

Generationsskifte i äganderätter

Faktorer som påverkar åldersstrukturen



Stadskontorets utredningsenhet

Utredare
David Jansson

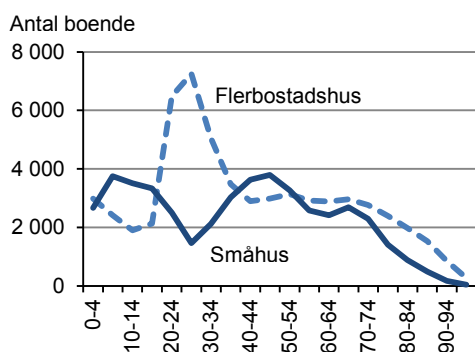
Layout
Lena Holmberg

Kontakt:
www.jonkoping.se/statistik
david.jansson@jonkoping.se
036-10 53 07

Sammanfattning

Statistik över åldern på boende i äganderätter i Jönköpings tätort visar på samband mellan de boendes ålder och bostadens ålder, där vissa ålderskategorier boende är överrepresenterade i hus av vissa åldrar.

Rapporten omfattar i princip Jönköpings tätort inklusive Bankeryd.¹ Inom området bor det totalt cirka 105 000 personer. Av dessa bor cirka 47 000 eller 44 procent i äganderätt (friliggande, radhus eller kedjehus). Åldersstrukturen för boende i äganderätt skiljer sig från åldersstrukturen för boende i flerbostadshus. I diagrammet nedan framgår att det är klart vanligast att bo i flerbostadshus i åldrar 20–29 år. För äganderätter gäller det omvända, där åldrarna 20–29 år har ett lågt antal boende i



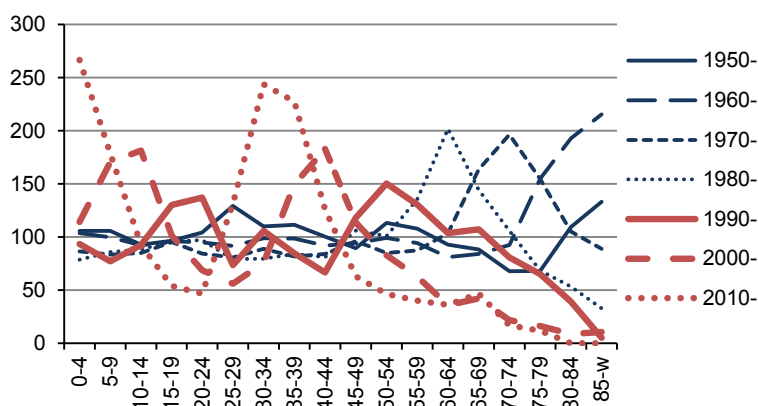
relation till övriga åldrar. Även bland barn skiljer sig åldersstrukturen åt mellan flerbostadshus och äganderätter. Vid 0–4 års ålder är det ungefär lika många som bor i äganderätt som bor i flerbostadshus. Därefter ökar antalet boende i äganderätt med åldern samtidigt som antalet sjunker för boende i flerbostadshus. Skillnaden kvarstår fram till cirka 20 år då det blir betydligt vanligare att bo i flerbostadshus.

Också i åldrarna 45–54 finns det en tydlig topp för boende i äganderätt. I åldrar över 54 är det mindre skillnader mellan boendeformerna, dock med ett större antal boende i flerbostadshus i de höga åldrarna.

Diagrammet nedan anger avvikelse från den genomsnittliga andelen boende i olika ålderskategorier uppdelat efter husets ålder. Diagrammet visar att det finns en överrepresentation för personer som var motsvarande cirka 30–39 år när huset nyproducerades.

För hus från 2010 och nyare finns en tydlig överrepresentation i just åldrarna 30–39. För hus från 2000-talet ligger motsvarande topp vid cirka 40–44 år. För hus från 1990-talet ligger toppen i åldrarna 50–54 och så vidare fram till

Avvikelse från den genomsnittliga andelen boende i varje åldersklass. Genomsnitt=100%



¹ Se karta på sidan 10.

hus från 1960-talet som har en tydlig överrepresentation i åldrarna från 75 år och uppåt.

Även om den generation som var 30–39 år vid husets tillkomst för varje år successivt minskar i absoluta tal finns det alltså en tydlig överrepresentation av vissa ålderskategorier boende som är beroende av hur gammalt huset är.

För hus byggda från 1990-talet och framåt finns det även toppar för de unga åren. Dessa gäller personer som är cirka 30 år yngre än vuxentoppen och är barnen till de vuxna som flyttar in i de nyproducerade husen. För hus från 1980-talet och äldre finns inte motsvarande toppar, vilket beror på att barn som flyttade in då har hunnit bli så gamla att de i allmänhet har flyttat hemifrån.

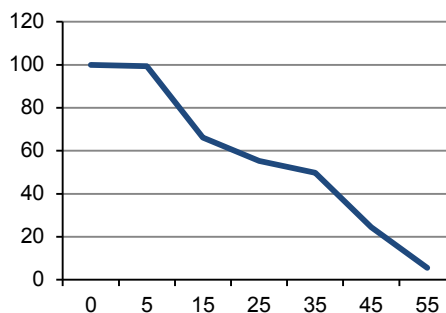
För hus från 1980-talet och äldre gäller istället att för de åldrar som är yngre än inflyttandegenerationen följer ålderssammansättningen i stort sett den genomsnittliga ålderssammansättningen för boende i äganderätt. Efter inflyttandegenerationen kommer alltså inte någon andra topp med tydlig överrepresentation.

En förklaring till detta är att, trots att det finns en tydlig överrepresentation för inflyttandegenerationen långt upp i åldrarna, så blir de successivt en mindre andel av den totala populationen i en viss husålder. Med andra ord, ett generationsskifte pågår under relativt lång tid. Med antagandet att de flesta som flyttar in i hus är i 30–40 årsåldern (alltså inte bara nya hus), ger det att husen fylls på med personer i 30–40 årsåldern under kanske 20–30 år, varför det blir en naturlig utjämning av åldersstrukturen.

För många personer mellan 55 och 70 inträffar två händelser som skulle tänkas kunna påverka benägenheten att bo i äganderätt. Den ena är att för många av de personer som har barn, har dessa kommit upp i en ålder där det är vanligt att barnen flyttar hemifrån. Den andra är att många personer går i pension vid cirka 65 år. Ett antagande är att båda dessa händelser kan öka incitamentet att flytta från äganderätt till annan bostadsform. Materialet visar dock att andelen boende i äganderätt inte förändras nämnvärt för dessa ålderskategorier, utan ligger relativt konstant på eller något över den genomsnittliga andelen boende i äganderätt för alla åldrar.

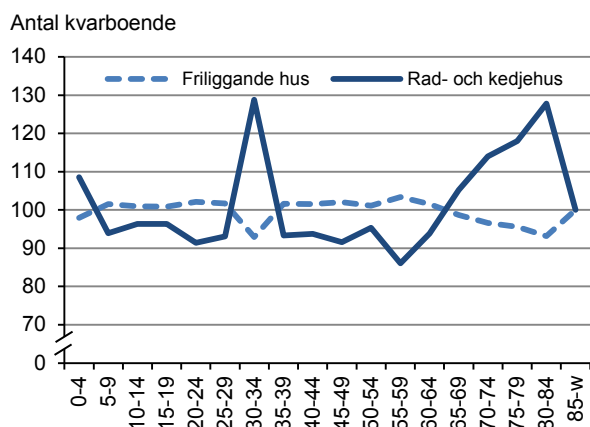
Diagrammet illustrerar en beräkning över kvarboende i bostaden över tid. Utifrån diagrammet framgår att andelen kvarboende minskar relativt linjärt över tid, något som tyder på att utflyttning sker successivt över tid.² Ett undantag från det övriga mönstret är dock hus från 1990-talet (20 år efter tillkomsten) som har till synes lägre kvarboende än vad som motiveras av husets ålder.

Kvarboende som andelar av 2010-2014 (0 år) års nivå där kvarboendet antas vara 100 %.



² Viktigt att notera av diagrammen ovan är också att kvarboendet generellt är överskattat då en flytt från ett hus till ett annat hus av samma ålder noteras som fortsatt kvarboende i underlaget. Den överskattningen torde dock vara relativt jämt fördelad över de olika husåldrarna.

I rapporten undersöks även skillnader i ålderssammansättningen på de boende och typen av fastighet. Från materialet framgår att ålderssammansättningen i friliggande hus till stora delar liknar den som finns i rad- och kedjehus. För de högre åldrarna från cirka 70 år och uppåt finns det dock ett högre kvarboende i rad- och kedjehus i jämförelse med friliggande hus.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
SAMMANFATTNING	3
INLEDNING	9
UNDERLAG OCH UNDERSÖKNINGSOMRÅDE	9
Samband mellan boendes ålder och bostadens ålder	11
Vem bor i 1970-talshusen? – Beskrivning av boendet efter de boendes ålder	13
Var bor de äldre? – Beskrivning av boendet efter bostadens ålder	14
Avvikelse från den genomsnittliga åldersfördelningen	15
Ingen andra puckel	17
Barn och ungas boende i äganderätt	18
Personer mellan 55 och 70 år boende i äganderätt	19
Kvarboende	20
Boendes ålder i relation till bostadsform	23
Boendes ålder i relation till kommunal	27
Slutsatser	29
Bostadsålder	29
Bostadsform	29
Bostadsort	29
BILAGA 1 Matriser över åldern på de boende i relation till bostadens ålder	31
BILAGA 2 Avvikelser från den genomsnittliga åldersstrukturen för boende i Jönköpings tätort	35

Inledning

Boende i olika åldrar har önskemål om tillgång till olika sorters service. Med många barnfamiljer i ett område finns behov av skolor och förskolor. För äldre personer kan det finnas annan service som är efterfrågad. Då ett hus byter ägare innebär detta ofta att äldre personer flyttar ut och yngre flyttar in. Detta medför förändringar i önskemål om service från kommunen. Det är också möjligt att tillgången till service och alternativt boende påverkar flyttval. I det sammanhanget är det intressant att veta hur ålderssammansättningen ser ut för att kunna anpassa service efter de demografiska förutsättningar som går att förutse i olika områden i kommunen.

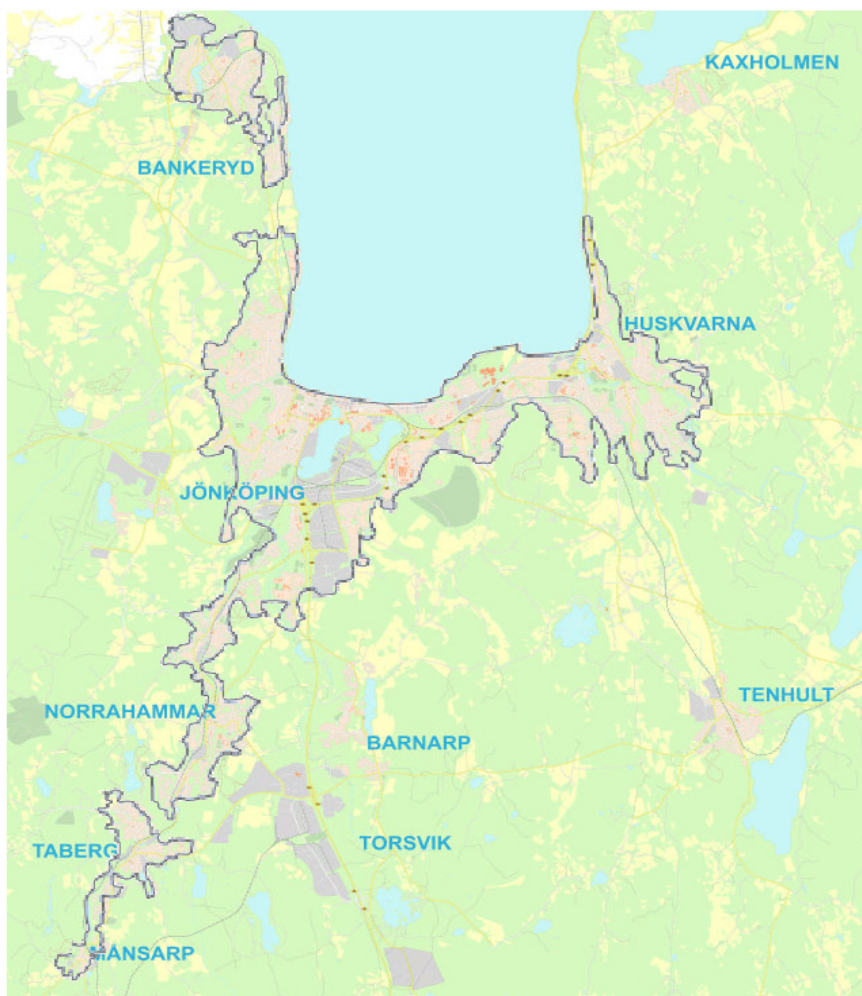
Äldre personer bor i relativt stor utsträckning kvar i villor med äganderätt trots att vissa av de äldre egentligen kanske hade föredragit ett annat boende. Det kan finnas flera orsaker till detta, inte minst att det upplevs som svårt att hitta en bostad till samma boendekostnad som gäller för det nuvarande boendet. Ett skäl kan också vara att man inte vill byta bostadsort/område enbart för att man vill ha ett enklare boende och att det är brist på alternativa boenden i ens närområde. I dessa fall skulle kommunen kunna agera inom bostadsplaneringen i syfte att underlätta för äldre som vill flytta från sitt boende genom planerande för lämpliga bostäder i områden där det går att förvänta ett sådant behov/önskemål bland de boende. Detta kan ses som en vinst för de äldre som vill flytta från sin nuvarande bostad samtidigt som det kan generera ett bättre utnyttjande av det bostadsbestånd som finns i kommunen totalt.

