



CHALMERS

Förutsättningar för seniorboenden i Sverige

En kvalitativ studie kring betydelsefulla faktorer för seniorboenden

Kandidatarbete inom Industriell ekonomi

ANTON JOHANSSON
PATRIK SVENSSON
THEODOR LYRHEDEN

ARVID RÄNKESKOG
SIMON BENGTTSSON
TILDA GRÖNLUND

**INSTITUTIONEN FÖR TEKNIKENS EKONOMI OCH ORGANISATION
AVDELNINGEN FÖR ENTREPRENÖRSKAP OCH STRATEGI**

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, Sverige 2021

www.chalmers.se

Kandidatarbete TEKX04-21-05

Vad är det bästa med att bo på ett seniorboende?

“Det är att när man vaknar på morgonen så vet man att man har en massa trevliga människor i huset; man behöver bara gå ner och sätta sig i gemensamhetsrummet och läsa Svenska Dagbladet så strömmar de [seniorerna] in.”

- Fredrik von Platen

Kandidatarbete TEKX04-21-05

Förutsättningar för seniorboenden i Sverige

En kvalitativ studie kring betydelsefulla faktorer för
seniorboenden

Conditions for Senior Co-Housing in Sweden

A qualitative study about meaningful factors for senior
co-housing

ANTON JOHANSSON
ARVID RÄNKESKOG
PATRIK SVENSSON

SIMON BENGTSSON
THEODOR LYRHEDEN
TILDA GRÖNLUND

TEKNIKENS EKONOMI OCH ORGANISATION
Avdelning för Entreprenörskap och Strategi
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg, Sverige 2021

Förutsättningar för seniorboenden i Sverige
En kvalitativ studie kring betydelsefulla faktorer för seniorboenden

ANTON JOHANSSON
ARVID RÄNKESKOG
PATRIK SVENSSON

SIMON BENGTTSSON
THEODOR LYRHEDEN
TILDA GRÖNLUND

© ANTON JOHANSSON
© ARVID RÄNKESKOG
© PATRIK SVENSSON

© SIMON BENGTTSSON
© THEODOR LYRHEDEN
© TILDA GRÖNLUND

Kandidatarbete TEKX04-21-05
Teknikens ekonomi och organisation
Chalmers tekniska högskola
412 96 Göteborg
Sverige
Telefon +46 (0)31-772 1000

Göteborg, Sverige 2021
Gothenburg, Sweden 2021

Conditions for Senior Co-Housing in Sweden

A qualitative study about meaningful factors for senior co-housing

ANTON JOHANSSON

ARVID RÄNKESKOG

PATRIK SVENSSON

SIMON BENGTSSON

THEODOR LYRHEDEN

TILDA GRÖNLUND

Department of Technology Management and Economics

Chalmers University of Technology

ABSTRACT

In the near future, a quarter of the Swedish population will be over the age of 65. Seniors are a growing group of people that today are healthier, more active, and more well educated than previous generations. With better health and living standards later in life, there is a desire among seniors to be able to continue to realize their previous lifestyle, which affects the expectations of their homes. Consequently, there will be a greater need for senior housing in the future.

The purpose of this study is to examine the Swedish senior co-housing market in order to observe significant components that characterize senior co-housings. The study aims to try to identify important factors for senior co-housing.

The theoretical framework of the study consisted of literature about the customers of senior co-housing as well as different types of significant factors regarding senior co-housing design. The theoretical framework was utilized to conduct the discussion, along with the obtained result and analysis.

A qualitative study was conducted, consisting of semi-structured interviews with people representing different companies in the industry, scientists, or people with other relevant connections to the senior co-housing market. Furthermore, a compilation and an analysis of the empirical material were conducted, which resulted in a series of head themes with associated sub-themes which were used as headings for the result and analysis in the report.

Firstly, the result of the study enabled a description of the target group and customers of Swedish senior co-housings. Finally, the result motivated several significant factors for senior co-housing, of which three were identified as the most significant. The first factor was communication and marketing to the target group and customer since many of the identified significant factors motivated a need for customer-oriented communication. Furthermore, the second factor was to clearly distinguish a target group and adaptation of the offer according to that group. Finally, the last factor was to identify local preferences and the target group's connection to the geographical location.

Keywords: Senior co-housing, Housing for the elderly

Note: The report is written in Swedish.

SAMMANFATTNING

Inom en snar framtid kommer en fjärdedel av Sveriges befolkning att vara äldre än 65 år. Äldre är en växande grupp som idag är friskare, aktivare och mer välutbildade än tidigare generationer. Med bättre hälsa och levnadsstandard högre upp i åldrarna tillkommer en vilja om att kunna fortsätta förverkliga sin tidigare livstil, vilket medför förändringar i förväntningar på bostäder för äldre. Följaktligen kommer ett större behov av seniorbostäder att finnas i framtiden.

Syftet med studien är att undersöka den svenska seniorboendemarknaden för att observera betydelsefulla beståndsdelar som karaktäriserar seniorboenden. Målet med studien är att försöka påvisa betydelsefulla komponenter för seniorboenden.

Studiens teoretiska referensram består av litteratur kring seniorboendemarknadens kunder samt diverse betydelsefulla faktorer gällande seniorboenden. Med utgångspunkt från studiens syfte och frågeställningar jämförs den teoretiska referensramen med informationen från resultat- och analysavsnittet i diskussionen.

En kvalitativ studie genomfördes med hjälp av semistrukturerade intervjuer med ledande befattningshavare inom branschen, forskare eller personer med någon övrig och relevant anknytning till seniorboendemarknaden. Vidare utfördes en sammanställning av det empiriska materialet som resulterade i framtagandet av de övergripande huvudteman och tillhörande underteman, vilka utgör rubriker till resultat- och analysavsnittet.

Studiens resultat möjliggjorde en beskrivning av generella karaktärsdrag hos målgruppen och kunderna till seniorboenden. Vidare motiverade resultatet flera betydelsefulla faktorer för seniorboenden, varav tre identifierades som mycket betydelsefulla. Den första mycket betydelsefulla faktorn som identifierades var kommunikation och marknadsföring till målgrupp och kund, eftersom flera andra identifierade betydelsefulla faktorer motiverade ett behov för kundcentrerad kommunikation. Den andra mycket betydelsefulla faktorn som kunde identifieras var tydlig urskiljning av målgrupp och anpassning av erbjudandet utefter den. Den sista mycket betydelsefulla faktorn som identifierades var lokala preferenser och anknytning till geografisk plats hos målgruppen.

Nyckelord: Seniorboende, Bostäder för äldre

Förord

Denna rapport är ett kandidatarbete som är skrivet vid institutionen Teknikens ekonomi och organisation under avdelningen Entreprenörskap och strategi på Chalmers tekniska högskola. Kandidatarbetet skrevs våren 2021 och motsvarar 15 högskolepoäng.

Inledningsvis vill författarna rikta ett särskilt tack till gruppens handledare Kamilla Kohn Rådberg som har bidragit med kompetens, engagemang och ovärderlig rådgivning under genomförandet av rapporten.

Författarna vill även tacka Petter Ahlström som har hjälpt till med att formulera den ursprungliga tesen för rapporten och därefter förmedlat kontakter till nyckelpersoner inom branschen.

Avslutningsvis vill författarna tacka alla respondenter som har tagit sig tid att ställa upp på intervjuer och bidragit med nyttiga insikter till rapporten.

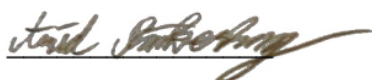
Chalmers tekniska högskola
Göteborg, maj 2021



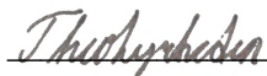
ANTON JOHANSSON




SIMON BENGTSSON



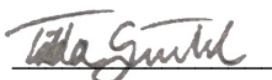
ARVID RÄNKESKOG



THEODOR LYRHEDEN



PATRIK SVENSSON



TILDA GRÖNLUND

Innehåll

1	Inledning	1
1.1	Demografi	1
1.2	Boendeformer för äldre	2
1.3	Syfte och frågeställningar	4
1.4	Disposition	4
2	Teoretisk referensram	6
2.1	Seniorboendens kunder	6
2.1.1	Målgrupp	6
2.1.2	Flyttmönster	7
2.2	Betydelsefulla faktorer för seniorboenden	8
2.2.1	Bostadsutformning	9
2.2.2	Geografiskt läge och upplåtelseform	11
2.2.3	Självstyrning	12
2.2.4	Sociala aktiviteter och service	13
3	Metod	15
3.1	Metodval	15
3.2	Datainsamling	15
3.2.1	Urval av respondenter	15
3.2.2	Utformning och genomförande av intervjuer	21
3.3	Analys av intervjuer	21
3.4	Avgränsningar	23
4	Resultat och analys	25
4.1	Målgrupp och kund	25
4.1.1	Målgruppens generella karaktäristika	26
4.1.2	Differentiering	27
4.2	Bostadsutformning	28
4.2.1	Den privata bostaden	28
4.2.2	Gemensamhetslokal och allmänna utrymmen	29
4.2.3	Tillgänglighetsanpassning	30
4.2.4	Digitalisering	31
4.3	Geografiskt läge	32
4.3.1	Generella platspreferenser	32
4.3.2	Beroende mellan plats och konceptidé	33
4.3.3	Närhet till service och tjänster	33
4.3.4	Anknytning till plats	34
4.4	Sociala aktiviteter och service	34

4.4.1	Servicekoncept	35
4.4.2	Självstyrning	35
4.5	Ekonomiska förutsättningar	37
4.5.1	Prisbild och betalningsvilja	37
4.5.2	Upplåtelseform	38
4.6	Frekvenstabell	39
5	Diskussion	40
5.1	Målgruppen och kundens karaktärsdrag	40
5.2	Betydelsefulla faktorer för seniorboenden	41
5.2.1	Bostadsutformning	41
5.2.2	Geografiskt läge	44
5.2.3	Sociala aktiviteter och service	46
5.2.4	Ekonomiska förutsättningar	48
6	Slutsats	51
6.1	Fortsatta studier	52
	Referenslista	54
A	Intervjumall	i
B	Arbetets bidrag till FN:s globala mål	iii
C	Insamlad data om hållbarhet	vi

Figurer

1	Förväntad demografisk utveckling i Sverige 2020-2050.	2
---	---	---

Tabeller

1	<i>Sammanställning av potentiellt betydelsefulla faktorer baserat på rapportens teoretiska referensram.</i>	9
2	<i>Respondenter som intervjuats för datainsamling</i>	16
3	<i>Beskrivning av respondenter och relevanta organisationer.</i>	18
4	<i>Sammanställning av valda huvudteman och identifierade underteman som redogörs i avsnitt 4.</i>	25
5	<i>Huvudtemat målgrupp och kund samt tillhörande underteman.</i>	26
6	<i>Respondenternas uttalanden angående kunderna till de seniorboendekoncept de representerar.</i>	27
7	<i>Huvudtemat bostadsutformning samt tillhörande underteman.</i>	28
8	<i>Huvudtemat geografiskt läge samt tillhörande underteman.</i>	32
9	<i>Huvudtemat sociala aktiviteter och service samt tillhörande underteman.</i>	35
10	<i>Huvudtemat ekonomiska förutsättningar samt tillhörande underteman.</i>	37
11	<i>Frekvensanalys av potentiellt betydelsefulla faktorer baserat på rapportens teoretiska referensram</i>	39
12	<i>Slutsats gällande betydelsefulla faktorer för seniorboenden</i>	52
13	<i>Sammanställning av arbetets huvudsakliga bidrag till fem av FN:s globala mål.</i>	iii
14	<i>Huvudtemat hållbarhet samt tillhörande underteman.</i>	vi

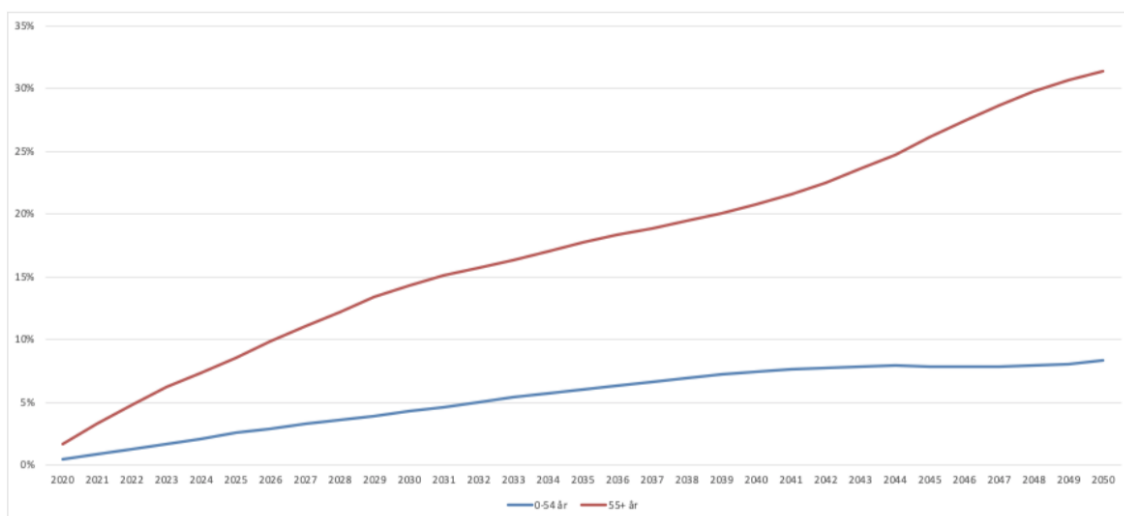
1 Inledning

Förbättrad hälsa bland äldre och ökad livslängd i Sverige leder enligt Statistiska Centralbyrån (2021a) till att den äldre befolkningen växer i antal. Samtidigt menar Boverket (2020) att det finns ett begränsat utbud av bekväma och lättskötta bostäder som dessutom är attraktiva för äldre. Seniorboenden innefattar bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden, vilka underlättar för ett åldrande liv med gemenskap, trygghet och erbjuds för personer över en viss ålder, vilken vanligtvis är 55 eller 65 (SOU 2007:103; Trygg, 2018). Vidare beskriver Abramsson (2015) att ett ökat intresse för nya boendeformer för äldre kan bero på en värdeförskjutning, där äldre uttrycker en önskan att realisera värden utöver basbehoven, däribland boendet och att välja sin egen livsstil. Konceptboenden utformas med en specifik målgrupp i åtanke och utmanar traditionella boendeformer, som bostadsrätter och hyresrätter, genom att skapa mervärde för boende och bostadsutvecklare (Johansson & Karlsson, 2015). I följande avsnitt presenteras en bakgrund till studien, innehållande bland annat en djupare beskrivning av vad som särskiljer seniorboenden från övriga boendeformer för äldre, följt av studiens syfte och frågeställningar samt rapportens disposition.

1.1 Demografi

Befolkningsmängden i Sverige har under de senaste åren ökat. År 2020 uppmättes befolkningens mängd till 10,4 miljoner, varav 3,3 miljoner var 55 år eller äldre. År 2050 förväntas motsvarande siffror uppnå 11,9 respektive 4,3 miljoner (SCB, 2021a). Den höga förändringstakten beror delvis på att invandringen är större än utvandringen, men även på att den äldre befolkningen ökar i antal till följd av ökad livslängd. Figur 1 nedan visar hur åldersgrupperna 0-54 år respektive 55+ år förväntas utvecklas mellan år 2020 och 2050.

Figur 1: Förväntad demografisk utveckling i Sverige 2020-2050.



Kommentar. Förväntad demografisk utveckling i Sverige 2020-2050 fördelat mellan 0-54 år och över 55 år. Modifierad från SCB. (2021a). Prognos folkmängd 2020-2120 [diagram].

Många äldre tenderar att ha ett starkt band till sin bostad och dess omgivning vilket kan motverka en eventuell flytt (Abramsson et al., 2014). Forskning tyder på att benägenheten att flytta minskar gradvis med tiden som personen har bott på samma plats, delvis eftersom anknytningen till bostaden förstärks. Det finns således en kvarboendepincip i samhället vilket är centralt för bostadspolitiken i Sverige och som bidragit till utveckling av hemtjänsten och hemsjukvården (Abramsson, 2015). Definitionen av kvarboende har enligt Abramsson (2015) förskjutits till att snarare syfta till att bo kvar på den ordinarie bostadsmarknaden. Enligt Statistiska Centralbyrån (2019) är 300 000 personer i Sverige och var tionde person över 75 år socialt isolerade och träffar endast vänner och bekanta enstaka gånger i månaden. Ofrivillig social ensamhet innebär en ökad risk för isolering, sämre livskvalitet samt sämre fysisk och psykisk hälsa vilket innebär att det därmed är viktigt att bryta utifrån ett folkhälsoperspektiv (Lund, 2015). Det är ur ett hälsoperspektiv viktigt att äldre har tillgång till gemensamma boendeformer eller aktiviteter eftersom det kan bidra till att bryta den sociala isoleringen mellan människor (Socialstyrelsen, 2020).

1.2 Boendeformer för äldre

Äldreboendedelegationen definierade år 2007 en enhetlig och än idag fortsatt vedertagen terminologi för bostäder avsedda för Sveriges äldre befolkning: vård- och omsorgsboenden, trygghetsboenden och seniorboenden (SOU 2007:103; Trygg, 2018). Den första boendeformen för äldre, vård- och omsorgsboenden, definieras som en boendeform för äldre vilken enligt socialtjänstlagen omfattas av rätten till bistånd, vilket innebär att soci-

alkontoret måste ta beslut om bistånd för de boende. Vård- och omsorgsboenden erbjuder heldygns-omsorg, vilket innebär service, personlig omvårdnad och hemsjukvård dygnet runt. Termerna *särskilt boende* och *äldreboende* är idag synonymer till begreppet vård- och omsorgsboende (Aronsson & Maksutova, 2019). Vidare menar Trygg (2018) att den andra boendeformen för äldre, trygghetsboende, borde betraktas som en bostad där seniorer kan leva under trygga förhållanden utan att behöva genomgå behovsprövning. Trygghetsboenden fyller därigenom det gap som tidigare har funnits för äldre mellan att behöva välja att bo i sin ordinära bostad eller på ett vård- och omsorgsboende. Boendeformen syftar till att erbjuda ökad trygghet för de äldre som känner sig otrygga eller upplever att de lever i avskildhet i sin nuvarande bostad. Dessutom ska trygghetsboendena vara bemannade ett antal dagar i veckan för att bidra till såväl en ökad social stimulans som ytterligare trygghet för de äldre (SOU 2008:113, s. 49; Trygg, 2018). Hyresvärdarna till trygghetsboenden kan vara både privata och kommunala, men det åligger kommunerna att se till att bostäderna kan erbjudas till de äldre.

Seniorboenden definieras som en boendeform som utgörs av god tillgänglighet och tillgång till lokaler med gemensamma ytor (Harrison & Elmér, 2008; SOU 2007:103; Trygg, 2018). Det är även vanligt förekommande att en viss ålder, vanligtvis 55 eller 65 år, måste ha uppnåtts bland de boende (SOU 2007:103; Trygg, 2018). Trygg (2018) skriver att seniorboenden är lägenheter anpassade för äldre som ska ge möjlighet till social gemenskap och samvaro och att inget biståndsbeslut krävs för de boende. Terminologin för seniorboenden är relativt spridd och begrepp som *trivselboende* och *plusboende* används även för att beskriva boendeformen (Trygg, 2018). Trygg (2018) menar att Äldrelegationen vill att termen seniorboende används som samlingsnamn för boendeformen och att övriga begrepp framförallt används av privata bostadsbolag av marknadsföringsskäl. I modern litteratur på engelska beskrivs vanligtvis seniorboenden med termen *senior co-housing* eftersom boendeformen besitter samma egenskaper som ett co-housingboende, men tillför att boendet enbart erbjuds till en bestämd åldersgrupp (Durett, 2009). Enligt Ahlström (2008) utmärks seniorboenden av att den tekniska utformningen och designen är anpassad för åldrande, samt att boendet präglas av en framträdande social aspekt. Seniorboendets utformning ska möjliggöra för kvarboende vid ökat behov av vård, men syftar till att erbjuda trygghet, tillgänglighet och aktiviteter för seniorer snarare än att enbart erbjuda vård, till skillnad från vård- och omsorgsboenden. Skillnaden mellan seniorboenden och trygghetsboenden kan anses diffus, men vanligtvis är åldersgränsen för de som flyttar in på ett trygghetsboende högre jämfört med ett seniorboende (Seniorval, 2021). Framväxten av seniorboenden kan tillskrivas att äldres hälsa blir allt bättre såväl som en ökad önskan att förbli oberoende och leva självständigt (Harrison & Elmér, 2008).

Abramsson (2015) menar att ett ökat intresse för nya boendeformer för äldre kan bero på en värdeförskjutning, där äldre uttrycker en önskan att realisera värden utöver basbehoven, däribland boendet och att välja sin egen livsstil. Skribenten uttrycker att boendet till

följd av förändrade behov kan betraktas som en konsumentvara; något som konsumenten byter ut i takt med att dess önskemål och behov förändras. Konceptboenden utformas, till skillnad från traditionella boendeformer som bostadsrätter och hyresrätter, med en specifik målgrupp i åtanke och innefattar unika egenskaper som skapar mervärde både för boende och bostadsutvecklare (Johansson & Karlsson, 2015). Konceptboenden utmanar den traditionella boendeformen eftersom det erbjuder mer än enbart en bostad genom tillförandet av exempelvis service- och tilläggstjänster utformade efter målgruppen. Den här studien avser inte att undersöka vårdbaserade boendeformer och således är det av relevans att ha ovanstående särskiljningar av boendeformer för äldre i åtanke. Seniorboenden är en alternativ boendeform som inte erbjuder omvårdnad och hemsjukvård, som vård- och omsorgsboenden, utan syftar till att erbjuda trygghet, tillgänglighet och aktiviteter för seniorer. Studien avser istället att undersöka förekomsten av vad som karaktäriserar erbjudanden av seniorboenden.

1.3 Syfte och frågeställningar

Syftet med studien är att undersöka den svenska seniorboendemarknaden för att observera betydelsefulla beståndsdelar som karaktäriserar seniorboenden. Målet med studien avser inte att ge en fullständig kartläggning, utan istället att försöka påvisa betydelsefulla komponenter i seniorboenden genom att besvara följande frågeställningar:

- Vad karaktäriserar målgruppen och kunderna till seniorboenden?
- Vilka betydelsefulla faktorer kan identifieras hos seniorboenden på den svenska seniorboendemarknaden?

1.4 Disposition

I följande avsnitt redogörs rapportens struktur och innehåll. Rapportens sex avsnitt presenteras och en kort beskrivning av innehållet ges.

I rapportens första avsnitt, *Inledning*, presenteras rapportens bakgrund, syfte och frågeställningar. Avslutningsvis redovisas rapportens disposition.

Nästkommade avsnitt, *Teoretisk referensram*, presenterar den litteratur som rapporten har sin förankring i och behandlar karaktäristika för kunderna till seniorboenden samt betydelsefulla faktorer vid utformningen av seniorboenden.

I efterföljande avsnitt, *Metod*, beskrivs de olika tillvägagångssätt som använts under genomförandet av studien och det presenteras även information kring respondenterna vars bidrag ligger till grund för rapportens resultat.

Därefter presenteras och analyseras det bearbetade resultatet av intervjuerna i avsnittet

Resultat och Analys, vilket sedan jämförs och diskuteras utifrån den teoretiska referensramen i avsnittet *Diskussion* med utgångspunkt i rapportens frågeställningar.

Avslutningsvis dras slutsatser, grundat i föregående diskussion som förts, i avsnittet *Slutsats*. Vidare i avsnittet diskuteras även författarnas tankar kring fortsatta studier inom ämnet.

