar om så mycket mer än fyra väggar. Som ledande bostadsutvecklare vill Bonava förstå vad som är viktigt för människor i deras vardag och livsmiljö. Det är med den utgångspunkten den här rapporten har tagits fram. Den undersöker vad som skapar levande och välkomnande bostadsområden ur ett mänskligt perspektiv, och insikterna påminner oss om vad vi behöver ha med oss när vi formar morgondagens samhällen.

Trygghet. Som bostadsutvecklare har vi ett ansvar att alltid ta hänsyn till trygghet och säkerhet när vi utformar nya bostadsområden. Vi vet att upplevelsen av trygghet påverkas av hur områden planeras och gestaltas. Därför behöver vi utgå från vår egen kunskap och erfarenhet, samtidigt som vi tidigt tar del av perspektiv från framtida boende och grannar.

Anpassningsbarhet. De bostäder och bostadsområden vi skapar behöver stödja ett flexibelt arbetsliv och ge goda förutsättningar för arbete hemifrån, antingen i själva bostaden eller i närliggande coworkingtor. Samtidigt finns det många yrken som inte kan utföras hemifrån. Därför behöver dessa ytor också kunna anpassas för andra behov och funktioner.

Demografisk flexibilitet. En av tre unga vuxna planerar inte att skaffa barn. Det innebär att bostäder och bostadsområden behöver kunna rymma fler familjestrukturer, hushållstyper och sätt att leva, både under kortare och längre perioder. Funktionalitet och flexibilitet blir allt viktigare, i den enskilda bostaden och i de gemensamma ytorna. Det kräver ett mer flexibelt sätt att arbeta med stadsplanering, där lösningarna fungerar över generationsgränser och kan möta förändrade behov över tid.

En annan utmaning för både samhälle och bostadsmarknad, bekräftar vår undersökning, är den låga viljan att flytta till ett nytt hem senare i livet. De seniorer som faktiskt vill flytta är mycket tydliga med sina preferenser: de söker ett mer trivsamt hem som är enklare att underhålla, beläget i ett varmt och inbjudande område där flera generationer bor tillsammans. Det är också viktigt att det nya hemmet ligger nära den nuvarande bostaden och erbjuder tillräckligt med utrymme för att kunna ta emot familj och vänner. Bostadsområdets attraktivitet och läge kommer därför fortsatt att spela en avgörande roll när nya bostäder utvecklas, särskilt för den seniora generationen.

För att hitta nya vägar framåt vill vi fortsätta utforska lösningar i samarbete med andra aktörer som är med och formar samhällsutvecklingen. Vi ser ett tydligt behov av en löpande dialog med myndigheter, lokalsamhällen och beslutsfattare för att skapa rätt förutsättningar. När vi utvecklar bostäder som är tänkta att hålla i mer än ett sekel har vi också ett ansvar att se bortom dagens målgrupper och skapa strukturer som fungerar över generationer. Tillsammans kan vi skapa bostäder och bostadsområden där människor kan trivas, känna tillhörighet och leva lyckliga liv i generationer framöver.

