

Rolf Barlindhaug

# Eldres boligpreferanser

**Tittel:** Eldres boligpreferanser

**Forfatter:** Rolf Barlindhaug

**NIBR-notat:** 2009:107

**ISSN:** 0801-1702  
**ISBN:** 978-82-7071-787-3  
**Prosjektnummer:** O-2726  
**Prosjektnavn:** Eldre og unges boligpreferanser

**Oppdragsgiver:** Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)

**Prosjektleder:** Rolf Barlindhaug

**Referat:** Notatet viser utviklingen i eldrebefolkningen frem til 2030 fordelt på sentrale og perifere kommuner. Boligpreferanser defineres i forhold til etterspørsel. Teorier om eldres flytting, studer av faktisk flytting og eldres flytteplaner vises. Ulike måter å bygge ned boligformue i alderdommen, holdninger til å gjøre dette, og produkter som letter slik nedbygging gjennomgås. Til slutt drøftes hvilke konsekvenser veksten i eldrebefolkningen og eventuelle endringer i eldres boligpreferanser kan få for innrettingen av framtidig nybygging av boliger.

**Sammendrag:** Norsk

**Dato:** April 2009

**Antall sider:** 35

**Utgiver:** Norsk institutt for by- og regionforskning  
Gaustadalléen 21  
0349 OSLO

**Vår hjemmeside:** <http://www.nibr.no>

Org. nr. NO 970205284 MVA

© NIBR 2009

# Forord

Notatet gjennomgår litteratur og data som kan belyse eldres boligpreferanser. Som et utgangspunkt viser vi at eldrebefolkningen vil vokse sterkt i årene fremover. Vi viser hvordan eldre bor i dag, omfanget av flyttinger og flytteplaner og vi ser dette i sammenheng med eventuelle ønsker om å forbruke av boligformue i alderdommen. Tilslutt drøfter vi hvordan eldres boligfrekvenser og flyttetilbøyeligheter vil påvirke behovet for bygging av nye boliger for eldre i årene som kommer.

Notatet er finansiert av Norske Boligbyggelags landsforbund (NBBL) som et av flere underlagsarbeider i forbindelse med NBBLs Framtidsprosjekt 2030, et prosjekt som har i oppgave å analysere ulike sider ved samfunnsutviklingen og se hvordan den påvirker boligsektoren og medlemmer i norske boligbyggelag.

Et utkast av notatet ble presentert for Framtidsprosjektets eldregruppe. Kontaktpersonen i NBBL har vært Tore Johannesen som herved takkes for konstruktive tilbakemeldinger på notatutkastet.

Oslo, april 2009

Berit Nordahl  
Forskningsjef

---

# Innhold

Forord.....	1
Figuroversikt.....	3
Sammendrag.....	4
1 Innledning.....	7
2 Om boligpreferanser.....	8
3 Eldrebefolkningen i Norge.....	9
4 Eldres boforhold.....	11
5 Teorier om eldres flytting.....	14
6 Studier og data om eldres flytting og boligpreferanser.....	17
7 Eldres formue, boligkapital og holdninger til å bruke av boligformue i alderdommen.....	22
7.1 Eldres formue.....	22
7.2 Hvordan bygge ned boligformue?.....	23
7.3 Arvens betydning og holdninger til å bruke av boligformuen.....	23
8 Boligmasse, nybygging og eldres boligpreferanser.....	26
Litteratur.....	29

---

## Figuroversikt

Figur 3.1	Fremskriving av eldrebefolkningen i Norge. Kilde SSB. Alternativ MMMM.....	9
Figur 3.2	Fremskriving av eldrebefolkningen 60 år eller mer etter sentralitet. Kilde SSB. Alternativ MMMM.....	10
Figur 4.1	Bosatte etter alder og disposisjonsform. Kilde Fob 2001 .....	11
Figur 4.2	Bosatte etter alder og hustype. Kilde Fob 2001.....	12
Figur 6.1	Flyttinger internt i Norge og Sverige - både mellom og innen kommuner. 2005-2007. Sverige 2007. ....	17
Figur 6.2	Andel husholdninger med flytteplaner i utvalgte år etter aldersgruppe .....	18
Figur 7.1	Husholdningenes formuesregnskap 2001.....	22
Figur 8.1	Boliger etter hustype og tettsted.....	26
Figur 8.2	Fullførte boliger etter boligtype (hustype og antall rom). 1990-2007 .....	27

# Sammendrag

*Rolf Barlindbaug*

## **Eldres boligpreferanser**

NIBR-notat: 2009:107

### **Problemstillinger**

Begrepet boligpreferanser må ikke forveksles med begrepet boliggetterspørsel. Boligpreferanser er for det første et spørsmål om hvordan boligkonsum prefereres i forhold til annet konsum. For det andre dreier boligpreferanser seg om hvilket innhold boligkonsumet har mht hva slags hustype en ønsker å bo i, hvor stor boligen skal være og hvor sentralt en vil bo. Slike avveininger vil variere med livsfase og hvordan husholdningen er sammensatt. Den enkeltes boliggetterspørsel er en funksjon av slike boligpreferanser, priser i markedet og størrelsen på inntekt og formue. Det er imidlertid knyttet kostnader til å bytte bolig, noe som gjør at mange blir boende i sin bolig, selv om etterspørselen endrer seg.

### **Eldrebefolkningens utvikling**

Aldersgruppen på 60 år eller mer utgjør i dag 20 prosent av den samlede befolkningen. SSB anslår i sitt middelalternativ at denne aldersgruppen vil vokse med 55 prosent frem til år 2030, og det er aldersgruppen 70-79 år som vil vokse sterkest. Veksten vil fordele seg ujevnt mellom sentrale og perifere kommuner. I de mest perifere kommunene vil eldrebefolkningen vokse med 32 prosent i perioden, mens den vil vokse med 62 prosent i de mest sentrale kommunene.

### **Hvordan bor eldre i dag?**

I følge Folke- og bolig tellingen fra 2001 øker eierandelen frem til 50-60 års alderen til et nivå rundt 90 prosent, for så å avta. Dagens middelaldrende har en eierandel som er høyere enn hva eldre generasjoner oppnådde da de var i 50-60 års alderen. Dette er noe av hovedårsaken til at de eldste av dagens eldre har lave eierandeler. En annen årsak til at eierandelene avtar med alder er at flere går fra eie til leie enn omvendt ved flytting.

Også andelen som bor i enebolig avtar når en blir eldre, noe som i stor grad er en følge av at eldre ved flytting skifter fra enebolig til andre hustyper. Gjennomsnittlig boligstørrelse har økt over tid for alle eldre aldersgrupper. Dette er en tydelig generasjonseffekt som følger av at nye generasjoner har etablert seg under bedre og bedre økonomiske betingelser. Dermed har de oppnådd et høyere boligkonsum enn generasjonene før dem. Selv om noen eldre flytter og derigjennom reduserer sitt boligkonsum, er effekten av velstandsøkningen betydelig større enn effekten på boligkonsumet av flytting.

## Teorier for eldres flytting

Det fins ulike tilnærminger til å forklare eldres flytting. En teoretisk tradisjon hevder at et hushold vil flytte dersom nytten av å flytte er større enn kostnadene knyttet til flyttingen. Før et hushold flytter, må det derfor være et visst gap mellom ønsket og faktisk boligkonsum. For eldre hushold synes gapet mellom ønsket og faktisk boligkonsum å være mer betinget av viktige livsbegivenheter enn av endringer i økonomiske faktorer.

En tilnærming til eldres flytting som i større grad fokuserer på livsbegivenheter som utløsende for flytting er å se på mekanismer av ulike push og pull faktorer. Disse push-pull faktorene kan igjen knyttes til endringer som har skjedd med husholdningen, karakteristika ved eksisterende bolig og karakteristika ved de boligalternativene det er mulig å flytte til. Flytting knyttet til endringer som har skjedd med husholdningen kan være pensjonering, barns hjemmefraflytting, ektefelles død eller tap av fysisk og finansiell uavhengighet.

En tredje tilnærming bygger eldres flytting på et livsfaseperspektiv med tre ulike faser. Den første fasen der flytting kan være aktuelt inntreder ved pensjonering, den neste når helsen skranter og den tredje inntreder ved alvorlig funksjonstap. De som flytter i første fase vil vanligvis være par med god økonomi og helse. Disse flytter enten nærmere sine barn eller til fødestedet (langdistanseflyttinger). Flytting i den andre fasen er oftere kortdistanseflyttinger, der det offentlige tjenestetilbudet har betydning. Et økt tilbud av omsorgsboliger kan ha bidratt til en økning i flyttinger i denne andre fasen, men enkelte av disse boligene passer også for flyttinger knyttet til den tredje fasen, som et alternativ til institusjon.

Et ytterligere perspektiv på eldres flytting skiller mellom modernisme og tradisjonalisme. Modernisme fins i middelklassen og assosieres med aktive fritidssysler, mer autonom livsførsel og uavhengighet fra nær familie. Tradisjonalisme assosieres med flytting til oppvekststedet hvor nær familie bor og fins ofte i den tradisjonelle arbeiderklassen. En moderne livsstil krever penger, slik at det å etterlate seg formue til arvinger vil være mindre viktig for disse, om en da ikke har nok både til eget forbruk og arv. Å flytte til noe mindre eller fra eid til leid bolig for å frigjøre kapital kan øke flyttetilbøyeligheten i denne gruppen, men det kan også hende at denne gruppen generelt er mer åpen for forandringer og lettere vil justere sitt boligkonsum.

## Flytting og flytteplaner

Det synes å være langt flere eldre som kunne tenke seg å flytte enn de som faktisk gjør det. Over tid har det vært en økning i andelen eldre som har flytteplaner, men små endringer i faktisk flytting. Under fem prosent i aldersgruppen 60-79 år flytter hvert år i Norge. Andelen er om lag den samme i Sverige. De eldste har en betydelig høyere flyttefrekvens, antakelig er dette i stor grad ikke-planlagte flyttinger. I følge en analyse av eldres flytteplaner synes flyttevilligheten å være høyere for dem som bor i større boliger enn det de oppfatter som passende. Flyttevilligheten er også høyere blant borettslavere og blant dem som kan tenke seg å bruke av oppspart formue i alderdommen. Lang botid i nåværende bolig trekker ned flyttevilligheten. Data fra Levekårsundersøkelsen 2007 viser at 2 av 3 eldre som har flyttet innen eiersektoren, mange fra en brukt til en nybygd bolig, betalte mer for den nye boligen enn de fikk

for den gamle. Hvis dette er situasjonen også for andre eldre med flytteplaner, vil viljen til å gjennomføre flyttingen reduseres.

