



RAPPORT

BEFOLKNINGSUDVIKLING OG SENIORBOLIGER

Analyse af demografiske
effekter af seniorboligprojekter

April 2022

COWI

BEFOLKNINGSUDVIKLING OG SENIORBOLIGER

ANALYSE AF DEMOGRAFISKE EFFEKTER AF SENIORBOLIGPROJEKTER

INDHOLD

1	Sammenfatning	7
2	Indledning	10
3	Seniorernes demografi og boligformer	15
3.1	Aldersfordeling	15
3.2	Borgernes husstandsforhold	17
3.3	Borgernes boligforhold	23
3.4	Opsummering: Seniorernes demografi og boligformer	27
4	Seniorernes økonomi	30
4.1	Indkomst	30
4.2	Formueaktiver	32
4.3	Arbejdsmarkedstilknytning	36
4.4	Opsummering: Seniorernes økonomi	38
5	Beboerne i seniorboligerne	40
5.1	Beboerprofil og boligtype	41
5.2	Opsummering: Beboerne i seniorboligerne	47
6	Boligønsker og flyttevalg	50
6.1	Boligsituation og flyttevillighed	51
6.2	Fremtidsdrømme	57
6.3	Forestillinger om seniorbofællesskaber	59
6.4	Opsummering: Boligønsker og flyttevalg	64
7	Potentiale for seniorboliger	67
7.1	Opsummering: Potentiale for seniorboliger	73

8	Flyttemønstre og effekter ved seniorboliger	75
8.1	Tilflyttere til seniorboligerne	76
8.2	Udefrakommende tilflyttere	77
8.3	Frigjorte boliger	78
8.4	Tilflyttere til frigjorte boliger	79
8.5	Effekter	86
9	Konklusion og anbefalinger	95
9.1	Konklusioner	95
9.2	Anbefalinger	98

BILAG

Bilag A	Seniorboligprojekter
A.1	Seniorbofællesskaber
A.2	Seniorvenlige boliger

1 Sammenfatning

OM ANALYSEN

Denne rapport kortlægger seniorernes boligforhold og boligønsker og bidrager til en vurdering af effekterne ved etablering af forskellige typer af seniorboliger. Rapporten er udarbejdet på baggrund af en registerbaseret undersøgelse af de 50+-åriges demografi og boligformer samt en empirisk kortlægning af borgernes boligønsker, herunder præferencer og barrierer i borgernes boligønsker og -valg. Kortlægningen er foretaget i kommunerne Horsens, Kolding, Helsingør, Køge og Viborg og er baseret på en udpegning af allerede realiserede seniorboligprojekter, udtræk af registerdata for befolkning, boliger og socioøkonomiske forhold samt kvalitative interviews og en spørgeskemaundersøgelse.

Resultaterne af undersøgelsen bidrager til udvikle og forstærke det vidensfundament, som kommunernes seniorboligpolitik bygger på. Det er målet med undersøgelsen at gøre kommunerne i stand til at vurdere, hvilke boligtyper der kan være attraktive i kommunen, og hvilke effekter etableringen af disse kan forventes af have.

KONKLUSIONER

Det følgende indeholder rapportens hovedkonklusioner.

HVOR MANGE SENIORER ER DER PÅ LANDSPLAN, OG HVILKEN ALDER HAR DE?

Antallet af seniorer stiger fortsat i løbet af det næste årti. Tendensen gælder særligt de +80-årige

HVAD BOR SENIORERNE I?

60 % af parcelhusene er optaget af +50-årige, og ca. 60 % af befolkningen ejer deres egen bolig indtil 80-årsalderen

HVORDAN ER SENIORERNES INDKOMST- OG FORMUEFORHOLD?

Købekraften for familier med mindst ét medlem på +50 er steget 27 %

HVAD KARAKTERISERER TILFLYTTERE TIL SENIORBOLIGPROJEKTER?

Yngre seniorer foretrækker seniorvenlige boliger, mens ældre seniorer vælger seniorbofællesskaberne til

HVAD KAN FÅ SENIORER TIL AT FLYTTE IND I SENIORBOLIGERNE?