Efter rapportens referenslista presenteras bilagor som kompletterar studien. Intervjumallen som användes under intervjuerna presenteras i Bilaga A, *Intervjumall*. Vidare är rapporten en slutprodukt av en kurs på Chalmers tekniska högskola, i vilken hållbar utveckling och etik utgör ett obligatoriskt kursmoment. Enligt kursmomentet behandlar Bilaga B, *Arbetets bidrag till FN:s globala mål*, arbetet i relation till FN:s globala mål samt lyfter etiska aspekter relaterade till studien. Resultatet av arbetet med hållbar utveckling och etik har placerats i en separat bilaga eftersom det inte är direkt relaterat till studiens frågeställningar. Under intervjuerna erhöles även information gällande olika hållbarhetsaspekter som seniorboenden berör, vilken presenteras i Bilaga C, *Insamlad data om hållbarhet*, eftersom det inte direkt relaterar till studiens frågeställningar.

2 Teoretisk referensram

2.1 Seniorboendens kunder

Följande avsnitt presenterar en teoretisk referensram kring kunderna till seniorboenden genom att behandla information kring målgruppen och vad som påverkar personernas flyttbeslut. Inledningsvis presenteras generella karaktäristika för målgruppen till seniorboenden i avsnittet *Målgrupp* och därefter presenterar avsnittet *Flyttmönster* de flyttmönster som kan identifieras inom målgruppen och de bakomliggande faktorerna som påverkar dem.

2.1.1 Målgrupp

Seniorboenden erbjuds för personer över en viss ålder, vilken vanligtvis är 55 eller 65 (SOU 2008:113; Trygg, 2018). Statistiska Centralbyrån (2021b) och Abramsson et al. (2017) förklarar att majoriteten av målgruppen bor på den ordinarie bostadsmarknaden och Abramsson et al. (2017) skriver vidare att bostadsstandarden generellt sett är hög. Följaktligen påpekas det att ett vanligt förekommande problem med boendet är att det inte överensstämmer med den boendes behov, exempelvis behov av närhet till vänner, gemenskap och service. Vidare beskrivs målgruppen till seniorboenden som stor och heterogen med skillnader vad gäller bland annat preferenser, behov, betalningsförmåga och hälsotillstånd. Författarna betonar vikten av en varierad bostadsmarknad som kan tillgodose olika bostadsbehov för att kunna förbättra livskvalitén för den äldre befolkningen utifrån de preferenser och förutsättningar som individerna har.

Abramsson et al. (2017) förklarar att andelen äldre som har en gymnasial och eftergymnasial utbildningsnivå har ökat jämfört med tidigare år, såväl som inkomstnivån för de äldre. Samtidigt har även de digitala kunskaperna utvecklats. Författarna presenterar statistik som påvisar att andelen äldre med en högre utbildningsnivå även förväntas fortsätta öka. Abramsson och Andersson (2012) menar att högre utbildning och högre inkomstnivå är två faktorer som kan leda till högre sannolikhet att flytta från sin nuvarande bostad, baserat på författarnas studie från 2012 vilken påvisar en högre flyttfrekvens bland äldre på bostadsmarknaden. Vidare presenterar Abramsson et al. (2017) resultatet av en rapport från 2014 om äldres digitala vanor där rapporten visar en olikhet gällande IT-användning mellan personer som är 75 år eller äldre jämfört med personer som är yngre än 75 år. Den senare målgruppen, de yngre äldre, använder i större utsträckning olika tjänster på internet, exempelvis e-handel, kommunikationstjänster som e-post och Skype och tjänster för att betala räkningar. Abramsson et al. (2017) skriver att det har skett en förändring från tidigare studier innan 2014 som istället visar på att skillnaden gällande IT-användning generellt var störst mellan yngre personer och äldre personer. Författarna förklarar att tre faktorer som kan påverka olikheten gällande digitala vanor är inkomst, utbildning och digitala erfarenheter från yrkeslivet. DeVaney (2015) menar att en skillnad gällande IT-

användning mellan personer som är födda innan 1965 och personer som är födda efter 1965 kan vara att den tidigare generationen har levt stora delar av sina liv fränkopplat från internet och senare i livet behövt bli mer uppkopplade till internet. Vidare skriver Abramsson et al. (2017) om vad som karaktäriserar äldre under kommande årtionden och där slutsatsen är en restriktiv prognos baserat på trender och förändringar som har skett över tid vad gäller den äldre målgruppens generella karaktärsdrag, exempelvis att antalet friska år i livet i genomsnitt ökar såväl som äldres inkomst. Vidare beskriver SOU 2020:69 att forskning entydigt visar att äldre är friskare, smartare och mer välutbildade än tidigare generationer. Det framhålls även att de äldre idag är piggare och att fler arbetar längre, trots uppnåd pensionsålder.

2.1.2 Flyttmönster

Historiskt har flyttbenägenheten varit låg bland den äldre befolkningen jämfört med yngre åldersgrupper (Abramsson et al., 2014; Boverket, 2020). Flyttfrekvensen tenderar, enligt Abramsson et al. (2014), generellt att vara som högst omkring åldern 20-30 år och avta gradvis i takt med att åldern stiger. Den avtagande flyttfrekvensen tillskriver författarna att högre ålder och längre tid i en bostad skapar en slags känslomässig bindning, vilket kan motverka en eventuell flytt.

Enligt Abramsson (2015) och SOU 2008:113 är det vanligt att äldre flyttar inom den lokala bostadsmarknaden för att kunna bevara sitt nuvarande sociala sammanhang. Abramsson (2015) hänvisar även till en undersökning i Norge där personer mellan 50 och 70 år deltog, vilken visar en tendens av att äldre är mer beredda att flytta i större kommuner än i mindre. Vidare beskriver Andersson et al. (2018) att äldre i större och mer urbaniserade kommuner tenderar att flytta till kooperativa hyresrätter, medan äldre i mindre landsbygdskommuner tenderar att välja hyresrätter. Den noterade korrelationen kan enligt författarna antas vara ett resultat av variationer på de lokala bostadsmarknaderna, snarare än äldre individers preferenser. Skribenterna beskriver även att flyttningar till mindre bostäder vanligtvis innebär ett skifte från äganderätt till en mer centralt placerad hyresrätt, där det finns ökad närhet till servicefunktioner.

Våren 2007 utfördes en enkätundersökning med 1832 respondenter i åldersspannet 55-74 år, det vill säga personer födda mellan 1952 och 1971, vilken bland annat ämnade att reda ut varför äldre flyttar (SOU 2008:113¹). Utifrån undersökningens resultat verkar tre viktiga faktorer vara *boendet*, *sociala faktorer* och *boendemiljön*. Boendet innefattar att flytten motiveras exempelvis med en bättre bostadsekonomi eller en mindre och mer lättskött bostad, alternativt en större bostad. Sociala faktorer innebär exempelvis att personen eftersöker geografisk närhet till vänner och familj. Faktorer relaterade till boendemiljön

¹SOU 2008:113 är en av statens offentliga utredningar som frekvent refereras inom forskning om äldres preferenser och bostadsval, exempelvis Abramsson (2015).

innebär exempelvis närhet till service, kultur och natur. Enligt samma undersökning motiverade personer som flyttat till seniorboende flytten med viljan att flytta till en praktisk bostad utan krav på underhåll, eftersom de upplevde att den nuvarande bostaden var belastande, samt med att flytten innebar en spännande och positiv förändring. Även Abramsson (2015) menar att en del äldre väljer att flytta på grund av att de fundamentala behoven har förändrats med tiden. Förändringar kan exempelvis vara att barnen har flyttat ut och att boendeytan därigenom upplevs som överflödig, eller att individerna har slutat arbeta på en arbetsplats där avståndet mellan hemmet och arbetsplatsen tidigare har varit en viktig parameter vid val av bostad. Vidare konstaterar Sjölund (2010) att ett seniorboende, kan skapa nya behov och därigenom tillfredsställa behov som inte tidigare uppfattats av den boende. Således uppkommer somliga behov först när individerna kommer i kontakt med seniorboendet och får tillgång till service eller tjänster som inte finns att tillgå i ett traditionellt boende.

2.2 Betydelsefulla faktorer för seniorboenden

Följande avsnitt behandlar betydelsefulla faktorer gällande utformning av seniorboenden och delas in i avsnitten *Bostadsutformning*, *Geografiskt läge och upplåtelseform*, *Självstyrning* samt *Sociala aktiviteter och service*. I *Bostadsutformning* behandlas hur seniorboendens utformning påverkar gemenskapen och den sociala strukturen, målgruppens preferenser kring utformningen, nyttjande av och syfte med gemensamma ytor samt tillämpning av digitalisering. Vidare berör *Geografiskt läge och upplåtelseform* målgruppens preferenser kring geografiskt läge och upplåtelseform samt hur de varierar beroende på demografiska faktorer. Avsnittet *Självstyrning* behandlar konsekvenserna av att involvera de framtida boende tidigt i bygg- och säljprocessen, såväl som förekomsten och funktionen av arbetsgrupper och föreningar på seniorboenden. Avslutningsvis berör avsnittet *Sociala aktiviteter och service* förekomsten av och preferenserna kring anordnade respektive icke-anordnade aktiviteter, den sociala gemenskapen samt preferenserna kring service och hur betalningsviljan påverkas.

I Tabell 1 presenteras en sammanställning av betydelsefulla faktorer som tas upp i rapportens teoretiska referensram. Ett syfte med tabellen är att tydliggöra hur studiens resultat förhåller sig till den teoretiska referensramen för att möjliggöra för diskussion om olika faktors relevans.

Tabell 1: Sammanställning av potentiellt betydelsefulla faktorer baserat på rapportens teoretiska referensram.

Avsnitt	Potentiellt betydelsefulla faktorer baserat på rapportens teoretiska referensram.
2.2.1 Bostadsutformning	Tillgänglighetsanpassningar
	Designanpassningar för socialt umgänge
	Gemensamhetslokal
	Digitalisering och ny teknologi
	Bostadens storlek
	Övriga gemensamma ytor
2.2.2 Geografiskt läge och upplåtelseform	Närhet till service och tjänster
	Närhet till kollektivtrafik
	Närhet till natur
	Närhet till stadsmiljö
	Lokala preferenser och anknytning till geografisk plats
	Upplåtelseform
2.2.3 Självstyrning	Boendes involvering i planerings- och konstruktionsfasen
	Arbetsgrupper och styrelse
2.2.4 Sociala aktiviteter och service	Anordnade aktiviteter
	Icke-anordnade aktiviteter
	Servicekoncept

2.2.1 Bostadsutformning

Enligt SOU 2008:113 och Trygg (2018) rekommenderas ingen avvikelse från svensk standard för byggnadsutformning vid nybyggnation av seniorboenden, gällande åtgärder med syftet att öka tillgängligheten för de boende. I en studie om fysiska och sociala miljöer på finska seniorboenden framhäver Tyvimaa (2011) vikten av att utformningen av seniorboenden sker med väl genomtänkt design, på ett sätt där designen kan ha en positiv inverkan på de boendes sociala engagemang. Vidare beskriver Jolanki (2021) att bostadens arkitektur och design kan ha en inverkan på det sociala engagemanget hos de boende. Andersen & Runge (2002) och Tyvimaa (2011) lyfter vikten av att de boende inte blir berövade på möjligheten till privatliv och egentid, utan att den fysiska utformningens design tillåter de boende att själva välja när och var de vill ha socialt umgänge. Tyvimaa (2011) beskriver hur några seniorboenden har kritiserats eftersom det ansågs att den fysiska utformningen tvingade fram socialt umgänge bland de boende. Enligt skribenten resulterar en sådan utformning i minskad egentid för de boende, vilket som följd innebär att interaktionen mellan de boende minskade. Angående äldres preferenser kring den fysiska utformningen menar Abramsson (2015) att det finns en tydlig koppling till individens ålder. Skribenten

förklarar att yngre äldre efterfrågar egenskaper som vanligtvis associeras med småhus, exempelvis större bostadsyta och trädgård, medan de allra äldsta föredrar egenskaper som vanligtvis associeras med hyresrätter, exempelvis mindre bostadsyta, balkong och ökad tillgänglighet.

Pedersen (2015) redovisar i sin studie resultatet från en undersökning av seniorboenden i Danmark som visade att majoriteten av de undersökta seniorboendena hade en gemensam yta placerad i mitten av boendet vid tidpunkten då undersökningen genomfördes. I studien förklaras det även att placeringen av den gemensamma ytan uppskattas bland de boende eftersom det möjliggjorde uppsyn över omgivningen från den privata bostaden. I en undersökning om vad som karaktäriserar co-housingboenden beskriver Beck (2019) att litteratur kring ämnet påvisar att en centrerad gemensamhetslokal möjliggör för spontana möten bland de boende. Vidare understryker Rusinovic et al. (2019) vikten av uppsyn, där rätt byggnadsstruktur möjliggör en tydlig översikt över vem som går in i byggnaden vilket följaktligen innebär att de boende känner sig tryggare. Några gemensamma ytor som framhävs frekvent i den teoretiska referensramen är matsal, kök, mötesrum, kontor, gåstrum och någon form av uteplats, exempelvis i form av balkong eller terrass (Bamford, 2005; Choi, 2004; Durrett, 2009; Tyvimaa, 2011; Beck, 2019). Tyvimaa (2011) förklarar ytterligare att gemensamma ytor som bibliotek, träningssal eller kontor med tillgång till datorer, vanligtvis adderas på seniorboenden i Finland. Gemensamma ytor kan bidra till att engagera och sysselsätta de boende eftersom de kan utnyttjas till att utföra diverse sociala aktiviteter (Rusinovic et al., 2019; Tyvimaa, 2011; Pereira et al., 2019). Vidare förklarar Rusinovic et al. (2019) att de gemensamma ytorna möjliggör för interaktion mellan de boende och Beck (2019) menar att den privata bostaden på seniorboenden ibland är något mindre än övriga bostäder på marknaden, då ytan flyttas från den privata bostaden till de gemensamma ytorna. Pereira et al. (2019) understryker att en gemensamhetslokal tillför en upplevd känsla av trygghet och gemenskap hos de boende och att det främjar spontan social interaktion.

Digitalisering och ny teknologi kan integreras i bostaden för att stödja kvarboende och eget boende (Kim et al., 2017; SOU 2015:85). SOU 2015:85 poängterar att välfärdsteknologi, vilket innefattar teknik som kan bidra till ökad trygghet, aktivitet, delaktighet och självständighet för personer med funktionsnedsättning i alla åldrar, kan stödja möjlighet till eget boende. Vidare menar Kim et al. (2017) att digitala teknologier i form av konceptet *Smarta hem*² förväntas underlätta kvarboende och förbättra säkerheten. Sensorer i form av säkerhetsövervakning kan användas i proaktivt syfte och till att upptäcka en drastisk förändring av äldres hälsotillstånd i ett tidigt skede. SOU 2015:85 menar att det kan förväntas utvecklas många nya tjänster inom välfärdsteknologi.

²Hemautomatisering, det vill säga en bostad med internetanslutet datorsystem som möjliggör att automatisera och styra tekniska system (NE, u.å.).

2.2.2 Geografiskt läge och upplåtelseform

I sina respektive studier om äldres boendepreferenser menar Abramsson (2015) och Andersson et al. (2018) att äldres boendepreferenser verkar vara platsberoende. Personer bosatta i en glesbygdsregion tenderar enligt Abramsson et al. (2014) att ha boendepreferenser som att bo nära naturen och ha tillgång till trädgård och att betrakta faktorer som närhet till allmänna kommunikationer, hiss i bostaden eller dylikt som mindre relevanta. För personer bosatta i centrala stadsmiljöer å andra sidan tenderar boendepreferenserna enligt skribenten att innefatta faktorer som närhet till service, kultur och stadsmiljö, tillgång till hiss och utrymme för sociala aktiviteter. Jolanki (2021) visar genom resultatet från en studie på ett seniorboende i Finland att de boende generellt tenderar att uppskatta närheten till service och bekvämligheter, kollektivtrafik och naturnära miljöer med sjöar och gångstigar. Pereira et al. (2019), som utfört en undersökning kring platsberoende faktorer som påverkar äldres välmående, lyfter fram att tillgång till natur är av betydelse för välmåendet. Vidare menar Andersson et al. (2018) att det föreligger starka kopplingar mellan geografisk placering, ålder och boendepreferenser. Kopplingarna kan enligt skribenterna antingen bero på att individens boendepreferenser påverkas av den lokala bostadsmarknaden och de lokala normerna, eller att individernas val av plats påverkas av boendepreferenser. Skribenterna menar att oavsett anledning belyser kopplingarna mellan geografisk placering, ålder och boendepreferenser variationer i sättet med vilket individer utvärderar olika bostadsmöjligheter. Vidare hänvisar Abramsson (2015) till en undersökning i Norge där personer mellan 50 och 70 år deltog, vars resultat tolkades som att äldre föredrar den boendeform som är vanligast i sitt nuvarande bostadsområde och som de således har mest kännedom kring. Författaren menar att preferenserna påvisar en relativt dålig kännedom kring olika tillgängliga boendialternativ. Undersökningen, såväl som en liknande undersökning i Sverige som Abramsson (2015) presenterar, påvisade vid tidpunkten för undersökningen att majoriteten av den äldre befolkning helst ville bo i ett bostadsområde som liknar sitt nuvarande bostadsområde.

SOU 2008:113 och Andersson et al. (2018) presenterar resultat från undersökningar som utreder olika faktorer betydelse vid ett flyttbeslut. Andersson et al. (2018) menar att ålder har störst påverkan på boendepreferenser och därigenom större påverkan än såväl geografiska faktorer, som närhet till service och kultur, kollektivtrafik eller att boendet är placerat där personen känner sig hemmastadd och övriga variabler som inkomst och typ av kommun eller område. Den geografiska faktor som äldre verkar anse vara viktigast, enligt Anderssons et al. (2018) undersökning, är att boendet är placerat i ett område där respondenten känner sig hemmastadd. Enligt SOU 2008:113 var bostadens omgivning eller område relevant för majoriteten i åldersgrupperna 55-64 respektive 65-74 år vid tidpunkten för undersökningen. Vidare visade undersökningen att utomhusaktiviteter och naturupplevelser var viktigt för åldersgruppen 55-64 år och mindre relevant för åldersgruppen 65-74 år. Faktorer som närhet till kultur- och nöjesutbud och närhet till

kommunikationer visade sig vara mindre viktigt för båda åldersgrupperna.

Under sent 1980-tal, när det började byggas seniorbostäder i större utsträckning, var bostadsrätt den vanligaste upplåtelseformen (SOU 2008:113). Enligt Abramsson (2015) var hyresrätt vanligast år 2015 och vidare påvisar författarens undersökning att en lägre andel äldre ville bo i äganderätt i framtiden än vid tidpunkten för undersökningen, vilket kan indikera ett växande behov av andra bostadsformer. Vidare menar skribenten att flyttningar som skedde i dessa åldersgrupper omkring år 2015 vanligtvis innebar ett skifte till en mindre bostad och ofta till en hyresrätt. År 2015 bodde 95 % av personer över 65 år i Sverige i det ordinarie bostadsbeståndet, det vill säga inte i särskilda boendeformer³ (Abramsson, 2015). Bland människorna födda på 1940-talet bodde år 2015 omkring 66 % i villa och av de som var över 75 år bodde cirka 47 % av männen och 29 % av kvinnorna i småhus. Abramsson (2015) genomförde en undersökning som påvisar att andelen äldre som föredrar att bo i lägenhet är störst bland äldre med högre inkomst, vilket skribenten menar kan bero på att de personerna har råd att köpa en modern lägenhet med hög standard. Låginkomsthushåll, å andra sidan, verkar enligt skribenten föredra att bo i småhus. Abramsson (2015) påpekar även att tidigare studier har visat en korrelation mellan äldre låginkomsttagare och hyresrätter, samt att de äldre låginkomsttagare som bor i småhus behöver belåna sina hus i större utsträckning. Vidare lyfter Abramsson (2015) studier vars resultat verkar tyda på att äldre upplever att hyreskostnaden är bättre investerad i en äganderätt, med villkoret att personen klarar av att sköta om huset själv. Skribenten menar att ökad medellivslängd indikerar ett ökat behov av mindre bostäder i form av hyresrätter, vilket enligt skribenten kan vara det tydligaste karaktärsdraget i den dåvarande aktuella forskningen kring äldres boende. Vidare påpekar Abramsson (2015) att hyresrätternas popularitet även kan påverkas av bostadsmarknadens struktur; en stor hyressektor innebär att det blir mer naturligt för äldre att söka sig dit då det blir ansträngande att bo i en stor bostad.

2.2.3 Självstyrning

Co-housing, vilket seniorboenden delar flera egenskaper med, kan enligt Beck (2019) antingen vara en grupp människor som bygger eller bor tillsammans, eller både och. Boendet kan även upprättas genom att professionella aktörer involverar framtida boende i planering och konstruktion av boendet. SOU 2008:113 hänvisar till en undersökning utförd år 2007 som lyfter fram att äldre uppskattar att erbjudas möjligheten till involvering i planering och konstruktion av boendet. Undersökningens resultat kan påvisa att involvering i ett tidigt stadie fick personerna att känna sig delaktiga, då de fick påverka faktorer som val av material och utformning av lägenheten till viss del. Vikten av boendes involvering stöds ytterligare av Choi (2004) som i sin studie bland annat undersökte egenskaper vid

³Boende med lägenheter för äldre som är i behov av särskilt stöd i form av service och omvårdnad (IVO, 2019).

upprättandet av seniorboenden. Skribentens slutsats visar att det är fördelaktigt att involvera kunden i ett så tidigt skede som möjligt för att förbättra livstillfredsställelsen.

Pedersen (2015) påstår att nästintill alla seniorboenden i Danmark vid tidpunkten för skribentens undersökning hade en styrelse, där tre till sju boende engagerar sig som medlemmar. Däremot uppmärksammas det även att 73 % av seniorboendena som deltog i undersökningen har upplevt svårigheter kring att rekrytera medlemmar till styrelsen. Arbetsuppgifterna i en styrelse verkar variera, men skribenten menar på ett samband mellan större engagemang i stora uppgifter som exempelvis underhåll, ombyggnation, finansiella frågor och ägda bostäder. Vidare visar undersökningen att omkring 90 % av de seniorboenden som undersöktes hade någon kommitté som stöttade styrelsen. Sådana kommittéer har enligt skribenten ansvar för vardaglig uppgifter och utgörs därigenom av exempelvis en trädgårdskommitté eller aktivitetskommitté. Vidare visade undersökningen att strax över 60 % av de boende vid tidpunkten för undersökningen var eller hade varit medlem i styrelsen eller någon kommitté, samt att 81 % av respondenterna var positivt inställda till demokratin på boendet. Även Beck (2019) och Pfaff och Trentham (2020) behandlar äldres engagemang på svenska seniorboenden och understryker hur olika kommittéer eller gemensamt praktiskt arbete ger upphov till spontana sociala möten. Vidare beskriver Beck (2019) och Pfaff och Trentham (2020) att socialt engagemang i arbetsgrupper är relationsbyggande och bidrar till en känsla av samhörighet.

