

Fond för finansiering av byggemenskaper

Utredning av förutsättningar för en fastighetsfond finansierad av sociala obligationer. En del av forskningsprojektet Divercity (finansierat av VINNOVA) samt Self Build City (finansierat av Boverket).

Jan Rydén
jaryden@kth.se
076-0229302

Hypotes

- Sociala obligationer kan i analogi med gröna obligationer användas för att finansiera byggandet av bygg- och bostadsgemenskaper.
- Med sociala obligationer fångas de samhällsekonomiska mervärden som annars förblir osynliga.
- Dessa mervärden beräknas exempelvis med metoden Social Return on Investment (SROI). Denna är en av flera tänkbara metoder, men har bedömts som lämplig att prova först.
- Brittisk forskning visar att den samhällsekonomiska vinsten för ”community led housing” är £1.80 på £1 investerat. Vinsten stiger till £2.70 om hälsovinsten räknas in.*

*

Det brittiska begreppet är närliggande bygg- och bostadsgemenskaper, men inkluderar även Community Land Trust, kooperativt markägande i stiftelseform. Vinsten beräknad enligt HM Treasury Green Book approach, *Housing by the community, for the community An assessment of the value for money of community led housing in England*, Capital Economics, 2020.

Definition: Sociala obligationer

- Sociala obligationer = Social bonds.
- Dvs Sociala obligationer *är inte* Social Impact Bonds, sociala utfallskontrakt
- Inte heller avses Sociala investeringsfonder från allmän sektor. De omfattar avsättning av kommunens eller regionens ekonomiska resurser till en avgränsad satsning som, i förhållande till ordinarie arbetssätt, förväntas ge bättre utfall för satsningens målgrupp och på sikt leda till minskade samhällsekonomiska kostnader Medianvärdet för det kommuner kallar en *social investering* är lågt: 5 Mkr. (Källa ”Med framtiden för sig, ESO-rapport om sociala investeringar, ESO 2020:1”)

Principer för sociala obligationer

ICMA International Capital Market Association



- Principerna för sociala obligationer (SBP) har fyra centrala grundpelare:
 1. Emissionslikvidens användning
 2. Process för utvärdering och val av projekt
 3. Förvaltning av emissionslikvid
 4. Rapportering

1. Emissionslikvidens användning

ICMA International Capital Market Association



- Alla sociala projekt som ges den benämningen bör bidra till en tydlig social nytta som kommer att utvärderas och, där så är möjligt, kvantifieras av emittenten.
- Social nytta ska uppnås för, i synnerhet, men inte endast, en målgrupp.

Kategorierna av sociala projekt inkluderar, men är inte begränsade till, att tillhandahålla och/eller främja:

- Grundläggande infrastruktur (t.ex. rent dricksvatten, avloppssystem, sanitet, *transporter*, energi) till överkomliga priser
- Tillgång till grundläggande tjänster (t.ex. *hälsovård*, utbildning och yrkesutbildning, sjukvård, *finansiering* och finansiella tjänster)
- *Bostäder till överkomliga priser*
- *Skapande av sysselsättning, inklusive genom den potentiella effekten av lån till små och medelstora företag samt mikrofinansiering*
- Tryggad livsmedelsförsörjning
- *Socioekonomisk utveckling och självbestämmande*

2. Process för utvärdering och val av projekt



ICMA International Capital Market Association

Emittenten av en social obligation bör tydligt informera investeraren om följande:

- De sociala målen.
- Den process som emittenten använder för att fastställa hur projekten uppfyller kraven i ovan angivna sociala projektkategorier.
- De relaterade kvalificeringskriterierna, inklusive, i förekommande fall, exkluderingskriterier, eller annan process som används för att identifiera och hantera eventuellt väsentliga sociala och miljömässiga risker i projekten.
- Emittenten uppmanas dessutom redovisa eventuella sociala standarder eller certifieringar som används som referens vid val av projekt.
- Principerna för sociala obligationer (SBP) uppmuntrar till en hög grad av transparens och förespråkar att emittentens process för utvärdering och val av projekt kompletteras med en extern granskning.

3. Förvaltning av emissionslikvid



ICMA International Capital Market Association

- Nettoemissionslikviden som erhålls genom sociala obligationer, eller motsvarande belopp, ska krediteras ett underkonto, flyttas till en delportfölj eller på annat lämpligt sätt bokföras. Emittenten ska dokumentera detta i en intern formell process som är kopplad till emittentens utlånings- och investeringsverksamhet för sociala projekt.
- Under den sociala obligationens löptid ska den bokförda nettoemissionslikviden med jämna mellanrum justeras för att matcha de allokeringar till berättigade sociala projekt (Eng: eligible Projects) som gjorts under perioden. Emittenten ska underrätta investerarna om hur man avser att tillfälligt placera ej allokerade delar av nettoemissionslikviden.
- Principerna för sociala obligationer (SBP) uppmuntrar till en hög grad av transparens och förespråkar att emittentens förvaltning av emissionslikviden kompletteras med anlitaandet av en revisionsbyrå eller annan tredje part som verifierar de interna kontrollrutinerna och allokeringen av likviden från sociala obligationer (se avsnittet Extern granskning).

4. Rapportering: indikatorer och mallar



ICMA International Capital Market Association

- Emittenter bör sammanställa och upprätthålla lättillgänglig aktuell information om hur emissionslikviden används och uppdatera informationen årligen tills full allokering har skett och därefter utan väsentlig fördröjning i samband med viktiga händelser.
- Denna årsrapport bör innefatta en lista över de projekt till vilka likviden från sociala obligationer har allokerats samt en kort beskrivning av projekten, de belopp som allokerats och deras förväntade nytta.
- Principerna för sociala obligationer (SBP) rekommenderar användning av kvalitativa indikatorer och, där så är möjligt, *kvantitativa resultatmått* (t.ex. *antal personer som gynnas, särskilt från målgrupper*) samt en redovisning av de viktigaste underliggande metoderna och/eller antagandena som används i den kvantitativa beräkningen. Emittenter med möjlighet att redogöra för uppnådda resultat uppmuntras att inkludera dessa i sin regelbundna rapportering.
- Frivilliga riktlinjer som syftar till ett harmoniserat ramverk för effektrapportering finns för sociala projekt (se de vägledande dokumenten i Resource Centre på <https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/resource-centre/>). Riktlinjerna inkluderar mallar för effektrapportering, på såväl projekt- som portföljnivå, som emittenter kan anpassa efter egna förutsättningar.
- Att i rapporteringen sammanfatta de huvudsakliga dragen i en social obligation eller ett program för sociala obligationer och visa hur den/det ansluter till de fyra centrala grundpelarna i principerna för sociala obligationer (SBP), kan främja informationsgivningen till marknadens aktörer. För detta ändamål finns en mall på <https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/resource-centre/> som, väl ifylld, kan göras tillgänglig online i marknadsinformationssyfte genom att följa instruktionerna på webbplatsen.