En annen studie finner at felles for mange eldres flyttinger er at de har hatt muligheten for å videreføre og videreutvikle sentrale aspekter ved tidligere liv innenfor rammen av den nye boligen. En viktig dimensjon er å sikre tilknytningen til kjente steder, familie og sosiale kontakter.

Eldre som vurderer flytting ønsker gjerne å bo på ett plan, minst mulig avhengig av andres hjelp og i en bolig som er lett å vedlikeholde. Samtidig er det viktig at den er stor nok til å ta i mot familie på overnattingsbesøk. Også derfor er det mange som vil fortsette å bo i enebolig eller delt bolig i alderdommen. Det er også stor interesse for bofelleskap, fellesskapsløsninger og boservice. Ved skrøpeligheit sier mange av de eldre at de kunne tenke seg å flytte til en tilrettelagt bolig. Ved en eventuell flytting er det viktig å kunne fortsette å bli boende i området en nå bor i.

Halvparten av de eldre enten eier eller disponerer en fritidsbolig og de bruker denne betydelig mer enn gjennomsnittet av befolkningen. Det er lite som tyder på at brukere av fritidsboliger bor annerledes enn andre. Tilknytningen til det primære bostedet synes imidlertid å være stort, slik at en permanent flytting til fritidsboligen er lite aktuelt.

### **Arv og bruk av formue i alderdommen**

Eldre boligeiere har store verdier i boliger og en betydelig finansformue. Finanskapitalen er imidlertid nokså skjevfordelt innen gruppen. En ikke ubetydelig andel har dermed liten kjøpekraft samtidig som de sitter på en stor boligformue. Barna har fått en betydelig hjelp i sin etableringsfase og har ikke lenger noe hjelpebehov. Vil de eldre ønske å bruke av oppspart formue på seg selv eller vil de etterlate formuen som arv? Mellom 1991 og 2001 har andelen som sier de kan tenke seg å bruke noe av boligformuen på seg selv økt kraftig i alle aldersgrupper. Analysen tyder på at det er generasjonsforskjeller i den forstand at nye generasjoner av eldre i større grad enn dagens eldre vil være villig til bruke noe av boligformuen på seg selv i alderdommen.

Bruken av rammelån, hvor husholdningen kan styre sitt eget låneopptak opp til en viss andel av boligens verdi, har økt kraftig, også blant middelaldrende. Et relativt nytt produkt, der eldre sikres livsvarig borett og banken tar risikoen dersom lånet skulle komme til å overstige boligens verdi, tilbys nå gjennom flere banker. De beløpene som mottas fra banken skal ikke betales tilbake før låntaker og eventuell ektefelle har flyttet permanent fra boligen.

### **Nybygging og boligpreferanser blant eldre**

Andelen eneboliger og småhus er betydelig mindre i de sentrale kommunene der den største veksten i eldrebefolkningen vil komme enn i de perifere kommunene. Selv om mange av de eldre som flytter, flytter til en blokkleilighet, ønsker mange å bli boende i eneboliger og småhus også i alderdommen. Det vil være en utfordring for de sentrale kommunene dersom mange eldre vil bo i eneboliger og småhus samtidig som dette også er den prefererte hustypen for småbarnsfamiliene.



# 1 Innledning

Med økende levealder, synkende pensjonsalder og stadig flere aktive og friske pensjonister, vil aldersgrensen for når en person skal antas å tilhøre gruppen av eldre også kunne diskuteres. Vi vil ikke foreta en slik avgrensing her, men ha en fleksibel tilnærming avhengig av hvilket tema som belyses. For eksempel vil aldersgrensen for når behovet for kommunale pleie- og omsorgstjenester oppstår være høyere enn når vi ser på eldregruppens tilpasninger i boligmarkedet, tilpasninger som ofte tas for å kunne bo lengst mulig i egen bolig.

Mange møter alderdommen med store formuer, ikke minst i bolig. Før den yrkespassive tilværelsen inntreffer er egne barn blitt økonomisk støttet i sin etableringsfase. Folketrygden og andre pensjonsrettigheter sikrer mange en høy løpende inntekt og det offentlige betaler mesteparten av utgiftene til helse, pleie- og omsorg. Selv om mange eldre fører en langt mer aktiv tilværelse i alderdommen enn tidligere eldregenerasjoner, fortsetter aldersgruppen som helhet å spare som yrkespassive (Halvorsen 2003, Barlindhaug 2003, Magnussen 1991). De eldste sparer omtrent 10 prosentpoeng mer av inntekten enn de middelaldrende. Godt utbygde pensjoner, lav boligbeskatning samt omsorgs- og pleietjenester som er billige for brukerne, gjør at de ikke behøver å bruke av sin finansformue og at de kan beholde sine boliger (Gulbrandsen og Langsether 1998).

Temaet for denne artikkelen skal være boligpreferanser blant eldre. Det er da rimelig også å belyse de boligvalg som foretas av middelaldrende hushold, der barna har flyttet hjemmefra. I hvilken grad vil barns utflytting fra hjemmet ha betydning for disse husholdningenes videre boligkarriere? I hvor stor grad gjøres tilpasninger på boligmarkedet som en forsikring mot fremtidig redusert bevegelighet og i hvor stor grad er boligsifter et resultat av at fysiske forandringer allerede har inntruffet hos en eller flere av husholdningenes medlemmer? I notatet vil vi basere oss på tilgjengelig litteratur og data om Eldres boligpreferanser og flytting.

## 2 Om boligpreferanser

I tradisjonell økonomisk teori dreier preferanser seg om hvordan ulike goder veies opp mot hverandre uavhengig av relative priser og inntekt. I vår sammenheng vil dette dreie seg om hvordan boligkonsum prefereres i forhold til konsum av andre varer og tjenester. En empirisk tilnærming til dette vil være å se nærmere på hvor stor andel av det samlede forbruket som går til bolig. Hvordan boligforbruket skal måles er ofte ikke helt opplagt, men vi velger her å vise hvor stor andel SSB beregner boligkonsumet til å utgjøre. Helt konkret kan vi se på hvilke vekter bolig, lys og brensel er gitt i utarbeidelsen av konsumprisindeksen. Mens boligkonsumet i 2001 hadde en vekt på 25,3 prosent, har andelen i 2009 økt til 29,5 prosent. Den kraftige økningen i boligprisene og dermed en tilsvarende vekst i såkalt "beregnet husleie" forklarer det meste av denne utviklingen. Skulle andelen ha holdt seg uendret over denne tidsperioden med stigende priser, måtte mange flere ha flyttet og gått ned i boligstandard.

Et annet uttrykk for boligpreferanser er hvor stor andel av en inntektsøkning som vil gå til boligkonsum. Denne inntektselastisiteten vil variere med hvor høy inntekten er i utgangspunktet, men for et land som helhet vil en inntektselastisitet på 1 bety at 1 prosent inntektsøkning fører til 1 prosent økning i boligkonsumet. Mange empiriske studier viser at inntektselastisiteten mhp. bolig ligger omkring 1. En inntektselastisitet på 1 fører til at boligkonsumet utgjør en konstant andel av samlet forbruk, noe som ikke har vært tilfelle etter år 2000.

Boligpreferanser handler om mer enn en avveining mellom boligforbruk og annet forbruk. Innholdet i boligkonsumet er her like viktig: Hvilken hustype som velges, hvor stor boligen er og hvor sentralt en vil bosette seg. Med et konstant boligkonsum vil et boligkjøp i et sentralt kostbart område medføre lavere boligarealkonsum. Slike avveininger mellom ulike boligegenskaper vil variere med livsfase og livsstil. Dessuten vil husholdninger med flere medlemmer kunne ha ulike preferanser som må avveis når et boligvalg skal gjøres. Boligpreferanser blant eldre kan også relateres til grad av fellesløsninger, tilknyttet service og valget mellom å eie eller å leie boligen.

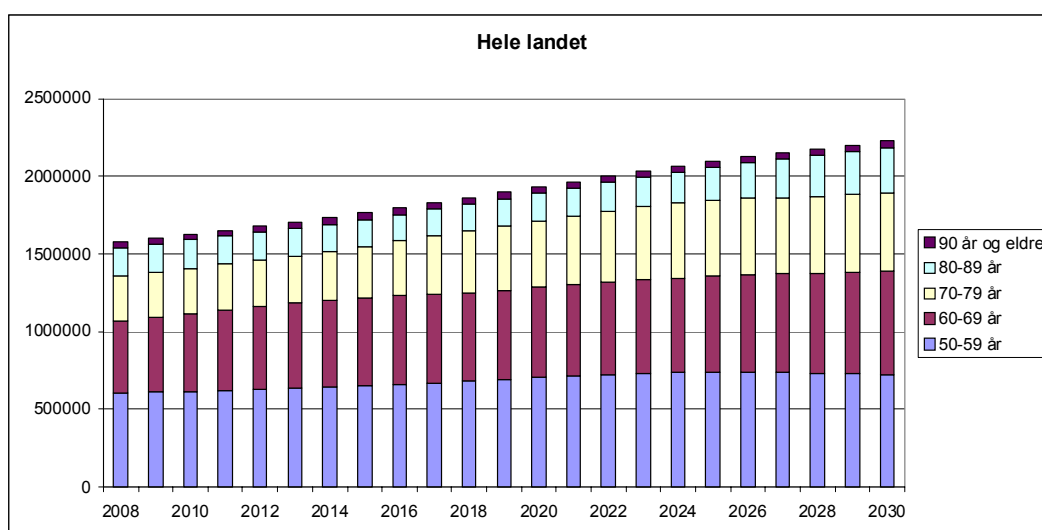
Boligpreferanser må ikke forveksles med begrepet boliggetterspørsel. Den enkeltes boliggetterspørsel er et resultat av boligpreferanser, relative priser mellom bolig og annet konsum samt inntekt. I tillegg vil det måtte være en viss forskjell mellom etterspurt boligkonsum og faktisk boligkonsum før nytten av en flytting overstiger kostnadene knyttet til flyttingen.

