



Boligvalg i den sene livsfase

Formålet med denne mini-analyse er at belyse seniorers boligvalg i livets sidste år og identificere de væsentlige faktorer, der påvirker deres beslutning om at skifte bolig. Analysen kortlægger mønstre i skiftet fra ejer- til lejeboliger, behov for mindre boliger med bedre tilgængelighed i den sene livsfase, samt benyttelse af ældre- og plejeboliger. Desuden undersøges, hvordan seniorers flytninger medfører frigørelse af boliger til andre samfundsgrupper, såsom familier. Analysen bidrager dermed til en bedre forståelse af seniorers boligbehov og de samfundsmæssige implikationer heraf.

Vi fokuserer på seniorer, der er flyttet i løbet af livets sidste ti år, for at undersøge de ændringer i boligbehov, der skyldes aldersrelaterede forhold som dårligere helbred, øgede plejebenhov og ændringer i husstandsstørrelse, for eksemplet ved tab af en ægtefælle. Omkring halvdelen af seniorerne flytter i løbet af deres livs sidste ti år.¹

Hovedkonklusionerne

- Seniorers valg af den sidste bolig indebærer ofte et valg af en mindre bolig med færre værelser og et skift fra en ejer- til en lejebolig.
- Mens godt 40 pct. af seniorerne, der flytter i løbet af livets sidste ti år, ejer sin næstsidste bolig, falder andelen til 9 pct. for denne gruppe ved den sidste bolig.
- Den sidste bolig er 31 kvm og 1,2 værelser mindre end den næstsidste bolig.
- Ændringer i boligpræferencer kan skyldes flere faktorer, såsom mindre husstandsstørrelse, ønsket om en bolig med færre praktiske forpligtelser eller et behov for en plejebolig.
- Der er tegn i seniorernes flyttmønstre på, at tilgængelighed spiller en vigtig rolle ved valget af den sidste bolig. I den næstsidste bolig har hver femte senior adgang til en elevator i deres opgang i etagebyggeri, mens det i den sidste bolig gælder for to ud af fem seniorer.
- 43 pct. af dem, der flytter, vælger enten en almen eller kommunal ældre- eller plejebolig, hvilket ligeledes understreger vigtigheden af tilgængelighed og understøttelse af seniorers sundheds- og plejebenhov.
- Seniorernes flytninger frigør boliger til andre samfundsgrupper – der bor børnefamilier i 44 pct. af de parcelhuse, som seniorerne er fraflyttet i livets sidste ti år.
- Der er geografiske forskelle i ældres flyttmønstre, hvor mange i udkantsområder flytter fra parcelhuse til rækkehuse. I større byer bor relativt flere allerede i etageboliger og der ses ikke samme mobilitet mod rækkehuse.

¹ Ud af 52.000 65+-årige, der er døde inden for et år i 2022, har knap 24.000 af dem, svarende til 46 pct., flyttet i løbet af de ti år op til deres død. BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