Extern granskning

ICMA International Capital Market Association

En extern granskning kan vara partiell och endast omfatta vissa aspekter av en emittents sociala obligation eller tillhörande ramverk för sociala obligationer, alternativt vara heltäckande med en utvärdering av överensstämmelsen med alla fyra centrala grundpelare i principerna för sociala obligationer (SBP). Nedanstående är en sammanfattning.

- I samband med utgivning av en social obligation eller ett socialt obligationsprogram rekommenderas emittenter att utse en eller flera leverantörer av externa granskningstjänster för att styrka att deras obligationer uppfyller ovanstående definition av de fyra grundpelarna i principerna för sociala obligationer (SBP).
- Konsult- eller rådgivningstjänster innebär samarbete med emittenten och skiljer sig från oberoende externa granskningar.
- Principerna för sociala obligationer (SBP) rekommenderar offentlig redovisning av externa granskningar samt användning av mallen för utförda externa granskningar som finns på Resource Centre på <https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/resource-centre/>.

Extern granskning

ICMA International Capital Market Association

- Oberoende externa granskningar kan variera i omfattning och kan beröra ett ramverk/program för sociala obligationer, en enskild utgivning av en social obligation, de underliggande tillgångarna och/eller rutinerna. Dessa grupperas övergripande i följande fyra typer:
 1. **Andrahandsutlåtande (Eng: Second Party Opinion)** Andrahandsutlåtande kan i synnerhet inkludera en oberoende bedömning av emittentens övergripande mål, strategi, policy och/eller processer beträffande social hållbarhet samt en utvärdering av de sociala aspekterna i den typ av projekt för vilken emissionslikviden är avsedd.
 2. **Verifiering (Eng: Verification):** En verifiering kan fokusera på överensstämmelsen med interna eller externa standarder eller emittentens utfästelser.
 3. **Certifiering (Eng: Certification)** En emittent kan låta certifiera sin sociala obligation, det tillhörande ramverket för sociala obligationer eller emissionslikvidens användning mot en erkänd extern social standard eller märkning.
 4. **Gradering av/betygsättning av sociala obligationer (Eng: Social Bond Scoring/Rating).** En emittent kan få sin sociala obligation, tillhörande ramverk för sociala obligationer, eller en viktig aspekt såsom emissionslikvidens användning, utvärderad eller bedömd av en berättigad tredje part, t.ex. ett specialiserat analysföretag eller ett betygssättningsinstitut (Eng: rating agency), enligt en etablerad gradering/betygsättnings-metod. Sådan gradering/betygsättning skiljer sig från vanliga kreditbetyg, men kan ändå avspegla väsentliga sociala risker.

Fyra typer av sociala obligationer



Idag finns fyra typer av sociala obligationer (ytterligare typer kan komma att lanseras i takt med att marknaden utvecklas och dessa kommer i så fall att tas med i de årliga uppdateringarna av principerna för sociala obligationer (SBP)):

1. **Standardobligation** med social användning av emissionslikviden: En obligation för vilken emittenten är betalningsansvarig och som följer principerna för sociala obligationer (SBP).
2. **Obligation för sociala intäkter** (Social Revenue Bond): En obligation utan direkt betalningsansvar för emittenten och som följer principerna för sociala obligationer (SBP), där obligationens kreditexponering säkerställs med kassaflöden som genereras av intäktsflöden, avgifter, skatter osv. och där emissionslikvidens användning går till relaterade eller orelaterade sociala projekt.
3. **Social projektobligation**: En obligation, med eller utan betalningsansvar för emittenten, för ett eller flera sociala projekt där investeraren har direkt exponering mot projektrisken och som uppfyller kraven i principerna för sociala obligationer (SBP).
4. **Värdepapperiserad och säkerställd social obligation**: En obligation som säkerställts genom ett eller flera specifika sociala projekt, inklusive men inte begränsat till säkerställda obligationer, ABS, MBS eller andra strukturer och som uppfyller kraven i principerna för sociala obligationer (SBP). Obligationens primära återbetalningskälla utgörs vanligtvis av kassaflöden genererade av de underliggande tillgångarna. Denna obligationstyp täcker, till exempel, säkerställda obligationer med säkerhet i sociala bostäder, sjukhus eller skolor.

Fonden

Emissionslikvidens användning

- Socialt projekt. En ny kategori av ”socialt byggande” och ny form av social bostadsobligation riktad specifikt till byggemenskaper.
- En byggemenskap är en grupp människor som utifrån egna ambitioner som tillsammans planerar, låter bygga och senare använder en byggnad. Alla gruppers visioner bidrar till en mångfald i utbudet av bostäder och livsmiljöer.
- Social nytta (SDGs): *Socioekonomisk utveckling och självbestämmande, Bostäder till överkomliga priser, minskad ensamhet, bättre hälsa/hälsovård, Skapande av sysselsättning, inklusive genom den potentiella effekten av lån till små och medelstora företag samt mikrofinansiering*

Fonden

- Sociala obligationer, volym på minst 500 Msek
- Avkastningen är dels en ränta, dels utfallet på vissa indikatorer. Stibor + riskränta + socioekonomisk vinst för hushållen (Mätt i indikatorer SROI)

Vilka indikatorer är mest intressanta?

- Stibor + riskränta + socioekonomisk vinst för hushållen (Mätt i indikatorer SROI)
- Vilka indikatorer ska väljas?
- Vilken nivå på riskräntan?

