



Boligmarkedets sistegangskjøpere

Hvordan kan privat boligformue bidra til velferdsstatens økonomiske bærekraft?

Last-time Homebuyers

How can private housing wealth contribute to the sustainability of the welfare state?

Hans Christian Sandlie

Forskningsleder, Velferdsforskningsinstituttet NOVA

hans.c.sandlie@oslomet.no

Lars Gulbrandsen

Forsker I, Velferdsforskningsinstituttet NOVA

lars.gulbrandsen@oslomet.no

Sammendrag

Formålet med denne artikkelen er å gi en første oversikt over den økte mobiliteten ved hjelp av data fra en landsrepresentativ spørreundersøkelse i aldersgruppen 60 til 75 år gjennomført i 2019, samt befolknings- og flyttestatistikk for perioden 2005 til 2018 for de samme aldersgruppene. Vi kartlegger omfanget av flytting blant eldre og i hvilken grad flyttetilbøyeligheten har endret seg de seinere årene. Siden slik flytting i stor grad skjer gjennom det ordinære boligmarkedet, med den private boligformuen som innsats, introduserer vi begrepet «sistegangskjøpere». Vi spør i hvilken grad slik markedsaktivitet og flytteaktivitet seint i livet innebærer en tilpasning av boligsituasjonen til alderdom og funksjonsnedsettelse. I den grad dette viser seg å være tilfelle, vil det ikke bare bidra til å bedre eldres livskvalitet. Det vil også kunne forlenge den tida eldre kan bo i eget hjem, og samtidig gjøre det lettere og billigere for kommunene å gi nødvendig helsehjelp og omsorgstjenester. I den grad middelaldrende og eldre bruker sin private boligformue til å anskaffe seg en mer aldersvennlig bolig, bidrar de dermed også til å sikre velferdsstatens økonomiske bærekraft.

Våre resultater viser at blant dem i alderen 70 til 75 år har omkring én tredjedel flyttet inn i boligen de nå bor i, etter at de fylte 60 år. Majoriteten av disse har flyttet inn i det vi kan definere som en aldersvennlig bolig. Flyttedata viser at andelen som flytter i aldersgruppen 60 til 74 år, har vært stigende i perioden vi har studert. Det er særlig eldre i byer og tettbygde strøk som flytter, ikke de som bor i spredtbygde strøk. Dette kan skyldes en markedssvikt i det lokale boligmarkedet, der tilbudet av aldersvennlige boliger mangler og verdien av eksisterende bolig er langt lavere enn det en må betale for en ny og aldersvennlig bolig. Slike skillelinjer kan potensielt sett skape sosial og geografisk ulikhet i morgendagens eldreomsorg. Samtidig vil eldre bidra til velferdsstatens bærekraft ved å benytte egne ressurser til å flytte til en aldersvennlig bolig hvor de kan bo lenger uten hjelp, og hvor hjelp kan tilbys lettere og billigere. Dette vil gi myndighetene mulighet til å spisse ressurser mot dem som trenger dem mest.

Nøkkelord

sistegangskjøpere, flytting, aldersvennlige boliger, eldre

Abstract

The purpose of this article is to provide an initial overview of the increased residential mobility among the elderly. By applying data from a nationally representative survey in the age group 60 to 75 years conducted in 2019, as well as population and migration statistics for the period 2005 to 2018 for the same age groups, we map the extent of relocation and the extent to which the propensity to move has changed in recent years. To describe that such relocation

largely takes place through the ordinary housing market, we introduce the term 'last-time buyers'. We ask the extent to which such market activity and late-life residential mobility entail an adaptation of the housing situation to old age and disabilities. Our results show that among those aged 70 to 75, about one third have moved into the dwelling they now live in after the age of 60. The majority of these have moved into what we can define as an age-friendly dwelling. Migration data show that the proportion of people moving in the age group 60 to 74 years has been rising in the period we have studied. It is particularly older people in towns and urban areas who move, not those who live in sparsely populated areas. This may be due to a market failure in the local housing market, where the supply of age-friendly housing is lacking, and the value of existing housing is far lower than what one must pay for a new and age-friendly dwelling. Such dividing lines could potentially create social and geographical inequality in tomorrow's elderly care. At the same time, the elderly will contribute to the sustainability of the welfare state by using their own resources to move to an age-friendly dwelling where they can live longer without help and where help can be offered more easily and cheaper. This may give the authorities the opportunity to sharpen resources towards those who need them most.

Keywords

last-time buyers, residential mobility, age-friendly housing, the elderly

Innledning

Eldres beslutning om hvor og hvordan de vil bo i alderdommen, har stor betydning for de eldre selv og for bolig- og velferdspolitikken. Boforholdene blant eldre påvirker både den enkeltes livskvalitet og ressursbruken i helse- og omsorgssektoren. Siden begynnelsen av 1990-tallet har det vært en politisk målsetting å utvikle en mer bærekraftig omsorgsmodell for et aldrende samfunn og muligheter til å bo i egen bolig livet ut (NOU 1992: 1, s. 227–230). Modellen innebar en vending av omsorgspolitikken, der boliggyøring ble et sentralt virkemiddel (Daatland, 2014). Målsettingen var å normalisere livet for eldre med omsorgsbehov og at overgangen i livets seinere faser ble mykere. Folk skulle få muligheten til å bo lengst mulig i egen bolig og motta tjenester der. I tillegg lå det et økonomisk motiv til grunn for omleggingen: Velferdsstatens bærekraft skulle sikres gjennom en ansvarsdeling i omsorgspolitikken, der eldre selv skulle ta ansvar for bolig og kommunene skulle stå for de nødvendige tjenestene. En økende boligformue blant eldre tilsa at offentlige midler kunne vris fra subsidiering av boliger til finansiering av omsorgstjenester (Barlindhaug, 1995, 2003).

Selv om boliggyøring av eldreomsorgen i sin første fase mye dreide seg om omsorgsboliger, og et ønske om å utsette og kanskje unngå den kostbare institusjonsomsorgen, dreier den seg i dag også om å vektlegge den enkeltes ansvar for å planlegge og tilrettelegge for en aldersvennlig bolig innenfor den ordinære boligmassen (Meld. St. 15 (2017–2018), s. 12). Dagens eldre har opplevd en historisk unik prisøkning på boligmarkedet, og mange har dermed en stor boligformue som gir dem gode muligheter til å finansiere en ny, mer praktisk og tilpasset bolig (Sandlie og Gulbrandsen, 2018). Et bredere tilbud av nye boligløsninger for eldre i det ordinære boligmarkedet betyr også at tilgangen på slike boliger er blitt enklere (Daatland, 2014; Schmidt, Holm & Nørve, 2013). Dette gjør det rimelig å spørre om det er en tendens til at flere eldre flytter til og blir boende lenger i en aldersvennlig bolig. Det vil si en bolig som er tilrettelagt for selvstendighet og aktiv livsførsel, og slik sett reduserer etterspørselen etter omsorgstjenester og hjelpemidler (Departementene, 2016, s. 28).