Når ulike husholdninger blir spurt om hva som vil være en passende boligstørrelse, svarer ofte yngre personer at de ideelt sett ville hatt en større bolig, mens i underkant av halvparten av husholdninger over 60 år kunne i 2001 tenkt seg en mindre bolig. Bare 9 prosent i denne aldersgruppen syntes nåværende bolig var for liten (Barlindhaug 2003). Det kan være store transaksjonskostnader knyttet til å skifte bolig, ikke minst blant eldre.

### 3 Eldrebefolkningen i Norge

I 2008 utgjorde befolkningen over 60 år 20 prosent av den totale befolkningen i Norge. I 2030 vil andelen øke til 26 prosent. En av tre i aldersgruppen 67-79 år bor alene. Mange av de indre bydelene i Oslo skiller seg ut med en betydelig høyere andel aleneboende i denne aldersgruppen enn landsgjennomsnittet. I aldersgruppen 80+ bor 59 prosent alene.

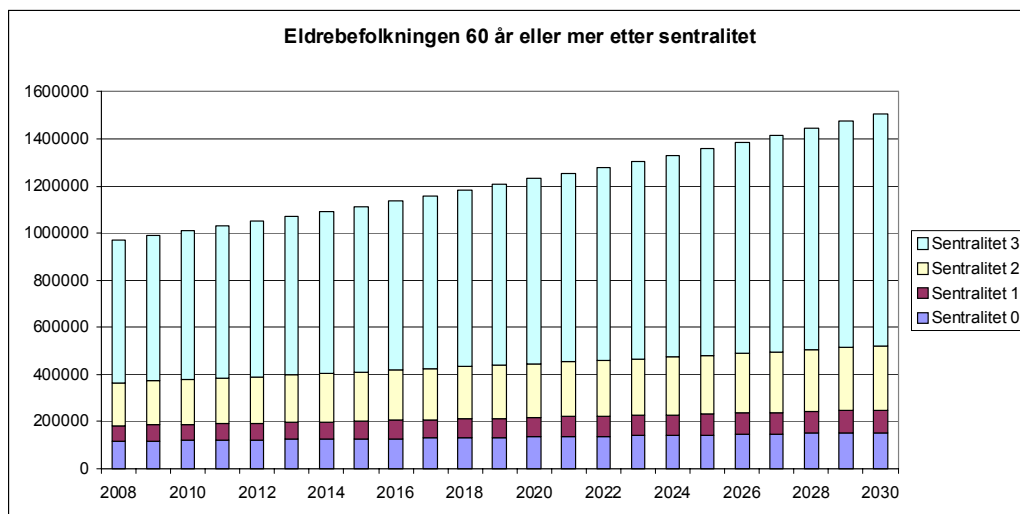
Figur 3.1 *Fremskrivning av eldrebefolkningen i Norge. Kilde SSB. Alternativ MMMM*



I Figur 3.1 har vi inkludert alle personer som er 50 år eller mer. Aldersgruppen 60+ vil vokse fra 971.000 personer i 2008 til 1.505.000 personer i 2030, en økning på 55 prosent i perioden. Det er aldersgruppen 70-79 år som vokser sterkest – for disse er veksten i perioden på hele 77 prosent. I figuren nedenfor har vi brukt SSB indeks for sentralitet og fordelt eldrebefolkningen på kommunegrupper etter en firedelt sentralitetskode.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Med sentralitet menes en kommunes geografiske beliggenhet sett i forhold til tettsteder av ulik størrelse. Tettstedene deles i tre nivåer etter folketall og tilbud av funksjoner. Tettsteder på nivå 3 er landsdelsentrene (eller et folketall på minst 50 000), nivå 2 har et folketall mellom 15 000 og 50 000, nivå 1 har et folketall mellom 5 000 og 15 000. For å beskrive de muligheter befolkningen i en kommune har for arbeidsreiser til et eller flere av disse tettstedene, har en inndelt kommunene i fire sentralitetsnivåer (0-3): 0 Kommuner som ikke fyller kravene til reisetid fra tettstedene (minst sentrale kommuner) 1: Kommuner som omfatter et tettsted på nivå 1 eller som ligger innenfor 45 minutters reisetid fra et slikt tettsteds sentrum (mindre sentrale kommuner)

Figur 3.2 *Fremskrivning av eldrebefolkningen 60 år eller mer etter sentralitet. Kilde SSB. Alternativ MMMM*



Tyngden av eldrebefolkningen oppholder seg i de mest sentrale kommunene. I 2008 bodde 62 prosent av befolkningen på 60 år eller mer i disse kommunene.

Fremskrivningene til SSB viser at eldrebefolkningen i de mest perifere kommunene vil vokse med 32 prosent i perioden mot 62 prosent i de mest sentrale kommunene. De mest sentrale kommunene vil øke sin andel av eldrebefolkningen over 60 år fra 62 prosent til 65 prosent i løpet av fremskrivningsperioden.

2: Kommuner som omfatter et tettsted på nivå 2 eller som ligger innenfor 60 minutters reisetid fra et slikt tettsteds sentrum (noe sentrale kommuner) 3: Kommuner som omfatter et tettsted på nivå 3 (landsdelssenter) eller som ligger innenfor 75 minutters (for Oslo:90 minutters) reisetid fra et slikt tettsteds sentrum (sentrale kommuner)

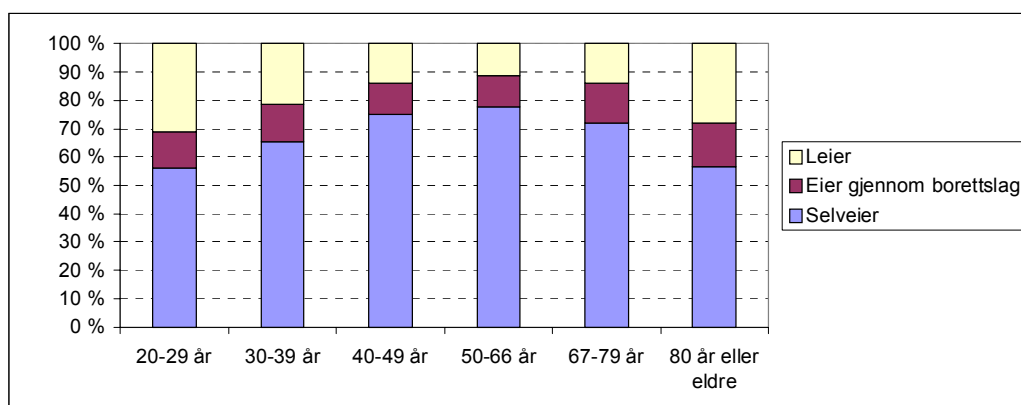
## 4 Eldres boforhold

I dette kapittelet gis en oversikt over eldres boforhold med fokus på disposisjonsform og hustype.

### Disposisjonsform

På grunnlag av den siste Folke- og boligtellingsen i 2001 viser vi hvordan personer i ulike aldre fordeler seg på boliger etter eierforhold og hustype. Fordelingen tar utgangspunkt i bosatte personer, ikke husholdninger.

Figur 4.1 Bosatte etter alder og disposisjonsform<sup>2</sup>. Kilde Fob 2001



I aldersgruppen 50-66 år er det 9 av 10 som eier sin bolig, enten som selveiere eller gjennom borettslag. Blant åttiåringene er andelen lavere, i overkant av 70 prosent.

Nedgang i eierandel etter at en har passert 50-66 år kan lett tolkes som en omfattende flytting blant eldre. Når en følger kohorter over tid får vi et mer nyansert bilde. På grunnlag av data fra gjentatte boforholdsundersøkelser i perioden 1981-1995 viser Barlindhaug (2003) at eierandelen har økt på alle eldre *alderstrinn*, spesielt mye i aldersgruppen 69-75 år. Eierandelen øker også i alle *kohorter* fram mot 60-årsalderen, da avtar den.

Nye tall fra Levekårsundersøkelsen 2007, nå på husholdsnivå, viser at eierandelen for aldersgruppen 67-79 år er 83 prosent og 76 prosent for aldersgruppen 80 år eller mer.<sup>3</sup> Effekten av at generasjonene født tidlig på 1900-tallet aldri oppnådde så høye

<sup>2</sup> Det er spurt om husholdningens eierforhold. Særlig i den yngste aldersgruppen vil en del være barn som bor hos foreldre og som oppgir foreldrenes eierforhold.

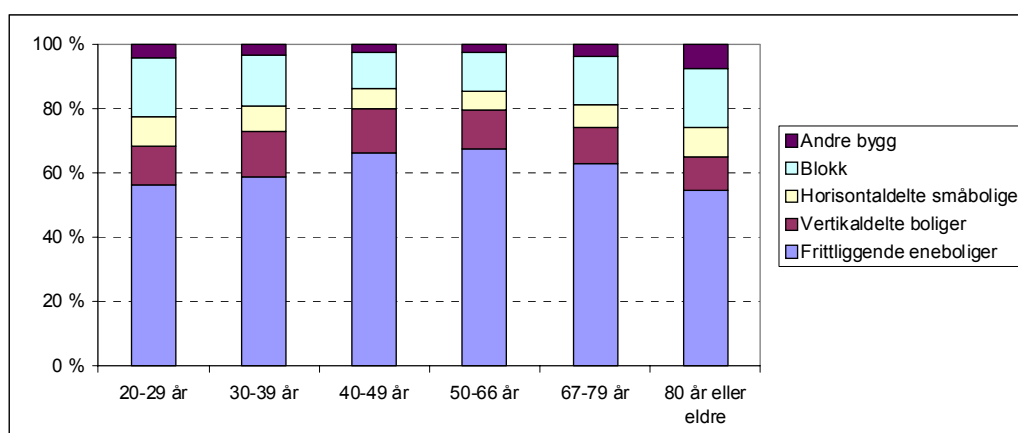
<sup>3</sup> Beregninger foretatt av NIBR

eierandeler som dagens middelaldrende generasjoner, synes å være uttømt. Ved å ta utgangspunkt i undersøkelser som har opplysninger om den boligen en flytter i fra, finner vi at eierandelen blant de eldste bare synker svakt over tid. De fleste flytter innen samme eierkategori. Eierandelen for 80-åringene ligger høyere i 2007 enn i 2001. Nedgangen i perioden for denne generasjonen skyldes at flere går fra eie til leie enn omvendt ved flytting.