Fonden



Process för utvärdering och val av projekt

- Fonden finansierar byggemskaper, dvs där en grupp privatpersoner gemensamt planerar, låter uppföra och senare bor i/verkar i en byggnad. Byggemskaper tar då hela ansvaret och risken för projektet, men säkrar också helt självbestämmande och vinst. Gemenskapen upphandlar den professionella projekteringshjälp som krävs, samt byggtreprenör.
- Byggemskaper kan under byggprocessen ha olika organisationsformer, ekonomisk förening, aktieföretag, liksom den upplåtelseformen efter färdigställandet kan variera; bostadsrätter, kooperativa hyresrätter eller ägarlägenheter med samfällighet.
- Fonden kan också investera i en "oäkta" byggemskap som delar risk och ansvar, men därmed även en del av vinsten, med en professionell fastighetsutvecklare eller allmännyttigt bostadsbolag. Byggemskaper försäkras ändå om ett långtgående inflytande över bostadsprojektet.
- Fonden kan investera i byggemskaper som syftar till en fastighet med vanliga lägenheter utan större inslag av gemensamma utrymmen, eller till en s.k. bostadsgemenskap där de gemensamma utrymmena är en bärande del av konceptet och bidrar till den sociala nyttan.
- Fonden investerar i första hand, men inte uteslutande, i bostäder. Utifrån byggemskapens egna ambitioner och kunskaper kan även verksamhetslokaler komma ifråga.
- Fonden exkluderar att investera i konventionella fastighetsprojekt utan inslag av byggemskapens sociala nyttor.
- Byggemskaper ska anlita en certifierad projektledare/projektledare för att hantera komplexiteten i uppförandet av ett flerbostadshus både i dess finansiella och byggtkniska sidor, alternativt kunna uppvisa motsvarande yrkeskompetens och tidigare erfarenheter inom gruppen.
- Utöver ovanstående kriterier granskas på sedvanligt sätt projektets ekonomiska bärkraft under byggtiden, samt dess ekonomiska plan för förvaltningsfasen.

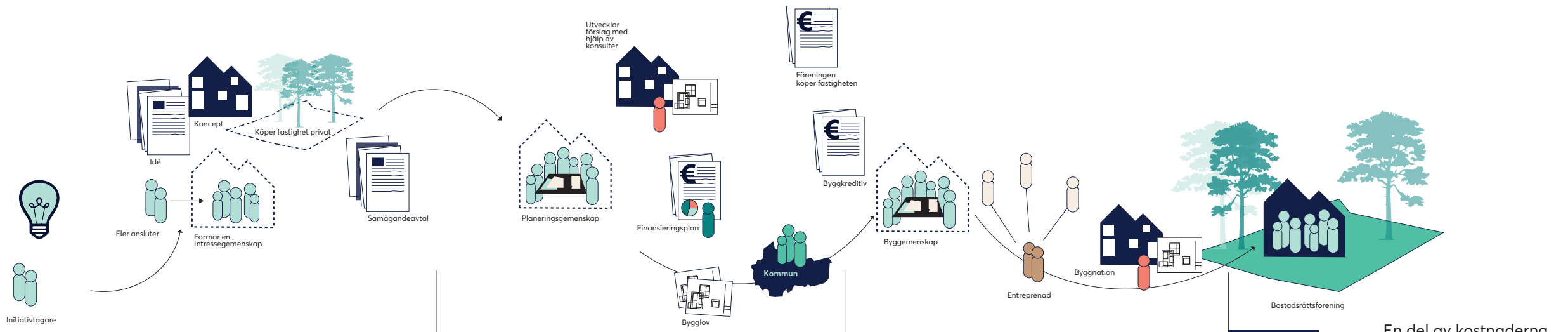
Risker?

- En fond kan sprida riskerna genom en portfölj av socialt byggande i olika kategorier. Helfinansiera 5-10 projekt á 50-100 Mkr eller delfinansiera fler projekt med bara "topplån", de sista 30%.
- Byggemenskaper kan betraktas som mindre riskfyllda fastighetsinvesteringar än kommersiella fastighetsutvecklare. I Tyskland väldigt låga kreditförluster. Engagerade boende är en viktig tillgång (framtida hyror, omsorg om huset) och garanterar att värde blir kvar på platsen.
- Fonden minskar risken med byggemenskapers bristande erfarenhet genom att anvisa extern projektledning/projektlots. Jfr riskkapital: Gå in med ekonomiskt och strukturellt kapital.
- Fonden hjälper på så vis byggemenskapen att hantera projekteringsfasen, byggfas samt markköp/tomträtt.

Investeringsportfölj exempel

Landsbygd	Seniorbostad	Bogemenskap	Studentbostad	Verksamhetslokal
Stad	Seniorbostad	Bogemenskap	Studentbostad	Lokala utvecklingsbolag

Alla ovanstående kan genomföras som rena byggemenskaper, eller i hybridform då ansvar, risk och vinst delas med en professionell aktör

