



VELFERDSFORSKNINGSINSTITUTTET NOVA

Webinar: Hvordan er flyttemønsteret blant eldre i distriktene? Sistegangskjøpernes bidrag til velferdsstatens bærekraft

Jardar Sørvoll, forsker (PhD)

Seksjon for aldersforskning og boligstudier, NOVA, OsloMet

Arrangør: Husbanken. 27.05.2020.

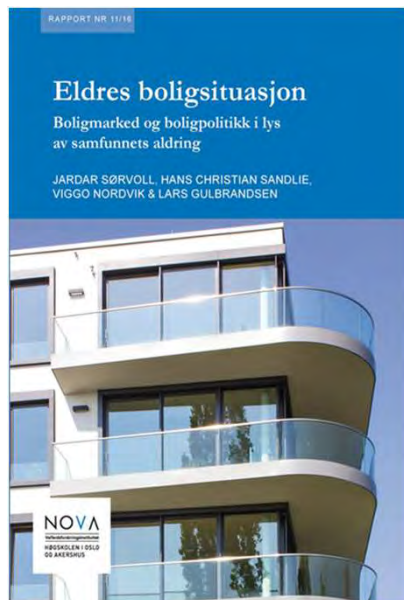
OSLO METROPOLITAN UNIVERSITY
STORBYUNIVERSITETET

Bakgrunn og hovedproblemstilling

- Politisk målsetting om «Lengst mulig i egen bolig»
- Det er forventet at de eldre selv tar et større ansvar for å planlegge og tilrettelegge egen boligsituasjon for alderdommen
- Eldres boligtilpasning (gjennom flytting og utbedring) er viktig for «velferdsstatens bærekraft» i ulike deler av landet
- I den norske boligsektoren har ansvaret for «gode og trygge boliger» tradisjonelt vært delt mellom den enkelte husholdning, markedsaktører og det offentlige.
- **Hovedproblemstilling: Hvordan kan husholdningene, bygge- og bolignæringen og det offentlige bidra til et velfungerende boligmarked for eldre i ulike deler av landet?**

Disposisjon for foredraget

- Redegjørelse for det empiriske grunnlaget
- Flytte- og utbedringsaktiviteten til «eldre» mellom 60 og 75 år
- Holdninger i bygge- og bolignæringen
- Offentlige virkemidler
- Oppsummering av funn og innspill til politikkutvikling



Empirisk grunnlag

- **TNS Kantar nettpanel 2016**
 - 2229 respondenter i alderen 50-71 år
- **TNS Kantar nettpanel 2019**
- 2787 respondenter i alderen 60-75
- **Spørreundersøkelse til bygge- og bolignæringen 2018**
 - Norges boligbyggelags landsforbund (NBBL) og Boligprodusentenes medlemmer
 - 52 boligbedrifter og boligbyggelag
- **Spørreundersøkelse til kommuner 2018**
 - Samarbeid med KBL
 - 140 kommuner
- **Kvalitative intervjuer**
- **Fokusgruppeintervjuer med eldre**
- **Forskning gjennomført i samarbeid med H. C. Sandlie, L. Gulbrandsen, V. Nordvik, M. E. Ruud, G. M. Væsthus R. Skogheim**

Husholdningenes boligtilpasning: gjennom flytting eller utbedring av egen bolig

Er eldre boliger tilpasset personer med bevegelseshemming?

Tabell 3.7: Boligens egnethet for bevegelseshemmede etter alder for innflytting. Kilde: TNS Kantar 2019.

	Før 50	50-59	60-67	68-75
Svært bra	4 %	14 %	26 %	33 %
Bra	30 %	36 %	44 %	44 %
Dårlig	47 %	30 %	20 %	15 %
Svært dårlig	15 %	17 %	8 %	6 %
Vet ikke, ubesvart	4 %	4 %	2 %	2 %
N:	(1557)	(569)	(463)	(164)

Generelle mønstre: Hvor bor «stabile» og «flyttere» mellom 60 og 75 år?

Tabell 3.13: Hustype blant stabile og flyttere (forrige og nåværende bolig). Kilde: TNS Kantar 2019.

	Flyttet inn før 60 år	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)

Flyttemønstre i ulike deler av landet: Særskilte utfordringer i spredtbygde strøk

Tabell 3.19: Andel av befolkningen i aldergruppen 60-75 år som har flyttet inn i boligen etter de var 59 etter nåværende bosteds urbaniseringsgrad. 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)

Tabell 3.20: Hustype blant stabile og flyttere (forrige og nåværende bolig) etter bostedets urbaniseringsgrad. Kilde: TNS Kantar 2019.