Seniorerne efterspørger tilgængelige og betalbare boliger med mulighed for samvær

HVILKET POTENTIALE FOR BEFOLKNINGSVÆKST KAN ETABLERINGEN AF NYE SENIORBOLIGER UDLØSE?

Ca. 10 % af alle parcelhuse i en kommune bliver beboet af en ny familie inden for 5 år

HVILKE BOLIGER HAR UDBUDDET AF SENIORBOLIGER FRIGIVET, OG HVEM BOR NU I BOLIGERNE?

Ca. 40 % af fraflyttede boliger er parcelhuse, og de nye beboere i parcelhusene er ofte børnefamilier med høj tilknytning til arbejdsmarkedet

FLYTTER SENIORERNE LOKALT ELLER OVER KOMMUNEGRÆNSER?

100 nye boliger i seniorbofællesskaber afføder 141 tilflyttere. Ca. 34 af dem er nye borgere i kommunen

ANBEFALINGER

På baggrund af seniorboliganalysen er der udviklet et sæt af otte anbefalinger, som henvender sig til kommuner, udviklere og andre aktører med interesse i at etablere attraktive seniorboliger. Anbefalingerne er opdelt i tre kategorier, som omhandler udbuddet af seniorboliger, de konkrete seniorboliger og -områder samt livet i seniorboligerne.

Det første sæt af anbefalinger er målrettet **udviklingen af udbuddet af seniorboliger**. Anbefalingerne omhandler markedsføring af den attraktive seniorbolig samt en aktiv synliggørelse af udbuddet.

1. Markedsfør seniorboligerne gennem den attraktive fortælling

Tænk identifikation ind i markedsføringen af seniorvenlige boliger og seniorbofællesskaber for at gøre op med stereotype forestillinger om beboergruppen.

2. Tilbyd overskuelige boligtyper med lavt vedligehold

Styrk udbuddet af overskuelige boligenheder med lavt vedligehold.

3. Synliggør udbuddet af seniorboliger

Synliggør kommunens udbud af seniorvenlige boliger og seniorbofællesskaber gennem åbent-hus-arrangementer, offentlige ventelister og kortlægning af boligernes placering i forhold til udvalgte lokalområder.

Det andet sæt af anbefalinger omhandler **planlægningen og udviklingen af seniorboligområderne**. Anbefalingerne omhandler professionelt organiseret udviklingsselskaber, der målrettes etablering af betalbare og vedligeholdelsesfri seniorboligområder.

4. Professionel organisering af udviklingen af seniorboliger

Styrk den professionelle organisering omkring opførelsen af seniorbofællesskaber, så de rette kompetencer inddrages til rette tid.

5. Tilbyd det bedste fra de almene lejeboliger

Styrk udbuddet af betalbare boliger i kommunen målrettet seniorer, og indarbejd kvaliteterne ved den almene lejebolig i kommunens øvrige boligtilbud. Det er særligt vigtigt at imødekomme målgruppens ønske om hjælp til reparationer og en husleje, der er til at betale.

Det tredje og sidste sæt af anbefalinger omhandler **det gode hverdagsliv i seniorboligerne**. Anbefalingerne er særligt målrettet udviklingen af socialt samvær og samhørighed samt et niveau af selvstændighed.

6. Skab aktivitetsskabende rum

Understøt beboernes fysiske og mentale velbefindende såvel som ejerskabet over egen bolig igennem aktivitetstilbud, værksteder og hobbyrum, der inspirerer den enkelte og inviterer til samvær på tværs.

7. Byg samværet ind i boligen

Inviter til socialt samvær på tværs af beboere ved at indrette mødesteder, nicher og opholdszoner på fælles inden- og udendørsarealer.

8. Understøt en selvstændig tilværelse gennem byfortætning

Anlæg en fortætningsstrategi i planlægningen af nye boliger eller tydeliggør nærheden imellem bolig og centrale hverdagsdestinationer ved at kortlægge eksisterende adgangsveje og forbindelser.