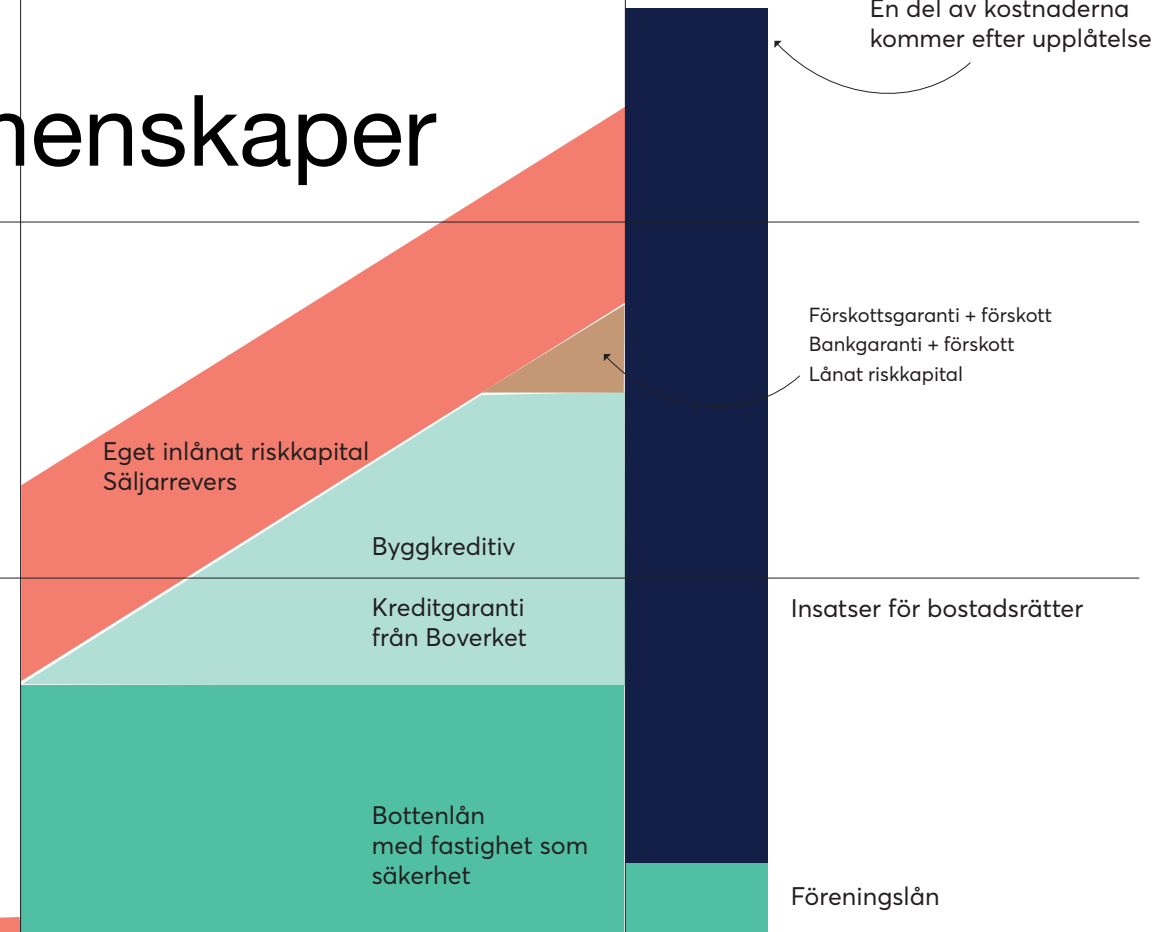


Finansieringsbehov hos byggemenskaper

- Eget riskkapital
- Lån hos föreningen - med säkerhet
- Lån hos föreningen - byggkredit
- Ytterligare finansieringsbehov
- Insats för bostadsrätt

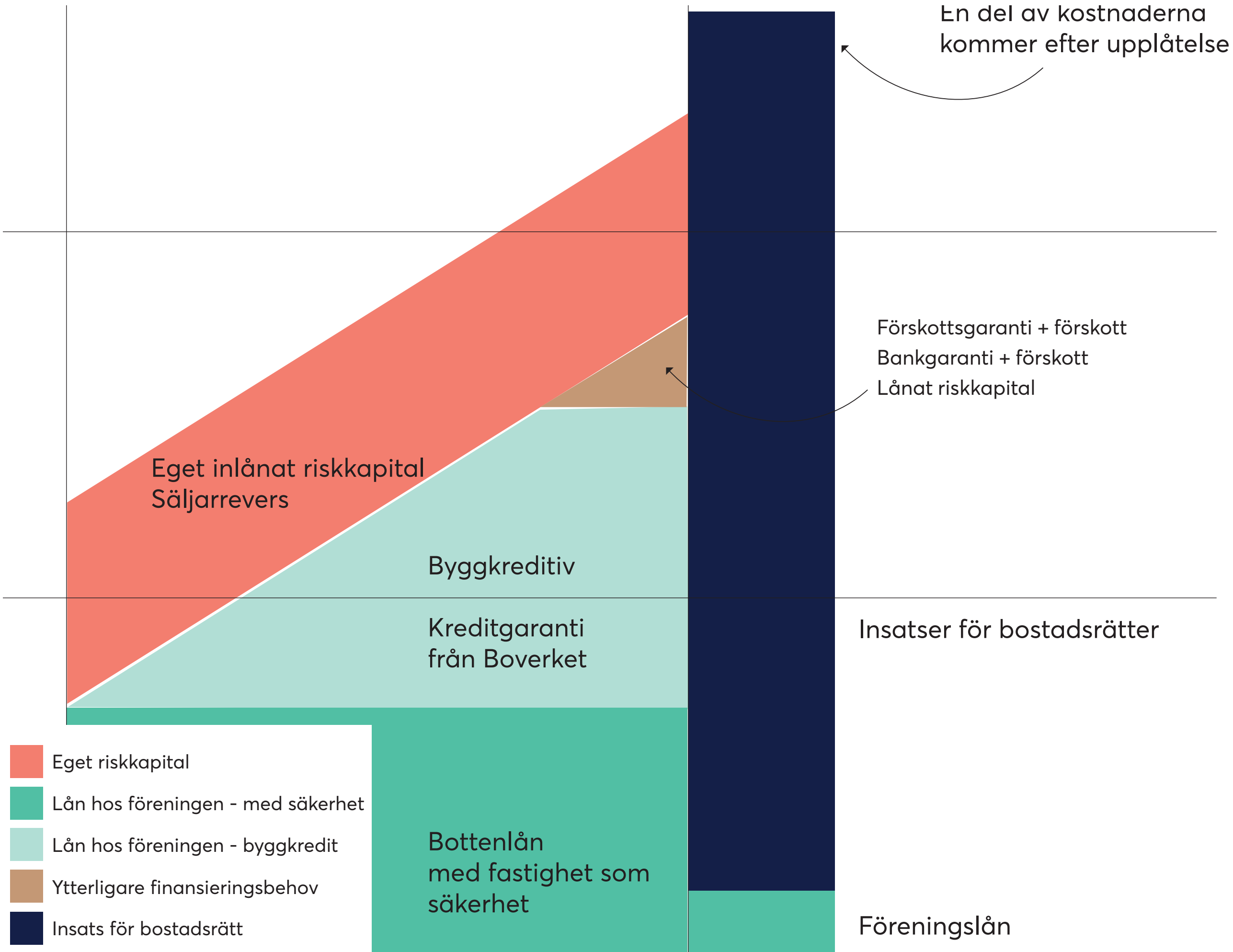
Kostnader:
 - projektering
 - kommundata bygglov mm
 - övrig konsultation, t ex juridik, värdering
 - föreningskostnader