I föreliggande rapport undersöks om det finns mönster i ålderssammansättningen bland äganderätter utifrån tre kategorier. De är hur gammal bostaden är, om det är en friliggande äganderätt alternativt ett radhus eller kedjehus samt om det finns skillnader mellan olika orter inom kommunen. Av dessa områden ligger tyngdpunkten på sambandet mellan bostadens ålder och de boendes ålder. Undersökningen gäller enbart boende i äganderätt, vilka är cirka 47 000 i Jönköpings tätort (se karta nedan).

Underlag och undersökningsområde

Underlaget för rapporten kommer från stadsbyggnadskontoret som har tillhållit information om ålder på samtliga boende i äganderätt inom Jönköpings tätort, vilken bostad de bor i samt åldern på bostaden. Uppgifterna avser förhållandena som gällde januari 2015.

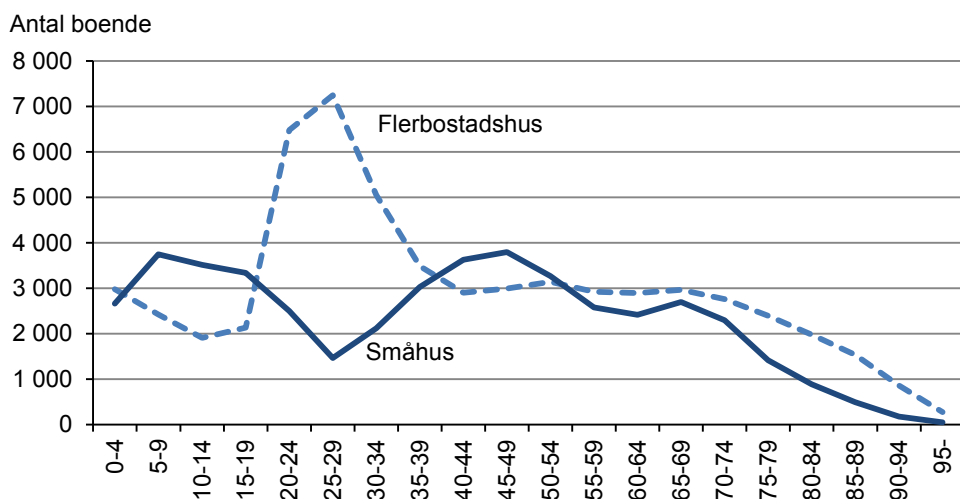
Inom området bor det totalt cirka 105 000 personer. Av dessa bor knappt 47 000 eller 44 procent i äganderätt (friliggande, radhus eller kedjehus). Åldersstrukturen för boende i äganderätt skiljer sig från åldersstrukturen för boende i flerbostadshus. I diagram A nedan framgår att det är klart vanligast att bo i flerbostadshus i åldrar 20–29 år. För äganderätter gäller det omvända, där åldrarna 20–29 år har ett lågt antal boende i relation till övriga åldrar. Även bland barn skiljer sig åldersstrukturen åt mellan flerbostadshus och äganderätter. Vid 0–4 års ålder är det ungefär lika många som bor i äganderätt som bor i flerbostadshus. Därefter ökar antalet boende i äganderätt med åldern samtidigt som antalet sjunker för boende i flerbostadshus. Skillnaden kvarstår fram till cirka 20 år då det blir betydligt vanligare att bo i flerbostadshus.



Karta 1 **Rapporten omfattar Jönköpings tätort inklusive Bankeryd**

Även i åldrarna 45–54 finns det en tydlig topp för boende i äganderätt. I åldrar över 54 är det mindre skillnader mellan boendeformerna, dock med ett större antal boende i flerbostadshus i det de höga åldrarna.

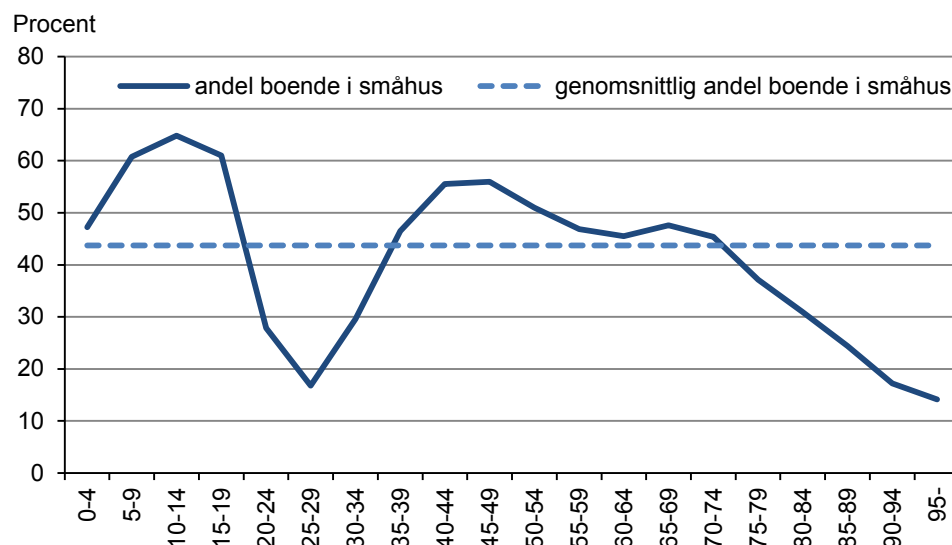
Diagram A **Åldersstruktur för boende i flerbostadshus respektive småhus med äganderätt**



I diagram A ovan anges absoluta tal som visar antalet boende i varje ålderskategori. Åldersstrukturerna beror dels på förutsättningar som är specifika för varje boendeform, dels på den allmänna åldersstrukturen bland befolkningen inom området. I diagram B nedan anges istället andelen boende i äganderätt för varje ålderskategori.

Här framgår att boende i äganderätt är överrepresenterat i åldrarna upp till cirka 20 år samt mellan cirka 35 och 55 år. Mellan 20 och 35 finns en tydlig underrepresentation, vilket också gäller för åldrarna från cirka 70 år och uppåt.

Diagram B **Åldersstruktur för boende i småhus (andelar)**



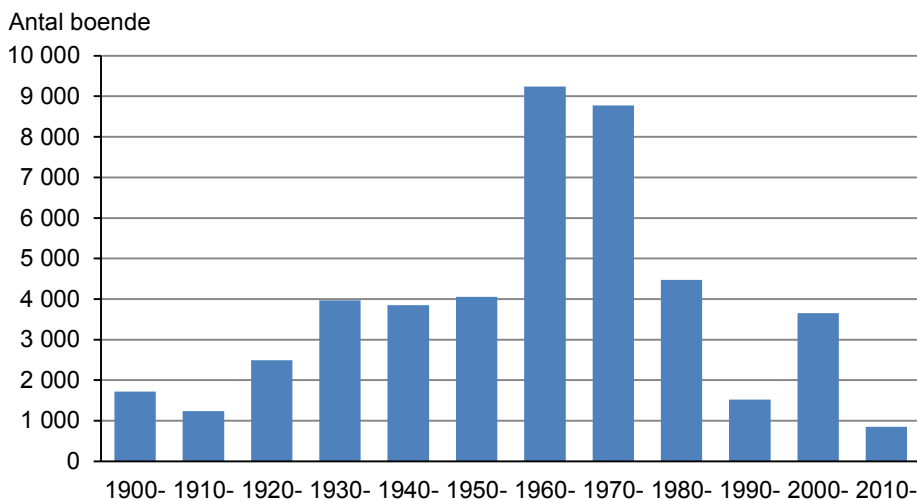
Samband mellan boendes ålder och bostadens ålder

I nedanstående undersöks åldern på de boende i äganderätt i relation till åldern på själva bostaden. Ett vanligt antagande är, att när det byggs nya bostäder (äganderätter) är flertalet av de som flyttar in familjer där föräldrarna är i 30 till 40-årsåldern, vilka har barn i ung ålder. Lägg det antagandet till antagandet – att många som flyttar till en äganderätt i vuxen ålder också bor kvar i den över en längre tid – innebär det ett antagande om att det finns ett samband mellan ålder på bostaden och ålder på de som bor i bostaden.

Som framgår ovan är det knappt 47 000 personer som bor i en bostad med äganderätt i Jönköpings tätort.³ Åldersfördelningen för bostäderna som dessa personer bor i framgår av diagram G nedan. Flest personer bor det i hus från 1960-talet, i vilka det bor drygt 9 000 eller cirka 20 procent av alla som bor i äganderätt. Nästan lika många bor det i 1970-talshus. Därefter är det ett antal husåldrar där det bor cirka 4 000 personer per grupperad husålder vilket motsvarar knappt 10 procent per husålder av antalet boende i äganderätt. Övriga kategorier av husåldrar ligger på cirka 2 000 personer eller mindre.

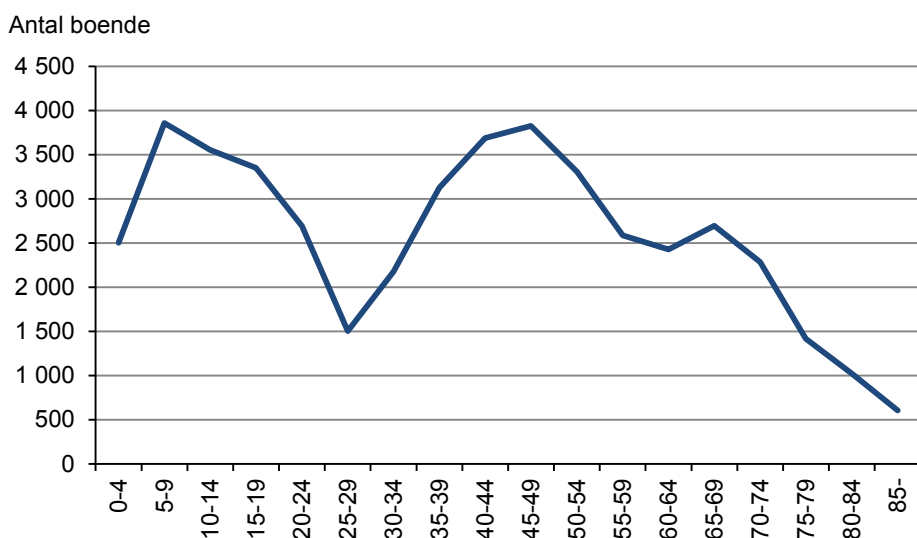
³ Området som ingår i underlaget framgår av karta 1 på sidan 10.

Diagram C **Antal boende efter bostadens ålder**



Antalet bostäder av olika ålder tillsammans med antalet boende i olika åldrar är faktorer som är bakgrundsvariabler, vilka påverkar hur åldersstrukturen för boende i olika husåldrar ser ut.

Diagram D **Åldersstruktur för boende i småhus**

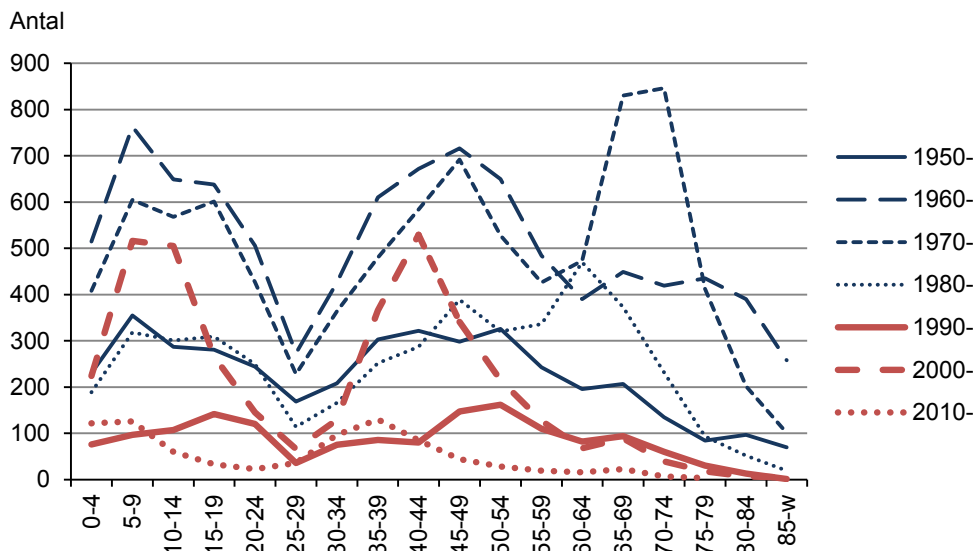


I diagram E nedan visas åldern på boende (5-årsgrupper) och åldern på bostaden de bor i, uppdelat efter antalet boende i hus av en viss ålder (10-årsgrupper). Av diagrammet framkommer att det för de flesta åldrar är det vanligast att bo i 1960-tals-hus, vilket till stor del förklaras av vad som framgår i diagram C ovan, att det totalt sett är många som bor i hus från 1960-talet. Det enskilt vanligaste är dock en person mellan 65 och 75, boende i ett hus från 1970-talet. Detta beror både på att det är relativt vanligt att bo i 1970-talshus och på att de som bor i dessa hus delvis är koncentrerade till vissa åldrar.