2.2.4 Sociala aktiviteter och service

Majoriteten av seniorboendena på marknaden kring år 2015 syftade till att skapa ett grannskap som tillåter de boende att ta del av fördelarna med en tätare gemenskap, samtidigt som möjligheten till privatliv kvarstår (Pedersen, 2015). SOU 2008:113 presenterar i resultat från intervjuer att många äldre vid tidpunkten för undersökningen hade förhoppningen att en flytt till ett seniorboende skulle ge upphov till gemensamma aktiviteter, där de boende skulle kunna lära känna varandra och bredda sitt sociala nätverk. Skribenterna menar att undersökningen påvisar att anordnade aktiviteter, där de boende har möjlighet till att exempelvis ordna festliga tillställningar, diverse träffar och på olika sätt utveckla sitt sociala nätverk, föredras av de boende framför icke-anordnade aktiviteter, som spontana sociala möten. Pedersen (2015) poängterar däremot att det är betydelsefullt att seniorboenden erbjuder möjligheter för icke-anordnade aktiviteter då det möjliggör för de boende att bygga relationer till varandra. Vidare beskriver Jolanki (2021) hur de boendes engagemang för anordnade sociala aktiviteter varierar vid ett seniorboende i Finland. Skribentens studie visade att vissa deltog aktivt och organiserade aktiviteter själva medan andra enbart uppskattade att möjligheten till aktiviteter fanns utan att delta. Vidare drar Wimark och Andersson (2015) i sin studie slutsatsen att om de boende har råd att betala hyran och bostaden uppfyller andra behov, som tillgänglighet eller närhet till service, är de mer villiga att betala boendekostnaden även om de anser att den är för hög. Ahlström

(2008) skriver i sin avhandling om vad som definierar servicekoncept för seniorboenden. Författaren förklarar att de faktorer som skapar fördelar för kunden kan härledas och att en struktur träder fram där samtliga beståndsdelar som skapar fördelar för kunden skapar en helhet. Helheten, bestående av varierande grad av fördelar eller värde, representerar det servicekoncept som presenteras för kunden. Chivili (2019) drar i sin studie slutsatsen att ett servicekoncept kan tillämpas i syfte att öka värdet för de boende, samtidigt som det kan bidra med lönsamhet för seniorboendets intressenter. Författaren understryker vikten av att servicekonceptet är kundcentrerat, värdeadderande och att det överensstämmer med de boendes förväntningar och behov.

Rusinovic et al. (2019) uppger efter utförd undersökning att majoriteten av respondenterna anser att den största fördelen med seniorboende är de sociala kontakterna. En tredjedel angav det som den största anledningen till att flytta till ett seniorboende. Respondenterna menar att det är relativt lätt att få kontakt med sina grannar, vilket underlättar att fråga om hjälp, umgås eller utföra aktiviteter tillsammans. Följaktligen leder det till att relationen blir mer än enbart grannar och således kan de hjälpa varandra med praktiska uppgifter och emotionellt stöd. Även i Pedersens (2015) undersökning uppgav majoriteten av respondenterna att de har fått nya vänner, eller goda bekantskaper, från att bo på seniorboende. Förhoppningen för nya bekantskaper uppges även i Jolanki och Vilkkos (2015) studie, där författarna menar att seniorboenden tillför möjligheten till socialt umgänge, om det önskas. Vidare anger studiens respondenter att det är viktigt med socialt stöd, det vill säga att de boende stöttar varandra och erbjuder praktisk hjälp och att det är fördelaktigt att ha någon att prata med, ta en promenad med eller be om hjälp. Skribenterna förklarar att gemensamma aktiviteter leder till att de boende får en känsla av tillhörighet och acceptans, vilket stärker känslan av gemenskap. Det leder även till att de boende hittar vänner och lär känna likasinnade människor som är intresserade av samma typer av aktiviteter.

3 Metod

3.1 Metodval

Vid val av metod beslutades att en metod av kvalitativ karaktär var lämpligast att använda. En kvalitativ studie skapar en förståelse för hela sammanhanget och bidrar med mångfaldig data (Blomkvist & Hallin, 2015). Det är därmed en lämplig metod för att utforska handlingssätt och beslutsprocesser, samt för att förstå mönster och innebörden av ämnet (Eriksson & Wiedersheim-Paul, 2008). En kvalitativ studie ansågs därigenom vara lämplig för att besvara arbetets relativt breda frågeställningar, eftersom sådana behöver diskuteras utifrån flera olika aspekter. Vidare genomfördes studien med hjälp av intervjuer, eftersom intervjuer möjliggör att erhålla en djup förståelse av frågor, såväl som möjligheten att ställa följdfrågor (Bryman, 2011). Därför valdes intervjuer som datainsamlingsmetod för studien, där respondenterna ställdes frågor utifrån en förutbestämd intervjumall såväl som lämpliga följdfrågor och fick svara med egna ord.

3.2 Datainsamling

Studiens empiriska datainsamling utgjordes av semistrukturerade intervjuer. På semistrukturerade intervjuer ställs öppna och övergripande frågor som samlas i en intervjumall (Bryman, 2011). Under intervjun får frågornas ordningsföljd avvika från ordningen i intervjumallen och det är även möjligt att ställa frågor som inte ingår i intervjumallen om de anknyter till något som respondenten sagt. En fördel med semistrukturerade intervjuer är att det möjliggör jämförelse mellan respondenternas svar och åsikter, vilket ansågs vara lämpligt för studien. Ytterligare en fördel med semistrukturerade intervjuer är att intervjufrågorna kan utvecklas under arbetets gång och följdfrågor kan ställas under intervjuerna om det dyker upp nya idéer, oklarheter eller tankar. Eftersom studiens respondenter hade olika bakgrunder och olika roller ansågs det även vara fördelaktigt om intervjufrågorna var anpassningsbara. Därför valdes semistrukturerade intervjuer för studien. Intervjuerna genomfördes i syfte att erhålla information som kunde bidra med insikter i hur frågeställningarna kunde besvaras.

3.2.1 Urval av respondenter

Utifrån studiens syfte och frågeställningar valdes respondenter med anknytning till den svenska seniorboendemarknaden för studien. Sammanlagt genomfördes tio intervjuer, varav samtliga hade en tidsomfattning mellan 43 och 79 minuter. Eftersom det verkade tillföras allt färre nya infallsvinklar och åsikter i takt med att fler intervjuer utfördes beslutades det efter tio intervjuer att intervjufrågorna var utförligt besvarade. Det ansågs att fler intervjuer inte skulle tillföra nya avgörande insikter och att datainsamlingen hade uppnått mättnad. Ytterligare ett noggrant urval av respondenter som kunde bidra med nya infallsvinklar hade troligtvis bidragit till en högre komplexitet i studien, men till följd av

studiens tidsomfattning var ett sådant urval inte möjligt att genomföra. Många olika slags seniorboenden på den svenska marknaden täcktes in genom urvalet av respondenter och vissa respondenter representerade ett antal av de största och mest välkända seniorboendena i Sverige. De första två respondenterna urskiljdes genom kontakt med framförallt Petter Ahlström, men även Sören Runsteen, vid utformningen av arbetets problemformulering. Under samtliga intervjuer som genomfördes fick respondenterna möjligheten att rekommendera ytterligare intervjukandidater; en metod som kallas för snöbollsurval (Denscombe, 2018). Användning av snöbollsurval resulterar i att urvalet av respondenter inte blir slumpmässigt. I syfte att bedöma den förslagna kandidatens relevans för studien, i termer av dess förmåga att tillföra för studien relevant information och nya infallsvinklar, undersöktes personens bakgrund, eventuella vetenskapliga publikationer och eventuell tillhörande organisation.

Det första urvalet och snöbollsurvalet ansågs bidra med en stor mängd relevant information, åsikter och olika infallsvinklar. I syfte att säkerställa en viss grad av heterogenitet i urvalet av respondenter utfördes även ett andra urval av intervjukandidater. Marianne Abramsson, som tillhör det andra urvalet, identifierades genom respondentens publikationer. Abramssons verk skapade uppfattningen av att kandidaten var sakkunnig och kunde bidra med ett nytt perspektiv på den redan erhållna informationen. I det andra urvalet identifierades även Mikael Mossberg genom sökande efter seniorboenden på internet. Mossberg bedömdes kunna bidra med nya relevant åsikter eftersom organisationen kandidaten representerade skiljde sig åt från de organisationer som behandlats under tidigare intervjuer. Majoriteten av de övriga seniorboendena som upptäcktes genom sökande på internet och bedömdes vara relevanta, framkom även genom snöbollsurvalet. Slutsatsen drogs därför att snöbollsurvalet bidrog med relevanta intervjukandidater och resulterade i en ungefär lika heterogen blandning som om urvalen hade utförts oberoende av varandra. I Tabell 2 nedan presenteras samtliga respondenter som intervjuades i studien. Kolumnerna *Organisation* och *Befattning* anger den organisation respektive befattning som respondenterna svarade i egenskap av under intervjun.

Tabell 2: Respondenter som intervjuats för datainsamling

Respondent	Organisation	Befattning	Urval	Datum
Sören Runsteen (Respondent 1)	Bovieran AB	f.d. VD (2015-2020)	Första urval	2021-03-03
Petter Ahlström (Respondent 2)	CLA Sweden AB	VD och Ordförande	Första urval	2021-03-03
Fredrik von Platen (Respondent 3)	Karlskrona Seniorhusförening	Bostadskunnig SPF seniorerna och Debattör	Snöbollsurval	2021-03-10

Moa Andersson (Respondent 4)	Sveafastigheter, Hydran	Kommunikationschef	Snöbollsurval	2021-03-15
Suzan Amin (Respondent 5)	Sveafastigheter, Hydran	Hållbarhetskoordinator och Projektchef	Snöbollsurval	2021-03-15
Jesper Lundell (Respondent 6)	Riksbyggen, Bonum	Regional affärsutvecklare	Snöbollsurval	2021-03-16
Nils Eberil (Respondent 7)	Seniorgården AB	Projektchef	Snöbollsurval	2021-03-22
Marianne Abrahamsson (Respondent 8)	Stockholms universitet, Kulturgeografiska Institutionen	Universitetslektor och Forskare	Andra urval	2021-03-24
Ulf Spennare (Respondent 9)	Bo Aktivt i Sverige AB	VD	Snöbollsurval	2021-03-24
Mikael Mossberg (Respondent 10)	Brf Hiertagården	Styrelseordförande	Andra urval	2021-03-29
Lars-Göran Gustafsson (Respondent 11)	Bo Aktivt i Sverige AB	Mark och exploatering samt boende på Bo Aktivt	Snöbollsurval	2021-04-21
Agneta Gustafsson (Respondent 12)	Bovieran AB	Boende på Bovieran	Snöbollsurval	2021-04-21

Kommentar: Information hämtad från intervjuerna.

I Tabell 3 nedan presenteras en presentation av respondenterna och en beskrivning av de organisationer som respondenterna representerade under intervjuerna. Beskrivningen av organisationerna består delvis av information erhållen från intervjuerna, men kompletteras även med information från respektive organisations hemsida.

Tabell 3: Beskrivning av respondenter och relevanta organisationer.

Organisation /Respondent	Beskrivning
Bovieran AB	Bovieran grundades år 2005 och första seniorboendet byggdes år 2009 (Bovieran, 2021). De har omkring 20 boenden runt om i Sverige och riktar sig till åldersgruppen 55+. Bovieran är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Balder och de erbjuder bostadsrätter med en "Vinterträdgård", där klimatet är temperaturstyrt och miljön är inspirerad efter Franska rivieran.
Sören Runsteen	Sören Runsteen har en bakgrund från byggproduktion, fastighetsförvaltning, projektutveckling och företagsledning (Conara, 2021). År 2008 startade Runsteen Conara fastighetsutveckling AB och har varit VD där sedan dess. Runsteen har även varit VD för Bovieran fram till 2020, samt är Vice Ordförande för den idéella föreningen Seniorvärlden.
CLA Sweden AB	CLA Sweden utvecklar boendekonceptet Concept Living för åldersgruppen 60+ (intervju med P. Ahlström). Detta koncept, som är serviceintensivt och liknar ett hotellkoncept, började utvecklas år 2009 och i dagsläget utvecklas två seniorboenden.
Petter Ahlström	Petter Ahlström är VD och Ordförande för CLA Sweden AB (Conara, 2021). Tidigare har Ahlström arbetat som fastighetsanalytiker på internationella analysföretag. Ahlström är forskare och har disputerat med fokus på boende och leverans av service och trygghetstjänster till seniorer. Ahlström är även Generalsekreterare för Seniorvärlden (Seniorvärlden, 2021).
Karlskrona Seniorhusförening	Karlskrona Seniorhusförening registrerades som en ideell förening år 2005 (Seniorhus, 2021). Föreningen kartlägger och dokumenterar medlemmars önskemål för deras framtida seniorboenden i ett program. Föreningen bygger inte några byggnader utan letar aktivt efter lämpliga byggnadslägen och erbjuder byggnadsägare/husägare samverka kring programmet samt kontakt med potentiella kunder.

Fredrik von Platen	Fredrik von Platen är arkitekt och före detta generaldirektör på Boverket (intervju med F. von Platen). Nu är von Platen en Senior Advisor på Karlskrona Seniorhusförening och sakkunnig i bostadsfrågor på SPF Seniorerna. I dagsläget bor von Platen på ett seniorboende.
Sveafastigheter och Hydran	Sveafastigheter grundades år 2014 och började bygga Hydran, år 2018 som är deras första trygghetsboende (Sveafastigheter, 2021). Sveafastigheter förvaltar och utvecklar bostäder och samhällsfastigheter i Sverige. Sveafastigheter är ett helägt dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Hydran erbjuder 96 stycken hyreslägenheter och byggdes efter att Sveafastigheter vann en markanvisningstävling med krav på ett trygghetsboende, som Västerås Stad anordnade (Sveafastigheterbostad, 2021; intervju med S. Amin). Sveafastigheter utvecklar för tillfället ett till projekt med seniorbostäder som kommer att ha hyresrätter och bostadsrätter (intervju med S. Amin).
Suzan Amin och Moa Andersson	Suzan Amin och Moa Andersson är kommunikationschef respektive hållbarhetskoordinator på Sveafastigheter (intervju med M. Andersson). Suzan Amin började 2017 på Sveafastigheter och är projektchef (intervju med S. Amin). Moa Andersson och Suzan Amin intervjuades vid samma tillfälle.
Riksbyggen Bonum	Bonum är Riksbyggens koncept för seniorbostäder och runt år 2006 fick de upp intresset för seniorboendemarknaden (intervju med J. Lundell). Riksbyggen grundades år 1940 och är ett kooperativt företag. Bonum erbjuder bostadsrätter för åldersgruppen 55+ och år 2018 hade Bonum 1000 inflyttade lägenheter med flera pågående projekt (Bonum, 2021).
Jesper Lundell	Jesper Lundell arbetar som regional affärsutvecklare för Bonum och ansvarar för Bonum-konceptet i Västra Sverige och för tillfället även Södra Sverige (intervju med J. Lundell).
Seniorgården AB	Seniorgården är den del av JM-koncernen som är en projektutvecklare av bostäder och bostadsområden i Norden (Seniorgården, 2021). Seniorgården började bygga seniorbostäder 1990 och har byggt cirka 5000 seniorbostäder för åldersgruppen 55+ och 1900 stycken vård- och omsorgsbostäder. Har främst byggt bostadsrätter, men utvecklar ett projekt för tillfället med hyresrätter (intervju med N. Eberil).

Nils Eberil	Nils Eberil har en bakgrund som arkitekt och har nu arbetat på Seniorgården i åtta år (intervju med N. Eberil). På Seniorgården är Nils Eberil projektchef för Göteborg och affärsutvecklingschef för JM.
Marianne Abramsson	Marianne Abramsson är Universitetslektor och Forskare på Stockholms Universitet - Kulturgeografiska institutionen (Stockholm University [SU], 2021). Abramsson forskar om individers bostadskarriärer och bostadsval under olika livsfaser i förhållande till förändringar på bostadsmarknaden och välfärdsstaten. Under de senaste åren har Abramsson fokuserat på äldre människor som aktörer på bostadsmarknaden.
Bo Aktivt i Sverige AB	Bo Aktivt grundades år 2015 (intervju med U. Spennare). Förra året startade de sitt första projekt som ligger i Mölnlycke, men som inte är färdigställt ännu. Bo Aktivt erbjuder bostadsrätter för åldersgruppen 55+. För tillfället har de tre pågående och tre kommande projekt.
Ulf Spennare	Ulf Spennare började år 1979 som arbetsledare på byggfirman Nils P Lund och har därefter arbetat som arbetsledare, platschef, avdelningschef, projekteringsledare, projektledare, beställare, konsult och VD (intervju med U. Spennare). Sedan 2015 är Spennare VD på Bo Aktivt.
Brf Hiertagården	Hiertagården har tre fastigheter med 76 lägenheter på Lidingö i Stockholm och byggdes år 1988 (intervju med M. Mossberg). Hiertagården är en bostadsrättsförening och erbjuder lägenheter för åldersgruppen 55+.
Mikael Mossberg	Mikael Mossberg är Styrelseordförande på Hiertagården och bor även där (intervju med M. Mossberg).
Bo Aktivt i Sverige AB	För beskrivning av Bo Aktivt i Sverige AB se informationen om Ulf Spennare ovan i tabellen.
Lars-Göran Gustafsson och Agneta Gustafsson	Lars-Göran har en bakgrund som entreprenör och har under de senaste åren arbetat inom byggsektorn (intervju med L.-G. Gustafsson). Lars-Göran har varit med och byggt 18 enheter åt Bovieran som marknadschef. Nu arbetar Lars-Göran på Bo Aktivt med att söka tomter och säljer in konceptet hos kommuner. Agneta och Lars-Göran är båda boende på Bovieran. Lars-Göran Gustafsson och Agneta Gustafsson intervjuades vid samma tillfälle.

Kommentar: Information hämtad från intervjuerna och externa källor, exempelvis organisationernas egna hemsidor.

3.2.2 Utformning och genomförande av intervjuer

Intervjumallen som användes under intervjuerna, vilken presenteras i Bilaga A, var i stort sett densamma för samtliga respondenter. Vissa mindre förändringar av intervjumallen gjordes i syfte att anpassa intervjun efter vilken organisation respondenten talade i egenskap av eller efter respondentens yrke. Intervjufrågorna formulerades utifrån arbetets syfte och frågeställningar och följdfrågor ställdes vid de tillfällen då förtydliganden eller utveckling av svar från respondenterna eftersöktes. Under varje intervju ombads respondenten presentera sig och berätta om dess koppling till seniorboendemarknaden. Intervjumallens övergripande teman var organisationens konceptidé, organisationens erbjudande, organisationens kunder och seniorboendemarknaden i stort. Under intervjuerna fördes anteckningar och med tillåtelse från respondenterna spelades samtalen in, eftersom inspelning innebär att risken både för att gå miste om viktig information och för missförstånd minimeras. Efter samtliga intervjuer transkriberades det inspelade materialet och skickades därefter i skriftlig form till respondenterna för godkännande av användning. På samtliga intervjutillfällen deltog minst tre av medlemmarna i arbetsgruppen, i syfte att alltid ha en intervjuare, en sekreterare och en tredje deltagare som stöttade de övriga. Samtliga intervjuer genomfördes som videosamtal på grund av rådande situation med Covid-19. Frågor eller osäkerheter som uppstod efter intervjuerna hanterades via e-post eller telefonsamtal.

3.3 Analys av intervjuer

Den gruppmedlem som antecknade på en intervju ansvarade även för transkriberingen av intervjun och därefter skickades det transkriberade materialet till respondenten för godkännande. Därefter sammanställdes den relevanta informationen från intervjun i resultat- och analysavsnittet, vilket genomfördes gemensamt av samtliga gruppmedlemmar. Den information som ansågs vara relevant är det som ansågs kunna bidra till att besvara frågeställningarna. Sammanställningen genomfördes genom att samtliga gruppmedlemmar läste transkriberingarna efterföljt av en diskussion där övergripande huvudteman och underteman identifierades, vilka användes till att strukturera resultat- och analysavsnittet. Framförallt de ämnen som respondenterna fokuserade mest på under intervjun låg till grund för resultat- och analysavsnittets teman. För att så objektivt som möjligt sammanställa vilka ämnen som var mest aktuella sammanställdes det vilka respondenter som berört varje ämne i Tabell 11. Ämnena som identifierades med tillhörande summering sammanställdes med de betydelsefulla faktorer som återfunnits i den teoretiska referensramen till en frekvenstabell, vilken syftade till att erbjuda översiktlighet och analysun-

derlag. I frekvenstabellen markerades vilka respondenter som berört respektive ämne och en kommentar om ämnets vikt presenterades, i vilken faktorns inverkan genom analys bedömdes vara positiv, negativ eller neutral. Med en neutral vikt ansågs det att det inte gick att urskilja om faktorn oftast har en positiv eller negativ inverkan på ett seniorboende. Baserat på sammanställningen av intervjuerna och den teoretiska referensramen samt frekvenstabellen beslutades det att dela in de betydelsefulla faktorerna som kunde urskiljas i tre kategorier: *hygienfaktorer*, *betydelsefulla faktorer* och *mycket betydelsefulla faktorer*. Hygienfaktorer syftar på faktorer som snarare kan betraktas som krav på marknaden än faktorer som tillför mervärde för kunden. Vidare särskiljs betydelsefulla och mycket betydelsefulla faktorer genom en bedömning av i hur hög grad de tillför mervärde. Kategoriseringen av faktorerna utfördes i samband med utformningen av diskussionen genom att analysera och jämföra den teoretiska referensramen och resultatet av intervjuerna.

Ovan beskrivs att sammanlagt tio intervjuer genomfördes och det kan ifrågasättas om det var tillräckligt för att ge en representativ bild av den information som erhöles. Majoriteten av respondenterna valdes med hjälp av ett snöbollsurval, vilket som tidigare nämnts inte är en slumpmässig metod. Enligt Denscombe (2018) är snöbollsurval dock en tidseffektiv metod för att hitta relevanta intervjukandidater som är mottagliga för att bli intervjuade, eftersom de blivit rekommenderade av någon de är bekanta med. Den beskrivna fördelen ansågs överensstämma väl med praktiken då majoriteten av de intervjukandidater som tillfrågades från snöbollsurval ställde upp på intervju. Enligt Blomkvist och Hallin (2015) kan det däremot vara en nackdel att intervjukandidaterna rekommenderas av bekanta då det kan innebära att intervjukandidaternas åsikter och värderingar är för lika, vilket kan resultera i att insamlad data endast beskriver den del av verksamheten som intervjukandidaterna representerar. I syfte att minimera risken för en försämring av urvalet bedömdes varje föreslagna intervjukandidat och respektive organisation för att utreda huruvida intervjukandidaten kunde bidra med ny relevant kunskap och nya perspektiv. Vidare hade samtliga respondenter i studien någon slags koppling till seniorboendemarknaden, vilket kan innebära att flera av respondenterna har en partisk bild av marknaden såväl som till somliga eller samtliga av de frågor som ställts. Urvalet av respondenter hade kunnat inkludera organisationer eller personer som inte är verksamma inom eller har någon koppling till seniorboendemarknaden, då det hade kunnat bidra med ytterligare perspektiv på frågeställningarna.

Samtliga respondenter fokuserade olika mycket på varje fråga under intervjuerna, vilket resulterade i att en varierande mängd information erhöles för respektive fråga från intervjuerna. Även intervjuernas tidsomfattning varierade. Följaktligen erhöles svar av varierande utvecklingsgrad från intervjuerna, vilket kan försvåra jämförelsen mellan respondenternas svar. Enligt Lantz (2007) kan sådana skillnader mellan respondenternas svar bero på tidsbrist, att respondenten inte insett betydelsen av frågan eller angett ett felaktigt svar. Vidare förklaras det också att om det finns en medvetenhet om bristerna med

metodvalet blir bristerna inga större problem för studien. Vidare tillfrågades samtliga respondenter tillfrågades om intervjuerna kunde spelas in och godkände det. Efter intervjuerna skickades transkriberingarna till respondenterna, i syfte att erhålla godkännande från respondenterna av att materialet används och efter ett godkännande av transkriberingen raderades ljudfilerna med de inspelade intervjuerna. Därigenom respekterades respondenternas integritet. Ingen av respondenterna ville vara anonyma och samtliga angavs därför med namn i såväl Tabell 2 och Tabell 3 ovan som vid citering. Däremot fick varje respondent ett respondentnummer för att de skulle bli lättare att hänvisa till i resultatavsnittet. I resultatavsnittet angavs för det mesta inte respondentnummret. När en respondent uttryckte något allmänt eller angav en övergripande synpunkt användes inte respondentnummret, eftersom att identiteten inte ansågs vara lika intressant. Respondentnummret angavs däremot när någon berättade specifikt om ett visst seniorboende eller om något som handlade om en enskild och detaljerad synpunkt. Innan studien lämnades in för publicering skickades rapporten till samtliga respondenter för godkännande av hur materialet från respektive respondent användes.