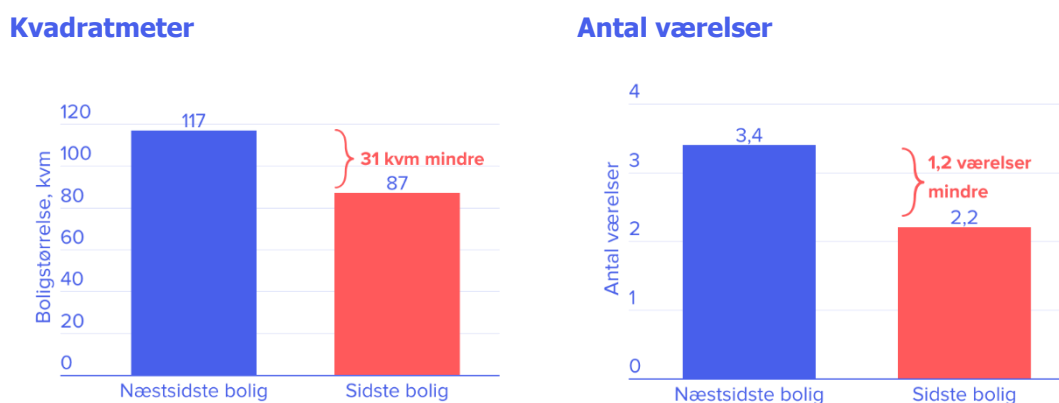
Seniorer flytter til mindre boliger

Når seniorer flytter fra deres næstsidste bolig til deres sidste bolig, er der en tendens til, at de vælger mindre boliger. Det gennemsnitlige boligareal reduceres fra 117 kvadratmeter til 87 kvadratmeter, og antallet af værelser falder fra 3,4 til 2,2 værelser, se Figur 1. Seniorerne vælger dermed en bolig, der i gennemsnit er 31 kvadratmeter og 1,2 værelser mindre end den forrige.² Værelserne i de nye boliger bliver dog mere rummelige, med en gennemsnitlig størrelse, der øges fra omkring 30 til cirka 40 kvadratmeter pr. værelse. Dette kan tyde på, at tilgængelighed spiller en vigtig rolle for seniorer, når de vælger deres sidste bolig, hvor større værelser giver mere plads til hjælpemidler såsom rollator.

Hele syv ud af ti seniorer vælger en 1-2-værelses bolig som deres sidste bolig, se Figur 7 i bilaget. Til sammenligning boede kun knap tre ud af ti i en bolig af samme størrelse i deres næstsidste bolig. Mange seniorer flytter således fra en bolig med 3 værelser eller flere til en mindre bolig.

En del af forklaringen er, at flytningen for nogle seniorer hænger sammen med livsændringer som tab af en partner eller fraflytning af børn. For eksempel stiger andelen af seniorer, der bor alene på adressen, fra 57 pct. til 77 pct. omkring flyttetidspunktet, se Figur 6 i bilaget. Det er dog ikke kun seniorer, der bliver enlige, der vælger at flytte til en mindre bolig i livets sidste ti år. Dette indikerer, at nogle seniorer vælger en mindre bolig af praktiske årsager, såsom mindre behov for vedligeholdelse, rengøring og havepleje. Denne tendens bekræftes også af en spørgeskemaundersøgelse fra VIVE's ældredatabase (VIVE, 2019).³

Figur 1. Boligstørrelse før og efter flytning til sidste bolig



Note: Kvadratmeter-størrelsen og -forskellen er afrundet til nærmeste heltal. Enheder med mere end seks værelser, svarende til den øverste decil af boligstørrelserne for næstsidste bolig i populationen, er blevet ekskluderet. Formålet med dette er at udelukke potentielle beboere i plejehjem eller lignende boliger, hvor flere enkeltværelser deler samme adresse.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

Da seniorer fraflytter relativt store boliger, overtages de ofte af yngre generationer, som har brug for mere plads. Vi finder, at i godt hver fjerde af de boliger, som seniorerne har fraflyttet inden for de sidste ti år, bor der nu familier eller enlige med børn. For parcelhuse er det 44 pct. af boligerne, der i dag huser børnefamilier, se Figur 8 og Figur 9 i bilag.

² Der er en vis geografisk variation, hvor seniorerne i lands- og oplandskommuner oplever en lidt større nedskalering i antallet af værelser ved flytning (1,3-1,4 færre værelser), mens dem i storbyerne har en nedgang på 1,1 værelse i gennemsnittet. Størrelsesmæssigt er det dog seniorerne i storbykommuner, der oplever relativt større nedgang – da flere blandt dem skifter fra at bo i et hus (inkl. rækkehus o.l.) til en etagebolig.

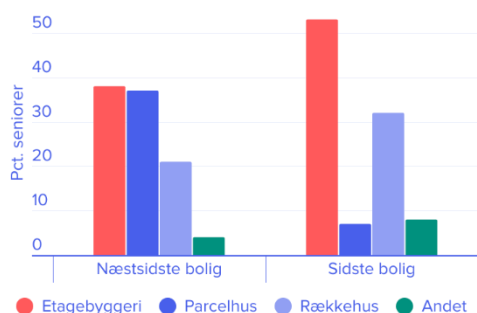
³ På samme vis opgør vi på baggrund af registerdata, at antallet af personer per værelse stiger fra 0,5 til knap 0,7 ved flytning til sidste bolig, som ligeledes indikerer, at de praktiske årsager er en del af forklaringen bag flytningen.