Tradisjonelt er eldre forbundet med lav mobilitet på boligmarkedet (Barlindhaug, 2003; Yttrehus & Fyhn, 2006a, 2006b; Martens, 2018). Mange har ønsket å bli boende i den boligen de allerede bor i, selv når de får et økende hjelpebehov (Hansen & Daatland, 2016; Munkejord, Eggebø & Schönfelder, 2018). Nyere studier, både nasjonalt og internasjonalt, peker imidlertid i retning av økt mobilitet blant eldre (Abramsson & Andersson, 2016; Gulbrandsen, 2016; Sørvoll, Sandlie, Norvik & Gulbrandsen, 2016). Formålet med denne artikkelen

er å gi en første oversikt over den økte mobiliteten ved hjelp av data fra en landsrepresentativ spørreundersøkelse i aldersgruppen 60 til 75 år gjennomført i 2019, samt befolknings- og flyttestatistikk for perioden 2005 til 2018 for de samme aldersgruppene. Vi vil kartlegge omfanget av flytting blant eldre og i hvilken grad flyttetilbøyeligheten har endret seg de seinere årene. Siden dette i stor grad skjer gjennom det ordinære boligmarkedet, med stor privat boligformue som innsats, har vi introdusert begrepet «sistegangskjøpere». Vi spør i hvilken grad slik markedsaktivitet og flytteaktivitet seint i livet innebærer en tilpasning av boligsituasjonen til alderdom og funksjonsnedsettelse. I den grad dette viser seg å være tilfelle, vil det ikke bare bidra til å bedre Eldres livskvalitet. Det vil også kunne forlenge den tida eldre kan bo i eget hjem, og samtidig gjøre det lettere og billigere for kommunene å gi nødvendig helsehjelp og omsorgstjenester. I den grad middelaldrende og eldre bruker sin private boligformue til å anskaffe seg en mer aldersvennlig bolig, bidrar de dermed også til å sikre velferdsstatens økonomiske bærekraft.

Livsløp og mobilitet på boligmarkedet

Det tradisjonelle perspektivet på boligvalg har vært at folk tilpasser boligsituasjonen når det oppstår en ubalanse mellom den aktuelle boligen de bor i, og husholdets preferanser og behov (Rossi, 1955; Morris & Winther, 1975). Boligtilpasning blir på denne måten forstått i et livsløpsperspektiv, og boligvalg blir knyttet til sentrale livshendelser som pardanelse, familieforøkelse, samlivsbrudd og endringer i yrkeskarrieren (Mulder, 1993; Clark & Dieleman, 1996). I sammenheng med Eldres boligvalg kan spesielt langvarig sykdom eller uførhet, pensjonering, familieoppløsning, tap av ektefelle og store uforutsette utgifter påvirke sannsynligheten for å flytte eller bli boende i eksisterende bolig. Forutsetningen for flytting gjennom salg og kjøp i det ordinære boligmarkedet er at fordelene med å bytte bolig overstiger ulempene, og at husholdet faktisk har mulighet til å gjennomføre en flytting med utgangspunkt i egne ressurser og tilbudet av boliger på det lokale boligmarkedet. Ulempene eller transaksjonskostnadene som er forbundet med flytting, gjør at folk sannsynligvis vil forsøke å ta høyde for en framtidig livssituasjon når de først bytter bolig (Nordvik, 2001). For dem som flytter seint i livet, vil sannsynligvis planlegging for alderdom og funksjonsnedsettelse inngå i overveielser, selv om dette ikke er en aktuell og akutt livssituasjon på flyttetidspunktet.

Eldres boligsituasjon er først og fremst preget av stabilitet (Abramsson, Elmqvist & Magnusson Turner, 2014; Lowies, Whait & Lushington, 2020). Mange av dagens eldre nordmenn har hatt en tradisjonell boligkarriere som endte opp i en selveid enebolig (Gulbrandsen, 1984). De flyttet inn i en husbankfinansiert enebolig på 1950-tallet, der de ble boende selv om familie- og livssituasjonen endret seg. Eneboligen ble et livsprosjekt som de hadde opparbeidet seg sterk tilknytning til (Kjølørød, 1981).

Slik var det langt på vei fortsatt mot slutten av århundret. En landsrepresentativ survey fra 1995 viste at blant de spurte mellom 62 og 70 år hadde 11 prosent flyttet inn i daværende bolig etter de fylte 62 år, mens ytterligere 5 prosent hadde planer om å flytte (Gulbrandsen, 1998). Forskjeller mellom de bofaste og flytterne kunne tolkes som at flytting i denne aldersgruppen mer bunnet i problemer i nåtid eller i nær fortid enn av forberedelse til pensjonisttilværelsen. De som flyttet, hadde klart mindre formue og dårligere likviditet enn bofaste. De bofaste var også klart oftere gift, mens flytterne oftere var skilt eller enker/enkemenn (ibid., s 10).

Til tross for at stabilitet lenge var hovedbildet når det gjaldt Eldres boligsituasjon, er det funn i nyere studier fra Sverige som peker i retning av økt mobilitet (Abramsson & Anders-

son, 2012; Abramsson mfl., 2014; Abramsson & Andersson, 2016; Abramsson & Hagberg, 2020). Blant dem som flytter, er det noen få som flytter fra eid bolig til leiebolig (Abramsson & Andersson, 2012; Abramsson mfl., 2014; Abramsson & Andersson, 2016). Videre kjenntegnes flyttemønsteret av at man flytter fra en stor til mindre bolig, som oftest fra enebolig til leilighet (Abramsson & Andersson, 2012, 2016). Studiene avdekker også en geografisk variasjon i flyttingen. Abramsson og Andersson (2016) fant for eksempel at eldre i de største byene og eldre i rurale kommuner var mindre tilbøyelige til å flytte enn andre. Eldre på landsbygda har en stedbunden boform – mange har bodd i samme bolig i mer enn 20 år, og de fleste planlegger å bli boende i denne boligen (Abramsson & Hagberg, 2020).

Det finnes også norske studier av eldres boligpreferanser og flyttemønster (Ytrehus & Fyhn, 2006a, 2006b; Ytrehus & Gulbrandsen, 2012; Ruud, Schmidt, Sørli, Skogheim & Vestby, 2014). I en undersøkelse Ytrehus og Fyhn (2006b) gjennomførte blant eldre i alderen 50, 60 og 70 år, fant de at eldre i store kommuner hadde større flyttetilbøyelighet enn eldre i små kommuner. Videre fant de at eldre i stor grad foretrakk boforhold som liknet det området de allerede var bosatt i. Her var det imidlertid et viktig unntak for dem som bodde i enebolig: Her fant de at en litt mindre andel ønsket å bo i enebolig i framtida enn andelen som bodde i enebolig på intervjuetidspunktet. Dette ble tatt som en indikasjon på økt etterspørsel etter andre boformer blant framtidens eldre. Ruud mfl. (2014) gjennomførte kvalitative intervjuer blant eldre bosatt i distriktskommuner. De fant at en del unge eldre ønsket å flytte til en sentralt beliggende leilighet, samtidig som at dette tilbudet ikke var tilgjengelig på det lokale boligmarkedet. De argumenterte for at distriktskommunene hadde behov for et mer variert boligtilbud. Disse funnene kan tolkes slik at boligmarkedet for eldre i stor grad var tilbudsstyrt, og at egenskaper ved de foreliggende tilbudene mer enn aktiv etterspørsel preget markedet.