Diagrammet ger dock endast en begränsad bild av sambandet då bakgrundsvariablerna bostadsålder och boendeålder inte är jämnt fördelade mellan olika år. För att

få en tydligare bild av sambanden kan antingen 1) antalet boende i en viss ålder eller 2) antalet bostäder av en viss ålder isoleras genom att summera dessa värden till 100 procent.

Diagram E **Antal boende efter olika åldrar (5-årsgrupper) uppdelat på bostadens ålder**



Vem bor i 1970-talshusen? – Beskrivning av boendet efter de boendes ålder

Diagram F nedan visar tidigare samband, antalet boende i varje kategori för hus-ålder är dock summerat till 100 procent. Liksom i diagram E ovan framgår att det finns en tydlig ”puckel” hos 1970-talshusen för personer i åldrarna 65–75 år. Samma typ av puckel framkommer även för hus byggda årtionden senare än 1970-talet. De olika pucklarna framträder hos personer som är cirka 10 år yngre för varje årtionde senare som bostaden har kommit till. Puckeln blir också brantare ju nyare husen är. Detta gäller särskilt hus som har byggts efter år 2000. Dessa har tydligt markerade pucklar vid 40–44 år respektive 35–39 år.⁴ Placeringen av pucklarna i åldersstrukturen visar att det finns ett visst stöd för antagandet att många nya hus innehas av personer i åldrarna 30–35 år. Detta verkar också gälla någorlunda för alla hus, från 1970-talet och framåt. Att det inte finns någon tydlig puckel för äldre hus beror på att de som flyttade in när huset var nytt har hunnit bli så gamla att de i absoluta tal är relativt få boende i äganderätt.

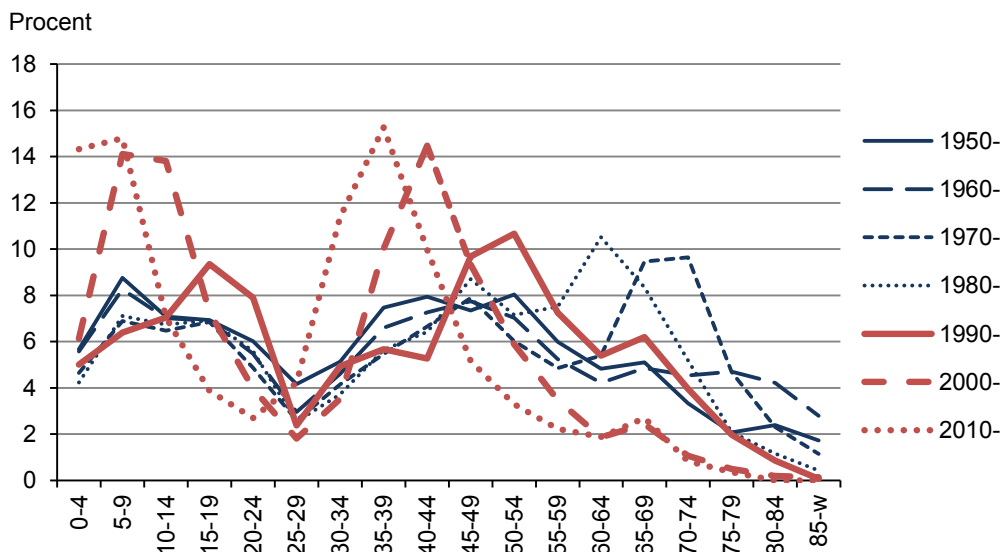
Av diagram F framgår vidare att i de nyare husen finns det också en tydlig ”barnpuckel” som ligger för boende som är cirka 25–35 år yngre än vuxenpuckeln. Det är särskilt tydligt för husen som är byggda efter år 2000, men det finns även en mindre barnpuckel för hus byggda på 1990-talet. För hus byggda på 1980-talet finns ingen barnpuckel. Detta torde bero på att barnen till de unga föräldrar som

⁴ Anledningen till att det bara är fem år mellan dessa pucklar är att siffrorna för 2010-talet bara avser de första fem åren av 2010-talet.

flyttade in i nya hus byggda under 1980-talet har hunnit bli så gamla att de är i den åldern där det är relativt ovanligt att bo i äganderätt.

Både frånvaron av vuxenpuckeln för 1960-talshusen och ”barnpuckel” för 1980-talshusen verkar alltså kunna kopplas till bakgrundsvariabeln som kommer av den övergripande åldersstrukturen för boende i äganderätt. Även storleken på övriga pucklar kan sägas vara påverkade av hur de förhåller sig till den övergripande åldersstrukturen.

Diagram F **Åldersstruktur, andelar av en åldersgrupp summerat efter bostadens ålder**



Var bor de äldre? – Beskrivning av boendet efter bostadens ålder

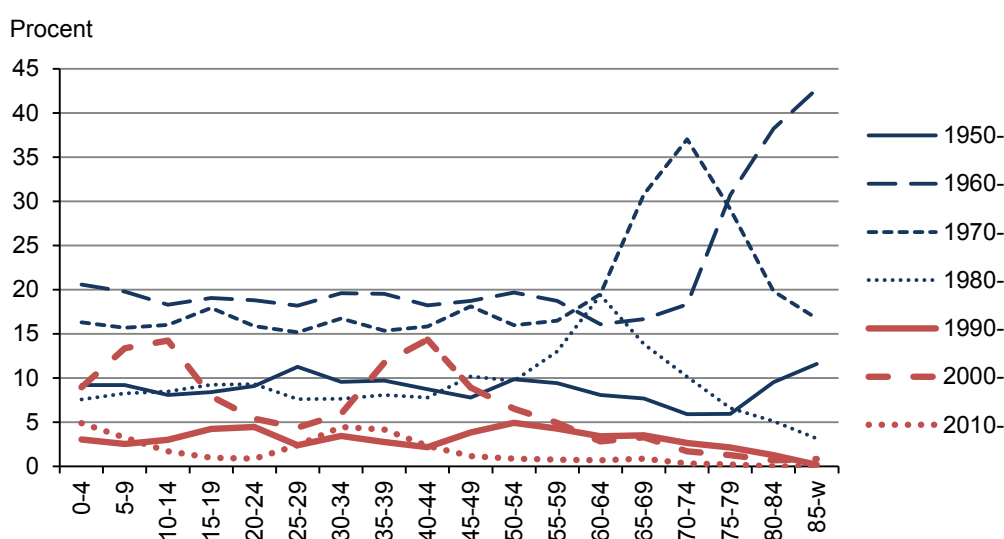
I diagram F ovan illustreras samband mellan boendeålder och bostadsålder genom att antalet boende i varje bostadsålder har summerats till 100 procent. I diagram G nedan är sambandet istället omvänt illustrerat genom att antalet boende för varje ålderskategori är summerat till 100 procent. Med andra ord, hur gamla är husen där en viss ålderskategori bor?

I diagram G nedan återfinns topparna för respektive bostads- och boendeålder på samma ställen i åldersstrukturen som i diagram E och F ovan. Vad som också framgår, när antalet boende är summerade till 100 procent, är att hos 60-talshusen (och i de riktigt höga åldrarna även för 50-talshus) ligger topparna där de kunde förväntas enligt antagandet om samband mellan bostadsålder och boendeålder. Även om det rör sig om relativt få personer stiger andelen boende från 80 år och uppåt tydligt i hus från 1960-talet.

Där framgår också att cirka 20 procent av alla 0–4 åringar bor i ett hus från 1960-talet och att det är en nivå som ligger i princip konstant för alla åldrar upp till 70 år. För åldrar över 70 år stiger andelen som bor i hus från 1960-talet betydligt och bland personer äldre än 85 år är andelen som bor i ett 1960-talshus över 40 procent. Liknande gäller för hus från 1970-talet där andelen boende i dessa hus ligger konstant mellan 15–20 procent för alla åldrar upp till cirka 60 år. För åldrarna 60–85 år

är andelen boende i hus från 1970-talet betydligt högre med en topp på över 35 procent bland personer i ålderskategorin 70–75 år. För hus från 1980- respektive 2000-talen finns ett liknande mönster. För hus från 1990- och 2010-talen saknas tydliga toppar. Detta är troligtvis beroende av bakgrundsvariabeln som kommer av antalet hus för varje husålder. Det finns relativt få hus från 1990- och 2010-talen. Detta samtidigt som topparna ligger i boendeåldrar där det är vanligt att bo i äganderätt. Detta är omvänt med vad som gäller för toppen hos 1960-talshus i de höga boendeåldrarna. Där gäller istället att det finns många bostäder i en boendeålder där färre bor i äganderätt. Hus från 1950-talet ligger för de flesta boendeåldrar på mellan 5–10 procent, med en liten ökning i de allra äldsta åldrarna. För 1940-talshusen saknas toppar helt och hållet.

Diagram G **Åldersstruktur, andelar boende i hus i olika åldrar summerat efter de boendes ålder**



Noterbart från diagrammet ovan är att även om det finns tydliga pucklar för flera av husåldrarna, är det vanligast att bo i hus från 1960-talet oavsett ålder, undantaget åldrarna 60–75 där det bor fler i hus från 1970-talet.

Avvikelse från den genomsnittliga åldersfördelningen

Diagram F och G ovan visar sambanden mellan bostadsålder och boendeålder med fokus på bostadsålder i det första fallet och de boendes ålder i andra fallet. De ger med olika fokus en tydligare bild av sambandet mellan bostadsålder och boendeålder som presenterades med absoluta tal i diagram D. I det första fallet påverkas dock åldersstrukturen för de olika åldrarna alltjämt av den övergripande åldersstrukturen för boende i äganderätt. Det gör det svårt att se hur fördelningen ser ut i åldrar där få i allmänhet bor i äganderätt. I det andra fallet påverkar bostadsstrukturen som finns i Jönköping, vilket gör det svårt att avgöra vad som beror på fördelning efter bostadsålder och vad som beror på den allmänna bostadsstrukturen.

För att få bort eventuell påverkan från dessa bakgrundsvariabler konstanthålls båda variablerna samtidigt. Det som då visas kan beskrivas som en avvikelse från det

genomsnittliga boendet i olika bostadsåldrar och boendeåldrar.⁵ Genom att isolera en avvikelse går det även till viss del att illustrera styrkan i de toppar som finns. Ett värde på över 100 % anger en överrepresentation av en viss ålderskategori och ett värde under 100 % anger en underrepresentation.

I diagram H nedan framkommer de toppar som funnits i tidigare diagram som positiva avvikelser. Här framkommer även de toppar för både 1990- och 2010-talshus som saknades i ovanstående diagram G. De toppar som finns för 2010-talshus är dessutom relativt starka. I hus från 2010 är det cirka 2,5 gånger vanligare att det bor personer som är 0–4 respektive 30–34 år jämfört med hur vanligt det är att återfinna dessa grupper i en äganderätt i allmänhet.

Likt diagram F ovan framkommer också tydliga toppar för barngenerationerna till husen byggda från 1990 och framåt. Vad som däremot inte går att återfinna är en topp för barnen till den generation som bor i hus från 1980-talet. Den effekten återfinns alltså inte trots kontroll för den allmänna variationen av ålder bland boende i äganderätt.⁶ Till skillnad från personer i höga åldrar eller personer boende i hus från 1990- och 2010-talen verkar alltså inte frånvaron av 20–30 åringar (barngeneration till 1980-talshusen) bero på att de är få till antalet eller att det finns få hus vid deras toppar. Det verkar istället bero på att personer i den åldern flyttar ifrån föräldraboendet och då ofta till ett flerbostadshus.

I diagram H framgår även att det för hus byggda efter 2000 finns en tydlig underrepresentation bland personer över cirka 45 år. Vilket tyder på antagandet om att det är personer i 30–40-årsåldern som flyttar in i nya hus. Detta stämmer dock inte lika väl för hus byggda på 1990-talet då det finns en överrepresentation av personer boende i dessa hus ända upp till cirka 70 år.⁷ (Tydligare illustrationer över avvikelser från den genomsnittliga finns i bilaga 2, Avvikelser.)