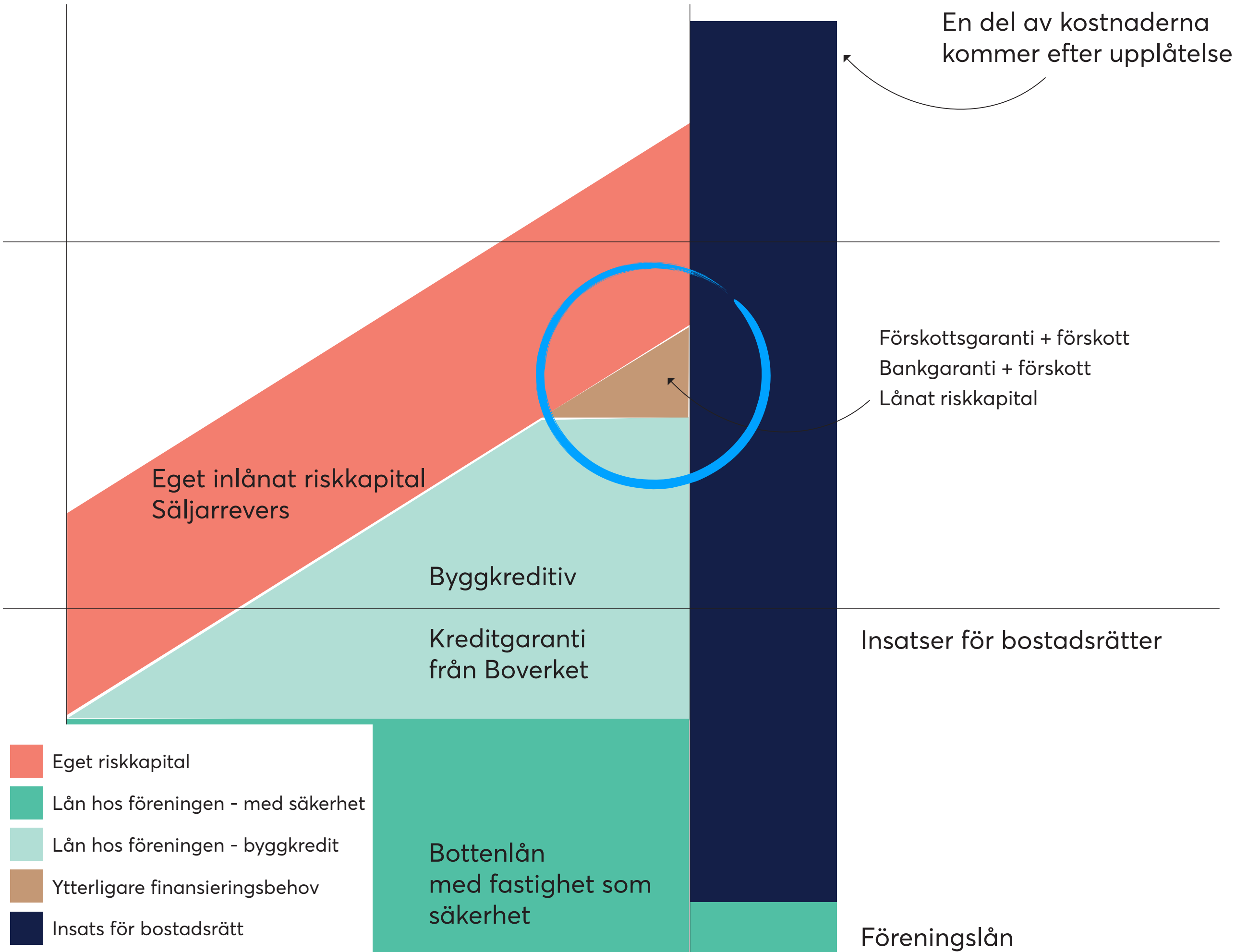
Fastigheten ägs privat



Godkänd slutbesiktning
 Besiktningsprotokoll
 Känd slutlig kostnad
 Intygad ekonomisk plan
 Upplåtelse
 Inflyttning







Fallstudie 1

- Målgrupp: Äldre på småort i landsbygd (ej centralort) med brist på hyresbostäder. En grupp seniorer vill bygga hyreslägenheter, kunna lämna villan. Krokek, en mindre stad utanför Norrköping.
- Indirekt målgrupp: Den övriga befolkningen i Krokek.
- Socialt projekt: De äldre bildar byggemenskap, och ett utvecklingsbolag, för att som egna byggherrar bygga kooperativa hyresrätter.

Sociala ekonomiska effekter. Exempel

- De slipper flytta till Norrköping
- Villor frigörs för barnfamiljer.
- Flyttkedja startar
- Lokalt arbete skapas/säkras

Beräkning av SROI. Följande parametrar har föreslagits.

Vi föreslår att dela upp indikatorer i

(real)ekonomiska effekter €

kvantifierade effekter ±

kvalitativa upplevda effekter x

Enligt Social Bond Principles har indikatorerna grupperats så de kan mappas till SDGs.

(Rydén 2020)

Bruttolista indikatorer SROI

Indikatorer relevanta att fånga för att efter en tid kunna göra en kalkyl av det ekonomiska utfallet av konceptet.
Grupperade så de kan mappas till SDGs

Socioekonomisk utveckling och självbestämmande (SDG targets)

Åtgärd: Bilda byggemenskap. Social sammanhållning och gemenskap mellan de äldre gynnas i byggemenskapen under byggprocessen.