## Hustype

Noe av det samme mønsteret mellom aldersgrupper finner vi om vi ser på andelen som bor i eneboliger eller andre småhus. Eneboligandelen er høyest for middelaldrende og så synkende med alderen.

Figur 4.2 Bosatte etter alder og hustype. Kilde Fob 2001



Flytteaktiviteten blant femtiåringene har imidlertid tiltatt, spesielt etter 1993 (Barlindhaug 2003). Dersom personer i denne aldersgruppen i økende grad flytter fra eneboliger til blokkleiligheter, vil andelen som blir gamle i eneboliger bli mindre enn det en skulle forvente ut fra våre kohortbetraktninger ovenfor. Data fra Levekårsundersøkelsen 2007 viser at i aldersgruppen 67-79 år bor 59 prosent i frittliggende eneboliger. For aldersgruppen 80 år eller mer bodde 55 prosent av husholdningene i frittliggende eneboliger.

## Boligstørrelse

Ser vi på utviklingen i boligarealkonsumet over tid for utvalgte husholdnings- og aldersgrupper, finner vi en sterkt stigende trend. Igjen har dette sammenheng med hvilken boligkarriere ulike generasjoner har hatt. De yngste kohortene har etablert seg under bedre økonomiske betingelser enn de eldre kohortene, og vil med en relativt lav flytteaktivitet bli eldre i større boliger. Aleneboere i sekstiårene hadde den største økningen i boligarealkonsumet med 40 prosent i perioden 1981-1999 (Barlindhaug 2003). Også par i sekstiårene har hatt en kraftig økning gjennom perioden, men veksten for disse synes å ha flatet noe ut etter 1995.

SSBs panelundersøkelse fra perioden 1997-99 viser at boligarealet sank med gjennomsnittlig 8 kvadratmeter blant eldre over 60 år som flyttet i perioden 1997-99. Når få eldre flytter, og arealet bare i mindre grad går ned ved flytting, vil

---

generasjonseffekten være hovedforklaringen på den sterke veksten i arealkonsumet over tid.

### **Tilgjengelighet**

Brevik og Schmidt (2005) sin analyse av en spørreundersøkelse til eldre i aldersgruppen 53-78 år viser at 13 prosent av disse husholdningene bor i boliger som en rullestolsbruker kan komme inn i fra terrenget utenfor, der også alle rom inne i boligen er tilgjengelige. For boligmassen som helhet er denne andelen 7 prosent. I tillegg til de 13 prosentene som på denne måten har full tilgjengelighet er det 17 prosent av de eldre som kun har tilgjengelighet for en rullestolsbruker fra terreng og inn i boligen. Samlet sett er det 40 prosent av de eldre som enten bor med tilgjengelighet til boligen, tilgjengelighet inne i boligen eller begge deler. En like stor andel svarer at dagens bolig er bra eller svært bra tilpasset ens behov dersom en skulle bli skrøpelig (ibid.).

## 5 Teorier om eldres flytting

Beskrivelsene nedenfor er i hovedsak hentet fra Barlundhaug (2003). Inntekt, priser og individuelle preferanser er bestemmende for en husholdnings bolig-etterspørsel. For å justere boligkonsumet til endringer i disse størrelsene, må husholdningen vanligvis flytte (Hardman and Ioannides, 1995). En bolig er stedfast og dens heterogene karakter impliserer at selgeren som regel har mer informasjon om boligen enn det kjøperen er i stand til å samle. Transaksjonskostnadene knyttet til søking og flytting til en ny bolig blir derfor store (Venti and Wise 1984, Ferraro 1981). Videre tar det tid å bygge sosiale relasjoner. Jo lengre botid i boligen, jo større vil derfor kostnadene være ved å bryte opp fra naborelasjoner. Det skal store forandringer til før det skjer en justering av boligkonsumet. Igjen betyr det at boligkonsumet kan avvike mye fra hva som ideelt sett er ønskelig, dersom ingen transaksjonskostnader var knyttet til flyttingen (Smith, Rosen and Fallis, 1988).

En teoretisk tradisjon hevder at et hushold vil flytte dersom nytten av de forventede fordelene med å flytte er større enn transaksjonskostnadene knyttet til flyttingen. Før et hushold flytter, må det derfor være et visst gap mellom ønsket og faktisk boligkonsum (Weinberg, Friedman and Mayo, 1981). Men siden hver flytting medfører transaksjonskostnader, vil et hushold ønske å begrense totalt antall flyttinger. Eksistensen av transaksjonskostnader fører til at husholdninger til en viss grad vil velge bolig for å tilpasse seg framtidige behov. Fokkema og VanWissen (1997) understreker at det ikke bare er misnøye med dagens situasjon som kan utløse flytteønsker, men at mange kan ønske å flytte fordi de tror at dagens bolig ikke vil passe for dem noen år fram i tid. For eksempel vil par uten barn kunne kjøpe seg en bolig som har plass til barn. Middelaldrende vil kunne kjøpe seg en bolig hvor de kan bo også dersom funksjonsevnen reduseres. Når dette dynamiske perspektivet bringes inn, betyr det at også de som nylig har flyttet kan være i ulikevekt. Flyttingene i den tidligste eldrefasen bør derfor også ses i et slikt dynamisk perspektiv.

Faktisk flytting vil være avhengig av at det ønskede tilbudet enten eksisterer i bruktboligmassen eller til en pris som for utbyggere forsvarer bygging av nye enheter. En kan ikke tolke forskjellen mellom en lav faktisk og en høy ønsket flyttefrekvens som et uttrykk for manglende tilbud. I like stor grad kan dette skyldes at det er høye transaksjonskostnader knyttet til flytting.

Som et alternativ til flytting kan husholdet endre boligkonsum gjennom å utvide boligen, oppgradere boligen, leie ut deler av den eller la den forfalle. For eldre hushold synes gapet mellom ønsket og faktisk boligkonsum mer å være betinget av viktige livsbegivenheter enn av endringer i økonomiske faktorer, selv om inntekten går ned ved pensjonering. VanderHart (1998) legger vekt på at en endring i ikke-økonomiske faktorer vil kunne føre til framtidige endringer i økonomiske faktorer og



at effekten av økonomiske variabler blir undervurdert i stasjonære analyser. Han mener at dette kan komme av at stasjonære analyser ikke ivaretar både de direkte og de indirekte effektene av slike variabler. Den dynamiske analysen til VanderHart (1998) styrker antakelsen om at økonomiske variabler spiller en relativt stor rolle for eldre husholdningers boligvalg. De fleste studier av Eldres flytting som VanderHart (1998) refererer til, legger betydelig vekt på ikke-økonomiske faktorer som forklaring på flyttingen.

Noen eldre flytter til en mindre bolig som følge av at husholdet er blitt mindre og at en ønsker en bolig som er mer lettstelt. Selv om konsumet av areal går ned, kan boligkonsumet i verdi være uforandret etter flytting. Sammensetningen av boligens egenskaper endrer seg som følge av preferanseendringer knyttet til livsfase. Dette svekker argumentet om at mange eldre flytter for å frigjøre noe av egenkapitalen i boligen for annet konsum. Ved flytting fra eie til leie frigjøres hele boligens egenkapital, men dette skjer i et lite mindretall av Eldres flyttinger.

Hvorvidt eldre eier eller leier sin bolig er hovedsakelig bestemt av deres tidligere historie. Pitkin (1990) brukte amerikanske data for å analysere boligkonsumsmønsteret blant eldre. Han fant at hvorvidt eldre eide eller leide sin bolig for et halvt tiår siden hadde mye større innflytelse på disposisjonsformen i dag enn endringer i økonomiske faktorer som påvirker boliggetterspørsel.

Ved pensjonering står en friere til å flytte til områder med et passende klima, til ens fødested eller til områder spesielt planlagt for eldre. Viktige livsbegivenheter, endring i foretrukket livsstil og redusert primært nettverk kan være slike stimuli (Wiseman, 1980). Mekanismene består av ulike push og pull faktorer. Disse push-pull faktorene kan igjen knyttes til endringer som har skjedd med husholdningen, karakteristika ved eksisterende bolig og karakteristika ved de boligalternativene det er mulig å flytte til. Flytting knyttet til endringer som har skjedd med husholdningen kan være pensjonering, barns hjemmeflytting, ektefelles død eller tap av fysisk og finansiell uavhengighet (Serow, 1988). En slik teoretisk tilnærming til Eldres flytting vektlegger viktige livsbegivenheter som et motiv for flytting mer enn det dynamiske perspektivet ovenfor som innebar en vurdering av gapet mellom faktisk og ønsket boligsituasjon opp mot transaksjonskostnadene ved flyttingen.

Litwak and Longino (1987) bygger Eldres flytting på et livsfaseperspektiv med tre ulike faser. Den første fasen der flytting kan være aktuelt inntreder ved pensjonering, den neste når helsen skranter og den tredje inntreder ved alvorlig funksjonstap. De som flytter i første fase vil vanligvis være par med god økonomi og helse. Disse flytter enten nærmere sine barn eller til fødestedet (langdistanseflyttinger). Flytting i den andre fasen er oftere kortdistanseflyttinger, der det offentlige tjenestetilbudet har betydning. Patrick (1980) fant at de med bedre helse flyttet oftere enn de med svakere helse. Alternativet til flytting i slike tilfeller er offentlig eller privat pleie og omsorg og/eller tilpasning av eksisterende bolig. Satsingen på omsorgsboliger i Norge kan bidra til en økning i flyttinger i denne andre fasen, men enkelte av disse boligene passer også for flyttinger knyttet til den tredje fasen, som et alternativ til institusjon, se Ytrehus (1997). Det økte tilbudet av omsorgsboliger i siste halvdel av 1990-tallet og begynnelsen av dette århundre, skulle derfor først og fremst tilsi en økning i flytteaktiviteten for de aller eldste.

Å kjøpe seg ned i boligmarkedet kan være et viktig insitament til flytting i alderdommen. På den annen side hevdes det at eiere flytter langt sjeldnere enn leiere (Warnes and Ford, 1995).