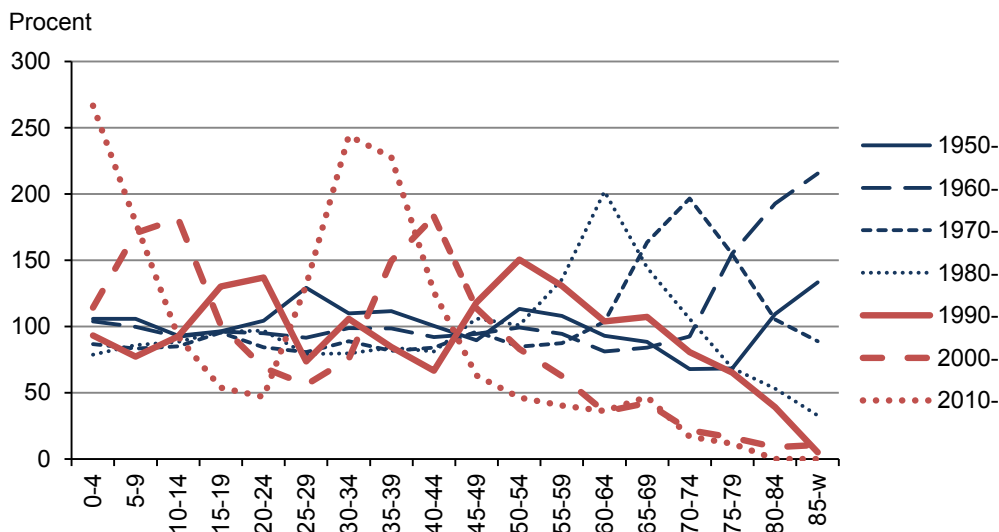
⁵ Topparna för 60- och 70-talshus blir dock något underskattade i diagram H då dessa består av många hus, vilket i större utsträckning påverkar genomsnittet.

⁶ I 20–30 årsåldern återfinns istället en topp bland boende i 50-talshus. En teori skulle kunna vara att dessa i många fall är små och relativt billiga bostäder. Något som skulle kunna bidra till att unga hushåll med en begränsad ekonomi i större utsträckning har möjlighet att skaffa dessa som egna bostäder.

⁷ Till viss del kan detta förklaras av att många av 1990-talshusen är byggda i början av decenniet, men det förklarar inte hela avvikelserna från den förväntade avvikelserna.

Diagram H

Avvikelse från den genomsnittliga boendefördelningen, summerat efter både bostadens och de boendes ålder (genomsnittligt boende = 100 procent).



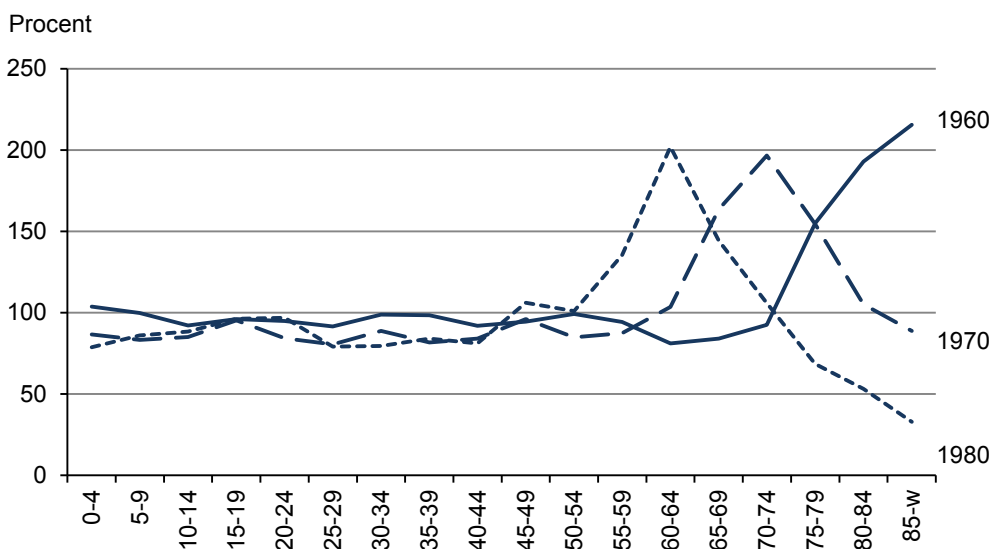
De samband mellan åldern på bostaden och åldern på de boende som redovisas i ovanstående diagram finns även redovisat som matriser i bilaga 1.

Ingen andra puckel

Diagram H ovan visar också att det inte kommer någon andra puckel för bostäder av en viss ålder när barngenerationen har flyttat ut. För hus från 1980-talet och tidigare återfinns inte någon tydlig andra puckel. Istället visar diagram I nedan att när bostäder har genomgått ett generationsskifte följer dess sammansättning i stora drag den övergripande åldersstrukturen för boende i äganderätt.

Diagram I

Åldersstruktur, andelar boende i hus i olika åldrar summerat efter de boendes ålder

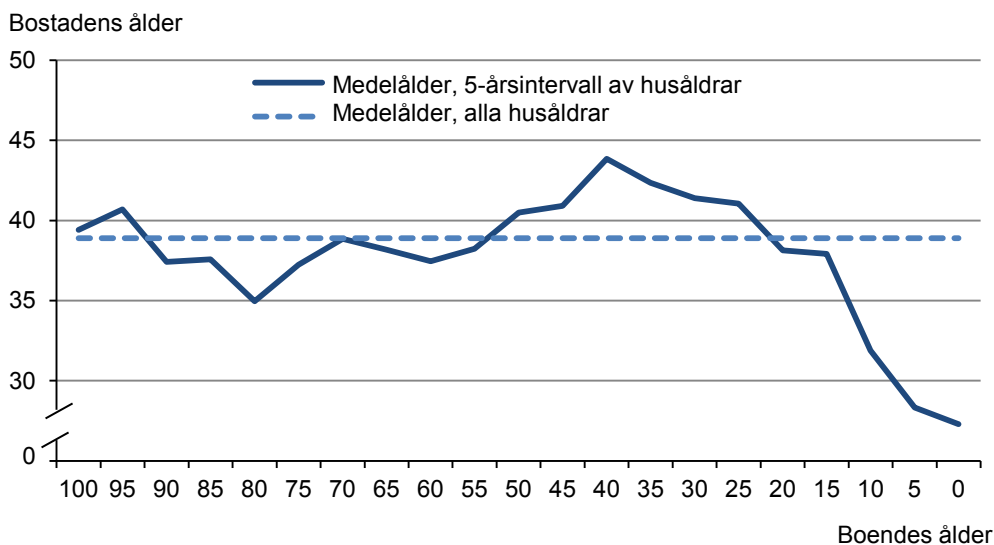


En möjlig förklaring till att det inte uppstår en andra puckel är att, trots att det finns en tydlig överrepresentation för inflyttandegenerationen långt upp i åldrarna, så blir generationen successivt en mindre andel av den totala populationen boende i hus av

en viss husålder. Med andra ord, ett generationsskifte pågår under relativt lång tid. Med samma antagande som tidigare, att de flesta som flyttar in i hus är i 30–40-årsåldern (alltså inte bara nya hus), ger det att husen fylls på med personer i 30–40-årsåldern under kanske 20–30 år, varför det blir en naturlig utjämning av åldersstrukturen.

Underlaget till diagram E – I ovan redovisas även som matriser i bilaga 1.

Diagram J **Medelåldern för boende efter bostadens ålder**

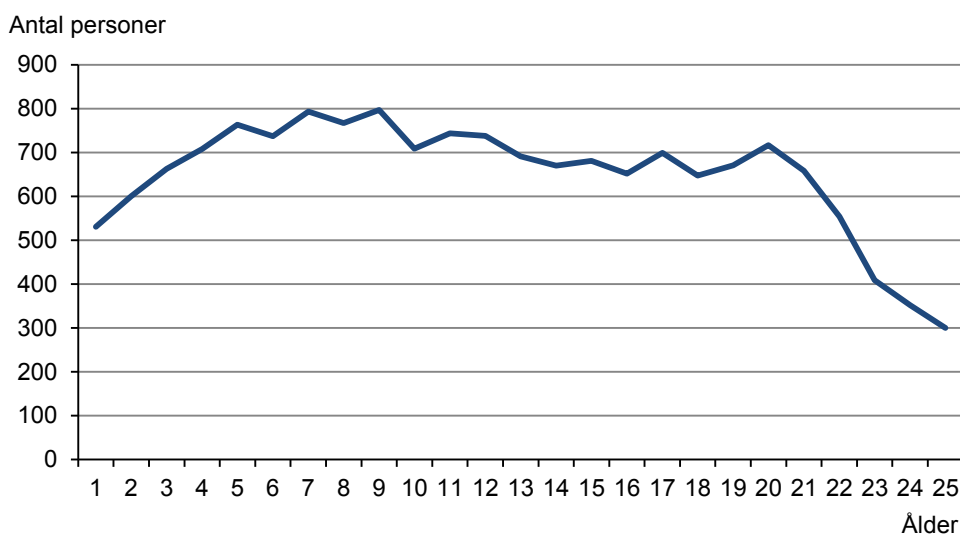


Med bibehållet antagande att de flesta som flyttar in i hus är i åldrarna 30–39 år (samt som barn), är det två faktorer som påverkar medelåldern i hus av en viss ålder. Den första är antalet flyttar och den andra är skillnaden i ålder mellan de som flyttar ut och de som flyttar in. Tidigare resonemang talar för att inflyttargenerationens utflyttning sker relativt successivt över tid. Det talar i sin tur för att även det totala antalet som flyttar från hus av en viss ålder är relativt konstant för hus över tid, vilket i så fall innebär att det som framförallt påverkar medelåldern för boende i hus av en viss ålder är skillnaden i ålder mellan de som flyttar in och de som flyttar ut. Detta får till följd att medelåldern för boende i hus av en viss ålder stiger för varje år till dess att åldersskillnaden mellan in- och utflyttare är större än åldersökningen för de kvarboende mellan två år.

Barn och ungas boende i äganderätt

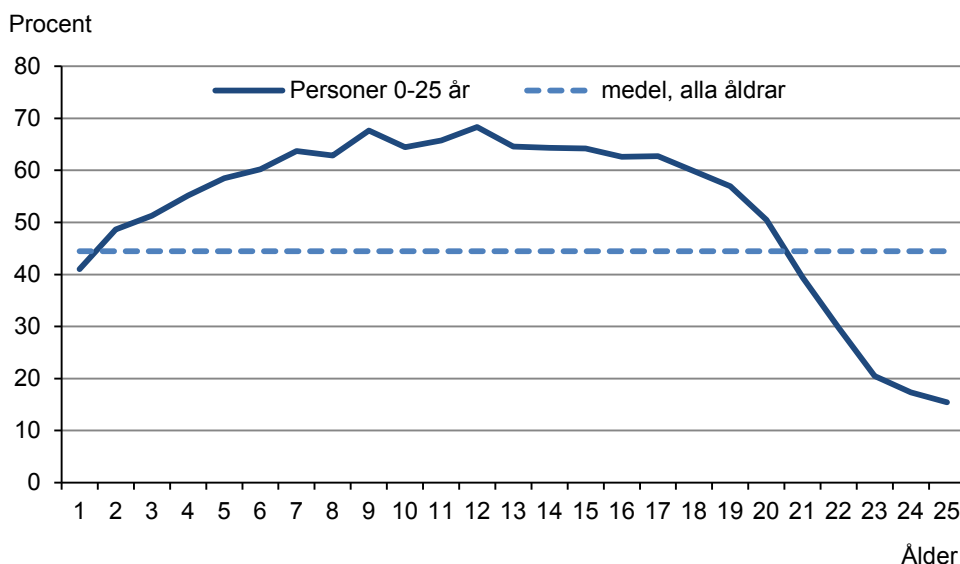
Barn och unga bestämmer i allmänhet inte själva i vilken bostadsform de bor. De utgör dock en betydande del av de boende i äganderätt. Sammanlagt bor det drygt 16 000 barn och unga upp till 25 år i äganderätt, vilket är ungefär en tredjedel av alla boende i äganderätt. Åldersstrukturen för personer under 25 år fördelar sig enligt diagram K nedan. Flest barn och unga boende i äganderätt finns det i åldrarna 7–9 år. Från cirka 20 år sjunker antalet personer boende i äganderätt markant.

Diagram K **Åldersstruktur, antal personer 0–25 år som bor i äganderätt**



I diagram L nedan illustreras andelen barn och unga boende i äganderätt som andel av det totala antalet barn och unga inom området. Mönstret liknar diagram K ovan med störst andel barn och unga i åldrarna kring 10 år där nästan sju av tio bor i äganderätt. Där framgår också att andelen barn och unga boende i äganderätt är högre än den genomsnittliga andelen (alla åldrar) för alla år utom det första levnadsåret och från 21 år och över.