I 2015 fant man imidlertid de første empiriske indikasjoner på at en endring var i gang. Ved å sammenlikne ferske boligkjøpere i to ganske identiske spørreundersøkelser fra 2012 og 2015 fant man at kjøpergruppen i 2015 var klart eldre enn tilsvarende kjøpergruppe i 2012 (Gulbrandsen, 2016, s. 31 ff.). Disse tendensene kom også fram i en seinere spørreundersøkelse fra 2016 (Sørvoll mfl., 2016). De meget store etterkrigskullene, både kalt «babyboomere» og «68-ere», trådte nå inn i pensjonistenes rekke, uten eneboligen som det livsprosjekt Lise Kjølørød så dekkende hadde beskrevet i 1981. Seinere, i 2019, har Sørvoll med flere kolleger (Sørvoll mfl., 2020) gjennomført undersøkelser blant eldre der de fant at en ikke ubetydelig andel eldre bytter bolig seint i livet. Blant disse flytter mange til mindre og lettstelte boliger. Det ble også avdekket stor geografisk variasjon i de eldres flyttemønstre, ved at eldre i spredtbygde kommuner hadde lavere flyttetilbøyelighet enn eldre bosatt i eller omkring store byer. Tilbudet av aldersvennlige boliger på det lokale boligmarkedet ble derfor fortsatt pekt på som en forutsetning for at eldre skal kunne tilpasse boligsituasjonen sin til alderdom og funksjonsnedsettelse. Men samtidig var en økt etterspørsel i ferd med å vokse fram i de samme aldersgruppene. Undersøkelsen Sørvoll med kolleger gjennomførte i 2019, ligger til grunn for analysene i denne artikkelen.

Data og metode

Artikkelen baserer seg på en spørreundersøkelse blant personer i aldersgruppen 60 til 75 år samt flyttedata fra Statistisk sentralbyrå (SSB) statistikkbank. Spørreundersøkelsen ble gjennomført i 2019 av TNS Kantar (tidligere Norsk Gallup) på oppdrag fra NOVA. Undersøkelsen er gjennomført ved bruk av nettbaserte skjema. Dette er en praktisk og kostnads-effektiv form for datainnsamling, men den får betydning for alderssammensetningen av

respondentene. Ved bruk av en slik nettbasert løsning er det av betydning for utvalgssammensetningen at respondentene har nettilgang. Andelen med nettilgang har økt de siste årene, og i 2019 benyttet omkring 94 prosent av befolkningen i alderen 16 til 79 år Internett daglig eller nesten daglig (jf. TNS Kantar, 2019). De eldste, særlig kvinner, er i mindre grad på nett enn yngre. I aldersgruppen 65 til 74 år bruker for eksempel 86 prosent av mennene og 76 prosent av kvinnene Internett daglig eller nesten daglig (TNS Kantar, 2019). Med et øvre aldersintervall på 75 år vil med andre ord deler av vår målgruppe ikke være tilgjengelig på nett. Basert på tidligere erfaringer med slike nettundersøkelser (Sørvoll mfl., 2016) mener vi at utvalget likevel gir et godt grunnlag for en generell oversikt over planlagt og gjennomført boligtilpasning med tanke på alderdommen i eldre husholdninger.

Undersøkelsen ble sendt ut til 5 175 personer i Norsk Gallups aksesspanel. De 2 786 respondentene som har besvart nettskjemaet, utgjør 96 prosent av dem som har åpnet undersøkelsen, og 54 prosent av alle utsendte invitasjoner. Utvalget følger befolkningens regionale fordeling. Menn i aldersgruppen 70 til 75 år er litt overrepresentert, mens menn under 65 år er tilsvarende underrepresentert (omkring 2–5 prosentpoeng). Endelig utvalg er imidlertid veiet etter kjønn, alder og bosted. Spørreundersøkelsen består av spørsmål som kartlegger boforhold, markedsaktivitet og boligpreferanser. I tillegg inneholder panelet til TNS Kantar en rekke typer bakgrunnsinformasjon om respondentene, som også er inkludert i datamaterialet. Samlet sett gir størrelsen på utvalget og sammensetningen av spørsmål oss et godt utgangspunkt for å beskrive individuell og geografisk variasjon i eldres tilpasning av egen boligsituasjon.

Vi studerer flytting blant eldre på to ulike måter. For det første er respondentene i spørreundersøkelsen spurt om når de flyttet inn i nåværende bolig. Ved å benytte opplysninger om alder og innflyttingsår kan vi identifisere alder da man flyttet inn i sin nåværende bolig, hvor lenge man har bodd i boligen, og andelen som har flyttet etter bestemte aldre. Svakheten med denne tilnærmingen er at vi går inn på et tidspunkt i en prosess som for en del av respondentene ikke er fullført. De yngste i vårt utvalg er i begynnelsen av 60-årene, og de er slik sett i en tidlig fase av alderdommen. Noen av disse kan med andre ord bytte bolig og gjennomføre en flytting på et seinere tidspunkt enn det som kartlegges i vår spørreundersøkelse. I tillegg til spørreundersøkelsen benytter vi registerbasert flyttestatistikk fra SSB (<https://www.ssb.no/befolkning/statistikker/flytting>). Denne statistikken gir for ethvert tenkelig tidspunkt antall årlige flyttinger i ulike aldersgrupper, samtidig som den gir grunnlag for å beregne aldersspesifikke flytterater. Flyttestatistikken gir oss dermed en mulighet til å gi en bredere beskrivelse av flyttemønsteret blant eldre, både omfang og andel, og hvordan dette mønsteret eventuelt har endret seg over tid. Tallene viser hvor mange som flytter innen og mellom norske kommuner. En utfordring er at denne statistikken er personbasert og ikke husholdningsbasert. Et ektepar som flytter, gir med andre ord to flyttinger, mens en enslig gir én.

For å beskrive boforholdene blant eldre benytter vi spørsmål om boligtype og eieform. Spørreundersøkelsen inneholder spørsmål om nåværende og forrige bolig, slik at vi kan identifisere om flyttingen innebærer en endring i boligsituasjonen. Selv om disse indikatorene gir en generell beskrivelse av boligsituasjonen, kan de uttrykke variasjon langs sentrale dimensjoner som individualitet–fellesskap og grad av individuelt ansvar som følger med eierskap. For eksempel innebærer selveieformen og eneboligen større individualitet og ansvar i boforholdet enn hva mer kollektive eieformer som leiligheter i sameier og borettslag representerer. I slike leiligheter vil eier normalt ha ansvar for indre vedlikehold av leiligheten, mens sameiet eller borettslaget normalt har ansvar for vedlikehold av bygning og utearealer.