Sentrum av storby	Flyttet inn før 60 år	Flyttet inn etter 59 år	
		Forrige bolig	Nåværende bolig
Enebolig	18%	50 %	6 %
Andre småhus	26 %	24 %	7 %
Blokk	51 %	24 %	79 %
Annet	4 %	2 %	8 %
N:	(177)	(95)	(95)
Forstad til storby	Flyttet inn før 60 år	Flyttet inn etter 59 år	
		Forrige bolig	Nåværende bolig
Enebolig	42 %	44 %	12 %
Andre småhus	33 %	28 %	18 %
Blokk	23 %	23 %	62 %
Annet	2 %	5 %	7 %
N:	(549)	(162)	(162)
Småby:	Flyttet inn før 60 år	Flyttet inn etter 59 år	
		Forrige bolig	Nåværende bolig
Enebolig	64 %	62 %	20 %
Andre småhus	22 %	21 %	27 %
Blokk	11%	13%	45 %
Annet	2 %	4 %	7 %
N:	(488)	(161)	(161)
Tettsted i en landkommune	Flyttet inn før 60 år	Flyttet inn etter 59 år	
		Forrige bolig	Nåværende bolig
Enebolig	82 %	64 %	34 %
Andre småhus	12 %	18 %	30 %
Blokk	5%	16%	30 %
Annet	1 %	2 %	7 %
N:	(472)	(132)	(132)
Spredtbygd strøk	Flyttet inn før 60 år	Flyttet inn etter 59 år	
		Forrige bolig	Nåværende bolig
Enebolig	91 %	55 %	84 %
Andre småhus	3 %	18 %	6 %
Blokk	0.2 %	13%	3 %
Annet	6 %	14 %	8 %
N:	(421)	(74)	(74)

Ganske mange mellom 60 og 75 år pusser opp egen bolig

Tabell 4.1: Andel blant de i alderen 60 til og med 75 år som oppgir at de har gjennomført vedlikehold siste fem 5 år i 2004 og 2019. Kilde: Levekårsundersøkelsen 2004 og TNS Kantar 2019.

	2004	2019
Kjøkken	16	35
Bad/WC	21	31
Elektrisk anlegg	9	39
Oppvarming	16	33
Isolasjon	10	14
Vinduer/dører	28	32
Overflate innvendig	12	46
Overflate utvendig	13	53
N=	(463)	(2774)

Tabell 4.11: Andel som har gjort tilpasninger for å bedre tilgjengelighet på badet blant de som har utført vedlikehold på bad/WC i løpet av siste 5 år. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019



...men ganske få benytter muligheten til å gjennomføre strategiske boligtilpasninger

Tabell 4.11: Andel som har gjort tilpasninger for å bedre tilgjengelighet på badet blant de som har utført vedlikehold på bad/WC i løpet av siste 5 år. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019

	Har utført vedlikehold	Har ikke utført vedlikehold
	16	7
N=	(852)	(1934)

...og ganske få mellom 60 og 75 foretar alderstilpasning av egen bolig – generelt sett

Tabell 4.4: Andel som har gjennomført eller vurderer å gjøre tilpasninger av egen bolig for å bedre tilgjengelighet. Prosent. Kilde: TNS Kantar 2019

	Har gjort det	Vurderer å gjøre det	Ikke aktuelt å gjøre det
Fjernet terskler	10	10	69
Gjort tilpasninger i kjøkkenet	7	4	80
Satt opp ekstra gelender i trapp	13	6	76
Satt inn bredere dører	7	4	81
Gjort tilpasninger på badet	10	9	73
Montert rullestolrampe	2	3	86
Installert ekstra belysning	13	10	69
Montert dørtelefon	16	5	70
Montert automatisk døråpner	7	3	80
Montert heis/løfteplattform	4	2	88

Oppsummering: Eldre personers flytte- og boligtilpasningsaktivitet

- Økning i eldres flytteaktivitet det siste tiåret – endringen skyldes ikke bare at det har blitt flere eldre, men det kan også være snakk om atferdsendringer.
- Personer mellom 60 og 75 år flytter i stor grad fra eneboliger til mer tilgjengelige og eldretilpassede blokkleiligheter – bortsett fra i spredtbygde strøk hvor flere flytter fra enebolig til blokk (mange av flytterne her kommer fra leiligheter i mer urbane strøk).
- Ganske mange pusser opp egen bolig, men relativt få benytter muligheten til å gjøre boligen mer tilgjengelig. Vi identifiserer imidlertid en tendens til at «alderstilpasning» er en alternativ strategi til flytting – utbedringsaktivitet øker med botid.