Diagram L **Åldersstruktur, andel personer 0–25 år som bor i äganderätt samt den genomsnittliga andelen boende i äganderätt för alla åldrar**

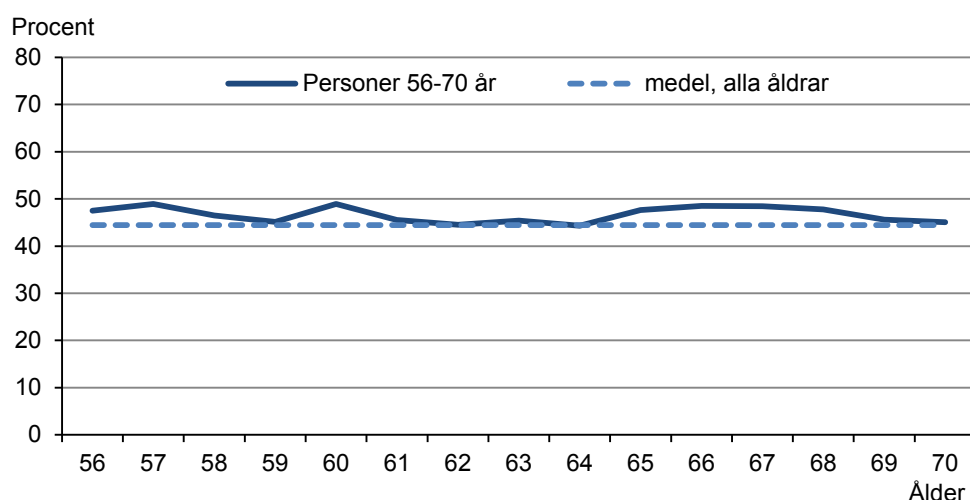


Personer mellan 55 och 70 år boende i äganderätt

För många personer mellan 55 och 70 år inträffar två händelser som skulle tänkas kunna påverka benägenheten att bo i äganderätt. Det ena är att för många av de personer som har barn, har dessa kommit upp i en ålder där det är vanligt att barnen flyttar hemifrån. Det andra är att många personer går i pension vid cirka 65 år. Ett antagande är att båda dessa händelser kan öka incitamentet att flytta från äganderätt till annan bostadsform.

I diagram M nedan illustreras andelen boende i äganderätt som andel av den totala andelen boende inom undersökningsområdet. Där framkommer inget stöd för ovanstående antaganden. Tvärt om är andelen boende i äganderätt relativt konstant för personer mellan 55 och 70 år. För alla år ligger andelen i åldersspannet på eller något över den genomsnittliga andelen boende i äganderätt på 44 procent.

Diagram M **Åldersstruktur, andel personer 56–70 år som bor i äganderätt samt den genomsnittliga andelen boende i äganderätt för alla åldrar**

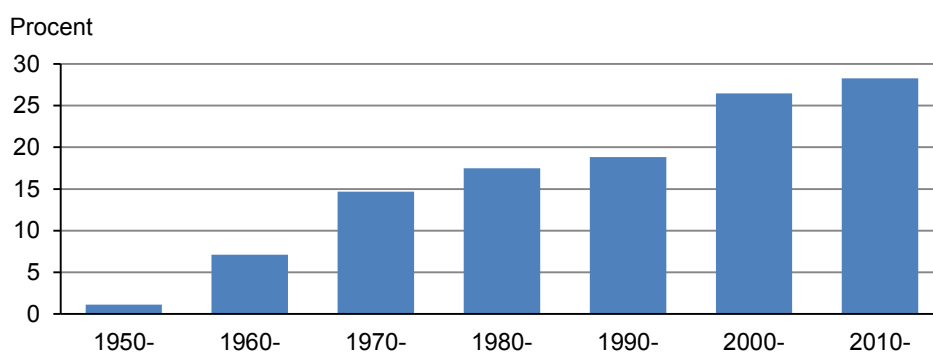


Kvarboende

Ett av de tidigare antagandena var att vuxna personer som flyttar in i en äganderätt bor kvar över en längre tid. Det antagandet har fått ett visst stöd i tidigare stycken där det visat sig att "inflyttandegenerationen" har varit överrepresenterade i hus av alla åldrar där inflyttargenerationen fortfarande är i livet. En fråga är dock hur stor del av de boende som bor kvar i äganderätt över tid.

Diagram N nedan visar andelen personer som var i åldern 30–39 år vid husets tillkomst. Här framgår att andelen den åldersgruppen ökar ju senare huset har byggts. I hus byggda 2010 eller senare utgör gruppen som var 30–39 år vid husets tillkomst 28 procent av samtliga boende. I hus byggda på 1960-talet är motsvarande siffra 7 procent. För äldre hus finns i princip inte några personer som var 30–39 år vid husets tillkomst. Detta på grund av åldersskäl.

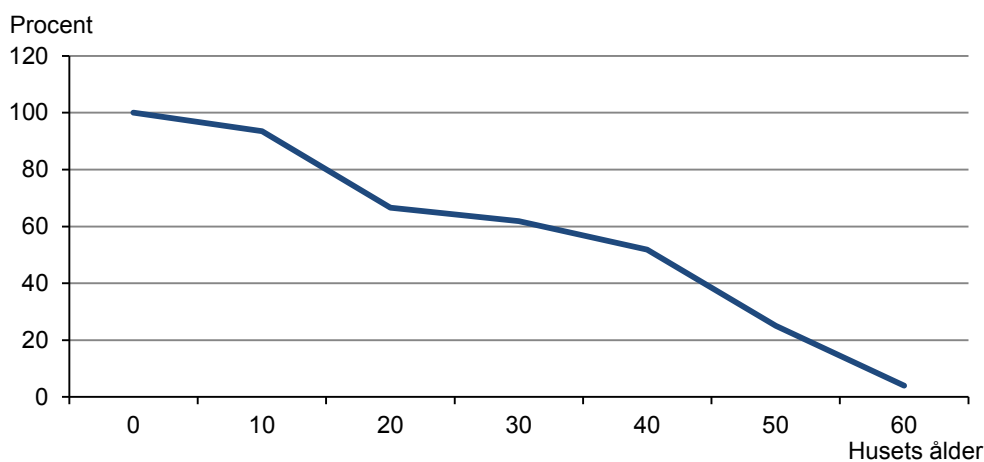
Diagram N **Andelen av boende (personer över 25 år) idag som var 30–39 år vid husets tillkomst**



Utifrån andelen som var 30–39 år vid husets tillkomst går det att uppskatta andelen kvarboende. I diagram O nedan är andelen 30–39-åringar boende i hus från 2010 eller nyare (0–5 år efter tillkomsten) uppskattad till 100 procent. Antagandet innebär på så sätt att alla som flyttat in i dessa hus bor kvar efter 0–5 år. Utifrån den nivån ligger sedan kvarboendet de år som gått sedan husets tillkomst som andelar av 2010 års nivå.

I diagrammet framgår att efter 10 år bor cirka 94 procent kvar i ett boende av samma ålder. Efter 20 år är siffran cirka 67 procent och efter 60 (vilket motsvarar hus byggda på 1950-talet) är siffran under 5 procent.

Diagram O **Uppskattat samband mellan husets ålder och kvarboende hos personer som var motsvarande 30–39 år vid husets tillkomst**



Värt att notera från diagrammet ovan är att andelen kvarboende minskar relativt linjärt över tid, något som kan bekräfta tidigare antagande om att utflyttning sker successivt över tid. Ett undantag från det övriga mönstret är dock hus från 1990-talet (20 år efter tillkomsten) som har till synes lägre kvarboende än vad som motiveras av husets ålder. Det behöver inte vara så att kvarboendet är lägre i dessa hus än andra hus. Förklarande faktorer kan finnas i att det byggdes relativt få hus under 1990-talet, vilket gör underlaget sämre. Resultatet kan även påverkas av att dessa hus byggdes till största del i början av 1990-talet (innan krisen 92–93) samt att det verkar som att en betydande del av de som flyttade in när husen var nya inte var 30–39 (vilket i övrigt är antagandet), utan att flera också var något äldre.

Viktigt att notera om diagrammen ovan är också att kvarboendet generellt är över-skattat då en flytt från ett hus till ett annat hus av samma ålder noteras som fortsatt kvarboende i underlaget. Den överskattningen torde dock vara relativt jämnt fördelad över de olika husåldrarna.

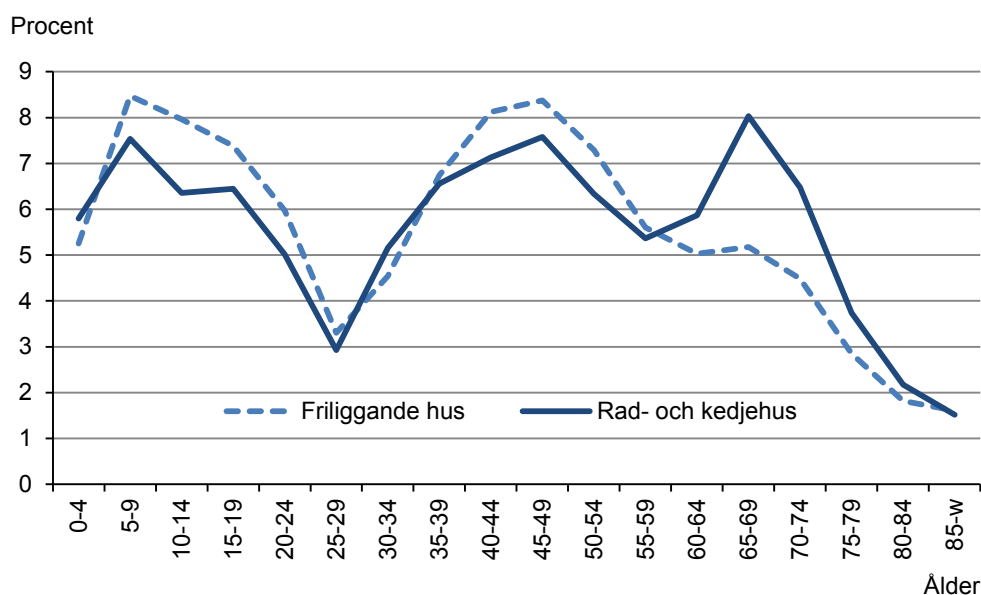
Noteras ska även att åldersgruppen som motsvarar 30–39 år vid husets tillkomst inte är den vanligaste åldersgruppen för varje enskilt år utan är ett avrundat medelvärde. Sett till alla år är den vanligaste åldersgruppen motsvarande 28–37 år vid husets tillkomst. Detta är dock något som har förändrats över tid. I hus från 1960-talet motsvaras puckeln tydligast med en överrepresentation av personer som var runt 30 år vid husets tillkomst. I nya hus ligger motsvarande puckel för personer som var cirka 35 år, något som faller i linje med uppgifter om en utveckling mot en allt senare etablering på bostadsmarknaden.

Boendes ålder i relation till bostadsform

I rapporten görs en avgränsning till att enbart gälla äganderätter, vilket till största delen innefattar friliggande småhus. I underlaget ingår dock även radhus och kedjehus med äganderätt. Ett antagande som kan göras om boendesituation relaterat till ålder är att friliggande hus (villor) i allmänhet har en större bostadsyta och en större trädgård än radhus och kedjehus. Det innebär ett större boendetrymme för de boende, men även ett större behov av underhållsarbete på bostad och trädgård. En förlängning av antagandet är därför att villor till större del bebos av familjer med hemmavarande barn. Samtidigt bör enligt antagandet kvarboendet bland de äldre vara större i rad- och kedjehus till följd av ett lägre underhållsbehov.

Diagram P nedan anger andel av det totala antalet boende i äganderätt för varje ålderskategori boende. I diagrammet ges ett visst stöd åt ovanstående antaganden. I de friliggande husen är andelarna högre för de åldrar då det är vanligare med familjer med hemmavarande barn. Från 60 år och uppåt är det istället högre andelar boende i rad- och kedjehus. Diagrammet anger dock den totala andelen boende i varje åldersgrupp, utan hänsyn till antalet bostäder eller åldersstrukturen för bostäderna inom grupperna friliggande hus respektive rad- och kedjehus.

Diagram P **Åldersstruktur för boende i friliggande hus samt rad- och kedjehus**

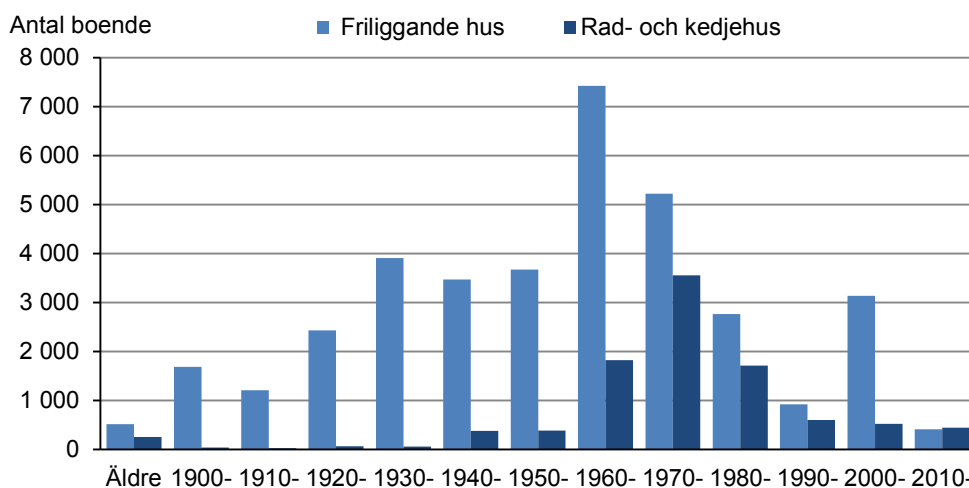


I diagram Q nedan visas antal boende i bostäder från olika årtionden för friliggande respektive rad- och kedjehus. Där framgår att antalet boende i friliggande hus totalt sett är betydligt större än boende i rad- och kedjehus. Där framgår även att rad- och kedjehusen i genomsnitt är yngre än de friliggande husen. Det finns få rad- och kedjehus som är byggda före 1960. Flest radhus byggdes under 1970-talet. För friliggande hus följer diagrammet mer den åldersstruktur för bostäder som har framkommit ovan med högsta nivåer för 1960-talshus. Många hus är även byggda på 1970-talet, men det finns också en väsentlig andel äldre hus.