Et ytterligere perspektiv på eldres flytting trekkes frem av Cribier (1980). Det skilles her mellom modernisme og tradisjonalisme. Modernisme fins i middelklassen og assosieres med aktive fritidssysler, mer autonom livsførsel og uavhengighet fra nær familie. Tradisjonalisme assosieres med flytting til oppvekststedet hvor nær familie bor og fins ofte i den tradisjonelle arbeiderklassen. En moderne livsstil krever penger, slik at det å etterlate seg formue til arvinger vil være mindre viktig for disse, om en da ikke har nok både til eget forbruk og arv. Å flytte til noe mindre eller fra en eid til en leid bolig for å frigjøre kapital kan øke flyttetilbøyeligheten i denne gruppen, men det kan også hende at denne gruppen generelt er mer åpen for forandringer og lettere vil justere sitt boligkonsum.

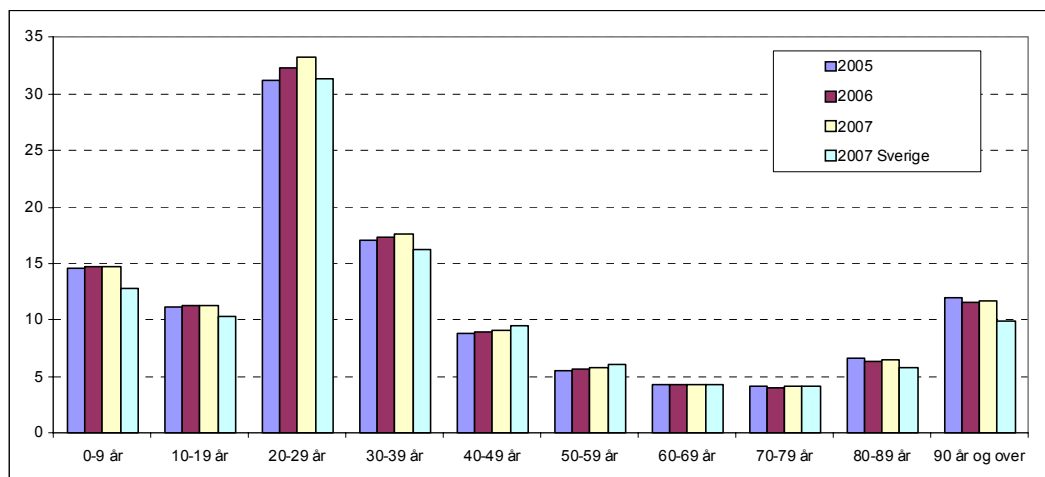
## 6 Studier og data om eldres flytting og boligpreferanser

### Flytting basert på flyttemeldinger

Det er viktig å skille mellom faktiske flyttinger og hva slags flytteleplaner eldre sier de har. Ofte vil det imidlertid være et samsvar mellom de grunner eldre oppgir for en faktisk flytting i alderdommen og de begrunnelser som gis for planlagte flyttinger i framtiden. Som vi skal se synes det å være langt flere eldre som kunne tenke seg å flytte enn de som faktisk gjennomfører en flytting.

Siden 2005 har SSB publisert aldersfordelt flyttestatistikk både over flyttinger mellom kommuner og internt i kommuner. I figuren nedenfor er alle innenlandske flyttinger summert og fordelt på aldersgrupper for årene 2005-2007.

Figur 6.1 *Flyttinger internt i Norge og Sverige - både mellom og innen kommuner, 2005-2007. Sverige 2007.*



Kilde: SSB og SCB (Sverige)

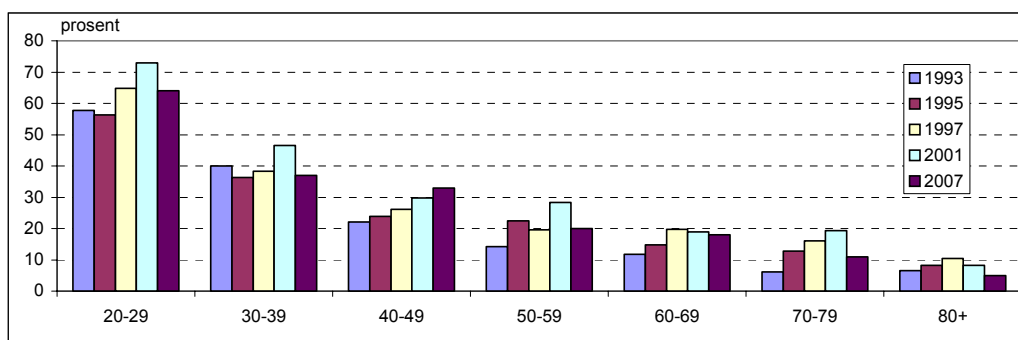
Unge i 20 årene flytter stadig oftere og i 2007 skiftet hele 33 prosent av 20-åringene adresse. Aldersgruppene fra 50 til 80 år ligger på en flytterate på 5 prosent med som så å si er uforandret fra år til år. Det kan observeres en svak økning i flytteratene blant 50 – åringene. Aldersgruppene over 80 år flytter mere. For disse er det ofte snakk om ikke-planlagte flyttinger, for eksempel til institusjoner. I figuren er tilsvarende flyttestatistikk for Sverige lagt inn for 2007. Frekvensene er bemerkelsesverdig lik de norske tallene.

Data fra Levekårsundersøkelsen 2007 viser at mer enn halvparten av de eldre som flytter, flytter fra en enebolig. Av disse velger 8 av 10 en annen hustype enn eneboligen. Halvparten velger en bolig i et annet småhus. De som flytter fra andre hustyper enn eneboligen skifter sjeldnere hustype. Svært få skifter mellom eie og leie, eller omvendt, ved flytting, men eierandelen synker noe som følge av flytting blant eldre over 67 år.

### Forholdet mellom faktisk flytting og flytteplaner

Halvparten av eldre over 60 år regner med å bo i sin nåværende bolig resten av livet og ytterligere 38 prosent oppgir at de ikke har noen planer om å flytte.<sup>4</sup> Andelen hushold med flytteplaner økte for alle aldersgrupper unntatt de over 80 år frem til 2001. Data fra Levekårsundersøkelsen 2007 viser en nedgang fra 2001 for alle aldersgrupper, bortsett fra for 40 åringene der frekvensen som har flytteplaner fortsatt er økende.<sup>5</sup>

Figur 6.2 *Andel husholdninger med flytteplaner i utvalgte år etter aldersgruppe*



Kilde: Data fra NOVA/Norsk Gallup og Levekårsundersøkelsen 2007

Over tid har det vært en økning i andelen eldre som har flytteplaner, men liten endring i faktisk flytting. Særlig er avviket mellom andelen med flytteplaner og andelen som faktisk flytter stort blant syttiåringene, i alle fall i 2001. Når det gjelder åttiåringene er bildet omvent. Få rapporterer om flytteplaner, mens en økende og relativt stor andel har flyttet. Dette viser antakelig at åttiåringenes faktiske flytting i liten grad er planlagt og at det trolig er redusert funksjonsnivå og pårørendes initiativ som bidrar til flyttingen. Ytrehus (1997) fant at noe under halvparten av beboerne i nye omsorgsboliger selv hadde foreslått flytting til omsorgsboligen. I 25 prosent av tilfellene var det pårørende og i 15 prosent av tilfellene var det hjelpeapparatet som foreslo flytting.

Barlindhaug (2003) prøvde å finne forklaringer på variasjonen i Eldres flytteplaner. De som hadde større plass enn de etter egen oppfatning ideelt ville ha, hadde oftest planer om å flytte. Flyttevilligheten var også stor blant de som hadde en positiv

<sup>4</sup> Egne beregninger på data fra Levekårsundersøkelsen 2007

<sup>5</sup> Husholdninger med flytteplaner omfatter både de som har klare flytteplaner, de som regner med å flytte innen 3 år og de som regner med å bo i boligen minst 3 år til dersom ikke noe uventet skjer. Husholdninger uten flytteplaner er de som svarer at de ikke har noen flytteplaner eller som sier at de regner med å bo i boligen alltid eller for resten av livet.

holdning til å bruke av sin oppsparte formue i alderdommen og de som bodde i borettslagsboliger. Ønske om å bruke egen formue i alderdommen kan være et trekk ved personer som er mer materialistisk innstilte. Å ha tilgang på penger i alderdommen kan være et uttrykk for ønsket om ha en mer aktiv tilværelse, der reiser og kulturopplevelser står i fokus. Slik sett kan ønsket om å bruke av egen formue i alderdommen være et uttrykk for mer moderne verdiorienteringer, se Hellevik (2001) for en nærmere beskrivelse av ”moderne – tradisjonell” og ”materialisme – idealisme” verdiorientering.

En faktor som trekker ned flyttevilligheten er at jo lengre husholdningen har bodd i nåværende bolig, jo mindre er flyttevilligheten. Lang botid tolkes da som at tilknytningen til stedet er stort.

### **Flytting og realisering av preferanser**

Brevik og Schmidt (2005) er opptatt av at en rekke betingelser må være tilstede for at eldre skal realisere sine preferanser. Hvis vi tolker dette inn i en økonomisk tilnærming synes Eldres inntekter og eventuelle formuer å kunne være et potensiale for realisering av preferanser. Likevel sier forfatterne at det må være et rimelig forhold mellom prisen en kan få for den eksisterende boligen og hva en må betale for en ny. I tillegg vil realisering av preferansene være avhengig av at tilbudet av boliger på markedet passer med etterspørselen, i form av blokkbebyggelse som avviker fra drabantbyformen og gjerne er lokalisert sentralt med grøntområder i nærheten.

Ytrehus (2004) bygger på et ”hjemperspektiv” i forskning om Eldres flytting, der livet som har vært vektlegges. Perspektivet er mer rotfast, vektlegger en ubevisst tilknytning til hjemmet og i mindre grad individenes fremtidsstrategier. Ytrehus (2004) finner at felles for mange Eldres flyttinger er at de har hatt muligheten for å videreføre og videreutvikle sentrale aspekter ved tidligere liv innenfor rammen av den nye boligen. En viktig dimensjon er å sikre tilknytningen til kjente steder og familie og sosiale kontakter. Å realisere ønsker eller starte ”nye karrierer” som tidligere har vært vanskelig å få til kan være en viktig flyttegrunn (ibid.). Samtidig fremheves et manglende tilbud, både pris-, kvalitets- og stedsmessig, som noe som begrenser faktisk flytting.