3.4 Avgränsningar

Studien avgränsar sig till att undersöka betydelsefulla faktorer för seniorboenden, specifikt för den svenska marknaden. Inga närliggande utländska marknader tas därmed hänsyn till vid utformningen av resultat- och analys, diskussion eller slutsats. Däremot behandlas närliggande utländska marknader till viss del i avsnittet *Teoretisk referensram*, där de används för att identifiera faktorer som eventuellt kan appliceras även på svenska seniorboenden. De utländska marknader som berörs i den teoretiska referensramen är Norge, Danmark, Finland, Nederländerna och USA.

Det gjordes ingen avgränsning mellan seniorboende och trygghetsboende eftersom skillnaden inte alltid är tydlig och endast två respondenter i urvalet representerade ett trygghetsboende. Däremot fokuserar studien på seniorboenden och därför behandlades aspekter som vänder sig specifikt mot trygghetsboenden varken i avsnittet *Resultat och analys* eller undersökts vidare. Urvalet av respondenter representerar seniorboenden eller trygghetsboenden, förutom en respondent som intervjuades i egenskap av forskare inom ämnet. Därmed intervjuades inga andra aktörer som kan påverka etableringsprocessen av nya seniorboenden, som kommuner, politiker eller kunder till seniorboenden. Några av respondenterna bor själva på seniorboende, men de intervjuades framförallt i egenskap av en organisation på seniorboendemarknaden.

Studien fokuserar på betydelsefulla faktorer för seniorboenden och behandlar därmed inte exempelvis marknadsmässiga eller finansiella strategier för seniorboendemarknaden. De betydelsefulla faktorer som identifieras berör seniorboendens utformning och riktar sig mot seniorboendemarknaden. Resultatet kommer därigenom inte i sin helhet vara gene-

relt för alla typer av co-housing.

4 Resultat och analys

I följande avsnitt redogörs resultatet för de kvalitativa intervjuer som utförts. Efter genomförd analys av resultatet delades materialet in i fem huvudteman som ämnar besvara de valda frågeställningarna; *Målgrupp och kund*, *Bostadsutformning*, *Geografiskt läge*, *Sociala aktiviteter och service* och *Ekonomiska förutsättningar*. Varje huvudtema delas in i ett antal underteman, vilka har identifierats för att mer ingående beskriva innebörden hos det tillhörande resultatet. Följaktligen redovisas endast resultat som tillhör de identifierade teman som har valts. I Tabell 4 nedan redovisas valda huvudteman och dess tillhörande underteman. För att möjliggöra en djupare analys av resultatet presenteras i slutet av avsnittet en frekvenstabell som redovisar om respondenterna berört betydelsefulla faktorer som identifierats i den teoretiska referensramen. Utifrån respondenternas inställning till berörda faktorer gjordes även en bedömning av den allmänna åsikten för varje faktor vilket redovisas i samma tabell.

Tabell 4: Sammanställning av valda huvudteman och identifierade undertema som redogörs i avsnitt 4.

Huvudtema	Undertema
4.1 Målgrupp och kund	4.1.1 Målgruppens generella karaktäristiska
	4.1.2 Differentiering
4.2 Bostadsutformning	4.2.1 Den privata bostaden
	4.2.2 Gemensamhetslokal och allmänna utrymmen
	4.2.3 Tillgänglighetsanpassning
	4.2.4 Digitalisering
4.3 Geografiskt läge	4.3.1 Generella platspreferenser
	4.3.2 Beroende mellan plats och konceptidé
	4.3.3 Närhet till service och tjänster
	4.3.4 Anknytning till plats
4.4 Sociala aktiviteter och service	4.4.1 Servicekoncept
	4.4.2 Självstyrning
4.5 Ekonomiska förutsättningar	4.5.1 Finansiering
	4.5.2 Prisbild och betalningsvilja
	4.5.3 Upplåtelseform

4.1 Målgrupp och kund

I följande avsnitt presenteras information som erhållits från intervjuerna gällande de egenskaper som karaktäriserar målgruppen och kunden som seniorboenden riktar sig till, viken av differentiering för att tillgodose målgruppens olika behov och diverse förberedelser

som kan genomföras. Resultat från intervjuerna som beskriver generella egenskaper som karaktäriserar målgruppen behandlas i avsnittet *Målgruppens generella karaktäristika*. Slutligen har resultatet från intervjuerna visat att målgruppen är heterogen, varpå aktörer kan utnyttja en differentieringsstrategi för att tillgodose olika behov, vilket behandlas i avsnittet *Differentiering*. Tabell 5 nedan visar huvudtemat målgrupp och kund med dess tillhörande underteman.

Tabell 5: Huvudtemat målgrupp och kund samt tillhörande underteman.

Huvudtema	Undertema
4.1 Målgrupp och kund	4.1.1 Målgruppens generella karaktäristika
	4.1.2 Differentiering

4.1.1 Målgruppens generella karaktäristika

Utifrån intervjuerna erhöles information kring generella karaktärsdrag som utmärker målgruppen för seniorboenden som helhet. Flertalet respondenter påpekar att seniorer, precis som övriga åldersgrupper, är en heterogen grupp. *“Sedan så är seniorer ingen homogen grupp. Det finns allt ifrån fattiga pensionärer till miljardärer, från alla möjliga intressegrupper, ensamstående eller par. Man får hitta sin nisch som vi har gjort, tro och jobba på den.”* (intervju med U. Spennare). Respondent 9 förklarar att det därför är viktigt att hitta sin nisch på seniorboendemarknaden och definiera den utifrån målgruppens behov och preferenser. Respondenten menar att det är svårt att vara generell med begreppet “seniorer” och att det är normalfördelat gällande vad seniorerna efterfrågar. Utifrån intervjuerna framgår det att seniorboenden erbjuder varierande produkter som kompletterar varandra och en respondent menar att konkurrensen på marknaden är positiv. En av respondenterna beskriver också att de generella preferenserna hos olika målgrupper skiljer sig med intervall om cirka 10 år i ålder och att det är viktigt att veta vad nuvarande samt framtida målgrupper efterfrågar.

Från två intervjuer anges det att det vanligtvis är kvinnan som inser att levnadssituationen inte är hållbar på längre sikt och tar initiativet att flytta. Vidare påpekas att det är fler par som flyttar in på seniorboenden på mindre orter och fler ensamstående i större städer. En av respondenterna berättar att de som flyttar är personer som är medvetna om att de blir äldre och inte har samma fysiska förmåga längre. Från andra respondenter framgår det att de boende är välmående och aktiva seniorer - de flesta är relativt sociala och öppna människor som trivs i grupp och uppskattar gemenskap och gemensamma aktiviteter. Två respondenter berättar att flera boende fortfarande arbetar då de flyttar in och en av de berättar att seniorerna vill kunna ha möten med klienter i de gemensamma lokalerna.

I Tabell 6 nedan anges respondenternas uttalanden under intervjuerna angående ålder som

aktörerna riktar sig till, ålder vid inflyttning och generella karaktärsdrag för målgruppen till seniorboenden. Utifrån intervjuerna framgår det att åldern på de inflyttande vanligtvis är högre än den åldern som aktören riktar sig till, vilket kan bero på att individerna inte vill förknippa sig med en tio år äldre åldersgrupp. Slutligen menar en respondent att det viktigt att ha i åtanke att det är få pensionärer som har råd med service- och tjänstelager.

Tabell 6: Respondenternas uttalanden angående kunderna till de seniorboendekoncept de representerar.

Respondent	Kunder
Jesper Lundell	Målgruppen är 55+. Vanligt med inflytt runt 70-årsåldern. Kunderna är ofta ganska aktiva.
Fredrik von Platen	Målgruppen är 65+. Kunderna är ofta medvetna om att den fysiska förmågan börjar begränsas.
Ulf Spennare	Målgruppen är 55+. Kunderna är ofta fortfarande i förvärvslivet och har höga krav.
Nils Eberil	Målgruppen är 55+. Vanligt med inflytt runt 67-68. Kunderna är ofta aktiva.
Sören Runsteen	Målgruppen är 55+. Kunderna är ofta trötta på underhållsarbetet i den tidigare bostaden.
Moa Andersson och Suzan Amin	Målgruppen är 65+. Vanligt med inflytt runt 75+. Ofta är kunderna friska, pigga och glada.
Marianne Abramsson	Målgruppen är 65+ i de flesta fall. Vanligt med inflytt vid 70+. Privata aktörer riktar sig oftast mot aktiva seniorer.
Mikael Mossberg	Målgruppen är 55+. Vanligt med inflytt runt 70-75. Ofta är kunderna aktiva och sociala.
Petter Ahlström	Målgruppen är 60+. Riktar sig mot aktiva seniorer.
Lars-Göran Gustafsson och Agneta Gustafsson	Målgruppen är 55+. Vanligt med inflytt runt 65-67.

4.1.2 Differentiering

Under flertalet av intervjuer behandlades vikten av differentiering på seniorboendemarknaden. En vanlig reflektion är att det krävs en konceptidé som människor är villiga att betala för, exempelvis någon särskild typ av lägenhet, attraktiv uteplats eller reception. Det gäller att försöka hitta någonting som lockar kunderna för att de ska vara villiga att flytta från sina tidigare boenden, som ofta kan vara en större villa. Respondent 1 nämner att det är viktigt att differentiera sig för att etablera sig på seniorboendemarknaden. *“Ska man in på marknaden så måste man sticka ut, man måste göra något annat”* (intervju med S. Runsteen). Respondenten förklarar att det som är unikt med Bovieran är den vin-

terträdgård som de har samt faktumet att det inte sker några anpassningar baserat på var de bygger. “Man kanske kopplar på gym, eller har en cykelprofil, eller har något annat som gör att det sticker ut från mängden.” (intervju med S. Runsteen). Marknaden beskrivs som bred, där aktörerna försöker rikta in sig på olika nischer. Respondent 9 berättar att flera konkurrenter har en inglasad trädgård, en gemensamhetslokal eller någon form av tjänstepaket, men att endast Bo Aktivt inkluderar alla dessa komponenter i sitt erbjudande. Från en intervju framgår det att betalningsviljan uttrycks strategiskt i hur väl erbjudandet kan differentieras. “Vi tror på differentiering” (intervju med P. Ahlström).

4.2 Bostadsutformning

Följande avsnitt presenterar den information som erhållits från intervjuerna gällande bostadens fysiska utformning. Den privata bostaden kan utformas på olika sätt och några enligt resultatet från intervjuerna viktiga beståndsdelar tas upp i avsnittet *Den privata bostaden*. Vidare kännetecknas seniorboenden generellt av att de har gemensamhetslokaler och allmänna utrymmen, vars förekomst, syfte och utformning behandlas i avsnittet *Gemensamhetslokal och allmänna utrymmen*. Ett sätt att möjliggöra kvarboende livet ut är tillgänglighetsanpassningar. Avsnittet *Tillgänglighetsanpassning* behandlar förekomst av, grad av och syftet med olika slag av tillgänglighetsanpassningar i bostaden. Slutligen behandlar avsnittet *Digitalisering* hur respondenterna ser på de digitala möjligheterna för seniorboenden - nu och i framtiden - samt hur de representerade seniorboendena integrerar teknik i bostäderna. Tabell 7 nedan visar huvudtemat fysisk utformning med dess tillhörande underteman.

Tabell 7: Huvudtemat bostadsutformning samt tillhörande underteman.

Huvudtema	Undertema
4.2 Bostadsutformning	4.2.1 Den privata bostaden
	4.2.2 Gemensamhetslokal och allmänna utrymmen
	4.2.3 Tillgänglighetsanpassning
	4.2.4 Digitalisering

4.2.1 Den privata bostaden

Utifrån intervjuerna erhöles information kring den privata bostaden och vad respondenterna värderar i bostaden. En vanlig reflektion var att en stor grupp människor flyttar till seniorboenden från villa, vilket kan förklaras bero på att många uppskattar smidigheten i att bo på en mindre yta och istället kunna använda gemensamhetslokaler som vardagsrum. Inledningsvis kan kunderna till seniorboenden efterfråga en större lägenhet men efter ett tag kommer de underfund med att det räcker med en mindre lägenhet. Det framgick att organisationer fokuserade på att ta fram passande lägenhetsstorlekar då framför allt två-

och trerumslägenheter efterfrågades, där cirka tre kvadratmeter per lägenhet bestod av gemensamma ytor.

Flertalet respondenter menar att de boende förväntar sig en fin privat bostad. *“Det går ju inte att komma med laminat- eller plastgolv. Det går inte att komma med något ‘billigt’.”* (intervju med N. Eberil). Respondent 9 menar att lägenheterna på Bo Aktivt är traditionella och praktiskt utrustade med högkvalitativ standard, samt att de har noterat stora förväntningar och krav på tillvalsmöjligheter. Det framkommer även från andra respondenter att inglasade balkonger är uppskattat och att det kan fungera som ett substitut för en trädgård. Vidare beskriver en respondent att en individ som tidigare bott i en större villa gärna inte vill flytta till vad som helst.

4.2.2 Gemensamhetslokal och allmänna utrymmen

Under intervjuerna behandlades utnyttjandet av gemensamhetslokaler och andra allmänna utrymmen som kan implementeras på seniorboenden. Det framgick att gästlägenheter och gemensamma utrymmen är vanliga att erbjuda som grundläggande krav. Dessutom framgick det att flera seniorboenden har hobbyrum, gym och lokaler som de boende själva kan påverka vad dessa ska innehålla. Respondenterna berättar att gemensamhetslokaler används för att uppmuntra gemenskap och social samvaro. Respondent 1 berättar att de också har en stor, inglasad vinterträdgård med olika typer av växter med inspiration från Franska rivieran. Respondent 3 menar att Karlskrona Seniorhusförening fann att ett utrymme som bjuder in till dagliga besök är ett viktigt inslag för att kunna bryta ensamheten och främja gemenskapen. De har även kombinerat denna uthyrningsbara lokal med övernattningsrum. Samtliga respondenter med en koppling till ett seniorboende nämner även de att respektives seniorboende har någon form av gemensam lokal. Flertalet av respondenterna uppger att gemensamhetslokalerna på respektive seniorboende har fullt utrustade kök. Respondent 7 uppger att Seniorsgården har en lounge som går att boka catering till, samt ett kafé. En del respondenter uppger att de erbjuder sina boende ytterligare gemensamma ytor. Exempelvis erbjuder Bo Aktivt inglasad trädgård, wellnessavdelning, boulebana, gym och pool. Hiertagården har restaurang, sällskapsrum, festvåning, gästlägenheter, gym, pool, bastu och ett lounge-liknande bibliotek. Respondent 4 och 5 berättar att Sveafastigheter har ett pågående projekt i Upplands Väsby enligt Silver Lifes⁴ konceptidé med stort fokus på gemensamma ytor och implementeringen av en relaxavdelning, ett litet gym och en stor matsal.

Vidare beskriver respondenterna vikten av gemensamhetslokalens placering. Det är viktigt att gemensamhetslokalen är lättillgänglig: *“Har man kravlat sig upp där sju våningar*

⁴Silver Life bedriver service för trygghetsboende samt omvårdnad i vård- och omsorgsboende (Silver Life, 2021). Ambitionen är att utveckla Sveriges mest eftertraktade livsboende som erbjuder trygghet, service och komfort under hela livet som senior.

och så är det ingen där, då är det lite meningslöst” (intervju med F. von Platen). Det framgick att gemensamhetslokalen bör placeras i anslutning till entrén för att de boende ska få mer spontan användning av den. Respondent 8 förklarade att gemensamma lokaler som ger upphov till spontana möten förmodligen är bra, om företagen vänder sig till de aktiva seniorerna. Vänder de sig till dem äldre - vilket de flesta troligtvis inte gör - spelar det troligtvis ingen större roll, menar respondenten. Vidare beskriver respondent 1 att Bovieran lade fokus på den fysiska infrastrukturen vid utformningen av sina seniorboenden för att kunna möjliggöra spontana möten bland de boende. Exempelvis har de loftgångar in mot gården med möblerade ytor utanför varje lägenhet. Även Hiertagården har gångar mellan husen, berättar respondent 10.

”En man som bor på Bovieran sa: ‘Min fru brukar säga när jag går ut med soporna vid klockan 10: “kommer du nu ihåg att vi äter middag klockan 18?”’. Det tyder på att det har hänt någonting; de här naturliga mötena, att man stöter på folk, det har med hur man har byggt huset att göra.” (intervju med S. Runsteen).

4.2.3 Tillgänglighetsanpassning

Utifrån intervjuerna erhöles information kring respondenternas reflektioner och åsikter gällande tillgänglighetsanpassningar av olika slag, samt hur och i vilken grad dessa implementeras. *“De allra flesta äldre bor kvar på den vanliga bostadsmarknaden, men kanske saknar en bostad som är anpassad efter deras behov.”* (intervju med M. Abramsson). Respondent 8 menar att vikten av bostadens funktionalitet ökar med åldern och poängterar att åsikter samt preferenser kring tillgänglighetsanpassningar varierar mellan olika grupper. Även under intervjun med respondent 4 och 5 diskuteras tillgänglighetsanpassningar och det framgår att Sveafastigheter har följt de krav som gäller för bostäder i ett trygghetsboende med Hydran. Utöver det anser respondenterna att lägenheterna är *“helt vanliga bostäder”* som inte är anpassade efter sjuka eller funktionsnedsatta personer. Från andra intervjuer nämns det att lägre trösklar efterfrågas av de boende. Några av respondenterna berättar specifikt att de har implementerat trösklar samtidigt som andra respondenter berättar att de inte gjort det.

Vidare lyfts det att vissa eluttag medvetet har placerats en bit upp från marken i syfte att öka tillgängligheten. Breda hissar nämns som en viktig anpassning och det förklaras att hissarna ska vara belägna på markplan. Lägre bröstningshöjd⁵ i lägenheterna nämns som en underlättande faktor då äldre generellt sitter ner mer än i ung ålder, samt om rullstol skulle behövas.

”Eluttag som är i tillgänglig höjd, kommoden i badrummet som går att plocka bort, spegeln är lägre ner för att kunna se sig i spegeln om du skulle behöva sitta

⁵Väggpartiet mellan en fönsteröppning och golvet (NE, u.å.).

i rullstol. Många sådana saker som ger en aha-upplevelse för kunden.” (intervju med N. Eberil)

Respondent 10 berättar att Hiertagården inte erbjuder några tillgänglighetsanpassningar vid inflytt, vilket respondenten tror skapar en positiv inställning och minskar sannolikheten att seniorboendet förknippas med ett vård- och omsorgsboende för äldre och sjuka. Respondent 9 lyfter att Bo Aktivt inte tillför några tillgänglighetsanpassningar som indikerar någon form av vård. Vidare beskrivs det från intervjuer att det finns en del seniorer som inte vill att det ska synas att de bor i en lägenhet för äldre; även om det blir viktigare med lättillgängliga lägenheter är det få som själva säger det vid inflytt. Det förklaras att det till stor del handlar om designen och att det inte får vara för uppenbart med tillgänglighetsanpassningen. *“Det får ju inte se ut som ett ålderdomshem, om du förstår vad jag menar.”* (intervju med L-G. Gustafsson).

Respondent 1 återger hur Bovieran har ändrat sitt sätt att kommunicera till kunden successivt; från att tala om trygghet, vård och att bryta ensamhet till att istället tala om gemenskap, socialt nätverk och aktiviteter. Följaktligen leder det till att en yngre målgrupp attraheras istället för de som är i större behov av vård- och omsorgsboende. Respondenten förklarar att äldre blir allt friskare, piggare och mer aktiva längre upp i åldrarna och att kommunikationen därför behöver förändras i takt med tiden. Respondent 1 förklarar vidare att Bovierans största konkurrenter är ordinära bostadsrätter och att det därför är viktigt att övertala målgruppen om att det som finns i ordinära bostadsrätter även finns hos Bovieran. Andra respondenter betonar också vikten av kommunikation och förklarar att det vore fördelaktigt med att föra en löpande dialog med sina hyresgäster kring exempelvis trivseln och förbättringsmöjligheter. Det framgår att det är en nuvarande trend att finnas nära till hands och kunna anpassa sig efter sina hyresgäster. Respondent 5 beskriver hur Sveafastigheter arbetar aktivt och engagerat för att se till att de boende på Hydran ska vara nöjda. *“Vi vill vara närvarande och finnas där”* (intervju med S. Amin).

4.2.4 Digitalisering

Under intervjuerna behandlades digitalisering, ny teknik och hur det fördelaktigen kan implementeras på seniorboenden. På Karlskrona Seniorhusförening har de kommit underfund med att det är viktigt att kunna öppna dörren för ambulanspersonal från telefonen vid behov, vilket underlättar kvarboende, berättar respondent 3. Vidare menar respondenten att det är viktigt att ladda för allt digitalt, med exempelvis uttag för TV och datorer. Respondent 7 berättar att på Seniorgården har de smart husteknik i alla bostäder, med en liten tvist. De erbjuder även möjligheten att koppla på rörelseavkänning, för att valfri person kan informeras om det inte varit rörelse i lägenheten på länge.

Flera respondenter menar att det är viktigt att tänka på att rusta för kommande generationers digitala vanor och behov. Utifrån intervjuerna framgår det att digitaliseringen kan

ha gått för fort framåt för vissa äldre och att vissa delar av inbyggd modern teknik ställs av helt, eftersom det blir för komplicerat för de äldre. Den digitala gränsen kommer att överbryggas över tid, men det kommer alltid vara en skillnad mellan de allra äldsta eftersom tekniken utvecklas hela tiden. Enligt respondent 9 kommer Bo Aktivt ha en lagom nivå på digitaliseringen i huset, men inte vara några pionjärer inom området.

4.3 Geografiskt läge

I följande avsnitt presenteras information som erhållits från intervjuerna gällande bostadens geografiska läge. Resultatet av intervjuerna visar att de äldres platspreferenser varierar och att det kan bero av olika motiv, vilket tas upp i avsnittet *Generella platspreferenser*. Resultatet av intervjuerna även att det råder ett beroende mellan den konceptidé som ämnas etableras och den plats som seniorboendet avses att byggas på, vilket tas upp i avsnittet *Beroende mellan plats och konceptidé*. Vidare har resultatet av intervjuerna visat att det är av stor betydelse att seniorboendet är lokaliserat i närhet till service och tjänster, vilket redogörs för i avsnittet *Närhet till service och tjänster*. Avslutningsvis behandlar avsnittet *Anknytning till plats* betydelsen av mjuka värden bland målgruppen, vilka kan påverka varför de vill bo på en viss plats. Tabell 8 nedan visar huvudtemat geografiskt läge med dess tillhörande underteman.

Tabell 8: Huvudtemat geografiskt läge samt tillhörande underteman.