1. Upplevd livskvalitet på en skala 1-10 hos de äldre. Före och efter bildandet av byggemenskap. **x**
2. Antal äldre som engagerats i byggemenskapen och förverkligar sina önskemål om bostadens utformning och läge, i Krokek. **±**

Åtgärd: Flytta in i ”bogemenskap” med mer uttalade gemensamhetslokaler och kollektivboende. Dansk forskning visar på sänkta sociala kostnader för kommunerna och bättre livskvalitet för äldre som slipper ensamhet (se bilaga)

1. Upplevd livskvalitet på en skala 1-10 hos de äldre efter flytt. Jämfört med alternativsituation = flytt från Krokek till Norrköping. **x**
2. Upplevd livskvalitet på en skala 1-10 hos de som flyttar in i de frigjorda villorna. **x**
3. Lägre månatlig genomsnittlig kostnad för hemtjänst till äldre (baseras på befintliga schablonvärdet i Realdanias forskning och via kommunen). **€**
4. Antal månader per äldre som de som flyttar in i hyresbostad förmodligen kan bo kvar hemma, istället för att behöva flytta till ett ”äldreboende” av något slag (antalet månader behöver baseras på befintlig forskning). **±**
5. Antal äldre som flyttar in i hyresbostäderna. **±**
6. Antal av de äldre som flyttat in i hyresbostäderna som sannolikt skulle ha behövt flytta från orten om hyresbostäderna inte hade byggts. **±**
7. Antal kronor per äldre som spenderas på inköp av varor och tjänster på orten efter att de flyttat till hyresbostaden. **€ ±**

Bruttolista indikatorer SROI

Indikatorer relevanta att fånga för att efter en tid kunna göra en kalkyl av det ekonomiska utfallet av konceptet.

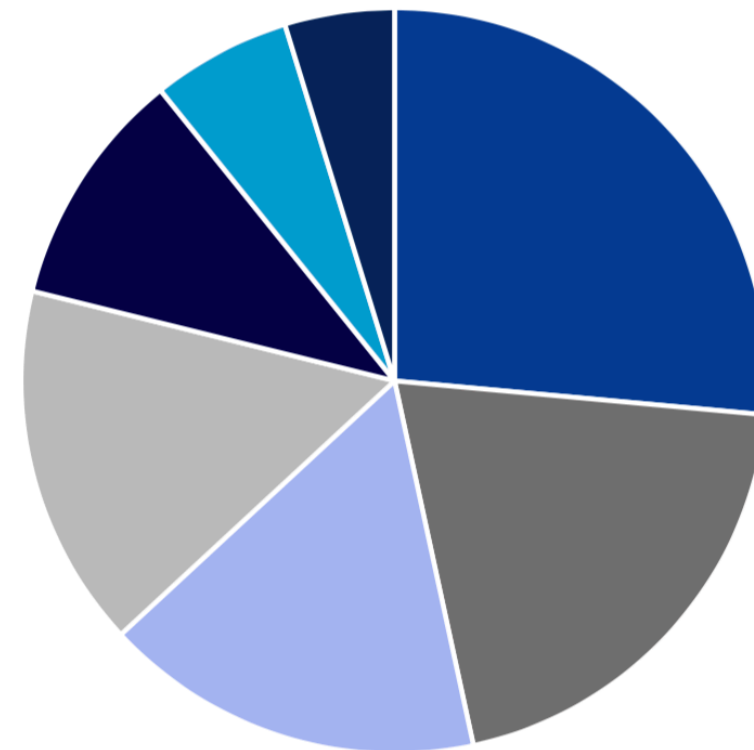
Åtgärd: Gemensamhetslokaler blir tillgängliga för det omgivande samhället/kvarteret som möteslokaler för föreningar eller som lokal för släktkalas, kultur mm.

1. Ökad social sammanhållning ger minskad ensamhet, ökad social kontroll, minskade kostnader för hemtjänst, minskad vandalisering mm. Ekonomiskt proxyvärde? ± X

Brittisk forskning visar att 60% av byggemenskaper (community led housing) tillför gemensamma resurser till närsamhället: parker, möteslokaler, förnyelsebar energi, arbetsplatser, bibliotek, butiker, kafé, pub, idrottsanläggningar mm.

Amenities provided, or intended to be provided, in the local community by groups in addition to housing, per cent of

- Park or green space
- Renewable energy infrastructure
- Community hall, hub or library
- Work space
- Sports facilities
- Shop, pub or post office
- Other



Sources: Capital Economics. Survey results weighted to account for different scheme types and urban or rural location

Bruttolista indikatorer SROI

Indikatorer relevanta att fånga för att efter en tid kunna göra en kalkyl av det ekonomiska utfallet av konceptet.

Bostäder till överkomliga priser (SDG targets)

1. Förändring i boendekostnad per äldre som flyttar in i hyresbostad. Alternativkostnad för flytt till Norrköping. ±
2. Antal vuxna som köper de frigjorda villorna, pris vs nybyggd villa. ±
3. Antal vuxna & barn som flyttar till orten. ±

Bruttolista indikatorer SROI

Indikatorer relevanta att fånga för att efter en tid kunna göra en kalkyl av det ekonomiska utfallet av konceptet.

Skapande av sysselsättning, inklusive genom den potentiella effekten av lån till små och medelstora företag samt mikrofinansiering (SDG targets)

Åtgärd: Man gynnar en lokal byggare Intäktsströmmar stannar inom kommunen.

1. Volymen inbetald mervärdesskatt utifrån byggkontraktet. €
2. Ekonomiska överskottet för lokala byggentreprenören utifrån byggkontraktet. €
2. Man gynnar en lokal byggare, värdeökning i kapital stannar inom kommunen. €

Åtgärd: Denna lokala byggare tar in lärling/praktikant i form av en ung eller nyanländ person

1. Antal lärlingar som får lärlingsanställning genom byggkontraktet. ±
2. Antal praktikanter som får praktikplats genom byggkontraktet. ±
3. Volymen ökad disponibel inkomst för lärlingen. ±
4. Volymen inbetalda sociala avgifter och kommunalskatt för lärlingsanställningen. ±
5. Volymen icke realiserad ekonomisk ersättning till lärlingen (på kort sikt, men också på lång sikt om det leder till anställning) från exempelvis ekonomiskt bistånd eller Försäkringskassan. ±
6. Leder praktiken till en anställning är ovanstående ekonomiska parametrar aktuella också för praktikanten (på något längre sikt). ±

Bruttolista indikatorer SROI

Indikatorer relevanta att fånga för att efter en tid kunna göra en kalkyl av det ekonomiska utfallet av konceptet.