Skiftet til en mindre bolig indebærer ofte også et skift i boligtypen for seniorer. Blandt dem, der flytter i løbet af de sidste ti år af deres liv, boede 37,5 pct. i parcelhus før flytningen, mens 38 pct. boede i en etagebolig. Efter flytningen bor 53 pct. i en etagebolig, og 7 pct. vælger at flytte i et nyt parcelhus. Andelen, der bor i et rækkehus, stiger også, jf. Figur 2a.

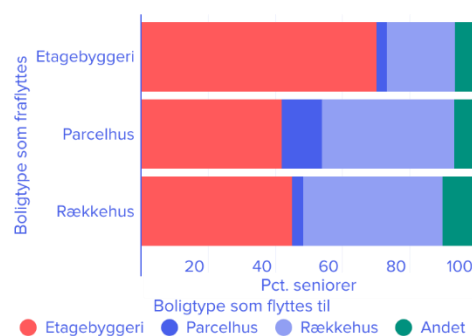
Der ses dog en vis grad af kontinuitet i boligtypen ved seniorers flytninger. Blandt seniorer, der i forvejen bor i etagebolig, flytter syv ud af ti til en anden etagebolig, mens hver femte vælger at flytte til et rækkehus. Omvendt fordeler flytninger blandt parcel- og rækkehusejere sig nogenlunde ligeligt mellem etageboliger og rækkehuse, jf. Figur 2b.

Figur 2. Ændring i boligform ved flytning til sidste bolig

a) Den overordnede fordeling



b) Fordelt på den næstsidste boligform

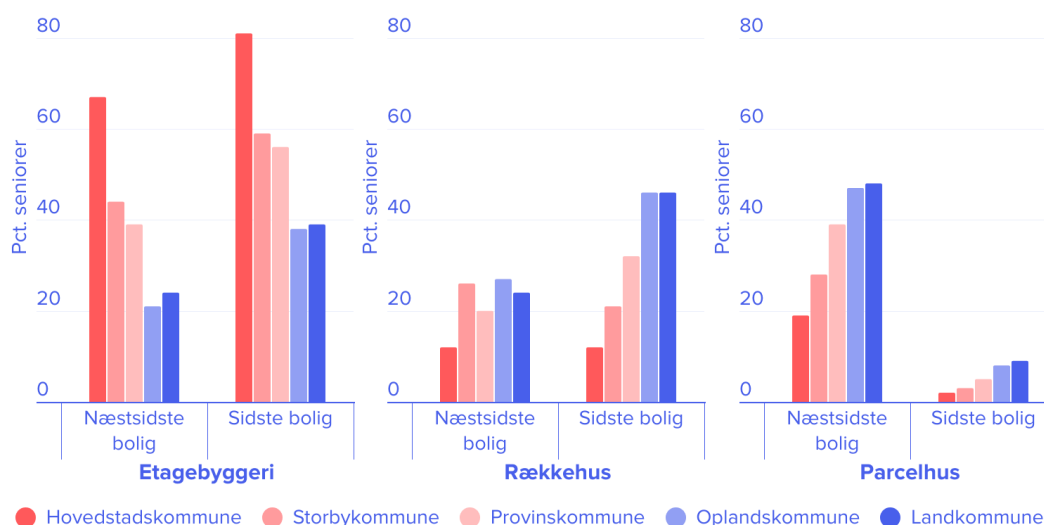


Note: Fordeling er lavet over personer, som er 65 år eller ældre, og som er flyttet inden for ti år før død. "Andet" omfatter primært døgninstitutioner, såsom plejehjem.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

Ser man på den geografiske fordeling, er der forskellige tendenser. I udkantsområder flytter mange ældre fra parcelhuse til rækkehuse, hvor andelen af ældre, der bor i rækkehuse, stiger fra henholdsvis 24 og 27 pct. til 46 pct. i land- og oplandskommuner, se Figur 3. I hovedstadsområdet og andre storbyer er der derimod lige så mange, eller flere, der fraflytter rækkehuse, som der er tilflyttere. Andelen af ældre i parcelhuse falder i alle kommunetyper ved flytning til deres sidste bolig.