Strukturen för husåldrar i diagram Q innebär att det är svårt att avgöra om skillnader i åldersstrukturerna bland boende i diagram P beror på skillnader i åldersstruk-

tur mellan de boende i de olika grupperna eller på den, i det här fallet bakomliggande variabeln, skillnad i genomsnittlig ålder hos friliggande hus jämfört med rad- och kedjehus.

Diagram Q **Antal boende i friliggande hus samt rad- och kedjehus uppdelat efter ålder på huset**



I diagram R nedan anges andelen hus från respektive årtionden som andelar av det totala antalet hus för grupperna friliggande hus respektive rad- och kedjehus. Där framgår att rad- och kedjehus från 1970-talet utgör drygt 35 procent av alla rad- och kedjehus, vilket gör att åldersstrukturen för boende i rad- och kedjehus till viss del borde följa den åldersstruktur som har beskrivits för 1970-talshus generellt i tidigare avsnitt. För att jämföra friliggande hus med rad- och kedjehus är det därför mest relevant att titta på de husåldrar där andelarna är relativt lika. Den ålderskategori bostäder där grupperna tydligast påminner om varandra är hus från 1960-talet, vilket också är en ålderskategori där det finns ett relativt stort antal hus, både friliggande och rad- och kedjehus.

Diagram R **Boende i bostäder av olika ålder som andelar av det totala antalet boende i friliggande hus respektive rad- och kedjehus**

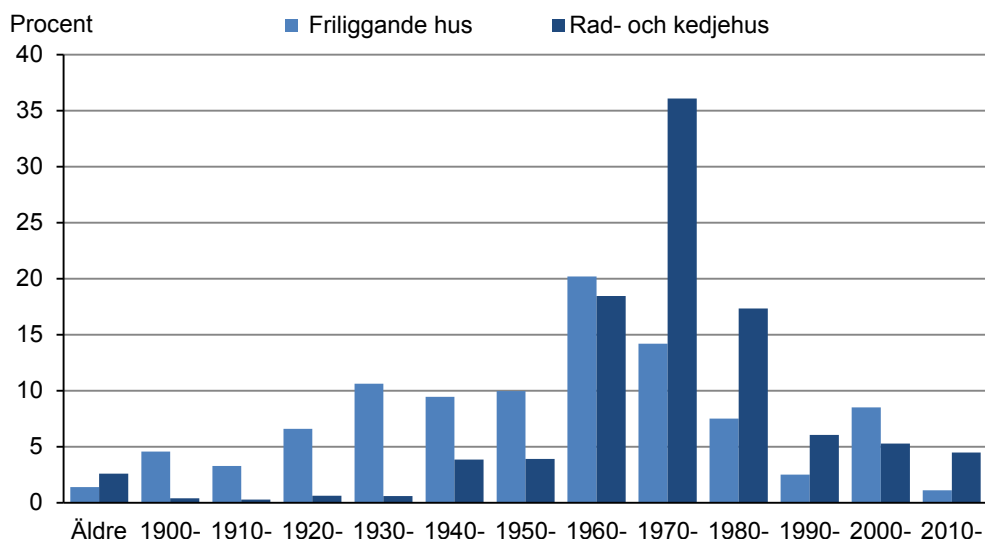


Diagram S nedan avseende enbart hus från 1960-talet, anger i likhet med diagram P, den totala andelen boende i varje åldersgrupp, utan hänsyn till antalet bostäder eller åldersstrukturen för bostäderna inom grupperna friliggande hus respektive rad- och kedjehus.

Diagrammet visar i stora drag samma struktur som diagram P. De friliggande husen har större andelar för de yngre åldrarna medan rad- och kedjehusen har högre andelar för de äldre husen. Skillnaderna är dock mindre mellan grupperna jämfört med diagram P, särskilt för personer under 20 år men även för personer över 60 år.

En skillnad mellan diagrammen som dock har blivit större i diagram S är personer i åldern 30–35 år, som har en högre andel bland rad- och kedjehusen. En möjlig förklaring till detta kan vara att gruppen på grund av lägre ålder har en mer begränsad ekonomi och därför i större utsträckning bor i rad- och kedjehus, vilka i allmänhet kostar mindre än friliggande hus.

Diagram S **Åldersstruktur, boende i hus från 1960-talet**

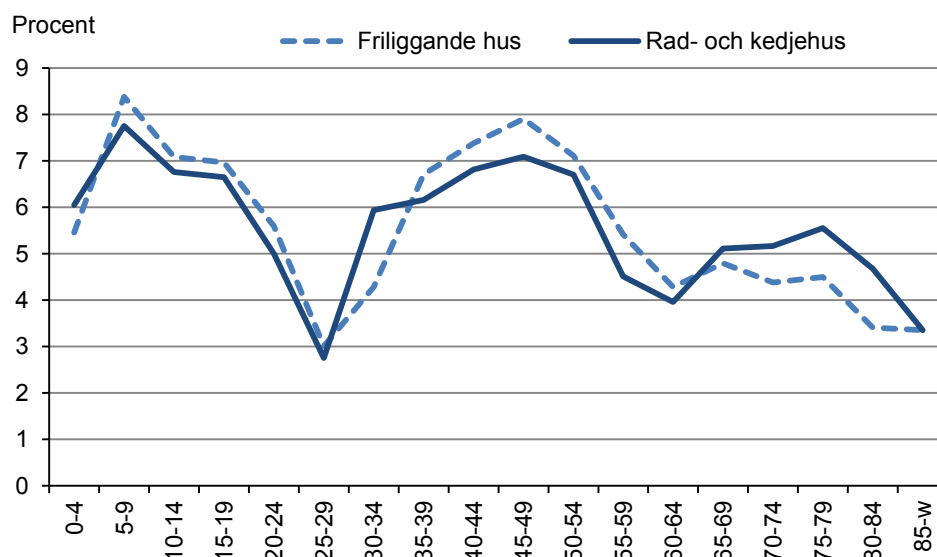
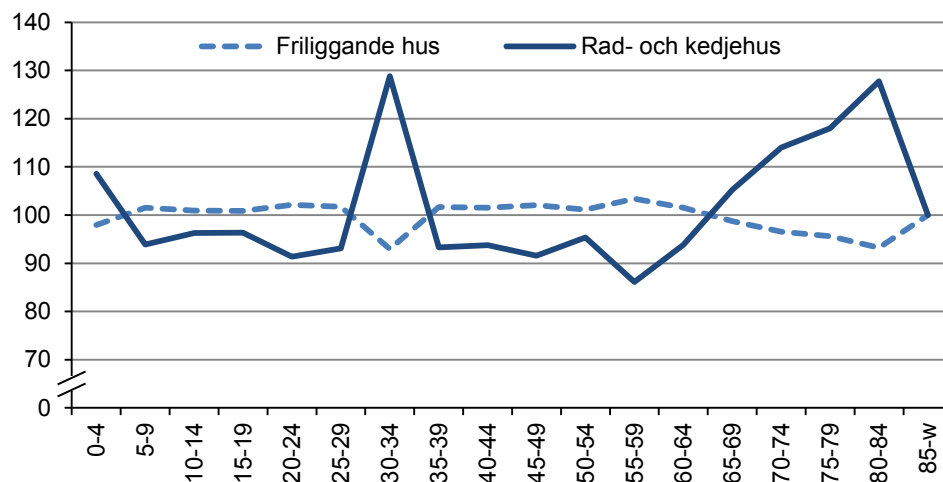


Diagram T nedan visar avvikelsen ifrån det genomsnittliga boendet i varje ålderskategori. Ett värde över 1 anger att det är vanligare för den ålderskategorin boende att bo i en viss boendeform. Då de friliggande husen står för en betydligt större del av det totala antalet hus påverkar dessa genomsnittet starkare, varför värdena för friliggande hus ligger nära ett för alla boendeåldrar. I och med att totalen enbart består av friliggande hus respektive rad- och kedjehus är de två kurvorna inbördes beroende. Där kurvan för friliggande hus går upp går kurvan för rad- och kedjehus ner och tvärt om.

I diagrammet framkommer samma skillnader som anges i diagram S. Här ses en topp bland de äldre åldrarna och en smal topp även för åldrarna 30–35 år.

Diagram T **Avvikelse från det genomsnittliga boendet i hus från 1960-talet**

Antal kvarboende



Sammantaget kan sägas att de inledande antagandena om boende i olika bostadsform verkar få ett visst stöd i statistiken. Kvarboendet i högre åldrar är något högre för rad- och kedjehus jämfört med friliggande hus.

Boendes ålder i relation till kommundel

Fokus i rapporten ligger på åldersstrukturen för boende i äganderätt inom Jönköpings tätort, vilka också utför den största delen av alla äganderätter i kommunen. Nedan redogörs kortfattat för åldersstrukturen i de mindre tätorterna i kommunen.

För de mindre orterna gäller delvis andra förutsättningar än Jönköpings tätort, vilka skulle kunna påverka åldersstrukturen bland de boende. I flera av de mindre tätorterna är priset på en äganderätt lägre än i Jönköpings tätort, något som skulle kunna underlätta för yngre personer att skaffa en bostad med äganderätt. Samtidigt kan ett lägre pris på den bostad som innehåser minska möjligheterna att byta till ett likvärdigt boende i exempelvis Jönköpings tätort. I flera av de mindre tätorterna är också det lokala utbudet av alternativa boenden mindre än i Jönköpings tätort, något som också det skulle kunna bidra till ett ökat kvarboende. Därtill kan antas att det kan finnas en större känsla för den aktuella orten i mindre orter. Dessa förutsättningar ligger till grund för ett antagande att åldersstrukturen i mindre tätorter skiljer sig från Jönköpings tätort i det att fler bor kvar i bostaden i högre åldrar, samt eventuellt även att det finns fler unga vuxna boende i äganderätt i dessa tätorter.

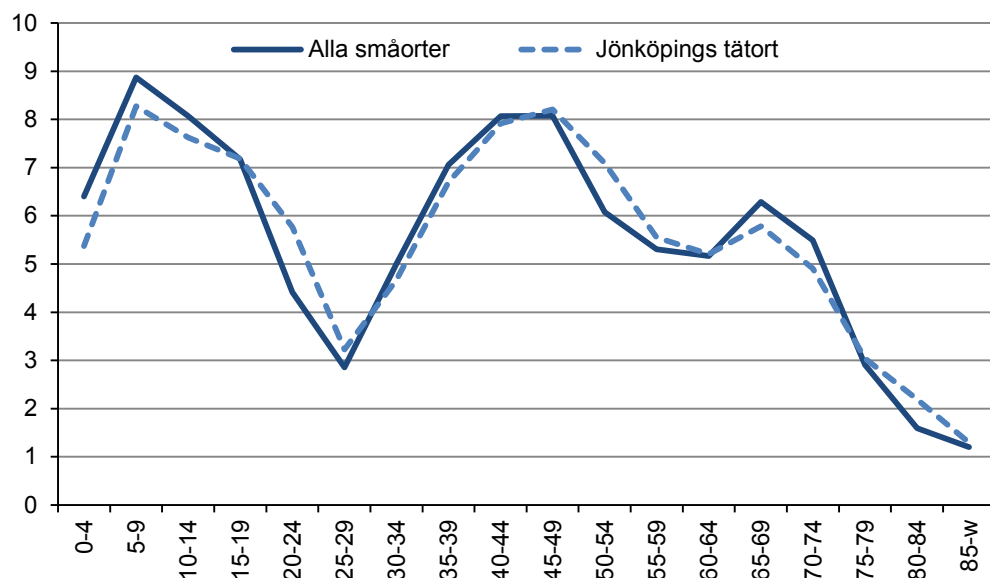
Diagram U nedan som illustrerar åldersstrukturen för boende i övriga orter samt Jönköpings tätort, visar dock inte på några betydande skillnader för de små orterna jämfört med Jönköpings tätort. I småorterna finns det något högre andel barn samt personer i åldrarna 65–75. Där finns också något lägre andel ungdomar 20–24 samt personer i åldrarna 45–55 år. På det stora hela följer dock åldersstrukturerna för småorter och Jönköpings tätort relativt väl.