Hvorvidt en bolig er tilgjengelig for eldre med nedsatt bevegelse, kan beskrives på ulike måter. For eksempel kan det stilles krav til universell utforming, som setter krav om både størrelsen på enkelte rom og fravær av terskler, eller at det finnes heis (Sørvoll mfl., 2020). Kravene om universell utforming er imidlertid først og fremst nødvendige for personer som er avhengige av rullestol, mens heis primært er knyttet til blokkbebyggelse. I våre analyser definerer vi tilgjengelighet ut fra spørsmål om boligen har bad, kjøkken, stue og minst ett soverom på inngangsplanet, og om boligen har trappefri adkomst fra terreng/parkering til inngangsparti. Vi har altså valgt å lage et forholdsvis enkelt mål for tilgjengelighet, der boligen blir definert som tilgjengelig dersom boligen har en trappefri adkomst og boligens nødvendige funksjoner er lagt på inngangsplanet. I vårt datamateriale er det 29 prosent av boligene som er tilgjengelige ut fra disse to kravene. En nesten like stor andel svarer imidlertid at boligen er egnet for funksjonshemmede selv om de mer objektive krav for tilgjengelighet ikke er oppfylt. Dette skyldes sannsynligvis et måleproblem. For eksempel vil en leilighet i første etasje som kun krever at et par trappetrinn forseres, være ekstremt mer tilgjengelig enn en leilighet i høyere etasjer dersom bygningen ikke har heis.

Vi studerer geografisk variasjon i eldres flytting ved å benytte en variabel for bostedets urbaniseringsgrad. Denne beskriver bostedet ut fra om det er sentrum eller forstad til storby, småby, tettbygd strøk i landkommune eller spredtbygd strøk. Variabelen brukes som en indikator på boligsammensetningen i det lokale boligmarkedet.

Økt mobilitet blant eldre

Flytting er en sentral del av folks boligkarrierer. Mens tidligere generasjoners boligkarrierer var kjennetegnet av forholdsvis få flyttinger, har det blant yngre generasjoner blitt vanligere å flytte flere ganger i løpet av boligkarrieren. Denne endringen kommer til uttrykk i tabell 1. Tabellen viser hvordan alder ved innflytting i nåværende bolig er fordelt ut fra desiler. Det vil si at alder for innflytting i nåværende bolig er ordnet etter økende alder og delt i ulike intervaller, der hvert intervall inneholder det samme antall observasjoner. I vårt utvalg har 10 prosent bodd i sin nåværende bolig helt siden de var 27 år eller yngre. Halvparten har bodd der siden de var 45 år eller yngre. Dette samsvarer med en boligkarriere der en kjøpte en bolig relativt tidlig i livsløpet og ble boende i den til tross for eventuelle endringer i livssituasjonen. Tabellen viser videre at en ikke ubetydelig andel har gjennomført en flytting forholdsvis seint i livsløpet. En femtedel i aldersgruppen 60 til 75 år flyttet inn i boligen de nå bor i, etter at de fylte 61 år, og 10 prosent har bodd i boligen siden de var 65 år.

Tabell 1. Alder ved innflytting i nåværende bolig for aldersgruppen 60–75 år. Desiler.
Kilde: TNS Kantar (2019)

1. desil	2. desil	3. desil	4. desil	5. desil	6. desil	7. desil	8. desil	9. desil
27	31	34	39	45	51	56	61	65

Tabell 2 tar tak i den seinere livsfasen og viser hvor stor andel som har flyttet inn i nåværende bolig etter fylte 60 år. Dette er en andel som naturlig vil øke gjennom livsløpet. Samtidig ser det ut til at flytting ofte skjer i slutten av 60-årene. Andelen som har flyttet etter at de rundet 60 år, stiger marginalt fra dem som er i slutten av 60-årene, til dem som er i begynnelsen av 70-årene. I sistnevnte gruppe oppgir nærmere en tredjedel at de har flyttet etter at de fylte 60 år. Dette viser at flytting seint i livsløpet er forholdsvis vanlig, og sammenlikninger med tidligere studier tyder på at dette er blitt mer vanlig de seinere årene. En surveyundersøkelse

fra 1995 viste at 11 prosent i aldersgruppen 62–70 hadde flyttet inn etter at de passerte 60 år (Gulbrandsen, 1998). Surveydata fra 2001 viser at 12 prosent i aldersgruppen 60–67 år og 22 prosent i aldersgruppen 68–75 år hadde flyttet etter at de hadde passert 60 år (Gulbrandsen & Langsether, 2001). Tilsvarende andel i aldersgruppen 60–69 år beregnet ut fra tabell 2 som hadde flyttet inn etter at de hadde passert 60, utgjør 17 prosent av de spurte i aldersgruppen.

Tabell 2. Andel i aldersgruppen 60–75 år som flyttet inn i nåværende bolig etter at de fylte 60 år. Prosent. Kilde: TNS Kantar (2019)

	60–64 år	65–69 år	70–75 år
Andel som flyttet inn etter fylte 60 år	7	27	32
	(960)	(863)	(930)

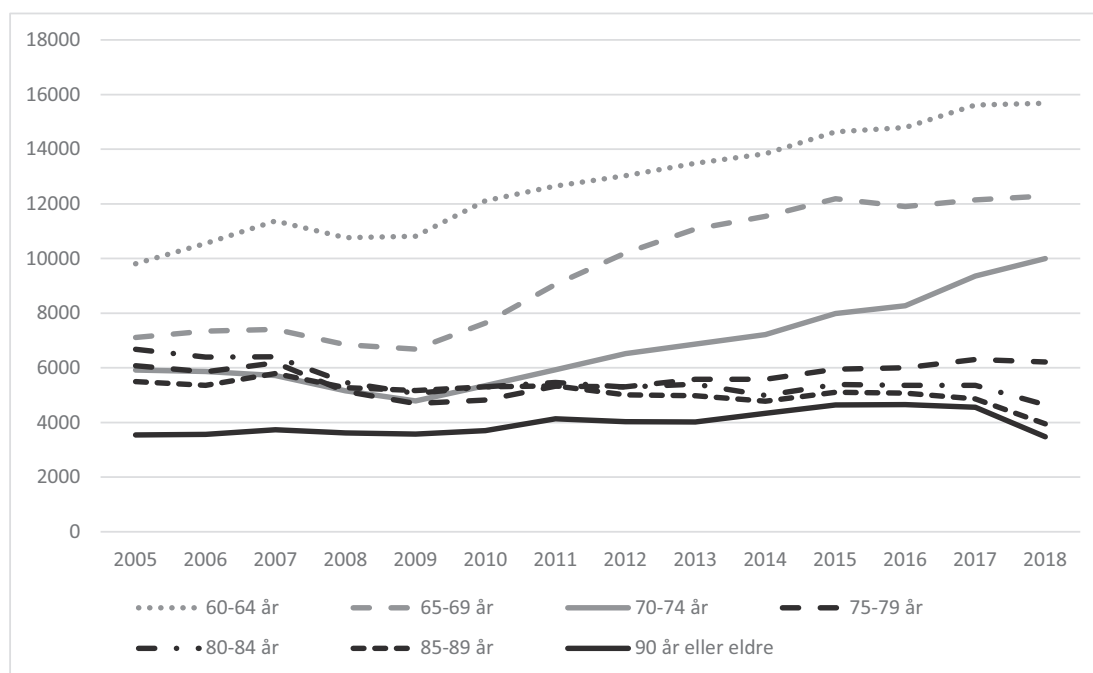
En annen tilnærming til å studere Eldres flyttestilbøynelighet er å spørre dem om flytteplaner. Selv om flytteplaner ikke sier noe om faktisk flyttestilferd, gir det oss en indikasjon på om personen ser for seg å bli boende i nåværende bolig eller ikke. Spørsmål om flytteplaner er særlig aktuelt for dem som har bodd i nåværende bolig noen år. Som vi ser av tabell 3, er det forholdsvis få som har umiddelbare flytteplaner, uavhengig av om de har vært bofaste eller flyttet etter fylte 60 år. Selv om vi spør om planer 10 år fram i tid, er det likevel ikke mer enn 15 prosent av de spurte som oppgir slike planer. Ser vi på den andre enden av fordelingen, de som regner med å bli boende i nåværende bolig, finner vi at 31 prosent av dem som flyttet inn i boligen før de ble 60, svarer bekreftende på dette. De som flyttet inn etter 60-årsdagen, regner stort sett med å bli boende, eller utelukker ikke å flytte i framtida. Det siste er kanskje et forbehold alle burde ta, slik at vi med en viss rimelighet kan si at 85 prosent av de eldre flytterne synes å ha funnet en bolig de planlegger å bli gammel i. De har blitt boligmarkedets sistegangskjøpere.