Figur 3. Fordeling af boligtype i næstsidste og sidste bolig efter kommunetype



Note: Fordeling er lavet over personer, som er 65 år eller ældre, og som er flyttet inden for ti år før død. Den resterende andel af seniorer i hver kommunetype bor primært på døgninstitutioner, såsom plejehjem. Kun baseret på seniorer, som er fra- og tilflyttet samme type kommune (89 pct. af alle, der flytter).

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

Tilgængelighed er vigtigt for boligvalg i den sene livsfase

Selvom etageboliger er mindre krævende af praktiske årsager, kan tilgængelighed blive en afgørende faktor for, om seniorer vælger denne type bolig. Der findes ikke gode data for boligernes tilgængelighed, men vi har undersøgt, hvorvidt der er en elevator i opgangene i etagebyggeri for de boliger, som seniorer vælger som deres næstsidste og sidste bolig. I deres sidste bolig har 41 pct. af seniorer i etagebyggeri adgang til en elevator i deres opgang, mens det kun er tilfældet for 22 pct. i deres næstsidste bolig, se Figur 4. Denne forskel understreger, hvordan tilgængelighed bliver stadig vigtigere, efterhånden som den fysiske mobilitet mindskes med alderen.

Figur 4. Andel seniorer, der har adgang til opgangselevator i etagebyggeri



Note: Der mangler oplysninger om, hvorvidt der er en elevator i opgangen, for to pct. af næstsidste boliger og tre pct. af sidste boliger.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

Tilgængelige boliger gør det muligt for seniorer at blive længere i deres hjem og udsætte flytning til plejehjem. Dette har en positiv indflydelse på sundhed, livskvalitet og trivsel for seniorerne samt indebærer samfundsøkonomiske fordele (Indenrigs- og boligministeriet, 2021).

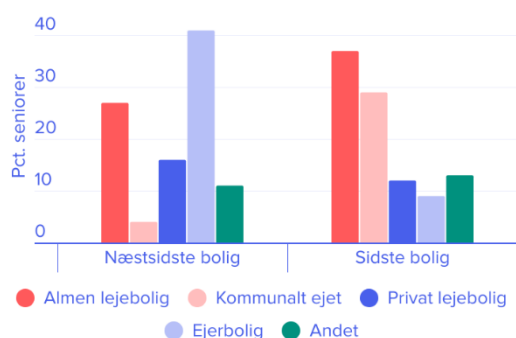
Valg af ejerform i den sidste livsfase

Godt 40 pct. af seniorerne, der har flyttet inden for de sidste ti år af deres liv, boede oprindeligt i en ejerbolig. Denne andel falder markant til 9 pct., når man ser på deres sidste boligvalg. Samtidig stiger andelen af dem, der bor i almene boliger, fra 27 pct. til 37 pct., og andelen bosat i kommunale boliger stiger fra 4 til 29 pct., jf. Figur 5a. Denne udvikling kan delvist forklares ved, at den almene sektor sammen med kommunerne er de største udbydere af ældre- og plejeboliger, som er designet med fokus på tilgængelighed og seniorers specifikke behov. Plejeboliger har desuden fast tilknyttet personale døgnet rundt. Blandt dem, der flytter til en almen bolig, flytter 38 pct. til en afdeling med almene plejeboliger, mens 23 pct. flytter til en almen ældrebolig, som ikke hører til en afdeling med plejeboliger, og 39 pct. flytter til en almen familiebolig.

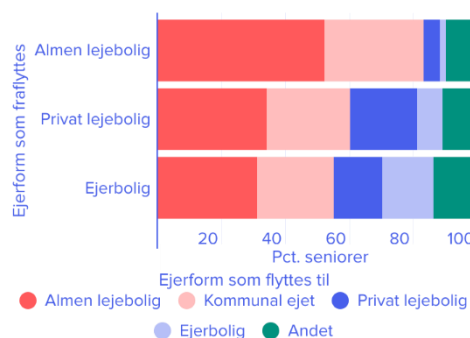
Når man analyserer flyttemønstre mellem ejerformerne, bekræfter resultaterne, at der ofte sker et skift fra ejer- til lejebolig ved flytningen til den sidste bolig. Overgangen til en lejebolig kan også frigøre økonomiske midler, hvis flytningen indebærer et salg. Selv blandt dem, der oprindeligt boede i ejerbolig, vælger kun hver sjette at flytte til en ny ejerbolig. Dette viser, at seniorer i deres sidste boligvalg er mere tilbøjelige til at ændre ejerform end til at ændre boligtype, se Figur 5b.