Medelåldern för boende i äganderätt är 0,7 år lägre i småorter jämfört med Jönköpings tätort sett till boende i alla husåldrar. Sett till medelåldern för boende i hus från olika årtionden följer medelåldern i småorter den bild som tidigare presenterats för Jönköpings tätort i diagram D, med den skillnaden att de för de flesta husåldrar ligger något lägre.

Något direkt stöd för ovanstående antagande om ett generellt högre kvarboende i småorter ges därmed inte från materialet. I stället är slutsatsen att det är små skillnader när det gäller åldern på boende i äganderätt i småorter jämfört med Jönköpings tätort.

Diagram U **Åldersstruktur för boende i småorter samt för Jönköpings tätort**

Procent



I underlaget framkommer vissa skillnader inbördes mellan de mindre orterna, där Skärstad har den lägsta andelen äldre och den högsta andelen barn. Tvärt om gäller för Gränna som har den högsta medelåldern. Skillnaderna gäller även vid kontroll för de olika husåldrarna mellan tätorterna. Underlaget för de minsta orterna är dock för litet för att det ska vara möjligt att dra några generella slutsatser.

Slutsatser

Bostadsålder

Utifrån materialet går det att dra vissa slutsatser angående de inledande antagandena om samband mellan boendes ålder och bostadens ålder. Den första är att andelen boende i äganderätt påverkas av åldern på de boende. Vanligast är det att bo i äganderätt som barn samt i åldrarna 35–50 år. För det andra finns det en tydlig överrepresentation av personer i åldrarna 30–39 år bland de som flyttar in i nybyggda hus. En överrepresentation som finns kvar över längre tid i bostäder av en och samma ålder.

Dessa slutsatser ger på så sätt stöd till de inledanden antagandena om att de flesta som flyttar in i nyproducerade hus är i åldrarna 30–39 år och att många av dem bor kvar över en längre tid.

En annan slutsats är att när ”inflyttandegenerationen” har flyttat ut följer ålderssammansättningen av boende i hus från en viss ålder den genomsnittliga ålderssammansättningen för boende i äganderätt. Det kommer inte någon ny generation med en tydlig överrepresentation.

När det gäller barn och unga 0–20 år bor de i högre utsträckning i äganderätt jämfört med genomsnittet av alla boende i äganderätt.

När det gäller personer i åldrarna 55–70 år fanns antagande om att de i större utsträckning är i en livssituation vilken ger incitament till att flytta från äganderätt till annan boendeform. Detta får inte något stöd i materialet. Andelen boende i äganderätt ligger istället relativt konstant för hela perioden 55–70 år.

Bostadsform

När det gäller samband mellan bostadsform och de boendes ålder visar underlaget ett något högre kvarboende i de höga åldrarna hos rad- och kedjehus jämfört med friliggande hus. Rad- och kedjehus har också en högre andel boende i åldrarna 25–30, vilket kan indikera att unga personer som flyttar till en äganderätt i större utsträckning flyttar till rad- eller kedjehus. Avvikelsen från friliggande hus gäller dock endast några enskilda år, varför en sådan slutsats måste ses som något osäker.

Bostadsort

När det gäller samband mellan bostadsort och de boendes ålder framkommer inga större skillnader mellan småorter i Jönköpings kommun och Jönköpings tätort. Åldersstrukturerna uppvisar större likheter än skillnader. Även gällande medelålder är det små skillnader mellan boende i småorter (38,2 år) och boende i Jönköpings tätort (38,9 år). Vid kontroll för påverkan av olika åldersstrukturer för boende i bostäder från olika ålder ingår endast hus från 1960-talet. Här är skillnaden i medelålder mellan boende i småorter och boende i Jönköpings tätort endast 0,4 år.

BILAGA 1 Matriser över åldern på de boende i relation till bostadens ålder

Tidigare illustrerade samband (diagram E-H i huvudrapporten) kan också illustreras genom matriserna nedan. I dessa ligger bostadsåldern på y-axeln och boendeåldern på x-axeln. Mörkare fält indikerar antal eller andel boende.

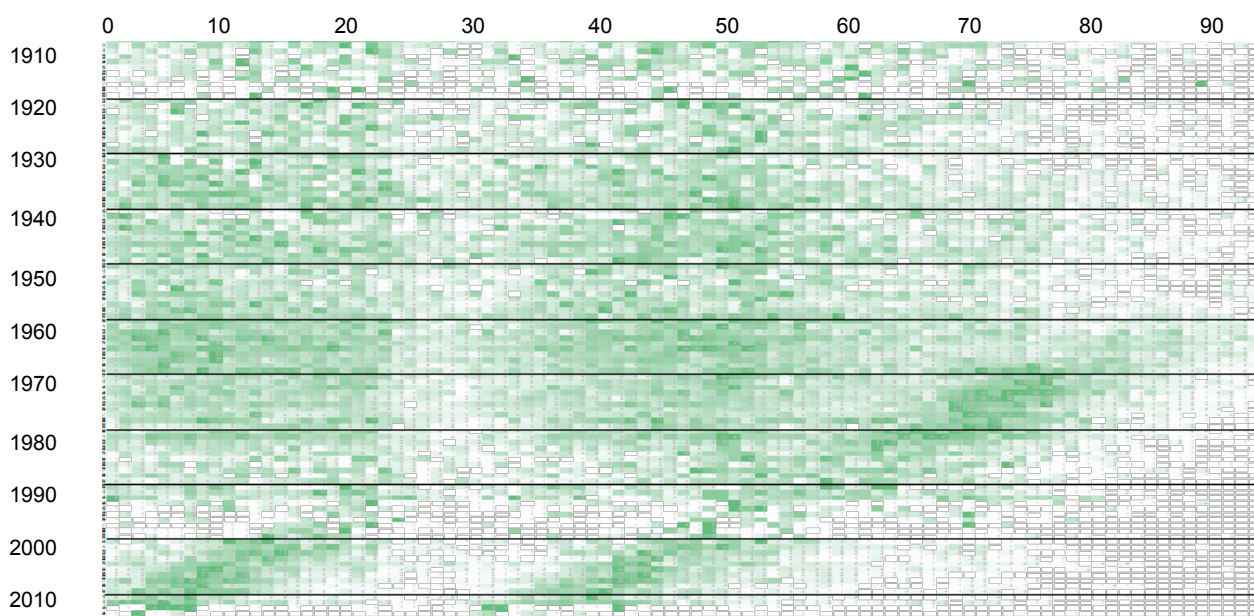
Matris 1 bygger på absoluta tal i likhet med diagram E i rapporten. En siffra över antal boende får här samma mörka färg oberoende var i matrisen den befinner sig. I matrisen framgår vilka bostads- och boendeåldrar som är vanligt förekommande som ett antal mörkare fält. Det kan dock vara svårt att se några direkta samband mellan bostadens och den boendes ålder.



I matris 2 är färgmarkeringen inbördes relativ för varje bostadsålder. Det ger i princip samma data som visas i diagram F i rapporten. I den nedre delen av matrisen (årtal 1960–2010) syns två diagonala mörka områden, vilka illustrerar topparna av boende i viss ålder. Det högra området är personer vilka var motsvarande 30–39 år vid husets tillkomst. Området sträcker sig från cirka 30 år för nya hus och upp till cirka 85 för hus från 1960-talet. Det vänstra mörka området är barngenerationen som sträcker sig från 0 år för nya hus till cirka 20 år för hus byggda på 1990-talet. Därefter försvinner detta område då barnen flyttar hemifrån, till skillnad från föräldrarna som i större utsträckning bor kvar i samma boende.

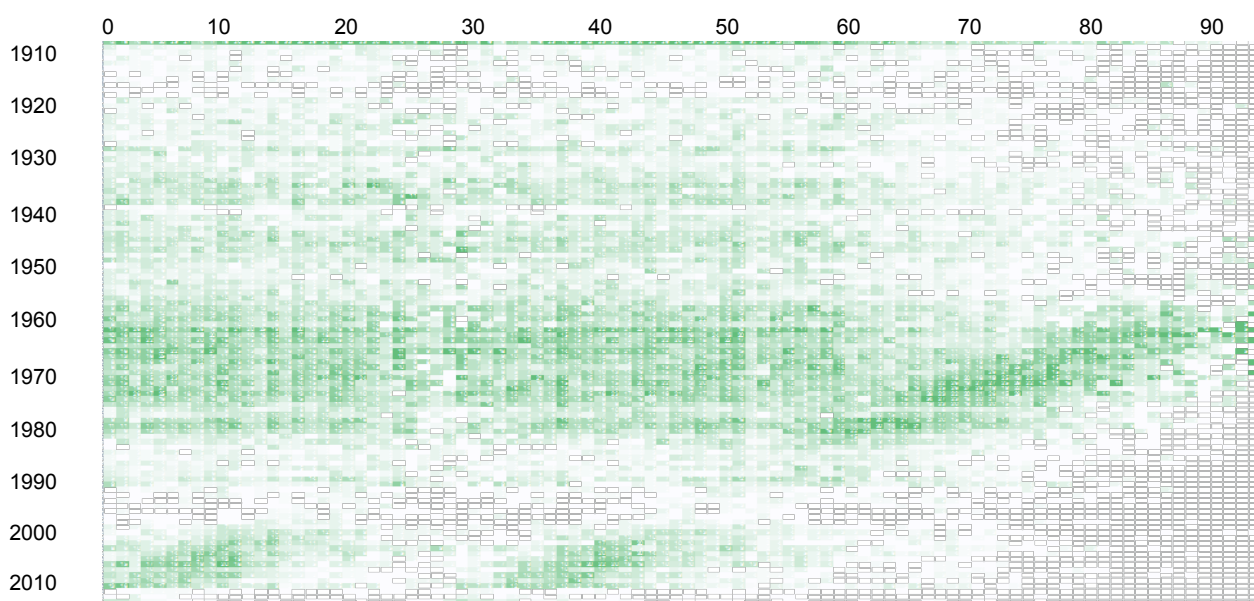
I matrisen framkommer även den variation av boendes ålder som följer den övergripande åldersstrukturen för boende i äganderätt. Vid åldrarna 20–30 år är det ett tydligt ljusare parti, vilket gäller oavsett husets ålder. Det illustrerar att det är färre personer i dessa åldrar som bor i äganderätt. Under 1990-talet byggdes relativt få hus, vilket också går att se i matrisen. De gröna fälten för hus byggda under 1990-talet är mindre spridda än för övriga husåldrar, detta beroende på att skillnaderna mellan enskilda åldrar för boende blir större då talen för vissa åldrar är väldigt små eller noll.

Matris 2

Åldersstruktur, andelar av en åldersgrupp summerat efter bostadens ålder

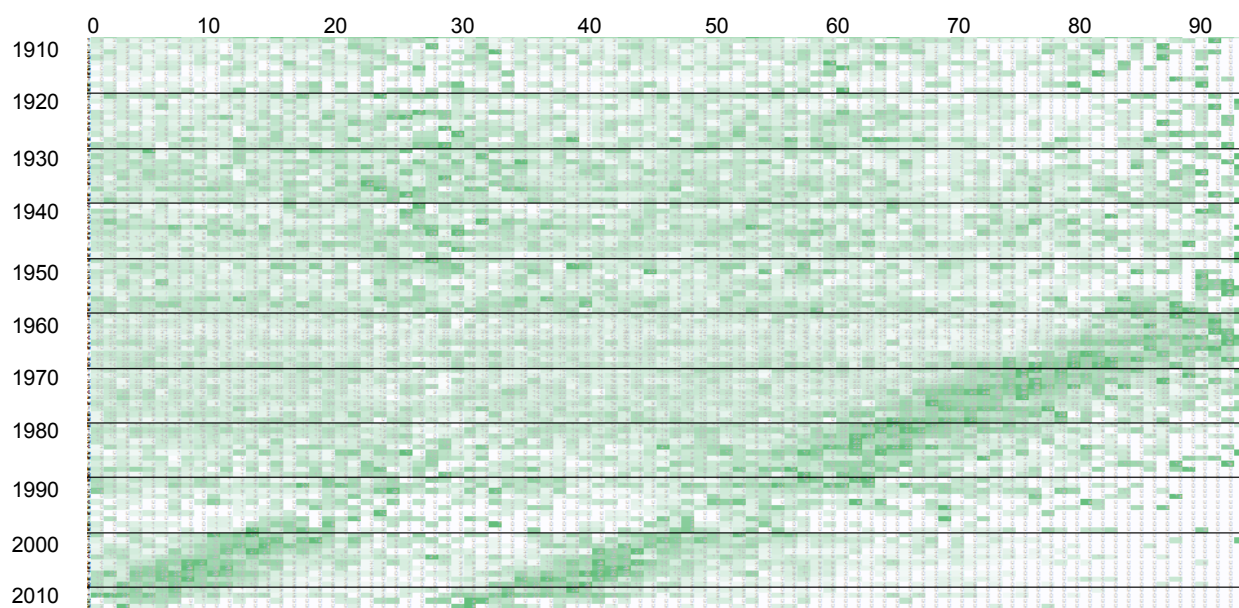
I matris 3 är färgmarkeringen istället inbördes relativ för varje boendeålder. Det ger i princip samma data som visas i diagram G i rapporten. I matrisen går det likt i matrisen innan, att se ett samband mellan boendeålder och bostadsålder som två diagonala mörka områden. Dessa bryts dock av ett ljusare horisontellt område för hus från cirka 1985–2000, vilket kommer av att det byggdes färre hus under den perioden. Därför blir sambandet gällande bostads- och boendeålder svårt att se. På samma sätt går det att se fler horisontella streck i matrisen, vilka kommer av skiftningar i antalet hus som har byggts under olika årtionden. 1960- och 1970-talen är mörka områden för de allra flesta boendeåldrar, medan de föregås av ljusare områden för 1950-talet.