2 Indledning

Ældrebefolkningens kraftige vækst stiller nye krav til landets kommuner – særligt inden for boligområdet. Set i lyset af, at flere borgere oplever både en såkaldt tredje og fjerde alder, skal kommunerne sikre et tilstrækkeligt udbud af attraktive boligformer for seniorerne. Derudover skal kommunerne forholde sig til, at de nye ældregenerationer har boligønsker, der adskiller sig fra tidligere tiders ældre. Eksempelvis bor hver anden af de ældre mellem 50-84 år i et parcelhus, men det er sandsynligt, at hver fjerde vil flytte inden for de næste 5 år. Når parcelhusene fraflyttes af seniorerne, sætter det samtidig gang i flyttekæder, hvor børnefamilier flytter ind. Den udvikling kan have betydelige effekter for befolkningsudviklingen og i sidste ende for kommunaløkonomien.

For at imødekomme den kraftige vækst i ældrebefolkningen samt deres boligønsker er det afgørende at kunne svare på vigtige spørgsmål om, hvad seniorerne egentlig vil. Hvor i kommunen vil de gerne bo? Hvor vil de helst ikke bo? Hvilke boformer efterspørger de? Vil de overhovedet flytte? Og hvornår påtænker de at flytte? Svarene på vigtige spørgsmål kan udvikle og forstærke det vidensfundament, som kommunernes seniorboligpolitik bygger på.

Kommunernes boligpolitik skal desuden tilgodese generelle ønsker om at tiltrække flere børnefamilier. I mange kommuner opføres der nye boliger – typisk parcelhuse – som er målrettet børnefamilier. Udbygningen med parcelhuse sker ofte i eller nær det åbne land, og i mange tilfælde ligger de nye parcelhuskvarterer i udkanten af byerne eller i oplandsbyerne. Udfordringer med afstande til indkøb, skole, kultur- og fritidstilbud mv. kan betyde en vis bilafhængighed for børnefamilierne, og der kan derfor stilles spørgsmål ved bæredygtigheden og tilgængelighedsprincipperne ved de store arealudlæg til nye parcelhusområder.

Denne rapport kortlægger seniorernes boligforhold og boligønsker og bidrager til vurderinger af effekterne ved etablering af forskellige typer af seniorboliger. Rapporten er udarbejdet på baggrund af en registerbaseret undersøgelse af de 50+-åriges demografi og boligformer samt en empirisk kortlægning af borgernes boligønsker, herunder præferencer og barrierer i borgernes boligønsker og -valg. Kortlægningen er foretaget i kommunerne Horsens, Kolding, Helsingør, Køge og Viborg og er baseret på en udpegning af allerede realiserede seniorboligprojekter, udtræk af registerdata for befolkning, boliger og socioøkonomiske forhold samt kvalitative interviews og en spørgeskemaundersøgelse.

Resultaterne af undersøgelsen bidrager til at gøre kommunerne i stand til at vurdere, hvilke boligtyper der kan være attraktive i kommunen, og hvilke effekter etableringen af disse kan forventes af have.

ANALYSENS FOKUS OG HOVEDSPØRGSMÅL

Centralt for analysens fokus står det kendte forhold, at den ældre befolkning er i kraftig vækst, og at de ældre borgere i dag bebor en betydelig del af boligmassen, herunder særligt parcelhusene, som egner sig bedre til børnefamilier. Den stigende levetid betyder, at de ældre bliver længere på boligmarkedet. Kombineret med en forbedret sundhedstilstand og en bedre privatøkonomi, har nogle

af de ældre flere muligheder end tidligere. Deres præferencer for boligforhold er derfor også ændret i forhold til tidligere.

På baggrund af disse forhold er det undersøgelsens tese, at etablering af flere seniorboliger igangsætter flyttekæder, der frigør familieboliger til børnefamilier. Tidligere Realdaniaprojekter har påvist, at beboere i seniorbofællesskaber har opnået en øget livskvalitet, og at parcelhuset er forblevet børnefamiliernes foretrukne boligform. Derfor er det principielt muligt at bygge mere passende boliger til flere mennesker på den samme eller mindre plads. Udover en mere bæredygtig balance i arealforbruget, giver en sådan udvikling også mulighed for, at de etablerede, centrale og tilgængelige parcelhuskvarterer i byen bebos af familier, der har større krav til tilgængelighed til skoler, institutioner og fritidstilbud.