Oppsummering2

- Alderstilpasning av egen bolig er stort sett noe som skjer når «behovet melder seg». Fortsatt litt over 50 prosent som bor i boliger vi definerer som lite egnet for eldre med bevegelsesutfordringer.
- Relativt små forskjeller i gjeldsgrad og økonomiske ressurser mellom «flyttere» og «stabile», men de stabile har i gjennomsnitt sterkest økonomi. Flyttere i spredtbygde strøk har mer gjeld enn stabile.

[illegible]

Velferdsstatens bærekraft i spredtbygde strøk – noen mulige konsekvenser av eldre personers flytte- og boligtilpasningsmønstre

- Andelen eldre i lite tilgjengelige eneboliger er i utgangspunktet større i spredtbygde steder enn andre steder. Vi finner også at flytteaktiviteten blant eldre bidrar til dette mønsteret. Blant eldre som har flyttet til en bolig på et spredtbygd sted, øker andelen med minst fem rom etter flytting, sammenlignet med hvordan de bodde før flytting. **Den høye andelen med eldre boende i lite tilgjengelige og spredtbygde eneboliger, samt mangelen på et mer tilgjengelige boligtilbud, betyr at kostnadene knyttet til pleie- og omsorg kan bli høye for disse kommunene (Sørvoll mfl. 2020, s. 62).**

Distriktene: Et lite påaktet tilflyttingsproblem

- «Bygde-Norge synes altså å ha en lite påaktet befolkningsøkning i form av pensjonister som ved å flytte inn i lite aldersvennlige boliger vil kunne gi økt press på utkantkommuners omsorgs- og tjenestekapasitet.
- Fraflytting har ofte vært oppfattet som det store problemet i slike strøk. Våre funn tyder på at man også har et hittil lite påaktet tilflyttingsproblem».
- Kilde: Gulbrandsen, Sandlie & Sørvoll, kronikk i Aftenposten 26.05.2020.

Hva forklarer atferd: Drivere og barrierer på individ- og samfunnsnivå

- Emosjonell tilknytning av begrenset betydning
- Økonomiske ressurser spiller en åpenbar rolle, men flyttere har noe svakere økonomi enn «bofaste»/også holdning til å ta opp gjeld i eldre år.
- Helse og forventet helse spiller en rolle
- Framtidsplaner spiller en rolle
- Stedskvaliteter like viktig som boligkvaliteter (parkering- og transportmuligheter)
- Geografi: Tilbudet på lokale boligmarkeder spiller en stor rolle

Bygge- og bolignæringen

Blir seniorer og eldre oppfattet som en viktig kjøpegruppe?

- Seniorer (50+) og eldre blir oppfattet som et viktig markedssegment av de fleste bedriftene/boligbyggelagene i undersøkelsen.
- Bare 4 av 53 bedrifter oppgir at eldre med under gjennomsnittlig kjøpekraft er et viktig segment.
- Ikke alle eldre er «grått gull» – en boligsosial utfordring?

Vil bolig- og byggenæringen bygge boliger med fellesfunksjoner velegnet for eldre? (Kilde: Sørvoll mfl. 2018)

Tabell: I hvilken grad bygger virksomheten boliger med fellesfunksjoner (eks. trimrom, fellesarealer, kjøkken, utleieleilighet etc.) velegnet for eldre og seniorer (50+)?

	N	Prosent
I stor grad	5	9
I noen grad	9	17
I liten grad	13	25
Aldri, og har ingen planer om å begynne med det	14	26
Ikke nå, men gjorde det tidligere	1	2
Ikke nå, men har konkrete planer om å starte med det	9	17
Vet ikke	2	4
Totalt	(53)	100

Hvorfor bygges det ikke flere boliger med fellesfunksjoner?

- Eldre og seniorers boligpreferanser/boligøkonomi? Vil de virkelig betale prisen?
- Bolig- og byggenæringens vurdering av etterspørselen for fellesfunksjoner blir vurdert som utilstrekkelig – selv blant boligbyggelagene.
- Fellesarealenes kostnader og tilgang på attraktive tomter
- Problematisk å begrense kjøpergruppen til eldre eller seniorer
- Nisjeprodukt for relativt velstående i fravær av offentlige subsidier?