Huvudtema	Undertema
4.3 Geografiskt läge	4.3.1 Generella platspreferenser
	4.3.2 Beroende mellan plats och konceptidé
	4.3.3 Närhet till service och tjänster
	4.3.4 Anknytning till plats

4.3.1 Generella platspreferenser

Utifrån intervjuerna erhöles information kring de generella platspreferenser som förekommer inom målgruppen och hur dessa varierar. En respondent menar på att det finns två platsindelade grupper av seniorer. Den första gruppen är individer som tidigare bott i närheten av centrum och som gärna vill bosätta sig där för att ta del av stadens utbud igen. Den andra gruppen är individer som vill bo kvar i det bekanta närområdet där de är uppvuxna. Av andra respondenter förklaras det att vid en mindre ort är det viktigt med centrala lägen, medan det på en större ort kan variera eftersom det finns olika attraktioner där. Det framgår också att det kan vara fördelaktigt att bygga i småstäder och villaförorter, eftersom många äldre gärna vill bo där de har bott under en längre tid eller växte upp. Det framgår även att rekreation är viktigt vid val av plats för ett seniorboende och att

rekreation kan vara subjektivt. För vissa individer är rekreationen att bo mitt i stan, medan det för en annan kan vara mer naturnära lägen. Utifrån intervjuerna framgår vikten av att vara lyhörd, då det är individens preferenser som avgör exempelvis om kunderna föredrar att bo i en citynära eller en naturnära miljö. *“Det viktiga är att se människan i det hela. Det är inte svårt att sätta sig in i situationen själv, det är bara att tänka på hur man själv skulle vilja bo.”* (intervju med J. Lundell). Placering av seniorboendet i anknäring till bra promenadvägar berättar en respondent är viktigt, då många seniorer gärna promenerar för att röra på sig eftersom det inte finns någon trädgård eller ett hus att sköta om längre.

4.3.2 Beroende mellan plats och konceptidé

Utifrån intervjuerna framgick det att aktörens konceptidé kan påverka val av plats. Respondent 1 berättar att seniorboendets konceptidé till stor del styr var aktörerna väljer att etablera sig. Bovierans byggnader är i princip likadana för samtliga projekt och därför är det svårt att anpassa byggnaderna efter lokala förutsättningar. Respondenten berättar att innerstaden i större städer inte är ett alternativ för Bovieran, men att mindre städer möjliggör central placering. Vidare förklaras det att eftersom byggnadernas utformning till stor del förblir densamma i Bovierans projekt blir produktionskostnaderna lägre. Respondent 7 berättar att Seniorgårdens projekt är unika och ritas av arkitekter för varje ny plats de bygger på, vilket möjliggör geografisk flexibilitet. Vidare är det något som även respondent 11 nämner och ett exempel ges där en och samma plats inte fungerade för att etablera ett Bovieran-koncept medan det fungerade med ett Bo Aktivt-koncept. Det framgår att det är viktigt att bestämma sig för målet med seniorboendet och utifrån det välja marknad och produkt. Ett lyxigare seniorboende går det endast att bygga ett fåtal av, på platser likt Malmö, Göteborg och Stockholm; sedan är marknaden mättad, menar respondent 7. Vidare framgår det att stadens storlek kan påverka möjligheten att hitta tillräckligt hög efterfrågan, där det kan vara enklare att hitta en tillräckligt stor kundgrupp i större städer.

4.3.3 Närhet till service och tjänster

Från majoriteten av intervjuerna samlades information som betonade vikten av att placera seniorboendet i närheten av service och tjänster av olika slag. *“Det handlar ytterst om vad som är en lämplig plats - vi har insett genom studier och erfarenhet av andras etablering att en lämplig plats är en knutpunkt.”* (intervju med P. Ahlström). Exempelvis förklaras det att närhet till en matbutik, ett bibliotek, en vårdcentral, ett systembolag eller ett apotek uppskattas. Det ska även vara enkelt att ta sig dit och därifrån med trygg kollektivtrafik. Respondent 7 berättar att service, kollektivtrafik och rekreation är de tre faktorer som styr läget. Vidare förklarar respondent 7 att Seniorgården ser det som ett löfte som de ger sina kunder; personer ska kunna flytta in i en av Seniorgårdens bostäder när de är omkring 70 år och senare när den fysiska kapaciteten har försämrats ska de fortfarande kunna ta

sig till en affär. *“Det är liksom ett löfte som man ger; är man seriös så ska man ha nära till affärer eller kollektivtrafik så att man ändå kan ta sig till en affär utan att släpa för långt med kassar och annat.”* (intervju med N. Eberil). Respondent 6 nämner att Bonum har som tumregel att närmsta service helst ska ligga inom 500 meter. I en villaförort ser Bonum gärna att seniorboendet ligger nära det lokala centrumet, medan i en storstad ser de gärna att det främst är nära till en vårdcentral, apotek, butiker och en posttjänst.

4.3.4 Anknytning till plats

Utifrån intervjuerna framgick det att det bland målgruppen kan förekomma känslomässiga kopplingar till plats, vilka är viktiga för aktörerna att känna till. Respondent 3 nämner att vid etablering av sina boenden beaktar Karlskrona Seniorhusförening bostäder på platser där de vet att många personer bott under en längre tid, som villaförorter eller småhusområden. Det framkommer också från intervjuerna att en egenskap hos seniorer är att de vanligtvis gärna vill bo kvar på platser där de vuxit upp med sin familj och sina vänner. Vidare nämns det att det kan finnas ett värde hos seniorer att bo kvar på den plats där de har sin frisör eller butik, således är sådana mjuka faktorer viktiga att känna till. En respondent förklarar att vanligtvis har personer i 70-årsåldern haft både yrkes- och boendekarriär och arbetat hårt för att spara ihop till en bekväm bostad som de är nöjda med och då vill de gärna bo kvar, eller åtminstone i närheten.

Flera respondenter berättar att det kan finnas subjektiva åsikter hos invånarna angående lokala platser på en ort, vilka är viktiga att känna till som utvecklare för seniorboenden. Från två intervjuer benämns dessa lokala platser som mikrolägen⁶ och menar att de är av stor betydelse. En respondent berättar om ett tidigare boende som i utvecklarnas ögon hade ett fantastiskt läge men som visade sig ligga på fel sida vägen i fel område, enligt invånarna. Det betyder att det därmed är viktigt att ha en uppfattning om vad kunderna har för åsikter om de lokala platserna.

”Det är också en erfarenhet jag drog - kunskapen om mikrolägena är väldigt viktig. När man som utomstående objektivt betraktar de fysiska förutsättningarna tycker man läget är bra - så bygger man och märker sen att det inte var bra, fel sida vägen/fel sida sjön/fel stadsdel. Det fanns mentala barriärer.” (intervju med S. Runsteen).

4.4 Sociala aktiviteter och service

I följande avsnitt presenteras information som erhållits från intervjuerna gällande sociala aktiviteter och service inom ramen för ett seniorboende. Graden av serviceerbjudandet på ett seniorboende kan variera, detsamma gäller både förekomst och anordnande av akti-

⁶De närliggande områdena till fastigheten som kan variera i storlek beroende på ort.

viteter. Följaktligen kommer följande resultatet av intervjuerna att redogöra några komponenter som berör seniorboendens service-koncept och självstyrning. Servicekonceptet kan kombineras och erbjudas i många olika varianter, men det kan också uteslutas helt. Ett tjänstelager kan enligt resultatet av intervjuerna exempelvis användas för att underlätta vardagen för de boende eller för att anordna aktiviteter. Olika varianter samt dess olika motiv redogörs i avsnittet *Servicekoncept*. Vidare har graden av de boendes engagemang - i föreningar eller grupper - påverkan på hur aktiviteter och arbetsuppgifter utförs på ett seniorboende. I avsnittet *Självstyrning* beskrivs resultatets olika varianter på boendeengagemang och dess inverkan på det dagliga livet i ett seniorboende. Tabell 9 nedan visar huvudtemat sociala aktiviteter och service med dess tillhörande underteman.

Tabell 9: Huvudtemat sociala aktiviteter och service samt tillhörande underteman.

Huvudtema	Undertema
4.4 Sociala aktiviteter och service	4.4.1 Servicekoncept
	4.4.2 Självstyrning

4.4.1 Servicekoncept

Utifrån intervjuerna erhöles information kring tillämpning av olika slags servicekoncept på seniorboenden, vad gäller tillförande av mervärden och bemanning. En respondent menar att det är en trend på seniorboendemarknaden att koppla på allt fler mervärden, samt blivit vanligare med bemanning. Flera respondenter berättar att det erbjuds tjänster hos dem och några uppger att de har en värd eller värdinna. Det framkommer att en trygghetsvärd kan hjälpa till med enkla saker i hemmet, men även ha kunskap om vilka aktiviteter de boende efterfrågar och anordna dessa. En respondent nämner att de försöker kontinuerligt uppdatera tjänstekatalogen, både vad gäller tjänster som de förmedlar och vad värden kan hjälpa till med. Respondent 9 berättar om Bo Aktivt och att de inte har någon bemanning, men erbjuder kunderna ett tjänstepaket som inkluderar bland annat städning, IT, friskvård och sjukvård. *“En hel palett så att man vet vad det kostar och man vet vem man ska ringa.”* (intervju med U. Spennare). Respondent 10 berättar att det på Hiertagården ingår fönsterputs och daglig städning. Det finns även lokaler för en inhyrd frisör och massör. Vidare framgår det att äldre eftersträvar flertalet olika saker då de tillfrågas, men att de inte vill betala förrän de faktiskt behöver dem. På Seniorgården har de valt att inte erbjuda några tjänster som driver upp avgifterna kopplade till boendet, eftersom de vill erbjuda låga avgifter, enligt respondent 9.

4.4.2 Självstyrning

Utifrån intervjuerna framgick det att arbetsgrupper och föreningar av olika slag finns på seniorboenden för att stimulera socialt engagemang. *“Det handlar väldigt mycket om att*

uppfatta att Sverige är ett samhälle som har vuxit upp med ideella krafter, föreningsliv och sådant.” (intervju med F. von Platen). Enligt respondent 1 har Bovieran varken personal eller tjänster utan fokuserar på arbetsgrupper - däribland en trivselgrupp och en trädgårdsgrupp - för att uppmuntra gemenskap och social samvaro. Självorganiserade arbetsgrupper innebär att kostnader för bemanning uteblir, enligt respondent 1. Respondent 12 förklarar att alla aktiviteter som förekommer på Bovieran görs på initiativ av en trivselgrupp. På Hiertagården finns det många arbetsgrupper, samt en styrelse och ett klubbmästeri, berättar respondent 10. Det går även att låna festvåningen för att arrangera egna tillställningar. Respondent 7 berättar att det har etablerats flera livaktiga föreningar på Seniorgården som arrangerar diverse aktiviteter. Det framgår att arbetsgrupper och föreningar är ett sätt att kanalisera engagemang och delade intressen. Vidare uppges det att det kan vara svårt att hitta engagerade medlemmar till arbetsgrupper när de boende blir äldre. Nackdelar med arbetsgrupper kan även uppstå då de deltagande inte är överens och att det är en utmaning att underhålla engagemanget över tid.

En annan aspekt av självstyrning är socialt engagemang och från intervjuerna erhöles information kring hur det kan uppstå och stimuleras. Respondent 3 berättar att majoriteten i Karlskrona Seniorhusförening ser positivt på möjligheten att kunna hyra gemensamhetslokalen. Vidare berättar respondent 10 att det är vanligt förekommande med spontana aktiviteter bland de boende på Hiertagården: *“Det finns mycket aktiviteter - människor spelar boule, tar ett glas vin, spelar schack.”* (intervju med M. Mossberg). Respondent 5 menar att förhoppningen är att de boende på Hydran börjar anordna aktiviteter på egen hand, efter att inledningsvis ha fått hjälp av trygghetsvärden. Respondent 7 menar att på Seniorgården sker aktiviteter enligt egna premisser; boendet bjuder in till möjligheten hela tiden. Respondenten lyfter fram att även om många uppskattar gemenskapen, är det många som också blir avskräckta av den.

Avslutningsvis behandlade intervjuerna till viss del vikten av att skapa en gemenskap, både före och efter inflytt. Det framgår att det finns positiva aspekter med att låta de blivande grannarna träffa och lära känna varandra före de flyttar in. Respondent 6 berättar att Bonums värd bland annat ansvarar för att få igång föreningen och se till att grannarna lär känna varandra, samt deltar under hela sälj- och byggprocessen och diverse sammankomster under resans gång och när de boende väl flyttar in. Respondenten menar att upplägget har fått positiv respons, vidare menar en annan respondent att det är viktigt att de boende träffas eftersom många är fundersamma över vilka de ska bo tillsammans med. *“Det är viktigt att de blir sedda, hörda och uppmärksammade. Det får inte bli tyst efter att de har skrivit på.”* (intervju med U. Spennare). Vidare betonas det av några respondenter fördelarna med att bilda referensgrupper bland kunderna, där de får tycka till angående tillval och utformning. En respondent menar även att en nackdel är att det kan bli svårt att ta hänsyn till många viljor och åsikter.

4.5 Ekonomiska förutsättningar

I följande avsnitt presenteras information som erhållits från intervjuerna gällande de ekonomiska förutsättningarna för både aktören och de boende. Erhållet resultat av intervjuerna påvisar några viktiga komponenter gällande finansiering av ett seniorboende och hur aktörernas förutsättningar varierar, vilket behandlas i avsnittet *Finansiering*. Resultatet av intervjuerna har även visat att prisbilden kan variera på olika orter samt att betalningsviljan hos målgruppen har ökat de senaste åren, vilket redogörs för i avsnittet *Prisbild och betalningsvilja*. Slutligen har val av upplåtelseform visat sig påverka de ekonomiska förutsättningarna hos både aktör och kund, vilket behandlas i avsnittet *Upplåtelseform*. Tabell 10 nedan visar huvudtemat ekonomiska förutsättningar med dess tillhörande underteman.

Tabell 10: Huvudtemat ekonomiska förutsättningar samt tillhörande underteman.

Huvudtema	Undertema
4.5 Ekonomiska förutsättningar	4.5.1 Finansiering
	4.5.2 Prisbild och betalningsvilja
	4.5.3 Upplåtelseform

4.5.1 Prisbild och betalningsvilja

Intervjuerna berörde till viss del målgruppens prisbild och betalningsvilja, samt hur den kan variera. I flertalet intervjuer berördes vikten av betalningsförmåga på den plats ett seniorboende ska etableras. Respondent 1 förklarar att det inte är aktuellt att etablera ett Bovieran-koncept i ett område där hus- och lägenhetspriser är mellan en och en halv till två miljoner kronor eftersom bostadsrätter är dyrare. Därför erbjuder Bovieran seniorboenden på större orter, där kunden får åtminstone lika mycket kapital för en försäljning av sin tidigare bostad som det kostar att köpa en bostadsrätt av Bovieran. Vidare berättar respondent 1 att om köparen har några hundratusen kronor över efter bostadsköpet blir Bovierans bostadsrätter mer attraktiva. I en annan intervju förklaras det att det måste genereras tillräckligt med kapital från försäljningen av kundens tidigare bostad för att kunna finansiera ett seniorboende. Det beskrivs också att det är svårt för äldre att få lån hos bankerna och att det påverkar äldre betalningsvilja. Vidare berättar respondenten att det troligtvis finns en större medvetenhet bland de yngre äldre att de kommer behöva ordna och bekosta boende själv då de blir äldre, medan de allra äldsta alltid haft tanken om att flytta till ett vård- och omsorgsboende.

4.5.2 Upplåtelseform

Under intervjuerna diskuterades vilka upplåtelseformer som är aktuella och mest lämpliga för seniorboenden. Bovieran har hittills enbart byggt bostadsrätter, men respondent 1 menar att hyresrätter eller kooperativa hyresrätter⁷ kan vara ett alternativ för aktörer som vill etablera sig på mindre orter. Seniorgården har i stort sett endast byggt bostadsrätter, men respondent 7 berättar att de utvecklar ett projekt i Stockholm med hyresrätter. Respondenten förklarar att problemet med nybyggda hyresrätter är att hyrorna blir höga vilket kan innebära diverse komplikationer, exempelvis kan det leda till en flytt sent i livet vilket innebär en risk. Respondenten berättar att genom att omvandla tidigare bostads- och lägenhetshus till seniorboenden skapas möjligheten att erbjuda lägre hyror. Respondent 7 uppgav att äganderätter går emot Seniorgårdens syn på gemenskap och samvaro. Respondent 9 förklarar att Bo Aktivt endast erbjuder bostadsrätter, eftersom servicekonceptet i kombination med hyresrätter hade resulterat i högre hyror och kapitalbindning. Bostadsrätter är en stor del av Riksbyggens Bonumkoncept, menar respondent 6, men det kan finnas individer som efterfrågar hyresrätter. Respondenten förklarar att en del äldre vill välja en hyresrätt för att kunna frigöra kapital, men samtidigt är nyproducerade hyresrätter dyra.

En respondent förklarar att många över 65 år äger sin bostad och att när boendet säljs med relativt långt nedskrivet lån blir det pengar över som kan användas till ett annat boende, trots kapitalvinstskatten. Respondenten menar att det kan vara en fördel att köpa en bostadsrätt på grund av möjligheten till bostadstillägg. Bostadstillägget utdelas inte om individen besitter en förmögenhet, därför förebyggs komplikationer vid investering av pengar från sin tidigare bostad genom att köpa en ny bostad, eftersom en bostadsrätt inte räknas som en förmögenhet. En respondent menar att eftersom många äldre anser det vara viktigt att veta vilka grannarna är, tillför således bostadsrätter extra trygghet, eftersom de medför en investering och därigenom bidrar till att omflyttningen inte blir lika hög. Respondenten menar även att vissa äldre inte vill investera i en bostadsrätt då de är medvetna om riskerna det medför. Vidare berättar respondenten att en granskning av ett par boenden i Östergötland på två olika orter med exakt samma typ av konceptidé har gjorts. Där visade det sig att det var svårare att hyra ut de mindre bostäderna på den mindre orten respektive de större bostäderna på den större orten eftersom kundgrupperna var olika. På den större orten var det fler som hade bott i lägenhet, medan på den mindre var det fler som hade bott i villa och därmed hade de mer ägodelar att ta med sig.

⁷Boende betalar en inträdesavgift vid tecknandet av lägenheten som sedan betalas tillbaka vid uppsägning och därför får den boende lägre månadshyra.

4.6 Frekvenstabell

För att möjliggöra en djupare analys av resultatet presenteras en frekvenstabell, Tabell 11 nedan, som redovisar om respondenterna berört betydelsefulla faktorer som identifierats i den teoretiska referensramen. Utifrån respondenternas inställning till berörda faktorer gjordes även en bedömning av den allmänna åsikten för varje faktor vilket redovisas i samma tabell.

Tabell 11: *Frekvensanalys av potentiellt betydelsefulla faktorer baserat på rapportens teoretiska referensram*

Avsnitt i den teoretiska referensramen	Betydelsefulla faktorer baserat på rapportens teoretiska referensram.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Analys av vikt
2.2.1 Bostadsutformning	Tillgänglighetsanpassningar	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X		Positivt
	Designanpassningar för socialt umgänge	X	X	X		X		X		X		X		Positivt
	Gemensamhetslokal	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Positivt
	Digitalisering och ny teknologi			X				X	X	X	X			Neutralt
	Bostadens storlek	X		X						X		X		Neutralt
	Övriga gemensamma ytor	X			X	X		X	X	X	X	X	X	Neutralt
2.2.2 Geografiskt läge och upplåtelseform	Närhet till service och tjänster		X	X			X	X	X	X	X	X	X	Positivt
	Närhet till kollektivtrafik		X	X		X		X		X	X			Positivt
	Närhet till natur	X		X			X	X	X	X	X		X	Neutralt
	Närhet till stadsmiljö	X		X			X	X	X		X	X		Neutralt
	Lokala preferenser och anknytning till geografisk plats	X	X	X				X						Positivt
	Upplåtelseform	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.2.3 Självstyrning	Boendes involvering i planerings- och konstruktionsfasen						X	X		X		X	X	Positivt
	Arbetsgrupper och styrelse	X		X						X	X	X	X	Positivt
2.2.4 Sociala aktiviteter och service	Anordnade aktiviteter	X		X	X	X			X		X			Positivt
	Icke-anordnade aktiviteter	X		X	X	X			X		X			Positivt
	Servicekoncept	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Neutralt

Kommentar: Resultatet som presenteras i frekvenstabellen redovisar om respondenterna (1-12) har berört betydelsefulla faktorer som identifierats i den teoretiska referensramen. Utifrån respondenternas inställning till berörda faktorer gjordes även en analys av den allmänna åsikten för varje faktor. Syftet med frekvenstabellen är att möjliggöra för en djupare analys av det empiriska resultatet.

5 Diskussion

I följande avsnitt diskuteras och jämförs informationen som sammanställts i den teoretiska referensramen och resultatet av intervjuerna med utgångspunkt från studiens syfte och frågeställningar. Den första delen utgörs av en diskussion kring *Målgruppen och kundens karaktärsdrag* i syfte att utreda vad som karaktäriserar målgruppen och kunderna till seniorboenden. Slutligen diskuteras *Betydelsefulla faktorer för seniorboenden* i syfte att urskilja vilka betydelsefulla faktorer som finns för seniorboenden. Specifikt diskuteras betydelsen för de faktorer som identifierades i resultatet av intervjuerna.

5.1 Målgruppen och kundens karaktärsdrag

Abramsson et al. (2017) framhåller att målgruppen till seniorboenden är heterogen. Det finns enligt författarna skillnader i bland annat preferenser, behov, betalningsförmåga och hälsotillstånd inom gruppen. Abramsson (2015) menar att det finns en tydlig koppling mellan äldres preferenser gällande boendets fysiska utformning och äldres ålder. Skribenten förklarar att det finns en skillnad i preferenser mellan yngre äldre och de allra äldsta. Flertalet intervjuer indikerar även att målgruppen är en heterogen grupp. Intervjuerna påvisar vidare att preferenser kommer att variera på individnivå och att det därför är viktigt för aktörer att hitta sin nisch och definiera målgruppens behov och preferenser utifrån den. Det kan enligt en respondent även vara viktigt att ha i åtanke vad den framtida målgruppen kommer att efterfråga och att målgruppens preferenser skiljer sig åt beroende på ålder. Abramsson et al. (2017) beskriver att antalet friska år i livet i genomsnitt ökar för den äldre målgruppen. SOU 2020:69 framhåller också att dagens seniorer är friskare och piggare. Flytten till ett seniorboende kan enligt Abramsson (2015) och SOU 2008:113 bero på att personens fundamentala behov ändrats och att sociala faktorer spelar en viktig roll. Flertalet respondenter förklarar att seniorboenden är ämnade för friska, öppna och sociala människor som uppskattar gemenskap och aktiviteter, men är medvetna om att den fysiska förmågan kommer att begränsas. Målgruppen till seniorboenden kan betraktas som en heterogen grupp, men med likheten att de efterfrågar något det nuvarande boendet inte kan erbjuda. De är sociala, friska och aktiva individer som vill upprätthålla den livsstilen. Samtidigt karakteriseras målgruppen i många fall av individer vars behov eller livssituation förändrats och därmed även individernas preferenser.

Enligt Trygg (2018) och SOU 2008:113 erbjuds seniorboenden vanligtvis för personer över 55 eller 65 år, vilket även framgår under majoriteten av intervjuerna. Däremot framgår det under intervjuerna att åldern vid inflytt vanligtvis är mellan 70 till 75 år, vilket är högre än den lägsta tillåtna åldern. Vidare påtalar ett par respondenter även skillnaden mellan åldersgränsen och medelåldern på seniorboendet och en respondent menar att det kan bero på att den yngre delen av målgruppen inte vill förknippa sig med att vara del av den äldre delen. Det framgår att målgruppen för seniorboenden är personer över 55 år men att

åldern vid inflytt generellt är högre, vilket kan påvisa att den yngre delen av målgruppen är svårare att attrahera. En möjlig lösning till svårigheten med att attrahera den yngre delen av målgruppen och att lyckas anpassa sig efter individers preferenser och behov kan vara att aktörer tydligt urskiljer sin målgrupp och anpassar seniorboendet och marknadsföringen efter den. Det kan vara av relevans att aktörerna genom marknadsföringen kommunicerar rätt budskap för sin målgrupp, det vill säga att ett seniorboende syftar till att upprätthålla en social och aktiv livsstil, framförallt för att attrahera den yngre delen av målgruppen.