Skapande av sysselsättning, inklusive genom den potentiella effekten av lån till små och medelstora företag samt mikrofinansiering (SDG targets) (forts)

Åtgärd: Det tillskapas verksamhetslokaler i bottenvåningen.

1. Antal nyetablerade näringsverksamheter som hyr verksamhetslokalerna, eller som flyttar in i lokaler som lämnas till förmån för de aktuella verksamhetslokalerna. ±
2. Volymen inbetalda skatt utifrån den nyetablerade verksamheten (företagsskatt, mervärdesskatt, sociala avgifter, kommunalskatt, statlig inkomstskatt). €

Bruttolista indikatorer SROI

Indikatorer relevanta att fånga för att efter en tid kunna göra en kalkyl av det ekonomiska utfallet av konceptet.

Uppbyggd kunskap möjliggör att starta fler byggemenskaper i närliggande ort, i detta fall Kvarsebo. Exemplets makt.

Åtgärd: De som startat byggemenskapen i Krokek hjälper de äldre i Kvarsebo att starta.

1. Ekonomiska värdet blir rimligen i paritet med det totala ekonomiska värdet av boendet i Krokek/Kvarsebo. Så en kalkyl för de senare ger en uppfattning om det ungefärliga värdet för andra motsvarande byggemenskaper. €

Värdeökning fastighetskapital stannar i orten. Stavsjö och Krokek bildar ett lokalt icke-vinstdrivande utvecklingsbolag (SvB) för att i en fas bygga bostäder, men i andra faser fortsätta bidra till bygdens utveckling med lokal matbutik, vård eller annan service som behövs. Exemplet Stavsjö har visat att detta nu är en av få små orter som växer i Nyköping/Norrköping.

Åtgärd: Bildande av lokalt utvecklingsbolag (SvB) som gör mer än bygger bostäder.

1. Eventuellt mätt som ökade fastighetsvärden, eller icke-minskade fastighetsvärden jämfört med jämförbara orter i landsbygd. Den här är betydligt svårare, särskilt som den blir betydligt mer spekulativ. Har i det här skedet därför valt att inte beakta den då det behövs mer detaljer om det potentiella utfallet för att ens identifiera lämpliga parametrar att följa (likväl som individuella effekter). €

Forskning om äldre och kostnaden för ensamhet

(Källa: Ældres livskvalitet i seniorbofællesskaber, Realdania 2019)

- Vi översätter *seniorbofællesskab* med *seniorbogemenskab*. Definitionen på *seniorbofællesskab* är flytande men inkluderar minst en gemensamhetslokal/hus, *fælleshus*, och en *aktiv social gemenskap*, samt någon form av åldersgräns (55+) för inflytt bostäderna. Formen kan vara radhus, eller lägenhet.
- 8% av alla äldre danskar, idag ca 1 miljon, vill flytta till en seniorbogemenskab (seniorbofællesskab). Efterfrågan är cirka 30 ggr högre än tillgången. Samtidigt kommer antalet äldre i proportion till befolkningen att öka från 1 miljon till 1,5 miljoner år 2044.
- De vanligaste orsakerna äldre danskar vill flytta från sina hem inom de närmaste fem åren är:
 1. Få ett mindre hem (47%)
 2. Att bli av med trädgårdsarbete (21%)
 3. Bo mer centralt (14%)
 4. Få ett billigare hem (12%)
 5. Undvik trappor (11%)
- Av de som vill flytta säger sig 30% föredra en flytt till seniorbogemenskab.

Forskning om äldre och kostnaden för ensamhet

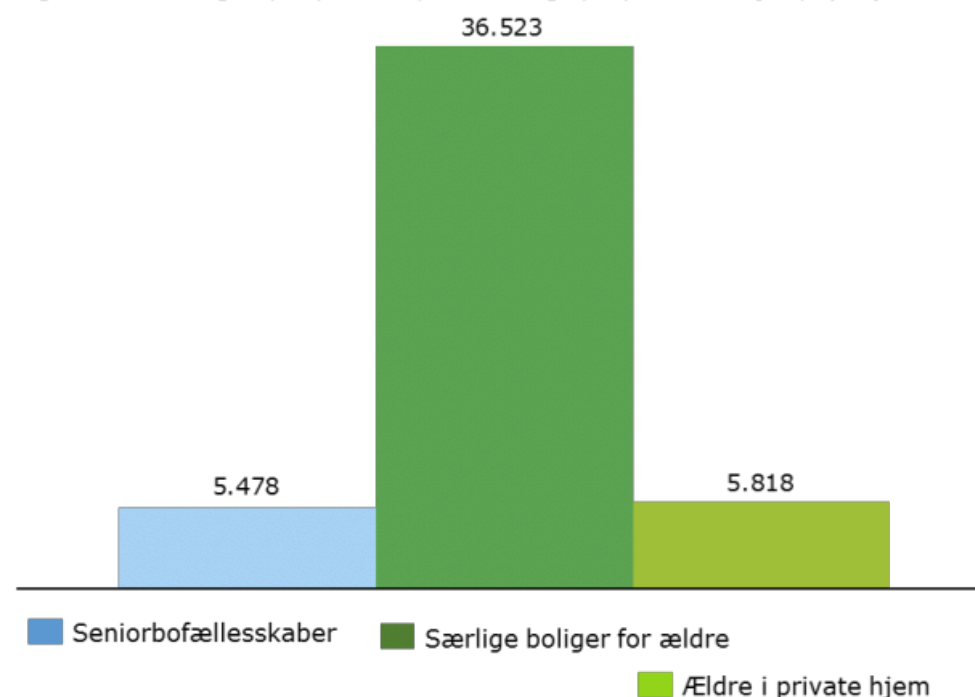
(Källa: Äldres livskvalitet i seniorbofællesskaber, Realdania 2019)

- De boende i seniorbogemenskap är som grupp äldre, har sämre hälsa och är oftare ensamma utan partner än äldre som bor i sina egna hem. *Trots dessa faktorer* som, allt annat lika, försämrar livskvaliteten, finns det i allmänhet en hög självupplevd livskvalitet bland äldre i seniorbogemenskaper.
- 76% överens om att de har mer kontakt med grannarna i seniorbofællesskapet, än i sitt tidigare hem.
- 93% instämmer helt/delvis i påståendet ”Jag tror att det har ökat min livskvalitet i ålderdomen genom att flytta till seniorboendet”

Forskning om äldre och kostnaden för ensamhet

(Källa: Äldres livskvalitet i seniorbofællesskaber, Realdania 2019.)