Tabell 3. Flytteplaner etter flyttestilhistorie i aldersgruppen 60–75 år. Prosent. Kilde: TNS Kantar (2019).

	Alle	Flyttet inn før 60 år	Flyttet inn etter 59 år	Flyttet inn etter 66 år
Konkrete flytteplaner før 5 år	8	8	5	3
Konkrete flytteplaner 5–10 år	7	8	3	1
Regner med å flytte etter 10 år	10	12	5	4
Utelukker ikke å flytte i framtida	33	35	24	19
Regner ikke med å flytte	38	31	61	69
Vet ikke	4	5	3	3
N:	(2767)	(2126)	(627)	(212)

Som nevnt ovenfor indikerer surveydata at det i løpet av de siste to tiårene er blitt mer vanlig å flytte blant middelaldrende og eldre i aldersspennet 60–75 år. Denne utviklingen bekreftes av flyttetall fra SSB. Figur 1 viser antall innenlandske flyttinger etter alder for perioden 2005

til 2018. Vi ser at for aldersgruppene mellom 60 og 74 år har det vært en betydelig økning i antall flyttinger fra 2008 og framover. Ser vi hele aldersgruppen under ett (tabell 4), ble det i 2008 registrert 22 765 flyttinger i denne aldersgruppen. Fem år seinere var antallet økt til 31 436, mens det i 2018 ble registret 37 967 flyttinger. Siden 2008 er det i absolutte tall en økning på 67 prosent. Unge eldre utgjør med andre ord en tallmessig sterkt voksende kjøpergruppe på boligmarkedet. Blant eldre i alderen 75 år eller eldre har flytteaktiviteten vært stabil eller avtagende i samme periode.



Figur 1. Innenlandske flyttinger (innen og mellom kommuner) etter alder og år. Antall. Kilde: Befolkningsstatistikk SSB

Utviklingen i antall flyttinger som beskrives i figur 1, tar ikke høyde for at antall personer i disse aldersgruppene også har vokst. Selv om babyboomen påvirket de yngste i aldersgruppen 60–74 i 2008, ble de eldste født i 1934. I 1930-åra var fødselstallene lave. Vi kan imidlertid beregne aldersspesifikke flytterater ved å kontrollere flyttetallene i hver aldersgruppe med antall personer i hver aldersgruppe. Tabell 4 viser utviklingen i flytterater for aldersgruppen 60 til 74 år i perioden 2008 til 2018.

Tabell 4. Samlet antall flyttinger og flytterater i aldersgruppen 60–74 år 2008–2018. Kilde: SSB Statistikkbanken. Tabell 09587. Innenlandske flyttinger

	2008	2013	2018
Antall personer som flyttet	22 768	31 436	37 967
Flytterater	3,7 %	4,3 %	4,6 %

Beregningene viser at det har skjedd en økning av flytteratene, fra 3,7 prosent i 2008 til 4,6 prosent i 2018. Flytteraten i 2018 var altså 24 prosent høyere enn i 2008. Dette kan synes å være en beskjeden endring, men størrelsen blir betydelig når den samles opp over tid. Blant dem som er 75 år i 2019, vil det altså være 9 prosentpoeng flere som har flyttet etter 60 år, sammenliknet med dem som var 75 år i 2009. Denne aldersgruppen har i den perioden vi studerer, ikke bare blitt mer tallrik. De flytter også oftere enn før.

Eldres boligtilpasning – flytter de til alderstilpassede boliger?

Selv om majoriteten i alderen 60 til 75 år ikke flytter, har mer enn én femtedel i vårt utvalg flyttet etter at de fylte 60 år. I dette avsnittet ser vi nærmere på hva slags boligsituasjon de flytter til. Tabell 5 viser nåværende og forrige boligtype blant dem som har vært bofaste eller flyttet etter fylte 60 år. I den sistnevnte gruppen finner vi en klar tendens til flytting fra enebolig til blokk. Blant disse flytterne er eneboligandelen blitt halvert etter flytting.

Tabell 5. Nåværende og forrige boligtype blant dem som har vært bofaste eller flyttet etter fylte 60 år. Prosent. Kilde: TNS Kantar (2019)

	Bofaste	Flyttet inn etter 59 år	
		Forrige bolig	Nåværende bolig
Enebolig	64	55	26
Andre småhus	19	22	20
Blokk	14	18	46
Annet	3	5	7
N:	(2126)	(627)	(627)

Overgangen fra enebolig til blokk innebærer også en overgang fra en individuell til kollektiv eieform. Dette kommer fram i tabell 6. Vi har ikke informasjon om eieform til forrige bolig. Vi må derfor begrense oss til å sammenlikne dem som har flyttet etter fylte 60 år, med dem som har vært bofaste. Slik eieforholdene er fordelt, ser vi ingen rimelig grunn til at flytterne før flyttingen skulle avvike fra eieforholdene blant dem som ikke har flyttet. Overgangen til kollektive eieformer, eie av seksjon i sameie eller andel i borettslag, betyr også at en stor del av det individuelle vedlikeholdsansvaret blir mindre enn hva som er situasjonen for en selveid enebolig. Flytting fra enebolig til leilighet kan med andre ord være uttrykk for en strategi for å opprettholde en opplevelse av selvhjulpenhet og autonomi der det samme ikke ville vært mulig med tyngende vedlikeholdsansvar.

Generelt sett bekrefter eieformfordelingen i tabell 6 at nordmenn flest som blir boligeiere før eller seinere i livsløpet, får et eierforhold til egen bolig. I aldersgruppen 60–75 svarer 96 prosent at de på ett eller annet vis eier den boligen de bor i. Vi ser imidlertid en interessant forskjell mellom dem som er bofaste, og dem som har flyttet seint i livsløpet. Leieboerandelen blant dem som har flyttet, er marginalt høyere enn blant dem som er bofaste. Hovedbildet er imidlertid at det er få som flytter til en leiebolig. Kun 7 prosent oppgir at de bor i en bolig de leier privat, og én prosent oppgir at de bor i en bolig de leier av kommunen.