Barlindhaug (2003) fant at i perioden 1990-95 betalte hele 65 prosent av eldre husholdninger som flyttet innen eiersektoren mer for den nye boligen enn de fikk for den gamle. Denne andelen ble redusert til 23 prosent i perioden 1996-2001. Nyere data fra Levekårsundersøkelsen 2007 viser at ved tilsvarende flyttinger i perioden 2002-2007 betalte 61 prosent mer for den nye boligen enn de fikk for den gamle. I spredtbygde strøk er andelen svært høy. Om lag 2 av 3 eldre som flyttet, flyttet inn i nybygde boliger. Endringen over tid er ikke lett å forklare, men variasjoner i forholdet mellom nybyggingspriser og brukboligpriser samt de høye nybyggingsprisene i sentralt lokaliserte fortetningsprosjekter de siste årene kan ha betydning.

### **Disposisjonsform og hustype ved flytting**

Følgene boligkvaliteter prefereres mest når eldre på et generelt grunnlag blir bedt om å rangere disse (Ytrehus og Fyhn 2006); At boligen er på ett plan scorer høyest. Dernest pekes det på at boligen må være slik at en kan leve mest mulig uten andres

hjelp og at den må være lett å vedlikeholde. Så følger et ønske om at boligen har plass til å ta i mot familien<sup>6</sup>.

Ytrehus og Fyhn (2006) viser at 13 prosent av eldre boligeiere sier at det kan være aktuelt å selge boligen og bli leietakere i en ny bolig. Majoriteten av de eldre ønsker enten å bo i en enebolig (40 prosent) eller en delt bolig (25 prosent) i alderdommen. Forskjellen i hustypepreferanser er liten mellom aldersgruppene (Ytrehus og Fyhn 2006). Forfatterne er noe overrasket over at enebolig og småhus fortsatt står sterkt blant de yngste eldre. De viser til den store oppmerksomheten rundt disse personenes tendens til å bytte ut eneboligen med en blokkleilighet. Når hushold over 60 år i 2007 blir bedt om å svare på hva slags disposisjonsforhold og hvilken hustype de kommer til å bo i 3 år senere, er det svært få eiere som vil bli leietakere og svært få som bor i enebolig som tror de vil bo i en annen hustype. Som nevnt tidligere vektlegger mange eldre å ha en bolig som gjør det mulig å ta i mot familien på overnattingsbesøk. Dette passer med ønsker om å beholde en stor bolig selv om det daglige behovet skulle tilsi en noe lavere arealstandard.

Brevik og Schmidt (2005) hevder at det er en overraskende stor interesse for bofellesskap, felleslokaler og boservice. Det er imidlertid svært få eldre som sier at de "har faste planer" om dette. Forfatterne konkluderer med at det er manglende samsvar mellom etterspørselen og det som tilbys i markedet av slike løsninger.

### **Valg av tilgjengelige boliger**

I følge Brevik og Schmidt (2005) har omtrent hver femte eldre valgt sin nåværende bolig ut fra faktisk funksjonshemming eller med tanke på kommende skrøpelighet. Videre viser undersøkelsen at det er en omfattende aktivitet, vilje og innsikt i å ville gjøre noe med boligen i forhold til mulig skrøpelighet. Mens hver tredje eldre foretrekker å bli boende på tross av skrøpelighet og stort hjelpebehov, sier 4 av 10 at de kunne tenke seg å flytte til en tilrettelagt bolig i en slik situasjon (ibid.). Det er relativt få av de eldste eldre som kunne tenke seg å flytte.

### **Bostedets betydning ved flytting**

Ytrehus og Fyhn (2006) påpeker bostedets sterke betydning for eldre som er villig og ønsker et boligskifte. Svært mange av de som kan tenke seg å flytte vil gjerne bo i det samme området som de nå bor i. En ikke ubetydelig andel av de som kan tenke seg å flytte svarer at de kunne tenke seg å flytte til "syden" (ibid.).

### **Påvirker dobbeltbosetting boligpreferansene?**

Flere enn tidligere disponerer nå velutstyrte fritidsboliger eller en bolig nummer 2, enten i Norge eller i et annet land. Økt standard på fritidsboliger kan føre til at eldre oppholder seg i disse i lengre perioder enn før, slik at det ikke lenger er opplagt hva som er bolig nummer 1 og bolig nummer 2 (Arnesen m.fl. 2008). Men er det slik at eie og bruk av fritidsbolig eller bolig nummer 2 påvirker hva slags bolig en velger som bolig nummer 1. Bor en borte fra sin primære bolig i lengre perioder, er det nærliggende å tenke seg at en vil unngå hagearbeid og andre aktiviteter som det vil være nødvendig å få utført med jevne mellomrom.

---

<sup>6</sup> Dette tolkes som overnattingsbesøk, ikke bare dagsbesøk, fordi alternativet "selskaper osv" er nevnt som et annet aspekt som skal vurderes

Ytrehus og Fyhn (2006) viser at halvparten av de eldre i aldersgruppen 53-78 år enten eier eller disponerer en fritidsbolig i Norge eller Norden. Med fritidsboliger menes både fritidshus og ekstraboliger som husholdningen eier eller disponerer. I tillegg eier eller disponerer 5 prosent av de eldre fritidsboliger utenfor Norden. Andelene varierer lite mellom aldersgruppene. I en undersøkelse gjennomført av Norsk senter for bygdeforskning fremkommer det at fritidsboliger brukes gjennomsnittlig 36 dager i året, mens pensjonister og trygdede har en bruk på 52 dager i året (Farstad m.fl. 2008). Forfatterne fremhever også funnene til Ytrehus og Fyhn (2006), som viser at få eldre vil skifte bosted ved flytting, samtidig som både Ytrehus og Fyhn (2006) og (Farstad m.fl. 2008) finner at de ønsker å bruke fritidsboligene i et stort og kanskje større omfang enn før. Dette tyder på at tilknytningen til det primære bostedet er stort og at få vil foreta en permanent flytting til sin fritidsboligkommune (Farstad m.fl. 2008).

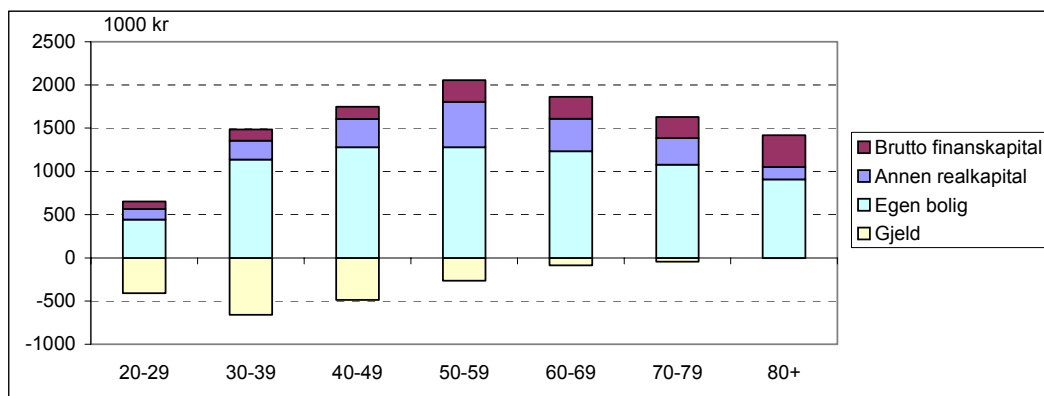
Det er lite som tyder på at brukere av fritidsboliger bor annerledes enn andre. Farstad m.fl. (2008) viser at 54 prosent av dem bor i eneboliger, mens ytterligere 7 prosent bor på gårdsbruk. I media nevnes oftere at familiegenerasjoner i større grad møtes i fritidsboligene. Større fritidsboliger gir muligheter for dette, og kan, om denne trenden forsterker seg, redusere behovet for en stor primærbolig til familiebesøk.

## 7 Eldres formue, boligkapital og holdninger til å bruke av boligformue i alderdommen

### 7.1 Eldres formue

På grunnlag av data fra NOVA-undersøkelsen i 2001 stilte Barlindhaug (2003) opp et formuesregnskap for husholdningene etter alder. Bruttoformuen inndeles i finanskapital, boligkapital og annen realkapital. Vi drøfter deretter de muligheter og ønsker dagens eldre har for å bygge ned denne formuen i alderdommen

Figur 7.1 *Husholdningenes formuesregnskap 2001*



Kilde: Bearbejdede data fra NOVA-undersøkelsen 2001

Realkapitalen består av bolig(er), fritidshus og bil(er) anslått til markedspris. Egen bolig utgjør den dominerende posten. For aldersgruppen 50-59 år ble realkapitalen i 2001 i gjennomsnitt for husholdningene anslått til over 1,8 millioner kroner. Mens total realkapital er størst for denne aldersgruppen, er det i aldersgruppen 40-49 år vi finner de største verdiene på boligene husholdningene bor i. Størrelsen på brutto finanskapital er basert på husholdningenes egne anslag på ulike typer bankinnskudd og markedsverdien av aksjer, grunnfondsbevis og obligasjoner. Under streken i figuren er husholdningenes gjeld vist. Verdien av eventuelle pensjonsspareordninger eller livrente er ikke med i oversikten. For aldersgruppene over 60 år tilsvarer bruttoformuen omtrent nettoformuen fordi de har liten eller ingen gjeld. Verdien av egen bolig utgjør nær to tredjedeler av nettoformuen fra disse. Fra sekstiårs alderen



synker gjelda betydelig, mens brutto finanskapital holder seg på et høyt nivå. Netto finanskapital er størst for aldersgruppen 80 år eller mer med over 360 000 kroner i gjennomsnitt.

Ved å skille mellom eiere og leiere finner vi at leietakere har langt mindre realkapital i form av andre boliger enn den de bor i, biler eller fritidsboliger enn eiere. Det er også slik at eldre leietakere har betydelig mindre finanskapital enn boligeiere i samme alder. Samtidig er finanskapitalen svært skjevt fordelt blant boligeiere over 70 år. Av disse oppgir en av fire at de ikke har finanskapital, dvs. de er ”house rich, cash poor”. Her eksisterer det et potensiale for produkter som vil gjøre det lettere å bygge ned boligformue uten å flytte eller selge boligen.