Med henblik på de potentielle positive effekter ved at igangsætte sådanne flyttekæder, tager analysen sit udspring i en række hovedspørgsmål om ældrebefolkningens boligforhold, deres ønsker til boligformer og effekterne ved udbygning med seniorboliger.

Analysens hovedspørgsmål

Hvor stort er omfanget af de potentielle seniorboligbeboere?

Hvilke boliger optager den ældre befolkning i dag?

Hvilke reelle interesser har den ældre befolkning i seniorboliger?

Hvad er de befolkningsmæssige effekter ved udbygning med seniorboliger?

METODER OG DATA

Analysens hovedspørgsmål besvares via flere metoder:

- 1 En registerbaseret undersøgelse af seniorernes demografi, boligformer og flytninger.
- 2 En spørgeskemaundersøgelse blandt personer i målgruppen.
- 3 En række dybdegående interviews med borgere.

Som et yderligere element i de kvantitative analyser, er der foretaget en udpeging af flere gennemførte projekter om seniorboliger, som det bedste tilgængelige grundlag for faktisk viden om de flyttekæder, der igangsættes, når seniorer flytter i seniorboliger.

Statistiske data om befolkning, boliger og socioøkonomi såvel som data om de undersøgte seniorboligområder er indkøbt fra Danmarks Statistik og behandlet via Danmarks Statistiks Forskerservice. En del interessante seniorbofællesskaber er enten stadig under opførelse eller så nye, at data for dem endnu ikke findes. Det har medført, at en række interessante projekter desværre ikke har kunnet inddrages i denne analyse.

Data for antal personer, husstande og lignende er opgjort pr. ultimo 2020. Socioøkonomiske variable (indkomst, uddannelse mv.) er de nyeste tilgængelige data ved behandlingstidspunktet for basisregistret via Danmarks Statistisk forskermaskiner. Dataåret er angivet for den enkelte variabel. Datakilderne giver mulighed for at differentiere outputtet, så der eksempelvis kan angives aldersintervaller og indkomstintervaller frem for blot gennemsnitsalder og gennemsnitsindkomst. Det anvendte indkomstbegreb følger Danmarks Statistiks opgørelse af personlig disponibel indkomst. Formuebegrebet er summen af Danmarks Statistiks opgørelser af den private frie formue, og Danmarks Statistiks opgørelse af pensionsformuen.

Data for de enkelte seniorboligområder kan findes i Bilag A, som er delt op i seniorbofællesskaber og seniorvenlige boliger. Data for de fem kommuner, der har deltaget i undersøgelsen, er præsenteret i de tilhørende kommunerapporter.

Den overordnede ramme og den indsamlede viden giver anledning til en række afledte spørgsmål. Eksempelvis giver analysen svar på, hvilke faktorer, der har betydning for borgernes boligvalg generelt og i forbindelse med seniorboliger specifikt. Analysen giver desuden svar på, om udbygning med seniorboliger blot vil resultere i tilflytning af flere ældre fra andre kommuner snarere end at igangsætte flyttekæder internt i kommunen.

BEGREBER

Det er vores erfaring, at kun nogle borgere føler sig omfattet af betegnelserne ældre og seniorer, og at nogle borgere oplever betegnelserne som direkte misvisende. Undersøgelsen tager udgangspunkt i befolkningsgruppen, 50+-årige, der dækker over et stort spænd. Eksempelvis er mange personer i 50erne stadig aktive på arbejdsmarkedet, har hjemmeboende børn mv., hvorimod mange personer i 80erne er pensionerede og enlige. For at inkludere så bred en andel af undersøgelsens målgruppe som muligt har vi valgt at brede terminologien ud. Derfor vil betegnelserne, ældre, seniorer, 50+-årige, ældrebefolkningen eller slet og ret borgere blive omtalt ligeværdigt i denne rapport. Centralt er, at alle begreber dækker over den del af befolkningen, der er fyldt 50 år senest i 2019.