5.2 Betydelsefulla faktorer för seniorboenden

Resultatet från intervjuerna visar att det finns olika faktorer som kan vara betydelsefulla för ett seniorboende. I följande avsnitt diskuteras betydelsen för de identifierade faktorerna som är *Bostadsutformning*, *Geografiskt läge*, *Sociala aktiviteter service* och *Ekonomiska förutsättningar*.

5.2.1 Bostadsutformning

Abramsson (2015) menar att det finns en skillnad mellan de yngre äldre, vilka efterfrågar egenskaper som större bostadsyta, gentemot de allra äldsta, vilka efterfrågar egenskaper i form av exempelvis mindre bostadsyta. Abramsson et al. (2017) framhåller att det är ett problem att seniorers boende inte överensstämmer med den boendes behov som närhet till vänner, gemenskap och service. Författaren skriver också att bostadsstandarden generellt är hög för seniorer på bostadsmarknaden, vilket även uppmärksammas under intervjuerna där det påtalas att den privata bostaden håller bra standard, är väl utrustad och erbjuder tillvalsmöjligheter. Vidare lyfter Abramsson (2015) och SOU 2008:113 att vid en flytt till ett seniorboende, eftersöks vanligtvis en mer lättskött bostad. Enligt Beck (2019) är den privata bostaden på seniorboenden generellt mindre än övriga bostäder på marknaden, eftersom yta flyttas från den privata bostaden till de gemensamma ytorna. Resultatet från intervjuerna påvisar att målgruppens preferenser kring den privata bostaden varierar stort mellan individer. Flera av respondenternas svar talar för att gemensamma ytor kan kompensera för en något mindre bostadsyta och gestalta ett slags förlängt vardagsrum. Abramsson (2015) såväl som flertalet respondenter påtalar att många seniorer bor i villa eller småhus innan de flyttar till ett seniorboende. Därigenom resulterar flytten i en markant mindre bostad och därigenom även mindre belastning till följd av minskat behov av underhåll av bostaden. Utifrån den teoretiska referensramen och intervjuerna kan den viktigaste aspekten av den privata bostaden anses vara att kommunicera till kunden varför den privata bostaden är mindre. Vidare kan de andra fördelarna med boendet lyftas fram, exempelvis de gemensamma ytorna.

Pedersen (2015) skriver att majoriteten av de seniorboenden som skribenten undersökte

hade en gemensam yta placerad i mitten av boendet. Skribenten menar att placeringen uppskattades av de boende, eftersom det innebar bättre uppsyn över omgivningen. Beck (2019) förklarar vidare att en centrerad gemensamhetslokal möjliggör spontana sociala möten och interaktion. Samtliga respondenter berättar om någon form av gemensam yta och de respondenter som representerar ett seniorboende berättar att de har implementerat en gemensamhetslokal. I likhet med vad Pedersen (2015) och Beck (2019) skriver framgick under intervjuerna betydelsen av de gemensamma ytornas placering. Respondenterna framhåller att gemensamhetslokalen ska vara lättillgänglig och gärna placerad i anslutning till entrén. Dessutom ska den enligt flera respondenter, i likhet med Beck (2019), ge upphov till spontana möten för de boende.

De vanligaste formerna av gemensamhetslokaler är enligt Bamford (2005), Choi (2004), Durrett (2009), Tyvimaa (2011) och Beck (2019) matsal, kök, mötesrum, gästrum, tvättstuga och någon slags uteplats. Enligt Tyvimaa (2011) förekommer vanligtvis även träningslokal, kontor och bibliotek i Finland. I likhet med den teoretiska referensramen uppgav flertalet av respondenterna att gemensamhetslokalen på seniorboendet har ett fullt utrustat kök. Även om exklusivare varianter förekommer, med exempelvis gym, spa och pool, påvisas det under intervjuerna att den vanligaste gemensamma ytan är någon form av större gemensamhetslokal. En respondent menar att det till och med är ett vanligt grundläggande krav för senioboenden. Vidare lyfter en respondent att mer exklusiva senioboenden, som tillför många extra gemensamma ytor, enbart kan byggas i begränsad utsträckning och framförallt i större städer med en större marknad. Även en annan respondent framhåller att stadens storlek påverkar möjligheten att uppnå tillräcklig hög efterfrågan för mer exklusiva senioboenden. Gemensamma ytor och en gemensamhetslokal kan enligt den teoretiska referensramen och resultatet från intervjuerna ses som ett grundläggande krav för senioboenden snarare än en faktor som skapar mervärde för kunden. Övriga gemensamma ytor å andra sidan, som gym, spa och pool, kan implementeras i erbjudandet i syfte att skapa mervärde för kunden. Vidare kan det, eftersom den privata bostaden är mindre än övriga bostäder på marknaden, finnas ett behov av att förmedla de fördelar som finns specifikt med de gemensamma ytorna och vilket värde de medför.

SOU 2008:113 och Trygg (2018) rekommenderar ingen avvikelse från svensk standard vid nybyggnation av senioboenden i syfte att förbättra tillgängligheten. Abramsson (2015) lyfter däremot att de äldre seniorerna efterfrågar andra egenskaper i bostaden jämfört med yngre äldre, exempelvis ökad tillgänglighet. Vidare påvisar intervjuerna både att preferenserna kring och graden av implementation av tillgänglighetsanpassningar kan variera mellan individer och senioboenden. Åtgärder som nämns av några respondenter är att ha lägre trösklar eller lägre bröstningshöjd än svensk standard, lättillgängligt placerade eluttag samt breda och lättillgängliga hissar. Däremot nämns det under en intervju att senioboendet de representerar inte implementerar tillgänglighetsanpassningar, då boendet är utformat för friska, aktiva seniorer. En respondent menar att enkla

tillgänglighetsanpassningar kan vara positivt för kunden, medan en annan respondent framhäver att designen är viktig för att det inte ska upplevas som ett vård- och omsorgsboende. När det gäller marknadsföring av ett seniorboende och dess utformning och egenskaper, nämner en respondent att kommunikationen successivt har förändrats från att tala om trygghet, vård och att bryta ensamhet till att istället tala om gemenskap, socialt nätverk och aktiviteter. Följaktligen leder det till att en yngre målgrupp attraheras, istället för de som är i större behov av vård- och omsorgsboende. Sammanfattningsvis påvisar den teoretiska referensramen tillsammans med resultatet från intervjuerna att tillgänglighetsanpassningar är viktigt för att möjliggöra för kvarboende vid eventuell framtida försämrade hälsa. För att attrahera den yngre delen av målgruppen kan det däremot underlätta om det inte är uppenbart att bostäderna är tillgänglighetsanpassade och om anpassningarna implementeras på ett sätt som inte framhäver det. Det kan även vara av relevans att inte kommunicera tillgänglighetsanpassningarna till dessa individer som ett säljargument, utan snarare framhäva seniorboendet som en attraktiv bostad med sociala dimensioner och som bjuder in till gemenskap och aktiviteter.

Kim et al. (2017) och SOU 2015:85 menar att digitalisering och ny teknologi kan integreras i bostaden för att stödja kvarboende. Enligt SOU 2015:85 kan välfärdsteknologi bidra till ökad trygghet, aktivitet, delaktighet och självständighet för personer med funktionsnedsättning i alla åldrar och därigenom stödja eget boende. *Smarta hem* är enligt Kim et al. (2017) ett exempel på hur användning av teknik kan underlätta kvarboende och förbättra säkerheten. En respondent uppger att de implementerar smart husteknik, där den boende kan välja att koppla på rörelseavkänning i lägenheten. Under intervjuerna beskrivs det att digitala aspekter kan möjliggöra för kvarboende för äldre, exempelvis att öppna dörrar via telefonen, vilket Kim et al. (2017) och SOU 2015:85 också beskriver. Några respondenter påpekar att teknik måste implementeras på en nivå som är rimlig för målgruppen, eftersom tekniken lätt kan bli för komplicerad. Det verkar vara viktigt att utnyttja och anpassa de digitala element som finns tillgängliga på marknaden för att möta målgruppens behov. Abramsson et al. (2017) beskriver att skillnaden i IT-användning gått från att tidigare generellt ha varit störst mellan äldre och yngre, medan skillnaden nu är större mellan de yngre äldre och allra äldsta inom den äldre åldersgruppen. IT-användningen hos äldre behandlas även under intervjuerna, där respondenterna menar att den digitala gränsen kommer överbryggas med tiden, dock med fortsatta skillnader inom den äldre åldersgruppen. Digitalisering och nya teknologier kan vara viktigt att implementera till en måttlig nivå i seniorboenden. Ny teknik kan användas för att förbättra säkerheten såväl som tryggheten på boendet och möjliggöra för de äldre att bo kvar längre. Den äldre generationens digitala kunskaper efterliknar alltmer den yngre generationen och behovet av teknik kan komma att öka, vilket talar för att efterfrågan och förväntningarna på digitala möjligheter kan bli större i framtiden. Det kan förväntas förbli en skillnad i tekniska färdigheter mellan unga personer och de allra äldsta och därigenom kommer det vara viktigt att implementera teknik med målgruppen i åtanke.

5.2.2 Geografiskt läge

Abramsson (2015) och Andersson et al. (2018) menar att äldres boendepreferenser verkar vara platsberoende. En observation från den teoretiska referensramen är att preferenser gällande ett seniorboendes geografiska läge kan vara av generell eller individuell karaktär. Andersson et al. (2018) skriver att det föreligger starka kopplingar mellan geografisk placering och boendepreferenser. Jolanki (2021) utvecklar att äldre generellt uppskattar närhet till service och kollektivtrafik. Närhet till kollektivtrafik är en viktig faktor enligt undersökningar om geografiska faktorerens betydelse vid äldres flyttbeslut som presenteras av SOU 2008:113 och Andersson et al. (2018). Majoriteten av respondenterna lyfter, i likhet med den teoretiska referensramen, fram vikten av att placera seniorboendena i anknäytning till en kommunikativ knätpunkt, service och tjänster, vilket de har noterat genom erfarenhet från marknaden. En respondent som arbetar för ett företag som bygger seniorboenden menar att dess placering helst ska ha gångavstånd till en matbutik, ett bibliotek, en vårdcentral, ett systembolag och ett apotek. På liknande sätt förklarar en annan respondent som är boende på ett seniorboende att närheten till matbutiken, apoteket och busshållplatsen uppskattas. Följaktligen understryker såväl den teoretiska referensramen som resultatet av studiens intervjuer vikten av närhet till en kommunikativ knätpunkt med bra förbindelser till andra platser, service och tjänster.

Gällande målgruppens preferenser kopplat till boendets omgivning och miljö menar Abramsson et al. (2014) att det finns skillnader mellan de som är bosatta i glesbygdregioner och centrala stadsmiljöer. Personer bosatta i glesbygdregioner tenderar enligt författaren att föredra att bo nära naturen och ha tillgång till trädgård medan de som är bosatta i centrala stadsmiljöer verkar föredra att ha närhet till kultur, stadsmiljö och sociala aktiviteter. Jolanki (2021) visar även genom resultatet från en studie på ett seniorboende i Finland att de boende generellt tenderar att uppskatta närhet till naturnära miljöer med sjöar och gångstigar. På ett liknande sätt framhåller Pereira et al. (2019) att tillgång till natur är av betydelse för välmåendet. Utifrån intervjuerna framgår att rekreation är viktigt för individer och att rekreation kan vara subjektivt. En respondent menar att det är viktigt att vara lyhörd då det är individens preferenser som avgör exempelvis om kunderna föredrar att bo i en citynära eller naturnära miljö. Att placera seniorboendet i anknäytning till bra promenadvägar är också viktigt menar en annan respondent. En tydlig trend i såväl den teoretiska referensramen som resultatet från intervjuerna är att det förekommer variationer på individuell nivå kring vad som efterfrågas gällande omgivning och miljö för seniorboenden. En preferens som möjligtvis kan vara generell hos målgruppen är närheten till natur och promenadvägar. Rekreation eller geografiska faktorer som plats för det tidigare boendet skulle kunna vara en bidragande faktor till individernas preferenser.

Andersson et al. (2018) skriver att det finns kopplingar mellan faktorer som geografisk placering, ålder och boendepreferenser. Enligt författarna kan individens boendepre-

rensers variera på grund av lokala normer, men oavsett anledning belyser kopplingarna mellan faktorerna att det medför variationer i sättet med vilket individer utvärderar olika bostadsmöjligheter. Enligt SOU 2008:113 och Andersson et al. (2018) föreligger det faktorer som kan påverka valet av plats när äldre ska flytta. Sociala faktorer kan enligt SOU 2008:113 exempelvis innebära att personen eftersöker geografisk närhet till vänner och familj medan faktorer relaterade till boendemiljön exempelvis innebär närhet till kultur och natur. Den geografiska faktor som äldre verkar anse vara viktigast är enligt Andersson et al. (2018) att personen känner sig hemmastadd. Enligt Abramsson (2015) och SOU 2008:113 är det även vanligt att äldre flyttar inom den lokala bostadsmarknaden för att kunna bevara sitt nuvarande sociala sammanhang.

Under intervjuerna framgår det att det kan förekomma känslomässiga kopplingar till plats inom målgruppen, vilka är viktiga för aktörerna att känna till. En respondent nämner att de etablerar sina seniorboenden på platser där de vet att många personer bott under en längre tid, som villaförorter eller småhusområden. Vidare framgår det från intervjuerna i likhet med SOU 2008:113 att en viktig egenskap är att känna till att äldre vanligtvis föredrar att bo på platser där de vuxit upp med sin familj och sina vänner. En respondent påstår att det finns två platsindelade grupper av seniorer. Den första gruppen är individer som tidigare bott i närheten av centrum och som gärna vill bosätta sig där för att ta del av stadens utbud igen. Den andra gruppen är individer som vill bo kvar i det bekanta närområdet där de är uppvuxna. Flera respondenter lyfter även att det kan finnas subjektiva åsikter hos invånarna angående lokala platser på en ort, vilka är viktiga att känna till. Specifikt benämns dessa lokala platser i två intervjuer som mikrolägen. Det framgår tydligt att det hos målgruppen förekommer känslomässiga kopplingar till platser som de har en personlig anknytning till. Ytterligare ett mönster som går att urskilja är att äldre inte flyttar särskilt långt från sitt tidigare boende, vilket innebär att det är av relevans att ha god kännedom om vad målgruppen generellt uppskattar på den plats som seniorboendet ska byggas på om målgruppen ska attraheras och vilja flytta dit. Bidragande faktorer till de mönster som uppvisas kan exempelvis bero på att individen vill bo nära familj och vänner. Uppfattningen om lokala mikrolägen är även något som kan ha betydelse för huruvida platsen för boendet kommer uppskattas eller inte.

Abramsson et al. (2017) förklarar att den äldre målgruppen är heterogen och att det förekommer skillnader gällande bland annat preferenser, behov och betalningsförmåga. Vidare beskrivs vikten av en varierad bostadsmarknad, exempelvis vad gäller typer av seniorboenden, som kan tillgodose olika behov. Under intervjuerna lyfter en av respondenterna som arbetar för ett företag som bygger seniorboenden att ett mer exklusivt seniorboende kan endast etableras i begränsad skala på olika orter, exempelvis Stockholm, Göteborg och Malmö, eftersom efterfrågan snabbt kan bli mättad på övriga orter. Även en annan respondent menar på att stadens storlek påverkar möjligheten att uppnå tillräcklig hög efterfrågan för mer exklusiva seniorboenden. Följaktligen kan det vara viktigt för

aktörer att känna till att det kan finnas begränsningar vad gäller valet av geografisk placering på grund av risk för mättad efterfrågan på marknaden. Efterfrågan kan påverkas av vilken typ av seniorboende som ämnas att etableras, det vill säga mer eller mindre exklusiva koncept. Vidare kan det vara av vikt att urskilja sin målgrupp och identifiera behov och preferenser för att kunna möta målgruppens förväntningar på seniorboendets geografiska plats.

5.2.3 Sociala aktiviteter och service

Enligt Pedersen (2015) hade majoriteten av seniorboendena i Danmark vid tidpunkten för skribentens undersökning en styrelse, där några av de boende engagerade sig som medlemmar. Vidare visade undersökningen att omkring 90 % av seniorboendena som undersöktes även hade någon kommitté som stöttade styrelsen med någon vardaglig uppgift, som en trädgårdskommitté eller aktivitetskommitté. Skribenten framhåller även att majoriteten av de som bor på seniorboenden var eller hade varit medlem i styrelsen eller någon kommitté. Beck (2019) såväl som Pfaff och Trentham (2020) menar att socialt engagemang i arbetsgrupper är relationsbyggande och bidrar till en känsla av samhörighet bland de boende. Från en intervju berättade en respondent att seniorboendet som representeras varken erbjuder tjänster eller personal, utan istället fokuserar enbart på aktiva arbetsgrupper för att uppmuntra gemenskap och social samvaro. Respondenter menar att det även är positivt eftersom det innebär uteblivna kostnader för bemanning. Flertalet respondenter nämner att de representerade seniorboendena har arbetsgrupper som ansvarar för exempelvis aktiviteter, vidare nämner flera även att det finns en styrelse för medlemmarna att engagera sig i. Under intervjuerna framgår det också att arbetsgrupper tillämpas i syfte att kanalisera engagemang och delade intressen. Enligt Pedersen (2015) upplevde majoriteten av de danska seniorboenden som undersöktes svårigheter med att rekrytera medlemmar till styrelsen, vid tidpunkten för undersökningen. Liknande svårigheter framgår även under intervjuerna och det nämns dessutom att det kan vara en utmaning att underhålla engagemanget över tid. Det verkar vara positivt att tillämpa arbetsgrupper av olika slag på seniorboenden. Arbetsgrupperna har förmågan att bidra till att föra samman personer med liknande intressen och därigenom möjliggöra för en god gemenskap. Det är frivilligt att engagera sig och på så sätt tvingas inte de boende till att ingå i sammanhang eller delta i aktiviteter, men samtidigt bidrar arbetsgrupperna till att skapa mervärde för en del av de boende. Vidare behöver svårigheterna med att rekrytera medlemmar till arbetsgrupperna inte nödvändigtvis betraktas som ett problem. Syftet med arbetsgrupperna är att skapa ett sammanhang för de som är intresserade och upplever ett behov av det. Om de boende upplever att de redan får det sociala umgänge de efterfrågar genom boendet i sig behöver inte engagemang i en förening vara en nödvändighet.

Pedersen (2015) beskriver att co-housing, vilket seniorboenden delar flera egenskaper med, kan vara en grupp människor som bygger tillsammans, bor tillsammans eller både

och. Boendena kan enligt författaren även upprättas genom att professionella aktörer involverar de framtida boende i planering och konstruktion av boendet. Samtliga seniorboenden som representeras i studien är av den senare karaktären, förutom Karlskrona Seniorhusförning som snarare efterliknar den första sortens upprättelse som författaren nämner. Choi (2004) menar att det är positivt att involvera kunden i ett så tidigt skede som möjligt i upprättelsen av seniorboendet, vilket även påvisas av SOU 2008:113 där det hävdas att äldre uppskattar att erbjudas möjligheten av att involveras i planering och konstruktion av seniorboendet. Flera respondenter berättar även att de seniorboenden de representerar har involverat de framtida boende innan inflytt, exempelvis genom att bilda referensgrupper som till vis del får påverka den fysiska utformningen eller genom sammankomster med de framtida grannarna. Respondenterna menar att sådana åtgärder har fått positiv respons från de som har deltagit, men en respondent menar att en nackdel är att det kan bli svårt att ta hänsyn till många viljor och åsikter. Det verkar vara positivt att involvera de framtida boende i upprättelsen av seniorboenden, då det både kan skapa goda förutsättningar för gemenskapen bland de boende och få de boende att känna sig delaktiga. Det är däremot viktigt att processen inte hämmas av strävan att försöka tillfredsställa alla åsikter, utan att involveringen av de framtida boende snarare används som en tillgång och en möjlighet att skapa goda förutsättningar för en gemenskap.

Enligt Pedersen (2015) syftar majoriteten av seniorboendena på den danska marknaden till att skapa en samvaro där de boende kan ta del av fördelarna med en tätare gemenskap, samtidigt som möjligheten till privatliv kvarstår. Rusinovic et al. (2019) menar att de boende anser att den största fördelen med seniorboenden är den sociala samvaron, i enlighet med Jolanki och Vilkkö (2015) som framhåller vikten av den möjlighet till socialt umgänge som seniorboenden medför. Även Pedersen (2015) påvisar att seniorboenden bidrar till socialt umgänge, genom att presentera resultat från en studie där majoriteten av respondenterna angav att de fått nya vänner sedan flytten till ett seniorboende. Jolanki och Vilkkö (2015) menar att gemensamma aktiviteter bidrar till en känsla av tillhörighet och acceptans bland de boende, vilket stärker känslan av gemenskap. SOU 2008:113 påvisar med hjälp av resultat från en intervjustudie att äldre, vid tidpunkten för undersökningen, förväntade sig att flytten till ett seniorboende skulle ge upphov till gemensamma aktiviteter. Det framgår att anordnade aktiviteter, där de boende har möjlighet att exempelvis ordna festliga tillställningar och på olika sätt utveckla sitt sociala nätverk, föredrogs bland de boende på seniorboenden framför icke-anordnade aktiviteter som spontana möten. Pedersen (2015) poängterar å andra sidan att det är betydelsefullt att seniorboenden erbjuder möjligheter för icke-anordnade aktiviteter, eftersom det möjliggör för de boende att utveckla relationerna till varandra. Enligt Jolanki (2021) uppskattar några att själva aktivt delta i och anordna aktiviteter, medan andra snarare enbart uppskattar möjligheten till att aktiviteter finns utan att själva delta.

Flertalet av respondenterna behandlar vikten av socialt engagemang på seniorboenden,

varav en respondent menar att många av de boende ser positivt på möjligheten att kunna hyra gemensamhetslokalen. En respondent menar att förhoppningen är att de boende, efter att inledningsvis ha fått hjälp av värden som arbetar på seniorboendet, ska börja anordna aktiviteter på egen hand, vilket även Pedersen (2015) framhöll som betydelsefullt. Flera respondenter berättar även att det vanligtvis uppstår spontana icke-anordnade aktiviteter på de seniorboenden de representerar och att boendenas utformning syftar till att möjliggöra för spontana möten. En respondent menar att aktiviteter enbart sker enligt egna premisser på seniorboendet som representeras och att boendets utformning alltid erbjuder möjligheten till det. Respondenten påpekar att även om många kunder uppskattar gemenskapen finns det en andel som avskräcks av den. Sociala aktiviteter och gemenskap kan anses vara viktigt på seniorboenden och det genomsyrar designen av boendet. Aktiviteter kan erbjudas i olika grad och av olika karaktär, det vill säga antingen som anordnade eller icke-anordnade. Vilken karaktär de boende föredrar kan antas variera beroende på individuella preferenser. Det är viktigt att de boende erbjuds möjligheten att anordna och delta i aktiviteter, även om det inte är intressant för samtliga av de boende. Det verkar som att seniorboendena fördelaktligen kan utformas på ett sätt som bjuder in till social samvaro, men det är viktigt att det inte sker på bekostnad av möjligheten till de boendes privatliv och egentid.