Figur 5. Flyttemønstre ved flytning til sidste bolig

a) Den samlede fordeling



b) Fordelt på den næstsidste ejerform



Note: Fordeling er lavet over personer, som er 65 år eller ældre, og som er flyttet inden for ti år før død. En del af almene samt kommunale boliger er ældre- og plejeboliger. Kategori "Andet" består primært af andelsboliger, men også enkelte regionsejede og statslige boliger (som kan være ældre- og plejeboliger) samt ukendt.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

Den geografiske mobilitet ved flytninger blandt seniorerne er begrænset – kun seks pct. af seniorerne skifter region ved en flytning i løbet af livets sidste ti år. Ca. 15 pct. skifter bopælskommune ved en flytning, hvor andelen af dem, der skifter kommunen, er lavest for seniorer fra Nordjylland – 10 pct., mens den er 22 pct. for seniorer bosat i Hovedstaden.⁴

⁴ BL's egne beregninger på baggrund af Danmark Statistiks registerdata.

Boks 1. Metode

Analysen omfatter alle personer i alderen 65+, der var registreret i BEF-registret for sidste gang ultimo 2021, og som derfor klassificeres som afdøet ved døden i løbet af 2022. En mindre del af disse personer kan være udvandret, dog ligger den kun på omkring 2,5 pct. jf. DST's tabel DOD.

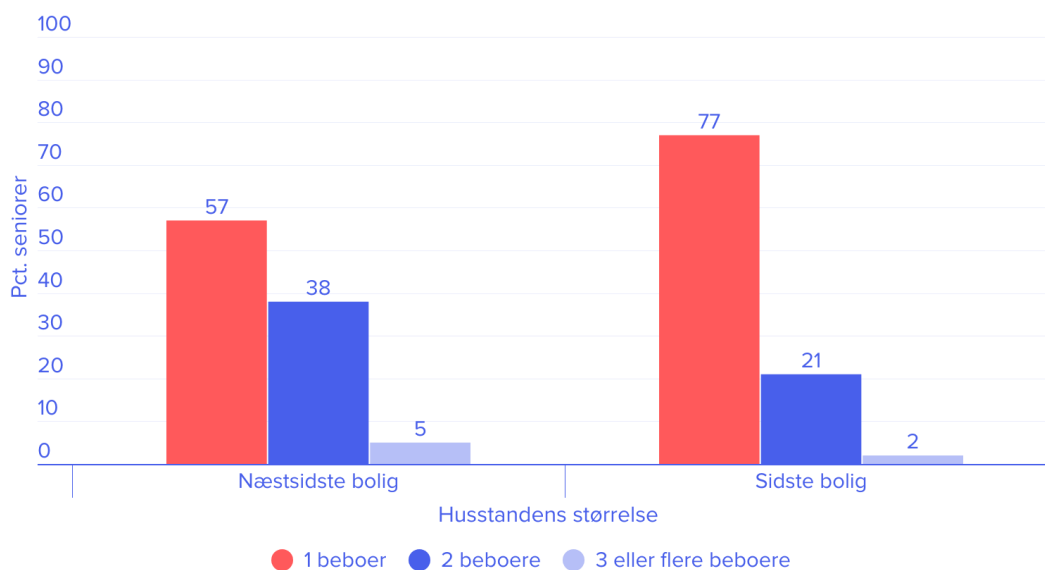
For at identificere den sidste bolig, som disse personer boede i, anvendes adresseoplysninger fra BEF-registret ultimo 2021. Herefter identificeres den bolig, som personen boede i, før personen foretog sin seneste flytning, hvilket defineres som den næstsidste bolig. Hvis en person har boet i udlandet og senere er vendt tilbage til Danmark, anvendes den seneste adresse i Danmark før udrejsen som deres næstsidste adresse, da der ikke findes oplysninger om udenlandske adresser og boliger i registerdata. Analysen fokuserer kun på personer, som har foretaget en flytning inden for de sidste ti år af deres liv. Dette gøres for at undersøge flyttemønstre, der opstår som følge af ændrede boligbehov i den sene livsfase.