Potensiale for offentlig-privat samarbeid? Kilde: Sørvoll mfl. 2018

Tabell: Hvis det offentlige hadde redusert virksomhetens økonomiske risiko ved utbygging – for eksempel i form av kjøp av leiligheter eller hjemmetjenestebase – i hvilken grad ville virksomheten vært interessert i å bygge leilighetskomplekser med fellesfunksjoner rettet mot eldre kjøpergrupper?

	N	Prosent
Svært interessert	22	42
Relativt interessert	22	42
Relativt uinteressert	3	6
Helt uinteressert	4	8
Vet ikke	2	4
Totalt	(53)	100

Offentlige virkemidler

Tabell: Kommunens oversikt over eldre som må tilpasse boligen sin for å kunne bo der fremover. Kilde: Sørvoll mfl. 2018)

	Prosent	N=
Har god oversikt over alle	3	4
Har god oversikt over noen (f.eks. hjemmetjenestemottakere)	49	69
Har ingen oversikt	21	29
Vet ikke	27	38

Tabell: I hvilken grad driver kommunen informasjonsarbeid rettet mot eldre (60+) som ennå ikke har et definert hjelpebehov, med sikte på alderstilpasning av boligene deres? Kilde: Sørvoll mfl. 2018)

	Prosent	N=
Svært stor	4	6
Ganske stor	19	28
Ganske liten	36	52
Svært liten / ingen	14	20
Vet ikke	27	39

Tabell: I hvilken grad driver kommunene informasjons-/rådgivningsarbeid rettet mot private aktører (utbyggere, borettslag, sameier etc.) med sikte på alderstilpasning av boliger? Kilde: Sørvoll mfl. 2018)

	Prosent	N=
Svært stor	2	3
Ganske stor	13	19
Ganske liten	30	43
Svært liten / ingen	25	36
Vet ikke	30	44

Offentlige virkemidler

- Husbankens finansieringsordninger
- NAV hjelpemiddelsentralen
- Omsorgsboliger/sykehjem
- Boligpolitikken som første ledd i omsorgspolitikken? Offentlig understøttelse av privat leilighetsutbygging...eksempelet Iveland og Vegårshei (Sørvoll & Løset, 2017).
- Trenger vi mer kraftfulle virkemidler? For eksempel et tilskudd som stimulerer til flytting eller utbedring uten å koste uforholdsmessig store ressurser?

Oppsummering av noen hovedpunkter og innspill til politiske reformer

Oppsummering: En diagnose

- **Motvilje mot å gjennomføre endringer på nåværende bolig**
 - Holdninger og livsfaseeffekter
- **En god del eldre/seniorer flytter til tilpassede boliger**
 - Geografisk variasjon
 - Økonomiske begrensninger
- **Bolig- og byggenæringen synes primært å være opptatt av det «grå gullet»**
 - Større interesse hvis det offentlige hadde bidratt til redusert økonomisk risiko
- **Velfungerende boligmarkeder «løser mye» i sentrale strøk, men i spredtbygde strøk gir Eldres flyttemønstre grunn til bekymring for velferdsstatens bærekraft**
- **Kommunene mangler oversikt over boligbehovet og driver med lite rådgivning?**
 - Kartlegging, Informasjon og utnyttet potensiale for offentlig-privat samarbeid

Medisin: Har vi virkemidlene vi trenger for å bidra til velfungerende boligmarkeder for eldre i ulike deler av landet?

- Utvikle «eldreboligpolitikk» i distriktene basert på samarbeid mellom kommuner og private aktører
- Boligrådgivning – ikke minst i forbindelse med oppussing
- Utvikle boligpolitikk for eldre med svak økonomi
- Tenk helhetlig: se bolig- og stedsutvikling i sammenheng
- Hva kan Husbanken bidra med? Finansieringsordninger, kommunerådgivning og kommunenettverksbygging

Vårt kall er å svare, men ikke så veldig detaljert

- **Hovedproblemstilling: Hvordan kan husholdningene, bygge- og bolignæringen og det offentlige bidra til et velfungerende boligmarked for eldre i ulike deler av landet?**

Spørsmål til kommunene

- Hva er valgalternativene for eldre på boligmarkedet i din kommune?
- Hva slags type boliger ønsker eldre i din kommune? Og hva mener «kommunen» det finnes et behov for?
- Har dere prosjekter eller konkrete planer om å understøtte oppføring av private boliger for eldre i samarbeid med private aktører?