5.2.4 Ekonomiska förutsättningar

Enligt SOU 2008:113 var det vanligast att upplåta seniorboenden som bostadsrätter under sent 1980-tal, då de först började etableras på den svenska marknaden i större utsträckning. Abramsson (2015) menar att hyresrätter var den vanligaste upplåtelseformen bland äldre år 2015 och observerade mönster som verkar påvisa en minskad efterfrågan av äganderätter bland åldersgruppen i framtiden. Vidare framhåller författaren en tanke kring att äldre upplever äganderätter som en bättre investering av hyreskostnaden, förutsatt att personerna klarar av att sköta underhållet själva. En respondent påstår att äganderätter motstrider företagets syn på gemenskap och samvaro, men utöver det uttalandet behandlades inte upplåtelse av seniorboenden som äganderätter under intervjuerna. Hyresrätter å andra sidan diskuteras av flertalet respondenter och enligt Abramsson (2015) påvisar forskning att äldre låginkomsttagare föredrar hyresrätter. Vissa respondenter menar att hyresrätter kan vara ett alternativ för företaget de representerar, framförallt i större kommuner, men det som framgår tydligast under intervjuerna är att nybyggda hyresrätter resulterar i höga hyreskostnader. En respondent menar att även om vissa äldre föredrar hyresrätter då det frigör kapital har det representerade företaget valt att upplåta bostäderna som bostadsrätter, eftersom nybyggda hyresrätter hade blivit för dyrt för de boende. Med grund i samma resonemang konstaterar en annan respondent att hyresrätter inte är ett alternativ för seniorboendet som representeras. En respondent påpekar däremot att genom att omvandla tidigare bostads- och lägenhetshus till seniorboenden kan det upplåtas som hyresrätter och erbjuda lägre hyror, men inget sådant seniorboende repre-

senterades under intervjuerna. Majoriteten av de seniorboenden som representerats under intervjuerna upplåts som bostadsrätter, vilket till stor del motiveras med att tillförandet av mervärden av olika slag driver upp hyreskostnaderna. Det framhävs även under en intervju att bostadsrätter, till följd av den investering upplåtelseformen innebär, medför en minskad omflyttningsgrad och att det underbygger möjligheten för gemenskap. Vidare påvisar Pedersen (2015) ett samband mellan större engagemang på seniorboenden och att de boende äger sina bostäder, vad gäller uppgifter som underhåll, ombyggnation och finansiella frågor. Ett större engagemang kan tänkas ha en positiv effekt på seniorboenden då det kan underlätta rekrytering till arbetsgrupper och styrelser, vilket enligt ett antal respondenter såväl som Pedersen (2015) vanligtvis kan vara svårt.

En tydlig trend som kan identifieras för samtliga intervjuer är, som tidigare nämnts, att målgruppen till seniorboenden är heterogen vilket påverkar de flesta aspekterna av boendet, däribland preferenser och trender kring upplåtelseform. Enligt Abramsson (2015) och SOU 2008:113 flyttar äldre generellt inom den lokala bostadsmarknaden, i syfte att bibehålla sitt sociala sammanhang. Abramsson (2015) menar att hyresrätternas popularitet kan tillskrivas bostadsmarknadens struktur, då en stor hyressektor resulterar i att äldre naturligt kommer söka sig till den upplåtelseformen när det nuvarande boendet börjar bli ansträngande att behålla. Även Andersson et al. (2018) påpekar att de tendenser som identifieras kring äldres preferenser angående upplåtelseform kan bero på den lokala bostadsmarknadens struktur. Under en intervju presenteras ett exempel på ett seniorboende där det visade sig att det var svårare att hyra ut de mindre bostäderna på mindre än större orter, eftersom kundgrupperna på de olika orterna skiljde sig. Respondenten menar att en större andel av kundgruppen bor i villa på de mindre orterna, vilket resulterar i mer ägodelar och därigenom större krav på en stor bostadsyta. Det verkar förekomma stora variationer i preferenser kring upplåtelseform beroende på kommunens storlek och karaktär. Trots att hyresrätter har tenderat att vara den vanligaste upplåtelseformen för äldre, resulterar nybyggnation av seniorboenden i för höga hyreskostnader för att kunna upplåtas som hyresrätter. Renovering av bostads- och lägenhetshus till seniorboenden kan däremot vara ett tillvägagångssätt för att erbjuda hyresrätter. Bostadsrätters popularitet bland seniorboenden verkar bero på att det möjliggör att bekosta tillförandet av mervärden utan att kostnaderna blir för höga och att omflyttningsgraden blir lägre än med andra upplåtelseformer. Val av upplåtelseform kan påverka vilka kunder seniorboenden attraherar och kan vara en faktor som aktörerna behöver överväga i förhållande till seniorboendet samt den plats de riktar sig mot.

Abramsson et al. (2017) menar att betalningsvilja och betalningsförmåga kan variera inom den äldre målgruppen. Författaren påpekar även att bostadsstandarden generellt sett är hög och att andelen äldre som har en högre inkomstnivå samt gymnasial och eftergymnasial utbildningsnivå har ökat bland äldre jämfört med tidigare år. Enligt författarna förväntas även andelen med högre utbildning fortsätta öka. Abramsson och Andersson

(2012) menar även att högre utbildning och högre inkomstnivå är två faktorer som skulle kunna leda till högre sannolikhet att flytta från sin nuvarande bostad. Enligt Abramsson (2015) är också andelen äldre som föredrar att bo i lägenhet störst bland de med högre inkomst, vilket skribenten menar kan bero på att de har råd med moderna lägenheter med hög standard. Författaren hänvisar även till en undersökning i Norge där personer mellan 50 och 70 år deltog, vilken visar en tendens av att äldre är mer beredda att flytta i större kommuner än i mindre. Det framkommer under majoriteten av intervjuerna att målgruppens prisbild och betalningsvilja varierar, men på grund av demografiska skillnader mellan större och mindre orter väljer vissa aktörer att enbart rikta in sig på större orter eftersom betalningsförmågan är högre där. En respondent understryker att det finns färre äldre med hög inkomst som kan betala en hög hyra för en hyresrätt på mindre orter. Under en intervju framgår det att respondenten upplever att seniorboendet som representeras skulle bli mer attraktivt om kunderna fick pengar över efter att de köpt en bostad på seniorboendet. En annan respondent nämner att försäljningen av kundens tidigare bostad måste ge tillräckligt med kapital för att finansiera den nya bostaden. Flertalet respondenter lyfter även att det finns svårigheter för den äldre målgruppen att bli beviljad lån på banken.

Wimark och Andersson (2015) menar att betalningsviljan hos kunder ökar om bostaden tillfredsställer andra krav och behov som tillgänglighet eller närhet till service. Enligt författarna får kunden därigenom en högre betalningsvilja vid ett givet pris om flera krav är uppfyllda. Abramsson (2015) framhåller även att ett ökat intresse för nya boendeformer för äldre kan bero på en värdeförskjutning där äldre uttrycker en önskan om att realisera värden utöver basbehoven, däribland boendet och att välja sin egen livsstil. En respondent menar att betalningsviljan har förändrats och att det råder en större medvetenhet bland de yngre äldre att de kan behöva finansiera sin egen bostad när de blir ännu äldre, istället för att flytta till ett vård- och omsorgsboende. Det framgår tydligt att det förekommer variationer i betalningsförmåga och betalningsvilja hos den äldre målgruppen, men betalningsförmågan verkar generellt vara högre i större städer jämfört med de mindre. Förändringar i betalningsvilja verkar även vara en pågående trend inom målgruppen, vilket både kan förklaras av en förändring i vad målgruppen efterfrågar i en ny bostad och en högre medvetenhet kring bostadens betydelse vid åldrande. Det samband som kan identifieras är att om den nya bostaden lever upp till de förväntningar som målgruppen har skulle betalningsviljan kunna öka. Till följd av den varierande betalningsförmågan, såväl som risken för att banker är restriktiva med att bevilja lån till äldre, kan seniorboendets potentiella kunder begränsas. Därigenom kan det vara viktigt att säkerställa att betalningsförmågan är tillräcklig på platsen där ett visst seniorboende ska etableras.

6 Slutsats

Studien fastställer att seniorboenden vanligtvis erbjuds för personer över 55 eller 65 år, vilket bekräftar vad tidigare forskning konstaterar. Däremot påvisar studien att åldern vid inflytt bland kunderna generellt är högre och ofta istället är runt 70 till 75 år, vilket verkar bero på svårigheter med att attrahera den yngsta delen av målgruppen. Målgruppen och kunderna till seniorboenden är en heterogen grupp, vars största likheter verkar vara att de efterfrågar något deras nuvarande boende inte erbjuder och att deras behov eller livssituation har förändrats och påverkat deras preferenser. Seniorboenden är ämnade för sociala, friska och aktiva individer som vill upprätthålla den livsstilen.

I studien påvisas att de betydelsefulla faktorerna för seniorboenden som kan identifieras är av varierande relevans. Samtliga faktorer och en visuell översikt av uppdelningen presenteras i Tabell 12 nedan. Det framkommer att vissa faktorer snarare kan betraktas som krav från marknaden än som något som tillför mervärde och därigenom utgör hygienfaktorer. I den kategorin kan *tillhandahållning av gemensamhetslokal, designanpassningar för socialt umgänge* och *närhet till kommunikation och kollektivtrafik* placeras. Även *närhet till service och tjänster* och *tillgänglighetsanpassningar* kan placeras i den kategorin. Vidare framkommer det faktorer som skapar mervärde. Utifrån den teoretiska referensramen och det erhållna resultatet samt tillhörande frekvenstabell kan faktorerna som skapar mervärde kategoriserats som betydelsefulla respektive mycket betydelsefulla faktorer. De betydelsefulla faktorerna som kan identifieras är *begränsningar i val av geografisk placering till följd av mättad efterfrågan, tillhandahållning av arbetsgrupper och styrelse* och *tillhandahållning av anordnade aktiviteter*. Även *möjliggörande av icke-anordnade aktiviteter* och *boendes involvering i planerings- och konstruktionsfasen* kan identifieras som betydelsefulla faktorer. Mycket betydelsefulla faktorer särskiljs i studien utifrån förekomstfrekvensen såväl som innebörden av de diskussionspunkter om faktorerna som erhöles från den teoretiska referensramen och resultatet. Tre mycket betydelsefulla faktorer kan identifieras. Den första faktorn är *kommunikation och marknadsföring till målgrupp och kund*, den andra är *tydlig urskiljning av målgrupp och anpassning av erbjudandet utefter den* och den sista mycket betydelsefulla faktorn är *lokala preferenser och anknytning till geografisk plats hos målgrupp*.

Kommunikation och marknadsföring till målgrupp och kund identifieras i studien som en mycket betydelsefull faktor eftersom flera övriga betydelsefulla faktorer som diskuteras till följd av förekomst i den teoretiska referensramen såväl som resultatet verkar bero framförallt på hur de kommuniceras till målgruppen. Den faktor som framförallt behandlar kommunikation är *bostadens storlek*, men det framgår även tydligt att kommunikation om flertalet aspekter kan vara avgörande för att attrahera den yngre delen av målgruppen till seniorboenden. Vidare identifieras även en tydlig urskiljning av målgrupp som en mycket betydelsefull faktor i studien, eftersom flertalet övriga betydelsefulla faktorer som

identifierats och diskuterats påvisar en tendens att behöva anpassas efter det aktuella seniorboendets målgrupp. De faktorer som behandlar urskiljning av målgrupp är *digitalisering och ny teknologi, servicekoncept, övriga gemensamma ytor, preferenser gällande närhet till natur och stadsmiljö, val av upplåtelseform och betalningsförmåga*. Slutligen kan lokala preferenser och anknytning till geografisk plats hos målgrupp identifieras som en mycket betydelsefull faktor. Det som är av betydelse inom faktorn är målgruppens tendens att flytta i närhet till deras tidigare bostad, att välja platser de har känslomässig anknytning till samt preferenser av plats inom det lokala området.

Tabell 12: *Slutsats gällande betydelsefulla faktorer för seniorboenden*

Hygienfaktor	Betydelsefulla faktorer	Mycket betydelsefulla faktorer
Tillhandahållning av gemensamhetslokal	Begränsningar i val av geografisk placering till följd av mättad efterfrågan	Kommunikation och marknadsföring till målgrupp och kund
Designanpassningar för socialt umgänge	Tillhandahållning av arbetsgrupper och styrelse	Tydlig urskiljning av målgrupp och anpassning av erbjudandet utefter den
Närhet till kommunikation och kollektivtrafik	Tillhandahållning av anordnade aktiviteter	Lokala preferenser och anknytning till geografisk plats hos målgrupp
Närhet till service och tjänster	Möjliggörande av icke-anordnade aktiviteter	
Tillgänglighetsanpassningar	Boendes involvering i planerings- och konstruktionsfasen	

6.1 Fortsatta studier

Seniorboende är vanligtvis anpassade för att underlätta för kvarboende i äldre dagar vilket kan medföra en samhällelig ekonomisk besparing i form av minskad vårdbehov och effektivare vårdhantering. En respondent poängterade även att ett seniorboende kan stimulera den lokala ekonomin i området. Den här studien undersöker inte ekonomisk hållbarhet relaterat till seniorboenden på djupet, men det kan vara av intresse med vidare studier inom området för att underlätta för intressenter som kommuner att inse att upprättande av ett seniorboende kan leda till ekonomisk hållbarhet och inte endast social hållbarhet.

För framtida generationer kommer hållbarhetsaspekter och teknik bli allt viktigare och kommer därför kanske vara avgörande faktorer för om ett seniorboende ska lyckas att

etableras. Fortsatta studier kan handla om hur förväntningar och krav på hållbarhet och teknik kommer att förändras i framtiden.

Metoden för denna studie har varit kvalitativ, men en kvantitativ studie hade också kunnat genomföras. Exempelvis kan en studie genomföras som behandlar hur de demografiska och geografiska aspekterna påverkar valet av plats för att bygga ett seniorboende. Gällande demografiska aspekter kan det exempelvis vara intressant att se var det bor många seniorer, var seniorboenden finns och vilka ekonomiska förutsättningar som finns i olika områden. Vidare kan det undersökas om vilka upplåtelseformer som passar bäst i förhållande till demografi och geografi, vilket flera av respondenterna har uttryckt är av intresse.

Majoriteten av studiens respondenter har en professionell anknytning till den svenska seniorboendemarknaden. För fortsatta studier kan seniorer intervjuas, både boende och icke-boende på seniorboenden vara av relevans. En studie av det slaget kan ge svar på huruvida några av de identifierade betydelsefulla faktorerna i denna studie verkligen är av intresse för seniorerna samt att nya betydelsefulla faktorer skulle kunna identifieras. Vidare skulle utländska aktörer kunna intervjuas eller studeras för att dra lärdomar och finna inspiration om hur den svenska marknaden skulle kunna utvecklas.

Ett sista förslag på fortsatta studier är att studera hur teknik och digitala koncept, exempelvis olika typer av sensorer och välfärdsteknik, kan implementeras på seniorboenden för att underlätta för kvarboende i åldrande och ett bättre liv på äldre dagar.

Referenslista

- Abramsson, M. & Andersson, K. (2012). Residential mobility patterns of elderly – leaving the house for an apartment. *Housing Studies*, 27(5), 582– 604.
<https://doi.org/10.1080/02673037.2012.697553>
- Abramsson, M. & Andersson, E. (2015). Changing Preferences with Ageing - Housing Choices and Housing Plans of Older People. *Housing, Theory and Society*, 33(2), 217-241.
<https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1104385>
- Abramsson, M. (2015). *Äldre bostadsval och preferenser - en sammanställning av aktuell forskning*. Nationella Institutet för forskning om äldre och åldrande (NISAL), Institutionen för samhälls- och välfärdsstudier. Linköpings universitet.
<http://www.sou.gov.se/wp-content/uploads/2015/03/Abramsson-%C3%84ldres-bostadsval-och-preferenser.pdf>
- Abramsson, M., Elmqvist, A. & Magnusson Turner, L. (2014). *Äldres flyttningar och motiv till att flytta eller bo kvar*. Linköping Universitet och Norwegian Social Research. DiVA.
<https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:789192/FULLTEXT01.pdf>
- Abramsson, M., Hydén, L.C., Motel-Klingebiel, A. (2017). *Vem är den äldre? Äldrebilder i ett åldrande Sverige*. Rapport för utredningen Nationell kvalitetsplan för äldreomsorgen (S2015:03). Stockholm: Regeringskansliet. <http://www.sou.gov.se/wp-content/uploads/2015/10/Rapport-Vem-%C3%A4r-den-%C3%A4ldreWebb.pdf>
- Ahlström, P. (2008). *Strategier och styrsystem för seniorboendemarknaden* [Doktorsavhandling, Linköping universitet].
<http://liu.diva-portal.org/smash/get/diva2:18175/FULLTEXT01.pdf>
- Andersen, M., & Runge, U. (2002). Co-housing for Seniors Experienced as an Occupational Generative Environment. *Scandinavian Journal of Occupational Therapy*, 9(4), 156-166. <https://doi.org/10.1080/11038120260501181>
- Andersson, E.K., Abramsson, M., & Malmberg, B. (2018). Patterns of changing residential preferences during late-adulthood. *Aging Society*. DiVA.
<http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1182965/FULLTEXT01.pdf>
- Aronsson, C. T. & Maksutova, S. N. (2019). *Livet på ett vård- och omsorgsboende för äldre*. Eskilstuna, Västerås: Akademin för hälsa, vård och välfärd Mälardalens Högskola. DiVA. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1360962/FULLTEXT01.pdf>

- Bamford, G. (2005). Cohousing for older people: housing innovation in The Netherlands and Denmark. *Australasian Journal on Ageing*, 24(1), 44-6.
<https://doi.org/10.1111/j.1741-6612.2005.00065.x>
- Beck, A.F. (2019) What Is Co-Housing? Developing a Conceptual Framework from the Studies of Danish Intergenerational Co-Housing. *Housing, Theory and Society*, 37(1), 40-64.
<https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1633398>
- Björklund, A. & Hellman, J. (2020). *Co-living och fastighetsföretagens strategier* [Kandidatuppsats, Malmö universitet]. DiVA.
 Björklund-Hellman-Co-living-och-fastighetsföretagens-strategier (diva-portal.org)
- Blomkvist, P., & Hallin, A. (2015). *Method for engineering students: degree projects using the 4-phase Model* (1. uppl.). Lund: Studentlitteratur AB.
- Bonum. (2018). *Bonum - mer än bara en bostad*. Hämtad 9 april, 2021, från <https://www.bonum.se/bo-i-bonum/kundreferenser/40-talist-javisst2/>
- Boverket. (2020, 20 Novemeber). *Äldre persoer*. Hämtad 13 maj, 2021, från *Äldre personer - Boverket*
- Bovieran. (n.d.). *Upptäck Bovieran*. Hämtad 5 april, 2021, från <https://bovieran.se/upptack-bovieran/>
- Bovieran. (n.d.). *Om oss*. Hämtad 5 april, 2021, från <https://bovieran.se/upptack-bovieran/vintertradgarden/>
- Bryman, A. (2011). *Samhällsvetenskapliga metoder* (2. uppl.). Malmö: Liber AB.
- Chivili, K.S. (2019). *Service Innovation in Elderly Housing The Case of ConceptLiving™*. [Examensarbete, Chalmers tekniska högskola]. Chalmers Open Digital Repository.
<https://hdl.handle.net/20.500.12380/256618>
- Choi, J.S. (2004). Evaluation of community planning and life of senior cohousing projects in northern European countries. *European Planning Studies*, 12(8), 1189-1216.
<https://doi.org/10.1080/0965431042000289296>
- Conara. (n.d.). *Om oss*. Hämtad 9 april, 2021, från <https://conara.se/om-oss/>
- Denscombe, M. (2018). *Forskningshandboken*. (4. uppl.). Lund: Studentlitteratur AB.
- DeVaney, S.A. (2014). Understanding the Millennial Generation. *Society of Financial*

Service Professionals, 69(6), 11-14. (PDF) Understanding the Millennial Generation (researchgate.net)

Durrett, C. (2009). *The Senior Cohousing Handbook: A Community Approach to Independent Living* (2. uppl.). New Society Publishers. Gabriola Island.

Eriksson, L.T., & Wiedersheim-Paul, F. (2008). *Rapportboken: hur man skriver uppsatser, artiklar och examensarbete* (1:2. uppl.). Stockholm: Liber AB.

FN. (2016). *Omställning till hållbar värld brådskar*. Hämtad 8 februari, 2021, från <https://fn.se/wp-content/uploads/2016/08/Faktablad-2-12-H>

FN. (n.d.). *Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling*. Hämtad 8 februari, 2021, från <https://fn.se/vi-gor/vi-utbildar-och-informerar/fn-info/vad-gor-fn/fns-arbete-for-utveckling-och-fattigdomsbekampning/agenda2030-och-de-globala-malen/>

Harrison, G., & Elmér, C. (2008). *Seniorboende - en ny bostadsform för äldre* [Kandidatuppsats, Högskolan Väst]. DiVA. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:216508/FULLTEXT01.pdf>

IVO. (12 december 2019). *Särskild boendeform för äldre (SoL)*. <https://www.ivo.se/tillstand/sol-och-lss-tillstand/sarskild-boendeform-for-aldre/?fbclid=IwAR0kmQjiSGj2HNDpFZ65AKamvHx6LCnuK0ZtgTDIoLFZDHGbfqbMi0g>

Johansson, K., & Karlsson, B. (2015). *Konceptutveckling i bostadsbranschen - En möjlighet till innovation och mervärdeskapande*. Stockholm: Institutionen för Fastigheter och Byggnad, Kungliga Tekniska Högskolan. DiVA. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:83893/fulltext01.pdf>

Jolanki, O.H. (2021). Senior Housing as a Living Environment That Supports Well-Being in Old Age. *Front. Public Health*, 8:589371. <https://doi.org/10.3389/fpubh.2020.589371>

Jolanki, O., & Vilkkö, A. (2015). The Meaning of a "Sense of Community" in a Finnish Senior Co-Housing Community. *Journal of Housing For the Elderly*, 29(1-2), 111-125. <https://doi.org/10.1080/02763893.2015.989767>

Karpmyr, S., & Landkvist, F. (2019). *Coliving – en boendeform för framtiden?* [Masteruppsats, Lunds universitet]. Lunds universitet publikationer. <https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFilerecordOid=8976507fileOid=8976510>

- Kim, K., Gollamudi, S., & Steinhubl, S. (2017). Digital technology to enable aging in place. *Experimental Gerontology*, 88, 25-31.
<https://doi.org/10.1016/j.exger.2016.11.013>
- Lantz, A (2007). *Intervjumetodik* (2 uppl.). Lund: Studentlitteratur. ISBN: 9789144008325.
- Lund, A. (2015). Ensamhet - brist på social samvaro kan leda till ohälsa. *Medicinsk vetenskap*. 2015(1). ISSN 1104-3822.
- Nationalencyklopedin. (u.å.). *Smart hem*. Hämtad 4 maj, 2021, från <https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/smart-hem>
- Nationalencyklopedin. (u.å.). *Bröstning*. Hämtad 8 februari, 2021, från [https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/bröstning-\(väggparti\)](https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/bröstning-(väggparti))
- Pedersen, M. (2015). Senior Co-Housing Communities in Denmark. *Northern Light on Housing for Elderly People Research*.
<https://doi.org/10.1080/02763893.2015.989770>
- Pereira, G.F., Lies, M., & Kang, M. (2019). A case study of place attachment in rural and urban senior cohousing communities. *Housing and Society*, 46:1, 3-22.
<https://doi.org/10.1080/08882746.2019.1580945>
- Pfaff, R., & Trentham, B. (2020). Rethinking home: Exploring older adults' occupational engagement in senior cohousing. *Journal of Occupational Science*.
<https://doi.org/10.1080/14427591.2020.1821755>
- Rusinovic, K., van Bochove, M., & van De Sande, J. (2019). Senior Co-Housing in the Netherlands: Benefits and Drawbacks for Its Residents. *International Journal of Environmental Research and Public Health*.
<https://doi.org/10.3390/ijerph16193776>
- SCB. (2021a, 28 april). *Befolkningsprognos för Sverige*. Hämtad 14 januari, 2021, från <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/befolkningsprognos-for-sverige/>
- SCB. (2021b, 22 april). *Boende i Sverige*. Hämtad 13 maj, 2021, från <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/boende-i-sverige/>
- SCB. (2019, 18 juni). *Fyra procent är socialt isolerade*. Hämtad 24 mars, 2021, från <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2019/fyra-procent-ar-socialt-isolerade/>

SCB. (2014). *Generationer genom livet - demografisk beskrivning av födda under 1990-talet*. Demografiska rapporter.