Der tilføjes oplysninger om boligtype, ejerform, boligstørrelse og elevatorer i etagebyggeri fra BBR-registret. En adresseliste over almene boliger fra det tidligere Social-, Bolig- og Ældreministerium anvendes til at identificere almene boliger. Afdelinger med plejeboliger i den almene sektor er opgjort på baggrund af data fra plejehjemsoversigten, i overensstemmelse med metoden anvendt i mini-analysen *Voksene behov for plejeboliger* (BL, 2024).

Husstandens størrelse og type defineres ud fra antallet personer tilmeldt på adressen i befolkningsregistret.

Bilag

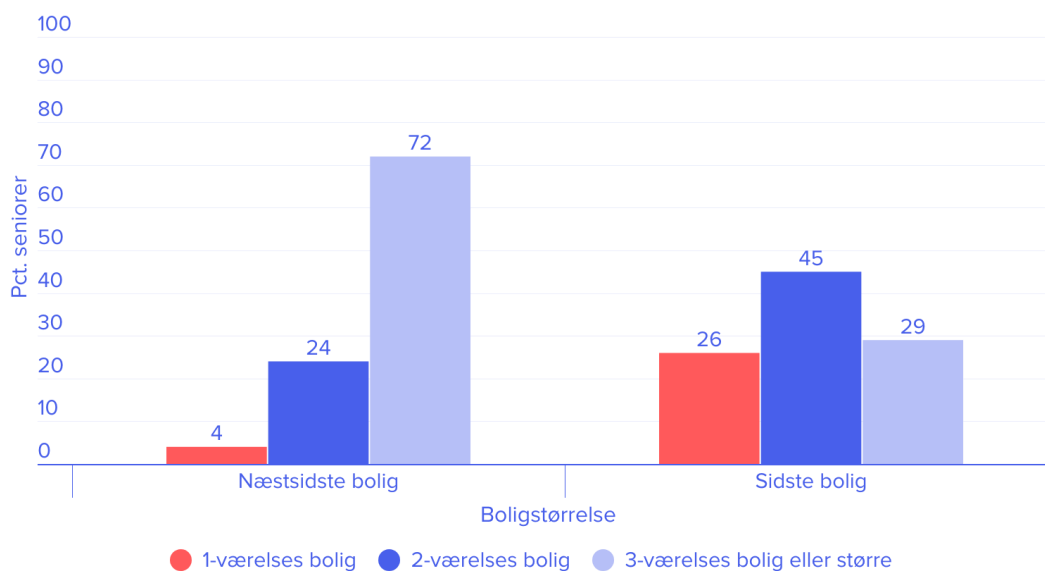
Figur 6. Husstandsstørrelse før og efter flytning til sidste bolig



Note: Figuren viser fordelingen af seniorer efter antallet personer bosat på seniorernes næstsidste og sidste registreringsadresse.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

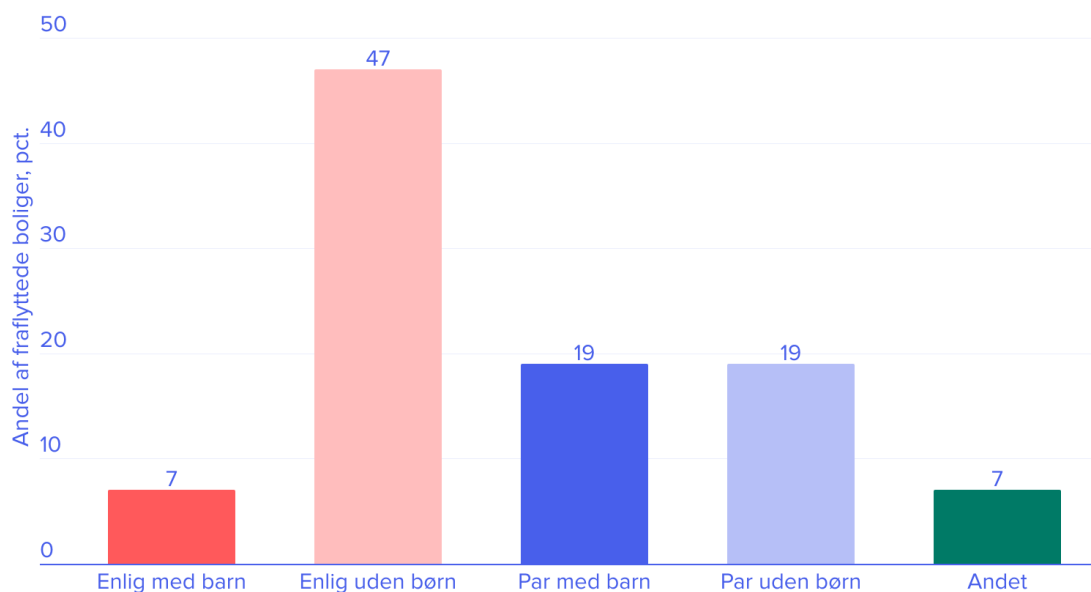
Figur 7. Antal værelser før og efter flytning til sidste bolig