På samme måde er begrebet seniorboliger ikke neutralt for de borgere i målgruppen, som har deltaget i denne undersøgelse. Begrebet seniorboliger dækker over et bredt udvalg af botilbud, der henvender sig til den ældre befolkning, herunder eksempelvis rækkehuse i ét plan med en overskuelig have, boliger der er lettilgængelige for dårligt gående og forbeholdt seniorer på 50+ år, egentlige plejeboliger og seniorbofællesskaber. Begrebet, seniorbolig, forekommer imidlertid at være det mest velegnede til at beskrive de boligtilbud, der er i fokus for denne analyse. I rapporten har vi derfor benyttet seniorboliger som en samlet betegnelse for de boligtilbud, der undersøges.

Seniorbofællesskaber bruges til at beskrive den undergruppe, der er rettet specifikt mod målgruppen med et øget fokus på fællesskab. Seniorbofællesskaber har desuden ofte bestemte adgangskrav målrettet potentielle beboere. Endelig bruges betegnelsen seniorvenlige boliger om den undergruppe af boliger, der

indgår på det almindelige boligmarked, men i praksis har vist sig at tiltrække målgruppen.

I rapporten fremhæves flere citater fra interviews med borgere. Citaterne er udvalgt, fordi de repræsenterer et generelt synspunkt, som på forskellige måder er kommet til udtryk blandt flere borgere. Borgere i Horsens Kommune, Kolding Kommune, Helsingør Kommune, Køge Kommune og Viborg Kommune takkes for at bidrage med vigtige indsigter og erfaringer til udarbejdelsen af rapporten.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapporten er opdelt i tre dele. Den første del indeholder tre kapitler, der præsenterer seniernes karakteristik i forhold til demografi, boligformer og socio-økonomi. Kortlægningen øger kendskabet til de borgere, der er i målgruppen for at flytte ind i en seniorbolig eller en seniorvenlig bolig. Desuden indeholder denne del også et kapitel om de undersøgte seniorboligprojekter.

Den anden del præsenterer resultaterne fra spørgeskemaundersøgelsen og de dybdegående interviews om de 50+-åriges boligønsker og flyttevalg. Denne del afsøger bl.a., hvad der kan få borgerne til at flytte, hvilke boformer de efterspørger, og hvilke barrierer de oplever i forhold til at flytte. I rapportens tredje del flyttes fokus til potentialerne ved at opføre seniorboliger samt de faktisk afledte effekter af de undersøgte seniorboligprojekter. Her undersøges det nærmere i hvilke bolig- og husstandstyper, de nuværende beboere i seniorboligprojekterne boede i før, og det kortlægges, og hvem de nye beboere i de fraflyttede boliger er. På baggrund af flyttekædeanalysen giver denne del et bud på hvilket potentiale for befolkningsvækst, der kan udløses ved etablering af flere nye seniorboliger i kommunerne. Rapporten afsluttes med en konklusion, og i forlængelse heraf præsenteres en række anbefalinger for udvikling af boligtilbud, som har potentiale til at igangsætte de ønskede flyttekæder.

Rapporten er suppleret med en kommunespecifik rapport for hver af de fem kommuner. Kommunerapporterne supplerer denne hovedrapport og dækker data-udtræk for den enkelte kommune, sammen med centrale tal for potentiale og effekter for seniorboliger.

God læselyst!



3 Seniorernes demografi og boligformer

Der bliver flere borgere over 50 år, og i løbet af det næste årti vil særligt antallet af +80-årige stige markant. De ældste aldersgrupper bor sammen som par i længere tid, og de bor typisk i parcelhusene til en stadig højere alder. Omkring halvdelen af seniorerne bor i enfamilieshuse, og selvom flere flytter i seniorboliger over tid, bor 35 % af de +85-årige stadig i et enfamilieshus. 60 % af parcelhusene er optaget af familier med mindst én +50-årig. Frem mod 80-årsalderen ejer op mod 60 % af befolkningen deres egen bolig, hvorefter andelen falder. Det seneste årti er der observeret en tendens til, at seniorerne bor i en ejerbolig til en stadig højere alder.