<https://www.scb.se/contentassets/d56dd45dbd7642d0b8ab21aa02319708/be070142014a01brbe51br1402.pdf>

Seniorgården. (u.å.). *Om oss*. Hämtad 9 april, 2021, från

<https://www.seniorgarden.se/om-oss2/>

Seniorhus. (u.å.). *Seniorhus Karlskrona*. Hämtad 9 april, 2021, från

<http://seniorhus.se/>

Seniorval. (u.å.). *Trygghetsboende*. Hämtad 30 april, 2021, från Trygghetsboende (seniorval.se)

Seniorvärlden. (u.å.). *Om oss*. Hämtad 9 april, 2021, från

<https://seniorvarlden.com/om-oss/>

SFS 2016:848. *Förordning om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre*. Stockholm: Socialdepartementet.

Sjölund, S. (2010). *Konceptuellt boende - En studie av konsumenters köpbeteende* [C-Uppsats, Luleå tekniska universitet]. DiVA.

<https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1028447/FULLTEXT01.pdf>

Socialstyrelsen. (2020). *Vård och omsorg om äldre: Lägesrapport 2020*.

<https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/artikelkatalog/ovrigt/2020-3-6603.pdf>

SOU 2007:103. *Bo för att leva Seniorbostäder och trygghetsbostäder*. Stockholm: Fritzes Offentliga Publikationer.

<https://data.riksdagen.se/fil/43BB1D5C-4893-45E0-B877-68B9CB1DEF31>

SOU 2008:113. Del B: Bilagor. *Äldre personers flyttningar och boendepreferenser*. Stockholm: Fritzes Offentliga Publikationer.

<https://www.regeringen.se/49b6a7/contentassets/31ff7f2c65644ca8bc677a8ed15c0d2b/bo-bra-hela-livet-del-2-av-2-bilagor-sou-2008113>

SOU 2015:85. *Bostäder att bo kvar i - Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer. Betänkande av Utredningen om bostäder för äldre (S 2014:10)*. Stockholm: Regeringskansliet.

<https://www.regeringen.se/4a7890/contentassets/1ce6bda102c64884b2036d86ebb38908/bostader-att-bo-kvar-i-sou-201585.pdf>

SOU 2020:69. *Äldre har aldrig varit yngre – allt fler kan och vill arbeta längre*. Stockholm: Regeringskansliet.

<https://data.riksdagen.se/fil/69D86E79-9F53-465D-A244-00DC94792DE3>

Stockholm University. (2021, 2 mars). *Marianne Abramsson*. Hämtad 9 april, 2021, från <https://www.su.se/english/profiles/maab0157-1.368112>

Sveafastigheter. (n.d.). *Om oss*. Hämtad 9 april, 2021, från <https://sveafastigheter.se/om-oss/>

Sveafastigheter. (n.d.). *Sveafastigheter blir en del av SBB*. Hämtad 9 april, 2021, från <https://sveafastigheter.se/spaningar/sveafastigheter-blir-en-del-av-sbb/>

Sveafastigheterbostad. (n.d.). *Västerås Kvarter Hydran 65+*. Hämtad 9 april, 2021, från <https://sveafastigheterbostad.se/vara-omraden/vasteras-kv-hydran/>

Teng, L., Grunditz, M., Mattson, T., Morton, A., Parinder, P., & Andersson, A. (2020). *Framtidens delade boende*. Akademiska hus.

<https://www.akademiskahus.se/globalassets/dokument/tekniska-publikationer-bilder/framtidensdeladeboende2020-webbenkelsidig.pdf?fbclid=IwAR2kV9iMcniZ8K9jqNr59AYUxMsA7>

EwxMD0WMx9u53jYKz4E-dNbkWUgSA

Trost, J. (2010). *Kvalitativa intervjuer* (4 uppl.). Lund: Studentlitteratur AB. ISBN 9789144062167.

Trygg, K. (2018). *Hur boendeformer för äldre hanteras i Sverige, i Globala floden och lokala praktiker : policymobilitet i tid och rum*. Stockholm: Svenska sällskapet för Antropologi och Geografi, 71–87. DiVA.

<https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1246900/FULLTEXT02.pdf>

Tyvimaa, T. (2011). Social and physical environments in senior communities: the Finnish experience. *International Journal of Housing Markets and Analysis*.

<https://doi.org/10.1108/17538271111152997>

UNDP. (2021). *Om globala målen*. Hämtad 24 april, 2021, från <https://www.globalamalen.se/om-globala-malen/>

UNDP. (2021a, 23 februari). *God hälsa och välbefinnande*. Hämtad 24 april, 2021, från <https://www.globalamalen.se/om-globala-malen/mal-3-halsa-och-valbefinnande/>

UNDP. (2021b, 23 februari). *Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt* . Hämtad 24 april, 2021, från <https://www.globalamalen.se/om-globala-malen/mal-8-anstandiga-arbetsvillkor-och-ekonomisk-tillvaxt/>

UNDP. (2021c, 23 februari). *Hållbar industri, innovationer och infrastruktur*. Hämtad 24 april, 2021, från <https://www.globalamalen.se/om-globala-malen/mal-9-hallbar-industri-innovationer-och-infrastruktur/>

UNDP. (2021d, 23 februari). *Minskad ojämlikhet*. Hämtad 24 april, 2021, från <https://www.globalamalen.se/om-globala-malen/mal-10-minskad-ojamlikhet/>

UNDP. (2021e, 23 februari). *Hållbara städer och samhällen*. Hämtad 24 april, från <https://www.globalamalen.se/om-globala-malen/mal-11-hallbara-stader-och-samhallen/>

Wimark, T., & E. Andersson. (2015). *Kombohusprojektens påverkan på de lokala bostadsmarknaderna*. Viktiga för äldres framtida boende. Kulturgeografiska institutionen. Stockholms universitet. <https://stockholmuniversitet.app.box.com/s/c2q2wdq6094iz3s8v9pmxsf4fysm1gx>

A Intervjumall

Mall som användes under utförda intervjuer.

Respondentens namn:

Organisation:

Intervjuare:

Datum:

Frågor om företag X

1. Skulle du kunna berätta lite kort om dig själv och om företag X? Hur ser affärsidén ut för företag X?
2. Vad gjorde att företag X fick upp ögonen för seniorboendemarknaden - varför sågs det som en attraktiv marknad? Vart fick ni idén ifrån eller vad gav er inspiration till att starta företag X?
3. Hur såg den initiala strategin ut som ni hade när ni skulle etablera er på den svenska marknaden?
4. Vilka möjligheter och hinder anser du att man behöver ta hänsyn till vid etablerandet av ett seniorboende?
5. Tar ni hänsyn till några speciella demografiska eller geografiska faktorer när ni bygger boenden? Har ni alltid tänkt på det vid etablering av boenden?

Frågor om kunder till företag X

6. Hur ser företag X:s produkt- och servicekoncept ut?
7. Hur kom ni fram till just det här erbjudandet? Har ni exempelvis gjort några tidigare kundundersökningar?
8. Vad efterfrågar kunder som vill bo på seniorboenden? Hur kommer det sig att de efterfrågar det?
9. Vad är det specifikt med företag X:s erbjudande som kunderna gillar? Vad saknar de?
10. Vilka är företag X:s typiska kunder? Hur kommer det sig?
11. Vad differentierar företag X:s från andra liknande aktörer gällande det ni erbjuder för era kunder?

Frågor kring seniorboendemarknaden

12. Vad ser du för trender kring hur seniorboenden som erbjudande har förändrats i tiden?

Förslag inför kommande arbete

13. Vi skulle uppskatta om du har några tips på potentiella intervjukandidater? Har du förslag på några personer på andra företag som du tror skulle vara intressanta för oss att intervjua?

14. Kandidatarbetet behandlar betydelsefulla faktorer för att lyckas etablera ett seniorboende. Betydelsefulla faktorer har diskuterats gällande produkterbjudande, servicekoncept och var seniorboendet är beläget. Har du några tankar kring den avgränsningen?

15. Har du några funderingar kring vårt arbete eller några tips? Tycker du att det är något vi har missat eller något som vi bör fråga dig?

B Arbetets bidrag till FN:s globala mål

I följande avsnitt har en reflektion genomförts i syfte att kunna beskriva hur arbetets resultat kommer att bidra till en hållbar utveckling i allmänhet och vilka av FN:s globala mål som det bidrar till i synnerhet. Därefter har även en reflektion gjorts kring arbetets samhällseliga och etiska aspekter. FN:s globala mål för en hållbar utveckling (även kallad *Agenda 2030*) består av 17 specifika mål och 169 olika delmål med tillhörande indikatorer med syfte att göra dem mätbara och möjliga att utvärdera (Globala Målen, 2021). Utgångspunkten för framtagandet av de globala målen vilar på definitionen för hållbar utveckling som innefattar de tre dimensionerna ekologisk-, social- och ekonomisk utveckling. De globala mål som arbetet ämnar bidra till är: *God hälsa och välbefinnande, Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, Hållbar industri, Innovationer och infrastruktur, Minskad ojämlikhet* samt *Hållbara städer och samhällen*. I Tabell 13 nedan redovisas de berörda målen samt arbetets huvudsakliga bidrag till dem.

Tabell 13: Sammanställning av arbetets huvudsakliga bidrag till fem av FN:s globala mål.

Globalt mål	Bidrag
 <p>3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE</p>	Seniorboenden bjuder in till social samhörighet och erbjuder vårdande stöttning i vardagen vilket bidrar till en bättre hälsa och välbefinnande för den äldre befolkningen.
 <p>8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT</p>	Etableringen av seniorboenden bidrar till ett minskat vårdbehov bland den äldre befolkningen samt ett effektivare utnyttjande av befintlig bostadsyta vilket bidrar till ett bättre utnyttjande av samhällets resurser.
 <p>9 HÅLLBAR INDUSTRI, INNOVATIONER OCH INFRASTRUKTUR</p>	Etablering av seniorboenden bidrar framförallt genom dess bidrag till att skapa en hållbar infrastruktur.
 <p>10 MINSKAD OJÄMLIKHET</p>	Seniorboenden ger äldre en möjlighet till gemenskap och ett socialt sammanhang vilket bidrar till en ökad social inkludering i samhället för de äldre.
 <p>11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN</p>	Seniorboenden ger den äldre befolkningen möjlighet till ett bättre och anpassat boende vilket bidrar till en hållbar och inkluderande urbanisering.

Arbetets bidrag till en hållbar utveckling

God hälsa och välbefinnande är fundamentala komponenter i det mänskliga livet för att kunna få ut människans fulla kapacitet, samt för att bidra till den samhällsmässiga utvecklingen (Globala Målen, 2021a). Genom att studera hur seniorboenden som bjuder in till social samhörighet och erbjuder vårdande stöttning i vardagen ska byggas för den äldre befolkningen kommer arbetet att bidra till FN:s tredje globala hållbarhetsmål, vilket omfattar god hälsa och välbefinnande.

Redan vid planering och konstruktion av ett seniorboende är det nödvändigt att ta hänsyn till de hållbara aspekterna. Att integrera hållbarhet i ett tidigt stadie leder in på FN:s åttonde globala hållbarhetsmål gällande anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, vilket innebär att främja hållbar ekonomisk tillväxt i samhället samt säkerställa goda villkor för dess invånare (Globala Målen, 2021b). Etableringen av seniorboenden kan bidra till målet via såväl ett minskat vårdbehov som ett effektivare utnyttjande av bostadsytta. Det finns dessutom en stor efterfrågan på större bostäder runt storstäderna eftersom många barnfamiljer vill in på marknaden. Samtidigt bor många äldre ensamma i den sortens bostäder och användningen av bostadsytta kan således effektiviseras om möjligheter att flytta till seniorboenden skapas för de som vill (Karpmyr Landkvist, 2019).

Eftersom en flytt till ett seniorboende innebär att seniorer flyttar från onödigt stora, dyra bostäder leder det till att fler bostäder blir tillgängliga för yngre generationer, vilket i sin tur till att färre bostäder behöver byggas och att boendeytor kan utnyttjas mer hållbart. Det här relaterar starkt till FN:s nionde globala hållbarhetsmål som delvis handlar om att bygga upp en motståndskraftig infrastruktur, samt verka för en inkluderande och hållbar industrialisering (Globala Målen, 2021c). Seniorboenden bidrar framförallt till delmål 9.1, vilket handlar om att bygga ut en tillförlitlig, hållbar och motståndskraftig infrastruktur.

Att driva ett boende som ämnar att ge äldre en möjlighet till gemenskap och ett socialt sammanhang är en av de viktigaste idéerna bakom seniorboendet; de boende kan förgylla sina äldre dagar tillsammans. Denna vision kan kopplas till FN:s tionde globala hållbarhetsmål gällande minskad ojämlikhet, vilket handlar om att ingen ska exkluderas från samhället och dess utveckling. Globala målens ledord är *“leave no one behind”*, mer specifikt handlar delmål 10.2 om att främja social inkludering i samhället och att ingen, oavsett ålder, ska exkluderas från det sociala livet (Globala Målen, 2021d).

Slutligen bidrar arbetet till att leva upp till delar av FN:s elfte globala hållbarhetsmål, hållbara städer och samhällen, vilket exempelvis berör hur urbaniseringen ställer nya krav som ska behandlas utifrån ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt perspektiv (Globala Målen, 2021e). Genom att rikta in sig på en målgrupp, delvis i form av äldre individer som lever i avskildhet, ser seniorboenden till att arbeta med strategier för inkludering med avseende på delmål 11.3. Vidare följs delmålet genom att verka för en inkluderan-

de och hållbar urbanisering, samt en integrerad och hållbar planering och förvaltning av boställningar. Dessutom har Akademiska Hus (2020) genomfört en studie som visar att ett delat boende har potential till att minska varje individs koldioxidavtryck med upp till 50%, vilket relaterar till delmål 11.6 som handlar om att minska städernas miljöpåverkan.

Etik

Utifrån ett etiskt perspektiv är det möjligt att ifrågasätta huruvida företag med vinstintresse hör hemma i seniorboendebranschen. Eftersom vård och omsorg är en del av erbjudandet hos ett seniorboende för de individer som behöver det är det viktigt att seniorboenden inte låter vinstintresset styra, på bekostnad av seniorernas behov och bekvämlighet. Å andra sidan finns det möjlighet för seniorerna att utnyttja den kommunalt finansierade hemtjänsten, vilket innebär att ansvaret för vård och omsorg inte ligger hos seniorboendet och behöver kanske därmed inte längre tas i beaktning. Genom att belysa det etiska perspektivet med koppling till arbetet, i förhoppning om att arbetets resultat endast används i syftet att främja seniorernas boendesituation, eftersträvar arbetet att undvika eventuella etiska konflikter i samband med det tillvägagångssätt som valts.

Ifall resultatet av studien visar sig vara användbart för och bidra till ökad etablering av seniorboenden skulle arbetet kunna medföra en nytta i form av en förbättring av de äldres hälsa och välmående, förutsatt att seniorboendet drivs med ett hållbart syfte. Om vinstintresset skulle visa sig vara större än viljan att bedriva ett seniorboende med ett hållbart syfte skulle utfallet kunna bli negativt. Det sannolika utfallet av arbetet berör de seniorboenden som planerar att ta till sig av arbetets resultat, samtidigt som det har en indirekt påverkan på de individer som bor på dessa boenden. De berörs olika beroende på till vilken grad seniorboenden väljer att förhålla sig till arbetets slutsatser.

C Insamlad data om hållbarhet

Under intervjuerna erhöles information gällande olika hållbarhetsaspekter som ett seniorboende berör. Den erhållna information har ingen tydlig koppling till studiens syfte och frågeställningar men anses ändå vara tillräckligt intressant för att inte exkluderas helt från studien. I följande bilaga presenteras resultatet från intervjuerna med en efterföljande diskussion som genomförts i syfte att jämföra teori och resultat för att försöka förklara de mest intressanta hållbarhetsaspekterna.

Resultat

I följande avsnitt presenteras information som erhållits från intervjuerna gällande olika hållbarhetsaspekter som ett seniorboende berör. Erhållet resultat från intervjuerna har påvisat några viktiga aspekter gällande miljövänligt byggande och miljömedvetenhet hos nuvarande och framtida målgrupp, vilket behandlas i avsnittet *Ekologisk hållbarhet*. Resultatet har även visat att ett seniorboende kan bidra till en ökad upplevd känsla av gemenskap och social samvaro, samt att det kan bidra till att bryta ofrivillig social ensamhet i samhället, vilket tas upp i avsnittet *Social hållbarhet*. Slutligen har det även visat sig att ett seniorboende kan bidra till ett mer effektivt utnyttjande av samhällets resurser, vilket behandlas i avsnittet *Ekonomisk hållbarhet*. Tabell 14 nedan visar huvudtemat hållbarhetsaspekter med dess tillhörande underteman.

Tabell 14: Huvudtemat hållbarhet samt tillhörande underteman.

Huvudtema	Undertema
Hållbarhet	Ekologisk hållbarhet
	Social hållbarhet
	Ekonomisk hållbarhet

Ekologisk hållbarhet

Från några intervjuer erhöles information kring vikten av och hur seniorboenden kan bidra till att förbättra den ekologiska hållbarheten. En respondent förklarar att det är en trend som genomsyrar hela byggbranschen och att hållbarhet blir allt viktigare för yngre generationer. Det förklaras att de nästan är ett krav på marknaden än en säljande faktor. Under en annan intervju berättas det att miljömedvetenhet kan vara en attitydförändring bland äldre och att 40-talistgenerationen är bland de värsta gällande konsumtion då de vanligtvis byter ut hela möblemanget när de flyttar. Respondenten menar att miljömedvetenhet kan ha betydelse i framtiden som resultat av nya krav från samhället, exempelvis gällande byggprocessen. Respondent 4 förklarar att hållbarhet genomsyrar hela Sveafastigheters konceptidé; företagets projekt Neptun var Sveriges första plusenergihus, det vill säga ett

hus med högre alstring av energi än energiförbrukning. Boendet har bland annat solceller på taket och samma teknik används på trygghetsboendet Hydran.

Social hållbarhet

Utifrån intervjuerna erhöles information kring hur seniorboenden kan bidra till att förbättra den sociala hållbarheten. Under flertalet intervjuer beskrevs det hur ett seniorboende kan skapa en miljö som gör det enklare för de boende att skapa nya kontakter och hur miljön kan bidra till en ökad upplevd känsla av gemenskap. Respondent 1 förklarar att Bovieran har en trivselgrupp som tar initiativ till att skapa olika intressegrupper. Dessa grupper agerar sedan som en plattform för det sociala livet. Vidare förklarar även respondenten hur framväxten av olika seniorboenden bidrar till ökad social hållbarhet och att det tillfredsställer behovet av gemenskap och trygghet. Det förklaras också att det kan bryta den ofrivilliga ensamheten. Från andra intervjuer förklaras den att den ofrivilliga ensamheten är ett stort problem i Sverige idag och att den har en negativ inverkan på de äldres hälsa. Vidare berättas det att fastighetsägare och seniorboenden kan bidra till att minska denna ofrivilliga ensamhet. Respondent 7 förklarar att affärsidén bakom Seniorgårdens konceptidé baseras på tanken att skapa ett boende som ämnar bidra till en ökad gemenskap och samvaro för den äldre. Respondent 12 berättar att vistelsen på Bovieran har haft en stor betydelse för de änkor som är bosatta där. Respondenten förklarar vidare att gemenskapen på boendet har medfört att dessa individer känt sig mindre ensamma.

”Om man är äldre och har lite svårt för att röra sig och inte vågar ge sig ut på kvällarna så kan man delta i allting här. Så det betyder mycket för hälsan att leva i en gemenskap på det här sättet med grannarna.” (intervju med A. Gustafsson).

Ekonomisk hållbarhet

Utifrån intervjuerna erhöles information kring hur seniorboenden kan bidra till att förbättra den ekonomiska hållbarheten. Bland annat diskuterades det hur ett seniorboende kan bidra till ett mer effektivt utnyttjande av samhällets resurser. En respondent förklarar att om seniorer flyttar i tid till ett seniorboende medan de fortfarande är friska och krya medför det både är en vinst för den som flyttar och för samhället. Vidare beskriver respondenten att seniorbostäder vanligtvis är anpassade för ett liv i åldrande som möjliggör för individen att kunna bo kvar längre i sin bostad innan behovet av vård- och omsorgsboende uppkommer. På så sätt kan kommuner spara pengar då vårdbehovet minskar. En annan respondent förklarar vidare att seniorboende medför en samhällelig vinst eftersom det startar igång flyttkedjorna vilket tillgängliggör bostäder för nästkommande generationer. Från andra intervjuer beskrivs det att ett seniorboende samlar många äldre på ett ställe, vilket kan förenkla distributionen av vård och hemtjänst för äldre inom kommunen. Respondent 7 förklarar även att ett seniorboende kan användas för att stimulera den lokala ekonomin i områden. Respondenten nämner ett exempel där Seniorgården hade fastställt

ett projekt i ett område där fiskhandlare hade det tufft ekonomiskt, vilket resulterade i att omsättningen ökade med omkring 60 % för en handlare.

Diskussion

I resultatet från intervjuerna diskuteras vikten av ekologisk hållbarhet. Det kan argumenteras för att det är en trend, som genomsyrar hela byggbranschen samtidigt som det blir allt viktigare för yngre generationer. En respondent förklarar att 40-talistgenerationen är bland de värsta gällande konsumtion och att miljömedvetenhet kan ha större betydelse i framtiden med nya krav från samhället gällande ex. byggprocessen. En annan respondent menar att ekologisk hållbarhet är mer av en grundläggande faktor än en säljande faktor. Vidare lyfter flera respondenter ämnet social hållbarhet och hur ett seniorboende kan skapa en miljö som gör det enklare för de boende att skapa nya kontakter samt hur miljön kan bidra till en ökad upplevd känsla av gemenskap. Det kan argumenteras för att framväxten av olika seniorboenden bidrar till ökad social hållbarhet samt att det tillfredsställer behovet av gemenskap, trygghet samt hur det kan bryta den ofrivilliga ensamheten. Även aspekten kring ekonomisk hållbarhet diskuteras, där flera respondenter menar att ett seniorboende kan bidra till ett mer effektivt utnyttjande av samhällets resurser. Exempelvis när en person flyttar till ett seniorboende, vilket sätter igång flyttkedjorna som i sin tur tillgängliggör bostäder för nästkommande generationer. Den teoretiska referensramen styrker vikten av social hållbarhet, exempelvis har behovet av gemenskap med grannar identifierats som en viktig faktor till varför människor uppmärksammar nya boendeformer. En jämförelse av resultatet från intervjuerna och den teoretiska referensramen påvisar vikten av social hållbarhet som ett seniorboende kan tillföra. Samtidigt menar respondenterna att även ekologisk hållbarhet är viktigt, men att det har potential att utvecklas till en större faktor först i framtiden. Sammanfattningsvis är det möjligt att dra slutsatsen att hållbarhet kan betraktas som en grundläggande faktor - det har en betydelse, men det kan finnas en gräns för hur stor påverkan det kan ha för kunden.

**INSTITUTIONEN FÖR TENIKENS EKONOMI OCH ORGANISATION
AVDELNINGEN FÖR ENTREPRENÖRSKAP OCH STRATEGI
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA**

Göteborg, Sverige 2021
www.chalmers.se



CHALMERS