Tabell 6. Eieform til boligen blant dem som ikke har flyttet etter 59 år, og blant dem som har flyttet. Prosent. Kilde: TNS Kantar (2019)

	Bofaste	Flyttet etter 59 år	Alle
Selveier	79	49	72
Eier seksjon i sameie	6	24	10
Andelseier i borettslag	12	18	14
Leier privat	2	7	3
Leier av kommunen	0,3	1	1
Annet	1	1	1
N:	(2126)	(627)	(2787)

Det kan se ut til at eldre som flytter seint i livsløpet, til en viss grad planlegger for en alderdom med nedsatt funksjonsevne. Dette inntrykket forsterkes når vi ser nærmere på svarfordelingen på et spørsmål om nåværende bolig er valgt med tanke på alderdom eller funksjonsnedsettelse. Tabell 7 viser at forekomsten av slik planlegging øker med alder ved innflytting. Blant dem som flyttet inn før de fylte 50 år, er det svært få som oppgir at de valgte bolig med tanke på alderdom eller funksjonsnedsettelse. Andelen som har lagt dette til grunn for boligvalget, er betydelig høyere blant dem som flyttet inn da de var i 50-årene, men det er særlig blant dem som har flyttet inn etter fylte 60 år, at boligvalget begrunnes på denne måten. Over halvparten av dem som flyttet inn etter at de ble 60 år, har valgt nåværende bolig med tanke på alderdom og funksjonsnedsettelse, og hele 68 prosent oppgir dette blant dem som flyttet inn etter at de fylte 67 år.

Tabell 7. Andel som har valgt nåværende bolig med tanke på alderdom eller funksjonsnedsettelse etter alder ved innflytting i nåværende bolig. Prosent. Kilde: TNS Kantar (2019)

Før 50	50–59	60–67	68–75
12	34	56	68
(1557)	(569)	(463)	(164)

Siden eldre flyttere i stor grad planlegger for en alderdom med nedsatt funksjonsevne, vil de også i større grad enn andre eldre bo i tilgjengelige boliger. Dette kommer fram av tabell 8, som viser boligens tilgjengelighet etter alder for innflytting. Generelt sett har nordmenns boligkarriere i liten grad tatt hensyn til en alderdom med behov for tilgjengelig bolig. Blant dem som flyttet inn før de fylte 50 år, bor bare hver femte person i en bolig som er tilgjengelig ut fra vår definisjon. Andelen øker med alder, og blant dem som har skiftet bolig relativt seint i livet, bor over halvparten i en tilgjengelig bolig.

Tabell 8. Boligens tilgjengelighet¹ etter alder for innflytting i aldersgruppen 60–75 år. Prosent. Kilde: TNS Kantar (2019)

Før fylte 50 år	50–59 år	60–67 år	68–75 år
19	35	49	54
(1557)	(569)	(463)	(164)

Tabell 8 viser det samme mønsteret vi fant i tabell 7. Andelen som bor i tilgjengelig bolig, er imidlertid noe lavere enn andelen som sier de valgte nåværende bolig med tanke på en alderdom med funksjonsnedsettelse, skulle tilsi. Dette tror vi må ses i sammenheng med definisjonen vi har valgt for tilgjengelighet, samt at tilgjengelighet ikke nødvendigvis er noe folk tenker på når de velger en bolig for alderdommen.

Rammebetingelser på lokale boligmarkeder

Vi har dessverre ikke spurt om boligens alder, men vi antar at en del av dem som bytter bolig i eldre år, flytter til nybygg eller nyere boliger enn den de flytter fra. Dette betyr at økonomi kan være vesentlig for mulighetene for å bytte bolig. Hvordan markedet verdsetter boligen det flyttes fra og den boligen det flyttes til, vil være av stor betydning for handlingsrommet den enkelte velger innenfor. De som eier bolig, er blitt spurt om hva de regner med å få for boligen dersom den skulle selges. Det er lavere responsrate på dette spørsmålet enn på de øvrige, og 73 prosent av boligeierne har gitt en antatt markedsverdi på egen bolig. Svarprosenten er litt lavere blant dem som har vært bofaste etter at de fylte 60 år (72 prosent) enn blant dem som har flyttet (77 prosent). Dette kan ses i sammenheng med at det i den sistnevnte gruppen er flere med fersk erfaring fra markedet. I tabell 9 har vi sammenliknet fordelingen av antatt markedsverdi innenfor disse to gruppene. Vi ser en svak tendens til at flytterne anser sin bolig å være mer verdifull enn de som så langt ikke har flyttet. Selv om folk flytter fra enebolig til blokkleilighet, ser det altså ut til at de nye boligene ikke er nevneverdig mindre verdt. Tvert imot. Det kan se ut til at de eldre flytterne har noe dyrere bolig enn de som foreløpig ikke har flyttet, slik at de som flytter, må regne med å betale mer for den nye boligen enn de får for den gamle (jf. Sørvoll mfl., 2016; Sørvoll mfl., 2020). Dette er stikk i strid med hva man fant i tilsvarende undersøkelser 25 år tilbake. Den gang hadde de eldre flytterne klart lavere formue enn de som fortsatt var bofaste (Gulbrandsen, 1998).

1. Tilgjengelighet er definert som at boligen har en trappefri adkomst, og at boligens nødvendige funksjoner er lagt på inngangsplanet.

Tabell 9. Antatt markedspris i 1000 kr for nåværende bolig blant dem som har flyttet inn i boligen før eller etter fylte 60 år. Kilde: TNS Kantar (2019)

	Bofaste	Flyttet etter 59 år	Alle
1. desil	2000	2000	2000
1. kvartil	2800	3000	2800
Median	3800	4300	4000
3. kvartil	5000	6000	5500
9. desil	8000	9000	8000
N=	(1482)	(440)	(1932)
Andel svart:	72 %	77 %	73 %

En mismatch mellom det de må gi for en ny bolig, og det de kan forvente å få for den gamle, vil sannsynligvis påvirke de eldres beslutning om å flytte. Vi har spurt om i hvilken grad eldre opplever det at de ikke har råd til å flytte, som et moment i vurderingen om å bli boende i nåværende bolig. I tabell 10 ser vi at 1 av 6 oppgir det at de ikke har råd til å flytte, som viktig eller svært viktig for vurderingen om å bli boende i nåværende bolig. Videre ser vi at andelene som oppgir dette, varierer ut fra hvor de bor. Blant eldre bosatt i sentrum av en storby oppgir 1 av 10 det at de ikke har råd til å flytte, som en viktig eller svært viktig for vurderingen om å bli boende i nåværende bolig, mens tilsvarende andel blant eldre bosatt i spredtbygde strøk er 1 av 4. Dette er et uttrykk på variasjonen i lokale boligmarkeder som eldre forholder seg til. Det er sannsynligvis større mismatch mellom prisen de må gi for en ny bolig, og prisen de kan forvente for eksisterende bolig i mindre tettsteder og spredtbygde kommuner enn tilfellet er i og omkring byer.

Tabell 10. Andel i aldersgruppen 60–75 år som oppgir det at de ikke har råd til å flytte, som «viktig» og «svært viktig» for vurderingen om å bli boende i nåværende bolig etter bosted. Prosent. Kilde: TNS Kantar (2019)

	Sentrum i storby	Forstad til storby	Småby	Tettbygd strøk i landkommune	Spredtbygd strøk	Totalt
Jeg har ikke råd til å flytte	10	16	14	19	25	17
N:	137	245	254	244	167	1047

At betingelsene på det lokale boligmarkedet legger føringer på de eldres flyttetilbøyelighet, kommer fram av tabell 11. Tabellen viser andelen som har flyttet etter å ha rundet 60 år, etter nåværende bosteds urbaniseringsgrad. Andelen som har flyttet, er klart størst blant dem som er bosatt i sentrum av en storby, og minst blant dem bosatt i spredtbygde strøk. I den sistnevnte gruppen har 15 prosent flyttet etter at de ble 60, mens tilsvarende tall for bosatte i sentrum av storby er 35 prosent. Sannsynligheten for å flytte seint i livsløpet er med andre ord mer enn dobbelt så stor blant eldre bosatt i storbyene, sammenliknet med eldre bosatt i spredtbygde strøk.