## 7.2 Hvordan bygge ned boligformue?

Økonomisk teori for sparing tar utgangspunkt i den såkalte ”livsløpshypotesen for forbruk og sparing” (Modigliani 1988, Kotlikof 1988). En sparer i sitt yrkesaktive liv for å utjevne forbruket over livet. Middelaldrende husholdninger vil derfor ofte ha høyere inntekt enn forbruk. Dels betaler en da ned på lån og dels sparer en for alderdommen. Den enkelte husholdning kan akkumulere formue på to måter, enten gjennom å spare av løpende inntekt eller gjennom å motta overføringer fra andre. Overføringene kan dels skje gjennom gaver og forskudd på arv, dvs fra levende personer, eller det kan skje i form av arv etter avdøde personer.

Selv om livsløpshypotesen skulle gjelde, vil usikkerhet omkring gjenstående levetid gjøre at en likevel vil etterlate seg formue. Dersom en ønsker å ha midler hvis noe uforutsett skulle inntre, og ha reserver til vanlig forbruk, kan beløpene som etterlates utover boligkapital bli betydelige. Uten finansielle produkter som frister til å tære på boligkapitalen, etterlater de aller fleste en nedbetalt bolig til sine arvinger. Selv med disse forbehold har livsløpshypotesen fått liten empirisk støtte.

En aktiv nedbygging av formue kan skje på ulike måter for husholdningene (Barlindhaug 2003). Brutto finanskapital kan reduseres gjennom å tære på bankinnskudd eller på midler fra salg av aksjer og verdipapirer. Å forbruke midler fra et større lån, for eksempel opptatt med pant i bolig, er en annen mulighet. En tredje mulighet er å selge seg ned i boligmarkedet gjennom å kjøpe seg en rimeligere bolig, eller en kan selge eksisterende bolig, leie en annen bolig og forbruke pengene fra salget. Det er også mulig å redusere egenkapitalen i bolig ved å utsette eller la være å gjøre nødvendig vedlikehold og oppgradering av boligen. Midler for konsum kan også frigjøres gjennom å selge annen realkapital enn bolig, for eksempel fritidsboliger, båter eller biler.

## 7.3 Arvens betydning og holdninger til å bruke av boligformuen

Det er vanskelig å påvise synlige effekter på formuesfordelingen mellom generasjoner som følge av arv. Data fra 2001 viser at det er aldersgruppene 45-54 år og 55-66 år som hyppigst har mottatt arv eller forskudd på arv, der siste mottak skjedde i perioden 1995-2000. Andelen er også stor i aldersgruppen 35-44 år, trolig er dette

oftest forskudd på arv. Dette viser at mange har gitt økonomisk hjelp under barnas etableringsfase og før de selv er blitt yrkespassive (Barlindhaug 2003).

På spørsmål om hvor mye som alt i alt er mottatt i arv eller forskudd på arv fra foreldre eller svigerforeldre, var gjennomsnittbeløpet 330 000 kroner blant de som hadde arvet i aldersgruppen 45-54 år, mens det tilsvarende beløpet for aldersgruppen 55-66 år var på 699 000 kroner. Den yngste av disse aldersgruppene må forventes å arve mer senere i livet.

Når barna er hjulpet gjennom en etableringsfase og etter dette i liten grad har behov for hjelp fra foreldrene, vil det da være slik at foreldrene i større grad vil prioritere å bruke formuen på seg selv i alderdommen? De som har livsarvinger er mest opptatt av å etterlate seg arv (Barlindhaug 2003). Av alle husholdninger er det 59 prosent som sier det er viktig eller svært viktig å bli i stand til å gi arvinger forskudd på arv eller etterlate seg noe formue som arv. Andelen er størst blant åttiåringene. Ønsket om å etterlate seg formue som arv er mindre dersom det tidligere er gitt forskudd på arv. De med lav eller høy inntekt er mindre opptatt av å etterlate seg arv enn de med middels inntekt. Boligeiere synes det er viktigere enn andre å etterlate seg arv, mens husholdninger med høy utdanning bosatt i storbyer i mindre grad enn andre synes det er viktig.

Vil nye generasjoner av eldre vil tenke annerledes enn dagens eldre? Mellom 1991 og 2001 har andelen som ikke vil bruke noe av formuen på seg selv i alderdommen gått en del ned for aldersgruppen 40-69 år, men bare litt ned for de som er 70 år eller mer. Mens 30 prosent innen aldersgruppen 55-69 år vil bruke over halvparten av formuen på seg selv i alderdommen, er det kun 20 prosent av eldre på 70 år eller mer som sier dette.

Spørres det mer spesifikt om en er interessert i å bruke av boligformuen, og hvordan dette eventuelt kan gjøres, har det skjedd større endringer over tid. Flere sier de ikke vil bruke noe av boligformuen sammenlignet med viljen til å bruke av all formue, men andelen som vil bruke noe av boligformuen har gått kraftig opp i alle aldersgrupper mellom 1991 og 2001. Analysen tyder på at det er generasjonsforskjeller i den forstand at nye generasjoner av eldre i større grad enn dagens eldre vil være villig til bruke noe av boligformuen på seg selv i alderdommen.

Dagens og morgendagens eldre har store formuer, ikke minst bundet opp i bolig. Det er mulig å tenke seg en avveining mellom i større grad å bruke denne formuen på seg selv i alderdommen i tråd med "livsløpshypotesen" eller å overlate formuen nærmest uberørt til arvingene. Undersøkelser tyder på en svak holdningsendring mot å bruke mer på seg selv blant nye generasjoner av eldre. Forventninger om sikkerhet for framtidige inntekter gjennom pensjonsordninger og et fortsatt offentlig ansvar for helse, pleie og omsorgstjenester gjør at mange likevel vil kunne realisere sine planer for alderdommen uten å tære nevneverdig på oppspart formue.

I andre land er det utviklet mer avanserte produkter for over tid å bygge ned boligkapital uten å måtte selge eller flytte fra boligen. Etterspørselen etter produktene har ikke vært spesielt stor.

Bruken av rammelån, hvor husholdningen kan styre sitt eget låneopptak opp til en viss andel av boligens verdi, har økt kraftig, også blant middelaldrende. Et relativt

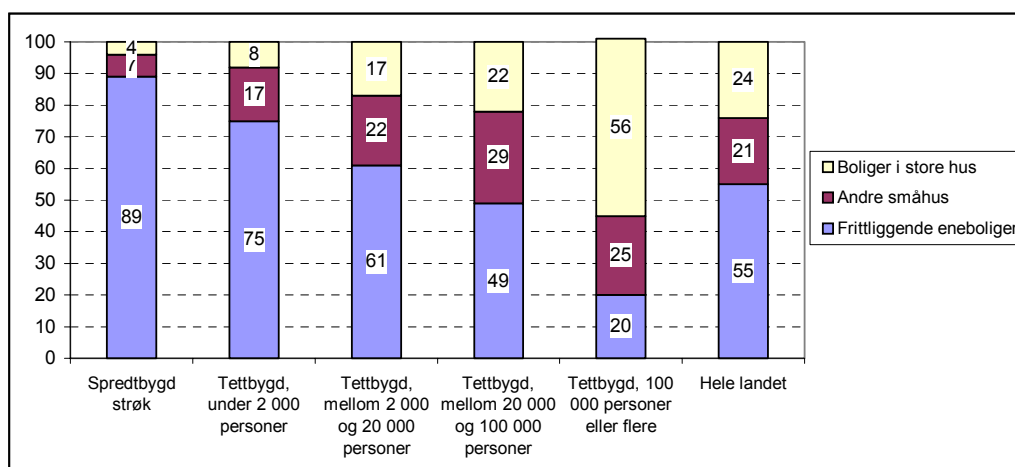
nytt produkt kalt "Litt Extra" tilbys av minst 3 banker i Norge, dvs. at det foreløpig er lite utbredt. Hovedforskjellen mellom rammelån og "Litt Extra", er at de eldre sikres livsvarig borett - det er banken som tar risikoen dersom lånet skulle komme til å overstige boligens verdi. I følge omtalen av produktet må en være over 60 år for å kunne benytte seg av ordningen. Snittalderen er 71 år, og den største kundegruppen er enslige kvinner. Gjennomsnittlig lånesum er ca 750 000 kroner. Hvor mye som kan lånes totalt er avhengig av alder på låntakeren og boligens verdi, ikke inntekt. De beløpene som mottas fra banken skal ikke betales tilbake før låntaker og eventuell ektefelle har flyttet permanent fra boligen. Dersom boligverdien er lavere enn lånets verdi ved innfrielse, må banken dekke tapet.

## 8 Boligmasse, nybygging og eldres boligpreferanser

Gjennom handlingsplanen for eldre ble det i 10-årsperioden 1994-2004 bygget 24 000 omsorgsboliger med statlige tilskudd. De siste årene er blokkandelen i nybyggingen kommet opp i over halvparten av boligene som bygges i Norge, mot ca 2 av 10 på 1990-tallet. Tilbudet av boliger som er tilpasset eldre synes å ha økt. Samtidig bor eldre like ofte som før i eneboliger, flytteraten er liten og mange ønsker også å fortsette tilværelsen i en bolig de har bodd i lenge.

I figuren nedenfor viser vi hvordan boligmassen i Norge er sammensatt etter hustype.