Matris 3

Åldersstruktur, andelar boende i hus i olika åldrar summerat efter de boendes ålder

I matris 4 anges avvikelser från det genomsnittliga boendet för varje boende- och bostads-ålder. Här syns inte längre påverkan från varken de lodräta strecken beroende av den allmänna åldersstrukturen bland boende eller de vågräta strecken beroende av strukturen för antalet bostäder av olika åldrar. Kvar finns dock de diagonala mörka fälten som kommer av boendeåldern i relation till bostadsåldern (fälten för personer från cirka 80 år och uppåt, ska tolkas med viss försiktighet, då dessa är relativt få för varje bostadsålder).

Matris 4 **Avvikelse från den genomsnittliga boendefördelningen, summerat efter både bostadens och de boendes ålder**



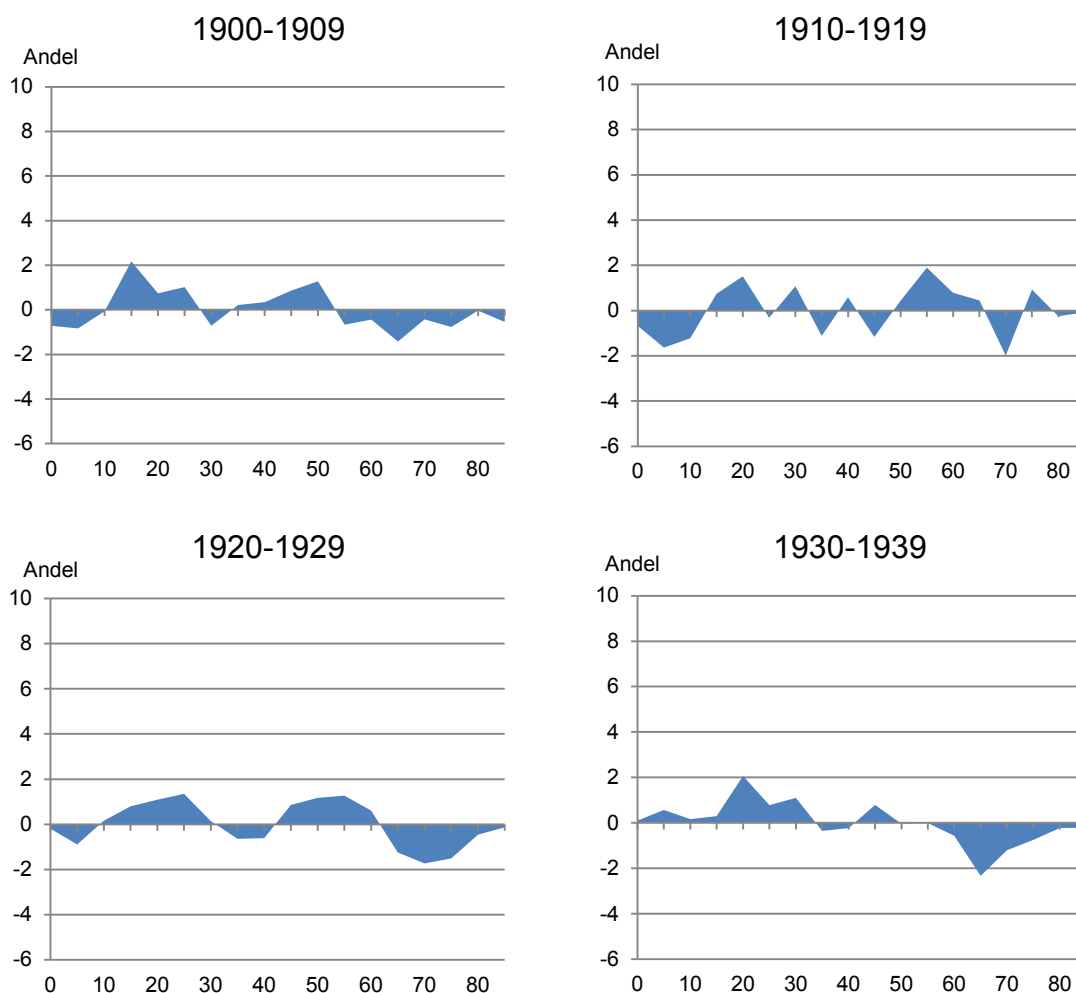
BILAGA 2 Avvikelse från den genomsnittliga åldersstrukturen för boende i Jönköpings tätort

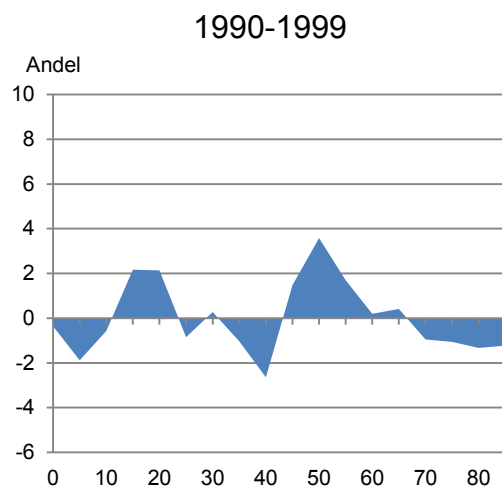
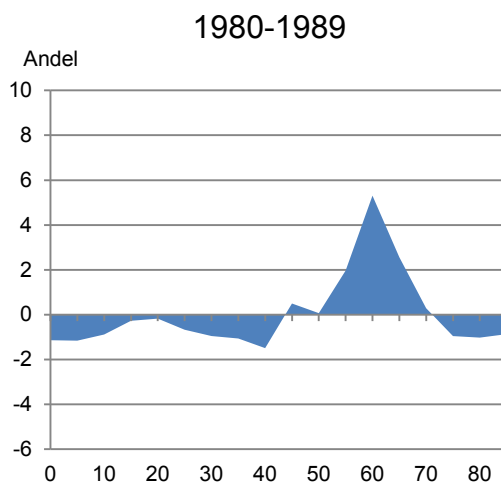
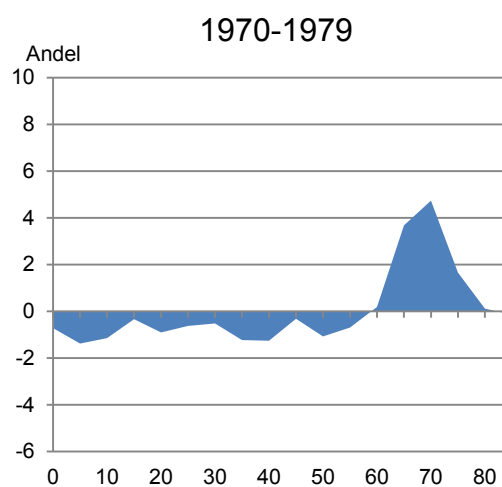
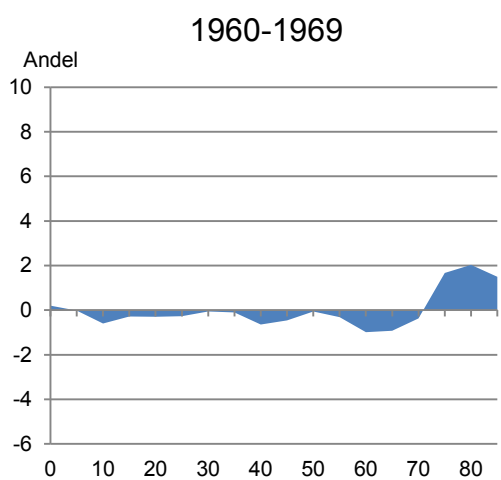
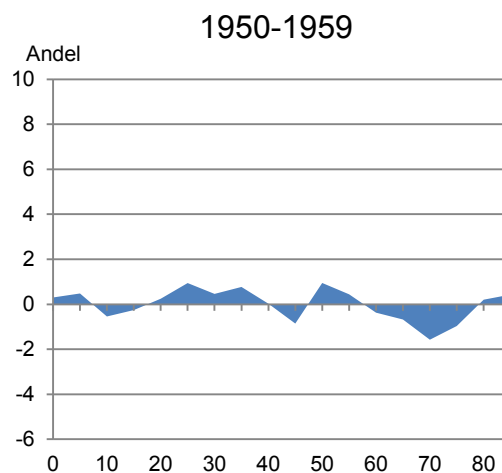
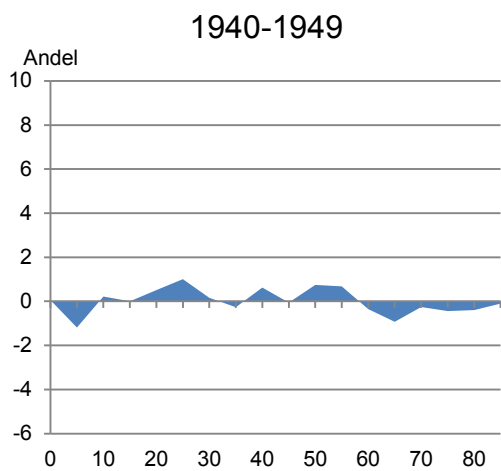
I nedanstående figurer anges avvikelsen från den genomsnittliga åldersstrukturen för området, uppdelat på olika hushåll. Ett värde över 0 anger att en högre andel av en viss ålderskategori boende bor i hus från det aktuella årtiondet.

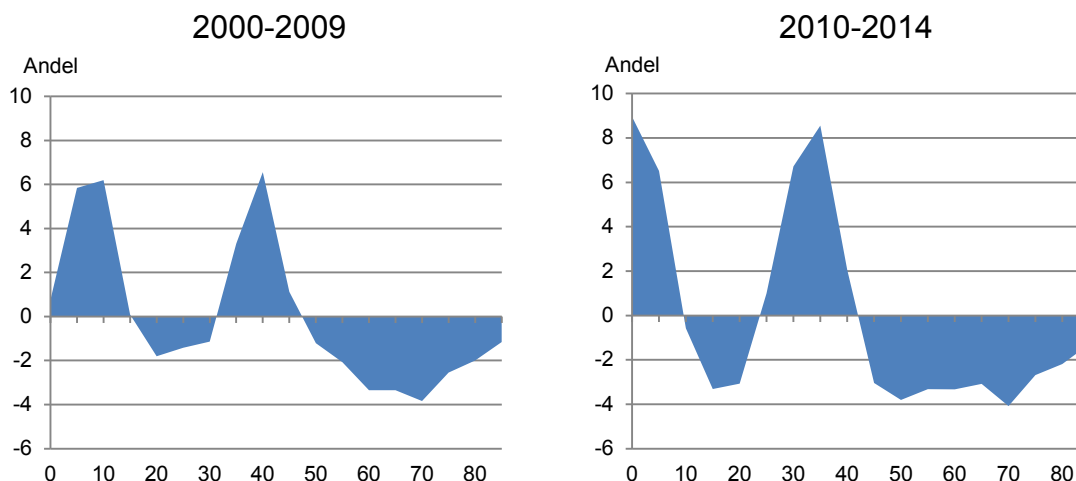
För åren från 1900 fram till 1950-talet är avvikelserna från genomsnittet små och följer inte något uppenbart mönster. Från 1960-talet och framåt börjar det dock framträda en positiv avvikelse för de riktigt höga åldrarna, en avvikelse som sedan går att följa neråt i åldrarna ju yngre husen blir. Denna avvikelse blir också starkare ju yngre husen blir.

Från 1990 och framåt framträder en andra positiv avvikelse för de yngre åldrarna, vilken kommer av hemmaboende barn.

Figur 1–12 **Avvikelse från den genomsnittliga åldersstrukturen 1900–2014**







I figurerna ovan markeras avvikelserna för varje husålder med de blåa fälten. I dessa är ytan för de blåa fälten ett mått på den totala avvikelserna från den genomsnittliga åldersstrukturen för alla boende inom området.

I figuren nedan anges den totala storleken för de blåa fälten i ovanstående figurer för varje årtionde. Därigenom går det att utläsa hur den totala avvikelserna från genomsnittet varierar med ålder på huset. Ju nyare hus desto större avvikelse från den genomsnittliga åldersstrukturen. Detta gäller enligt diagrammet ner till hus från 1940-talet. Troligtvis är det dock så att sambandet endast kan sägas gälla för hus från 1960 och framåt, där det går att se en regelbundenhet i avvikelserna. För äldre hus, vilka alla har en lägre total avvikelse, är det troligtvis mer slumpvisa skillnader som påverkar.

Figur 13 **Total avvikelse från den genomsnittliga åldersstrukturen baserat på husets ålder**