Tabell 11. Andel i aldersgruppen 60–75 år som har flyttet etter fylte 60 år etter nåværende bosteds urbaniseringsgrad. Prosent. Kilde: TNS Kantar (2019)

Sentrum storby	Forstad til storby	Småby	Tettbygd strøk i landkommune	Spredtbygd strøk
35	23	25	22	15
(272)	(711)	(649)	(604)	(495)

En sentral betingelse for at eldre skal kunne flytte til en alderstilpasset bolig, er at det lokale boligmarkedet er velfungerende. For eldre bosatt i spredtbygde kommuner ser det imidlertid ut til at markedsmekanismene svikter med tanke på mulighetene for å flytte til en bolig tilpasset alderdom. Tidligere studier har pekt på at slike kommuner mangler et tilbud av aldersvennlige boliger (Brevik & Schmidt, 2005; Sørvoll mfl., 2016; Sørvoll mfl., 2018; Sørvoll mfl., 2020). Nyproduksjon er forbundet med økonomisk risiko, fordi nybygg vil være kostbare i forhold til det folk kan forvente å få for boligen de eventuelt skal selge.

Avsluttende diskusjon

For å kunne legge til rette for en bærekraftig eldreomsorg er det fra myndighetenes side ønskelig at folk både midt i livet og som eldre selv tar større ansvar for å skaffe seg en egnet bolig, og i større grad forbereder seg på en situasjon med større hjelpebehov. Den sterke økningen av denne gruppens boligformue legger forholdene vel til rette for dette. I denne artikkelen har vi sett nærmere på i hvilken grad personer i alderen 60 til 75 år oppnår en mer aldersvennlig boligsituasjon gjennom flytting. Fra forskningslitteraturen vet vi at flyttetilbøyelighet synker med alder, slik at eldre personer er mindre mobile på boligmarkedet enn yngre husholdninger. Dette henger blant annet sammen med at eldre har sterke emosjonelle og sosiale bånd knyttet til boligen og stedet de bor. Til tross for at det er stabilitet som preger eldres boligsituasjon, er det likevel noen studier som har pekt på tegn til større dynamikk på boligmarkedet også blant eldre. Denne artikkelen dokumenterer at dette også er i ferd med å skje i Norge. Det vil være av stor betydning både for den enkelte og for ressursbruken i omsorgssektoren dersom eldre planlegger og tilrettelegger boligsituasjonen for alderdom og funksjonsnedsettelse.

Selv om majoriteten av befolkningen ikke flytter på sine eldre dager, tyder våre funn på at det er en betydelig andel eldre som flytter etter at de runder 60 år. Videre flytteplaner er nesten fraværende i denne gruppen, slik at denne gruppen eldre utgjør det vi kan kalle boligmarkedets sistegangskjøpere. Flyttedata fra befolkningsstatistikken viser videre at andelen sistegangskjøpere har økt betydelig de seineste årene. Sistegangskjøperne ser med andre ord ut til å utgjøre en tallmessig sterkt voksende kjøpergruppe på boligmarkedet. Det er også tegn på at denne endringen er så sterk at dette markedssegmentet ser ut til å endres fra å være tilbudsbestemt til i større grad å være drevet av etterspørsel.

Andelen av boliger som er lite egnet for alderdommen, er sterkt redusert blant dem som har flyttet seint i livet. For denne gruppen representerer flyttingen, med ett viktig unntak, nesten utelukkende flytting til en aldersvennlig bolig. Det er et sterkt innslag av flytting fra enebolig til blokk. Det er kun en marginal overgang fra eie til leie, men en viss overgang fra individuell selveier til mer kollektive eieformer som sameier og borettslag. Flyttingen fra enebolig til leilighet samsvarer godt med et ønske om å opprettholde en stor grad av selvhjelpenhet og autonomi gjennom å redusere det individuelle ansvaret for vedlikehold av hus og hage.

Ved å flytte til mer aldersvennlige boliger vil de eldre bidra til velferdsstatens økonomiske bærekraft. Selv om mange makter dette innenfor rammene av velfungerende boligmarkeder, kan behov for hjelp eller en annen boligløsning likevel kunne oppstå før eller siden for de fleste. Poenget er at eldre som tilpasser boligsituasjonen sin gjennom flytting, i betydelig grad vil utsette slike behov. Det offentlige vil dermed kunne bruke knappe midler mer effektivt og konsentrere seg om andre behov. Samtidig vil de eldre selv oppnå økt velferd og livskvalitet, ikke bare ved å kunne bo flere år i eget hjem, men også i et aldersvennlig hjem. Sannsynligvis er det også andre positive effekter i form av en mer effektiv utnyttelse av boligmassen, men her trenger vi mer kunnskap om hvordan sistegangskjøpernes kjøp av mindre boliger påvirker bruk og fordeling av bruktboligmassen og i siste instans førstegangskjøpernes muligheter på boligmarkedet.

Analysene våre avdekker en viktig geografisk skillelinje i flyttemønsteret blant eldre. Flytting til aldersvennlige boliger pågår i byer og tettbygde strøk, men i mindre grad på landsbygda. Det lokale boligmarkedet setter fortsatt en viktig ramme for handlingsrommet de eldre har. For eldre bosatt i spredtbygde kommuner ser det ut til at markedsmekanismene svikter med tanke på mulighetene til å tilpasse egen boligsituasjon gjennom flytting. Det er langt færre eldre som flytter seint i livsløpet i spredtbygde strøk enn blant dem som bor sentralt i storby. Dette henger sammen med at tilbudet av aldersvennlige boliger er mindre i spredtbygde kommuner, samt at det er en mismatch eller usikkerhet knyttet til hva eldre i disse kommunene må betale for en ny bolig, og det de kan forvente å få igjen for nåværende bolig.

Målsettingen om at eldre skal ta større personlig ansvar for alderdommen gjennom å planlegge og tilrettelegge egen boligsituasjon for funksjonsnedsettelse ser ut til å ha god gjenklang hos eldre selv. Samtidig spiller strukturelle rammevilkår som kommunenes befolkningssammensetning og boligmarked en sentral rolle for de eldres muligheter til å ta ansvar for egne boforhold. Ved å understreke den enkeltes ansvar for å tilpasse boligsituasjonen for alderdom, underkommuniseres betydningen av strukturelle faktorer som påvirker tilgangen på slike boforhold. Boligformue og handlingsrommet på boligmarkedet er ikke likt fordelt blant eldre. Dette vil bidra til sosial og geografisk ulikhet i morgendagens eldreomsorg. Samtidig vil de eldre som faktisk bruker sin private boligformue til å flytte til mer aldersvennlige boliger, bidra til å øke velferdsstatens økonomiske bærekraft ved at de forlenger perioden som helt eller delvis selvhjulpne. Dette gjør at myndighetene kan bruke sine ressurser mer effektivt og spisse tiltak mot dem som trenger det mest.