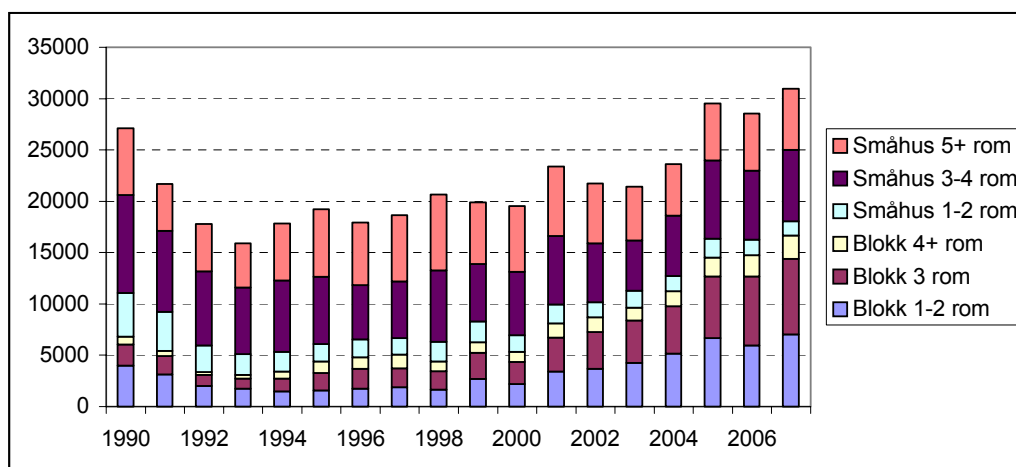
Figur 8.1 *Boliger etter hustype og tettsted*



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2007

Data fra Levekårsundersøkelsen 2007 viser at 55 prosent av boligene i Norge ligger i frittliggende eneboliger, mens boliger i blokk utgjør 24 prosent. Fordelingen på hustyper varierer betydelig mellom spredtbygde og tettbygde strøk. Mens 9 av 10 boliger i spredtbygde strøk er frittliggende eneboliger utgjør de bare 2 av 10 boliger i tettbygde strøk med 100 000 innbyggere.

Figur 8.2 Fullførte boliger etter boligtype (bustype og antall rom). 1990-2007



Kilde SSB. Småhus er eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og andre småhus. Blokk er alle andre hustyper.

I hele perioden 1990-2007 har det årlig blitt bygget rundt 12 000 boliger i småhus på 3 rom eller mer. Økningen i boligbyggingen siden bunnen i 1993 har skjedd som bygging av blokkboliger opp til 3 rom. Blokkandelen i nybyggingen er betydelig høyere enn i boligmassen som helhet. Som vist i Barlindhaug og Ekne Ruud (2008) foregår nå 80 prosent av nybyggingen i sentrale kommuner, i samsvar med hvor befolkningsveksten er størst.<sup>7</sup> Hvor godt tilpasset er nåværende boligstruktur den forventede veksten i eldrebefolkningen? Vil markedet klare å tilby de boligene som eldre etterspør eller bør det offentlige spille en aktiv rolle i å fremskaffe tilbudet. Vil de private profesjonelle utbyggere være i stand til å registrere eldres preferanser og etterspørsel slik at de boligene som etterspørres vil bli bygd? Å svare på alle disse spørsmålene vil kreve et mer omfattende utredningsarbeide.

Brevik og Schmidt (2005) sier at de yngste innenfor eldregruppen ønsker seg et boligtilbud når de blir eldre, som er annerledes enn det som tilbys i dag. Om dette skulle vise seg å være riktig, kan dette være viktig å ta hensyn til i den kommunale arealplanleggingen. Også aktører som ønsker å tilby egnede boliger til denne gruppen, for eksempel boligkooperasjonen, bør kunne starte planleggingen.

Vi vil i tillegg peke på noen utfordringer som framtrer gjennom det vi har beskrevet tidligere i notatet. Tilbudet av blokkboliger synes å være svært begrenset i spredtbygde strøk, noe som vil kunne innebære at eldre i større grad må flytte bort fra sitt nærmiljø for å kunne skaffe seg slike boliger. Dette kan være noe av forklaringen på at mange eldre faktisk flytter fra eneboliger til andre typer småhus.

I de mest sentrale strøkene synes tilbudet av blokkleiligheter å være stort. Siden blokkleiligheter har høyere kvadratmeterpriser i bruktboligmarkedet, vil de som flytter fra et småhus til en blokkleilighet måtte gå ned i boligareal ved flytting uten at det frigjøres boligkapital til andre formål.

<sup>7</sup> Med sentrale kommuner menes her sentrale og mindre sentrale tjenesteytingskommuner i følge SSBs inndeling

Veksten i eldrebefolkningen vil i følge SSBs prognoser skje i de mest sentrale kommunene og det er her tilbudet av boliger som etterspørres av eldre må bygges eller fremskaffes. Hvis eldre i et stort omfang ønsker å flytte fra sine eneboliger og over i blokkleiligheter, vil etterspørselen fra de eldre måtte møtes med en massiv bygging av leiligheter i blokk. Unge par med barn vil kunne overta eneboligene. Men om flyttefrekvensene ikke øker fra dagens nivå, vil mange bli eldre i sine eneboliger og småhus og etterspørselen fra barnefamiliene må møtes med ytterligere bygging av eneboliger og småhus.

Den årlige avkastningen av boligkapital ("fordel av egen bolig") og bolig som formuesobjekt er svært lavt beskattet i Norge. Å likestille beskatning av boligkapital med hvordan finanskapital, som for eksempel bankinnskudd beskattes, vil kunne endre de rammebetingelsene eldre har i dag ved at de må dekke de reelle kostnadene ved å bo. Dette kan i større grad "tvinge" eldre til å skifte bolig i takt med endring i familiestørrelse og økonomi. En løsning som unngår uønsket flytting kan være at en fra en bestemt alder akkumulerer skyldig boligslett og at skatten først betales når dødsboet gjøres opp.

Det kan også tenkes at eldre i større grad vil frigjøre eneboliger og småhus for unge ved at utbyggerne i større grad tilbyr nye boliger med de egenskaper som passer for fremtidens eldre.

Skifte av bolig vil også aktualiseres ved skrøpeligheit. Det er langt igjen før de fleste boliger er tilgjengelige for rullestolsbrukere. I følge Barlindhaug og Ekne Ruud (2008) var bare 37 prosent av de nybygde boligene fra 2005 fullt ut tilgjengelige for rullestolsbrukere. Mange er imidlertid villig til å skifte bolig ved skrøpeligheit, noe som tilsier at ikke alle boliger må være tilpasset rullestolsbrukere.

---

## Litteratur

- Arnesen, Tor, Kjell Overvåg og Terje Skjeggedal (2008) "Hjemme" er mer enn ett sted. Kronikk i Aftenposten Aften 23. september 2008
- Barlindhaug, Rolf (2003) *Eldres boligkarriere og formuesforvaltning*. Prosjektrapport 350. Norges byggforskningsinstitutt
- Barlindhaug, Rolf og Marit Ekne Ruud (2008) *Beboernes tilfredshet med nybygde boliger*. NIBR-rapport 2008:14
- Brevik, Ivar og Lene Schmidt (2005) *Slik vil eldre bo. En undersøkelse av framtidige eldres boligpreferanser*. NIBR-rapport 2005:17
- Cribier, Francoise (1980) "A European Assessment of Aged Migration". *Research on Aging*, Vol. 2 No. 2, June 1980 255-270
- Farstad, Maja, Johan Fredrik Rye og Reidar Almås (2008) *Fritidsboligfenomenet i Norge. Fagnotat om utvikling i bruk av fritidsboliger, utarbeidet på oppdrag fra Kommunal- og regionaldepartementet*. Norsk Senter for Bygdeforskning
- Ferraro, Kenneth F. (1981) Relocation Desires and Outcomes Among the Elderly. *Research on Aging*, Vol. 2 No. 2, June 1980 166-181
- Fokkema, T og L. VanWissen (1997) Moving plans for the elderly: a test of the stress-threshold model. *Environment and Planning*. Vol. 29, s 249-268
- Gulbrandsen, Lars og Åsmund Langsether (1998) Eldre – sparere eller forbrukere? *Tidsskrift for velferdsforskning*. Vol 1. Nr. 4.
- Halvorsen, Elin (2003) Hvorfor sparer de eldre så mye. *Samfunnsspeilet* nr. 1, 2003. SSB.
- Hardman, Anna M og Yannis M. Ioannides (1995) Moving behaviour and the housing market. *Regional Science and Urban Economics* 25 (1995) 21-39
- Hellevik, Ottar (2001) Ungdommen livssyn - livsfase eller generasjonsbetinget? *Tidsskrift for ungdomsforskning*. nr 1, 2001 s. 47-70.
- Kotlikoff, Laurence J. (1988) Intergenerational Transfers and Savings. *Journal of Economic Perspectives*. Volum 2, Nr. 2, side 41-58.

- Litwak, Eugene og Longino, Charles F. (1987) "Migration Patterns Among the Elderly: A Developmental Perspective". *The Gerontologist*. No. 27, 266-272
- Magnussen, Knut A. (1991) Formue og sparing over livsløpet. I Moum (red) *Husholdningenes sparing. Bergrepsavklaring, dataproblemer og analyser*. Rapport 91/16. Oslo: SSB
- Modigliani, Franco (1988) The Role of Intergenerational Transfers and Life Cycle Saving in the Accumulation of Wealth. *Journal of Economic Perspectives*. Volum 2, Nr. 2, side 15-40.
- Patrick, Clifford H. (1980) "Health and Migration of Elderly". *Research on Aging*, Vol. 2 No. 2, June 1980 233-241
- Pitkin, J. R. (1990) Housing Consumption of the Elderly: A Cohort Economic Model, in *Housing Demography*, Edited by Dowell Myers. The University of Wisconsin Press.
- Serow, W. (1987) "Why the elderly move". *Research on Aging*, Vol. 9, No. 4, pp 582-597.
- Smith, Lawrence B., Rosen, Kenneth T. og Fallis, George (1988) Recent Development in Economic Models of Housing Markets. *Journal of Economic Literature*, Vol. XXVI, 29-64
- VanderHart, Peter (1998) The Housing Decisions of Older Households: A Dynamic Analyses. *Journal of Housing Economics* 7, 21-48
- Venti, Steven F. og Wise, David A. (1984) Moving and Housing Expenditure: Transaction Costs and Disequilibrium. *Journal of Public Economics* 23, 207-243
- Warnes, Anthony M. og Ford, Reuben (1995) "Housing Aspirations and Migration in later Life: Developments during the 1980s". *Papers in Regional Science: The Journal of the RSAI* 74, 4: 361-387
- Ytrehus, Siri (1997) *Beboere i nye omsorgsboliger*. Prosjektrapport 217. Norges byggforskningsinstitutt
- Ytrehus, Siri (2004) *Mellom modernitet og tradisjon. Unge eldres syn på flytting*. Avhandling for dr polit-graden, Universitetet i Bergen 2004
- Ytrehus, Siri og Anders B. Fyhn (2006) *Bufast, Bjørvika og Benidorm. Boligplaner og boligønsker for eldre år*. FAFO-rapport 511