Fig. 1: Gns. udgift pr. person pr. år brugt på praktisk hjælp (kr.)



Kilde: Interview med casekommuner, Fritvalgsdatabasen, Rambøll Management

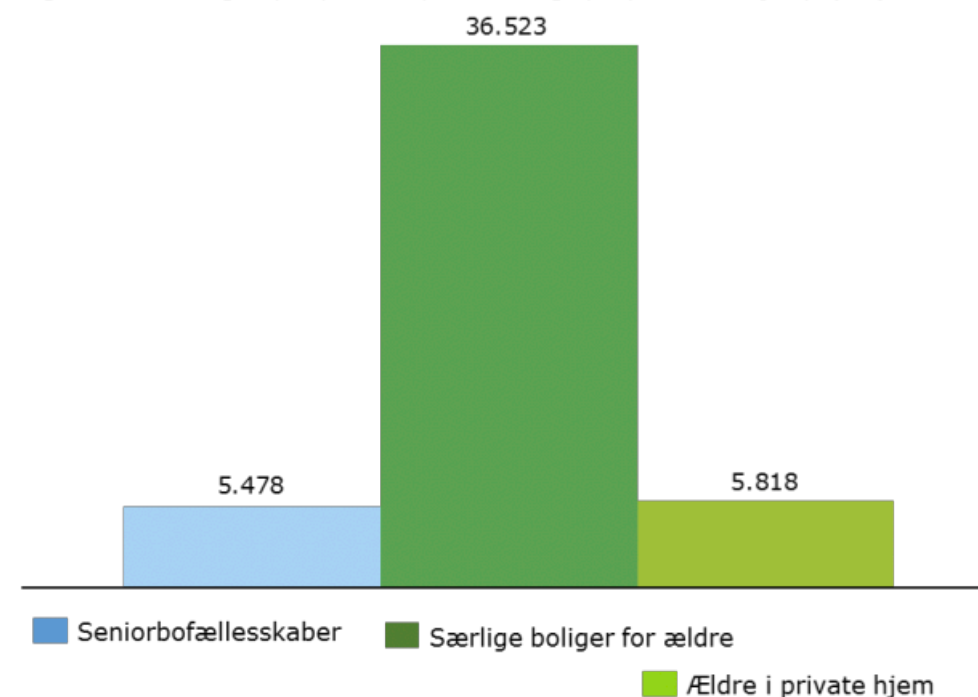
- Seniorbostadsgemenskaper har, allt annat lika, en kostnadsminskande effekt på kommunal hemvård i form av minskad transporttid och grannhjälp för praktiska uppgifter som minskar behovet av hemtjänst. (Realdania/Rambøll Management (2016): "Analyse af sammenhængen mellem boligformer og samfundsøkonomiske udgifter til ældre")

Forskning om äldre och kostnaden för ensamhet

(Källa: Ældres livskvalitet i seniorbofællesskaber, Realdania 2019.)

- Boende i seniorbogemenskaber är i genomsnitt betydligt äldre än invånare i egna hem och har därför större hälsoutmaningar.
- Samtidigt är 76% av äldre i privata hem sambo med en make, medan detta endast gäller 35% av de äldre i seniorbogemenskaber.
- Den grupp som mest liknar äldre i seniorbogemenskaber (ljusblå stapel) är äldre som är boende i specialboende för äldre (mörkgrön stapel).

Fig. 1: Gns. udgift pr. person pr. år brugt på praktisk hjælp (kr.)



Kilde: Interview med casekommuner, Fritvalgsdatabasen, Rambøll Management

Forskning om äldre och kostnaden för ensamhet

(Källa: Ældres livskvalitet i seniorbofællesskaber, Realdania 2019)

- Grunden för studien är data från den danska äldredatabasen, som samlades in 1997-2002-2007-2012-2017, med 10 000 respondenter.
- Äldre en hög självupplevd livskvalitet, där de har ett medelvärde på 8,3 på en skala från 0-10 i upplevd livskvalitet, där 10 är "helt nöjda" och 0 "inte alls nöjda".
- I gruppen ensamma äldre sjunker livskvaliteten till bara 5,6.
- Ett starkt samband mellan upplevd ekonomi och ensamhet, där 39,8% av äldre med dålig ekonomi är ensamma, medan endast 9,4 procent av äldre med god ekonomi är ensamma.

Sociala obligationer

- **Exempel på indikatorer från "Mapping SDGs to Green, Social and Sustainability Bonds 2020":**
- **SDG 1**
 - Number of people provided with basic service
 - Number of microfinance loans
 - Number of people benefitting from measures to mitigate the consequences of climate change such as natural disasters
- **SDG 3**
 - Number of people reached with improved health care
 - Cost reduction for standard treatments and medicines
 - Amount of wastewater treated, reused or avoided before and after the project
- **SDG 7**
- **SDG 8**
 - Number of jobs created
 - Number of jobs supported
 - Number of SME or microfinance loans

Grundkrav på indikatorer

- Relevanta
- Mätbara
- Robusta (litet beroende av externa faktorer)
- Spårbara
- Pålitliga (hög datakvalitet)
- Kontinuerligt tillgängliga



- Medianvärdet i sociala investeringar från kommuner är förhållandevis lågt i förhållande till deras totala omsättning: 5 Mkr.
- ”I en kommunalekonomisk kontext är investering förbehållet fasta tillgångar (byggnader, vägar etc.). Investeringar i humankapital betecknas som offentlig *konsumtion* och tas upp som *kostnader* i redovisningen. Därmed betraktas investeringar i humankapital som direkta utgifter i stället för investeringar. Budgetplanering och redovisningar följer denna uppdelning och det leder till begreppsförvirring. ” ESO 2020:1