Om artikkelen

Artikkelen er basert på data samlet inn gjennom prosjektet «Mobilitet blant eldre på boligmarkedet – holdninger, drivere og barrierer», finansiert av Husbanken og med forsker Jardar Sørvoll ved NOVA som prosjektleder.

Referanser

- Abramsson, M. (2008). Housing Careers in a Changing Welfare State – A Swedish Cohort Study. *Housing, Theory and Society*, 25(4), 231–253.
- Abramsson, M., & Andersson, E.K. (2012). Changing Preferences with Ageing – Housing Choices and Housing Plans of Older People. *Housing, Theory and Society*, 33(2), 217–241.
- Abramsson, M., & Andersson, E. (2016). Residential Mobility Patterns of Elderly – Leaving the House for an Apartment. *Housing Studies*, 27(5), 582–604.
- Abramsson, M., Elmqvist, A., & Magnusson Turner, L. (2014). *Äldres flyttningar och motiv till att flytte eller bo kvar*. Nationella institutet för forskning om äldre och åldrande (NISAL), Linköpings universitet.
- Abramsson, M., & Hagberg, J.E (2020). Housing plans of the oldest: Ageing in semi-rural areas in Sweden. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35, 27–43.
- Barlindhaug, R. (1995). *Kan eldres boligformue redde velferdsstaten? Mulige virkninger av å omgjøre bundet kapital i bolig til kontanter*. Prosjektrapport 86. Norges byggforskningsinstitutt.
- Barlindhaug, R. (2003). *Eldres boligkarrierer og formuesforvaltning*. Prosjektrapport 350. Norges byggforskningsinstitutt.
- Barlindhaug, R. (2009). *Eldres boligpreferanser*. NIBR-Notat 2009: 107.
- Brevik, I., & Schmidt, L. (2005). *Slik vil eldre bo: En undersøkelse av framtidige eldres boligpreferanser*. NIBR-rapport 2005: 17.
- Clark, W.A.V., & Dieleman, F.M. (1996). *Households and Housing: Choice and outcomes in the housing market*. Center for Urban Policy Research, Rutgers University.
- Daatland, S.O. (2014). *Boligjoring av eldreomsorgen?* NOVA-rapport 16/14.
- Departementene. (2016). *Flere år – flere muligheter: Regjeringens strategi for et aldersvennlig samfunn*.
- Gulbrandsen, L. (1984). Mindre stabilitet i borettslag. *Plan og Arbeid*, (7), 26–31.
- Gulbrandsen, L. (1998). Å flytte eller ikke flytte ... *Aldring og eldre*, (1), 8–10.
- Gulbrandsen, L., & Langsether, Å. (2001). *The elderly; asset management, generational relations and independence. Paper presented at the 5th Conference of the European Sociological Association*. Helsinki. August 2001.
- Gulbrandsen, L. (2016). *Nordmenns gjeld og formue høsten 2015*. NOVA-notat 3/11.
- Hansen, T., & Daatland, S.O. (2016). *Aldring, mestringsbetingelser og livskvalitet*. Rapport IS-2475. Helsedirektoratet.
- Kjølørød, L. (1981). Å bo som livsprosjekt. *Kontrast*, (6), 37–43.
- Lowies, B., Whait, R.B., & Lushington, K. (2020). Older people and home ownership: The intention to relocate. *Property Management*, 38(1), 37–51.
- Martens, C. (2018). Aging in which place? Connecting aging in place with individual responsibility, housing markets, and the welfare state. *Journal of Housing For The Elderly*, 32(1), 1–11.
- Meld. St. 15 (2017–2018). *Leve hele livet: En kvalitetsreform for eldre*. Helse- og omsorgsdepartementet.
- Morris, E.W., & Winter, M. (1975). A Theory of Family Housing Adjustment. *Journal of Marriage and Family*, 37(1), 79–88.
- Mulder, C. (1993). *Migration Dynamics: A Life Course Approach*. Thesis Publishers.
- Munkejord, M.C., Eggebø, H., & Schönfelder, W. (2018). Hjemme best? En tematisk analyse av eldres fortellinger om omsorg og trygghet i eget hjem. *Tidsskrift for omsorgsforskning*, 4(1), 6–16.
- Nordvik, V. (2001). Moving Costs and the Dynamics of Housing Demand. *Urban Studies*, 38(3), 519–523.
- NOU 1992: 1. (1992). *Trygghet – Verdighet – Omsorg*. Sosialdepartementet.
- Rossi, P.H. (1955). *Why families move: A study in the social psychology of urban residential mobility*. Free Press.

- Ruud, M.E., Barlindhaug, R., & Nørve, S. (2013). *Fremtidige boligbehov*. NIBR-rapport 2013: 25.
- Ruud, M.E., Schmidt, L., Sørli, K., Skogheim, R., & Vestby, G.M. (2014). *Boligpreferanser i distriktene*. NIBR-rapport 2014: 1.
- Sandlie, H.C., & Gulbrandsen, L. (2018). Homeownership and intergenerational relations and transfers, in B. Searle (red.), *Generational interdependencies: The Social Implications for Welfare* (s. 103–122). Vernon Press.
- Schmidt, L., Holm, A., & Nørve, S. (2013). *BOLIG+ Fremtidige boligløsninger for eldre og folk flest*. NIBR-Rapport 2013:19.
- Sørvoll, J., Martens, C., & Daatland, S.O. (2014). *Planer for et aldrende samfunn? Bolig og tjenester for eldre i kommunene*. NOVA-rapport 17/14.
- Sørvoll, J., Sandlie, H.C., Nordvik, V., & Gulbrandsen, L. (2016). *Eldres boligsituasjon: Boligmarked og boligpolitikk i lys av samfunnets aldring*. NOVA-Rapport 11/16.
- Sørvoll, J., Nordvik, V., Aarland, K., & Sandlie, H.C. (2018). *Bolig i det aldrende samfunnet: Analyse av rammebetingelser for fremskaffelse av velegnede boliger for eldre*. NOVA-rapport 12/18.
- Sørvoll, J. (red.), Gulbrandsen, L., Nordvik, V., Ekne Ruud, M., Sandlie, H.C., Skogheim, R., & Vestby, G.M. (2020). *Mobilitet blant eldre på boligmarkedet – holdninger, drivere og barrierer*. NOVA-rapport 5/2020.
- TNS Kantar. (2019). *Eldres boligsituasjon: Om undersøkelsen*. Pnr 19101203.
- Ytrehus, S., & Gulbrandsen, L. (2012). Äldres boendepreferanser i Norge. I M. Abrahamsson og C. Nord (red.), *Äldres boende- forskningsperspektiv i Norden* (s. 139–152). Lund: Studentlitteratur.
- Ytrehus, S., & Fyhn, A.B. (2006a). *Her vil jeg bo! Boligønsker blant 50-, 60- og 70-åringene i fire lokalmiljø*. Fafo-rapport 512.
- Ytrehus, S., & Fyhn, A.B. (2006b). *Bufast, Bjørvika og Benidorm: Boligplaner og boligønsker for eldre år*. Fafo-rapport 511.