Note: Figuren viser fordelingen af seniorer efter antallet værelser i seniorernes næstsidste og sidste registreringsadresse.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

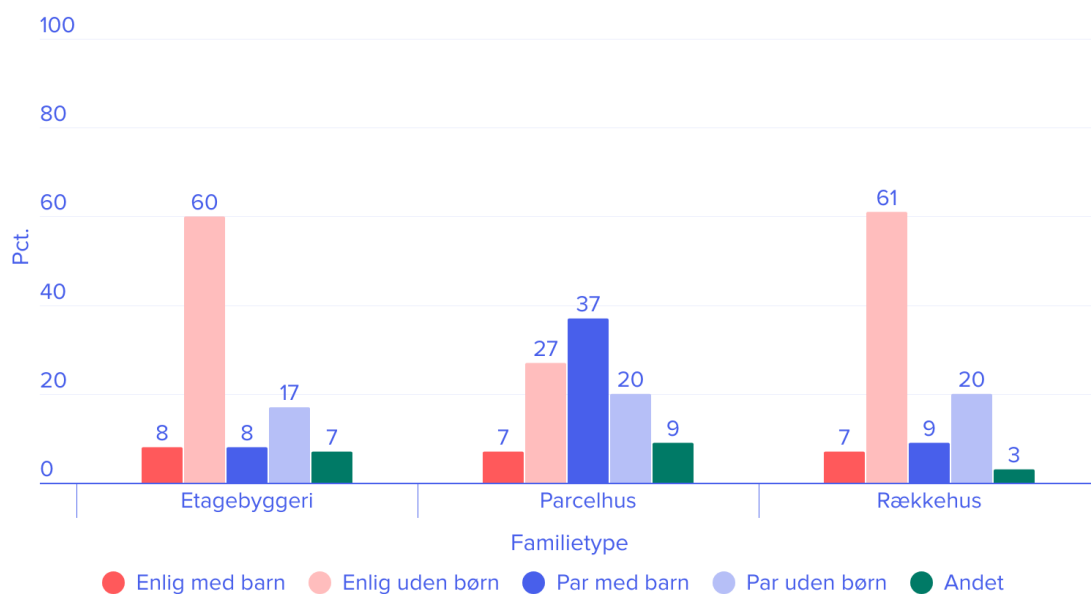
Figur 8. Familietype for dem, der bor i de boliger, som seniorer fraflyttede



Note: Familietypen opgjort ultimo 2021.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

Figur 9. Familietype for dem, der bor i de boliger, som seniorer fraflyttede – fordelt på boligform



Note: Familietypen opgjort ultimo 2021.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

Litteraturliste

Indenrigs- og boligministeriet (2021). *Bedre tilgængelighed i den almene boligsektor.*

<https://www.sm.dk/media/24774/Rapport%20om%20bedre%20tilg%C3%A6ngelighed%20i%20den%20almene%20bo>

BL (2024). *Voksende behov for plejeboliger.* <https://bl.dk/media/3inh43u5/mini-analyse-voksende-behov-for-plejeboliger.pdf>

VIVE (2019). *Ældres boligsituation og fremtidige boligønsker.*

<https://www.vive.dk/media/pure/jvn636zm/3096125>