Dette kapitel præsenterer resultaterne for den registerbaserede demografiske undersøgelse af befolkningen over 50 år. Undersøgelsen har særligt fokuseret på udviklingen i aldersfordelingen, husstandsforholdene og boligforholdene. Kapitlet giver et generelt billede af seniorernes demografi og boligformer og perspektiverer flere centrale antagelser om eksempelvis udviklingen i alderssammensætningen, parcelhuset som den fremtrædende boform og boligens ejerforhold.

Data er opgjort på landsplan og/eller som et gennemsnit for de fem deltagende kommuner. Data for den enkelte kommune findes i de tilhørende fem kommunerapporter.

3.1 Aldersfordeling

DEN DANSKE BEFOLKNING BLIVER ÆLDRE

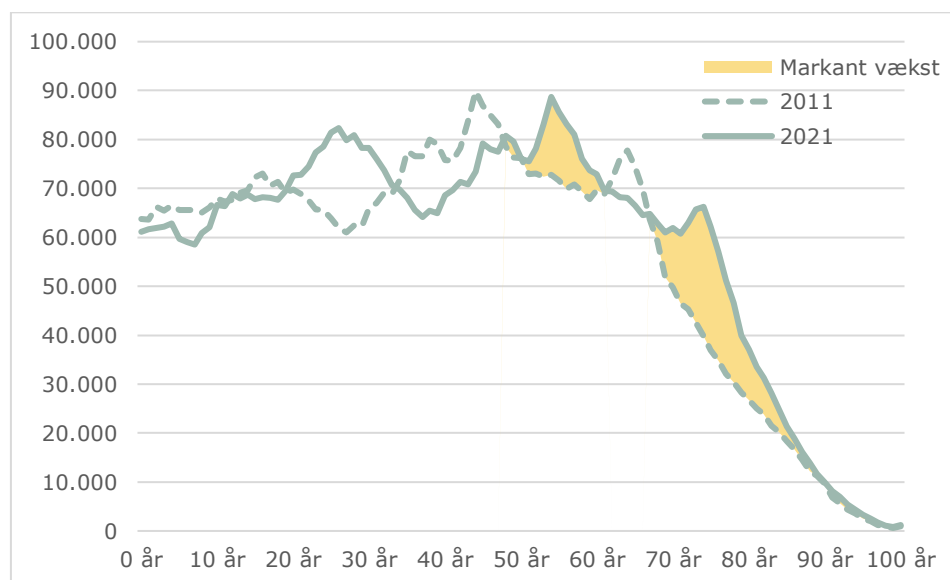
I Danmark er gennemsnitsalderen steget fra 39,8 år til 41,5 år i perioden 2011-2021. I de fem kommuner er udviklingen endnu mere markant. Her er gennemsnitsalderen steget fra 39,6 år til 41,8 år i perioden.

På landsplan er antallet af 50+-årige steget fra 2,01 mio. personer til 2,33 mio. i samme periode. Det svarer til en vækst på 15 % over det seneste årti. Antallet af 40-49-årige har stort set været stabilt. Det er især befolkningsgruppen på 70-79 år, der er vokset betydeligt i antal. Det gør sig også gældende for analysens fem kommuner. En stor andel af landets befolkningsvækst kan således tilskrives væksten i antallet af personer på +50 år. Udviklingen er en konsekvens af, at danskerne lever længere, og at nogle store årgange overgår til højere aldersgrupper.

Befolkningens aldersfordeling på de enkelte alderstrin i 2011 og 2021 viser, at antallet af personer på de enkelte alderstrin er afgørende for udviklingen i aldersgruppen, efterhånden som disse bliver ældre. Et eksempel er de store fødselsårgange fra 1960'erne og 1970'erne, som i 2011 var i 40'erne og 50'erne og i 2021 i 50'erne og 60'erne. Dermed bliver disse årgange en del af aldersgruppen over 50 år, og om 20 år vil mange fra disse årgange være fyldt 80 år. Et andet

eksempel er de meget store årgange fra 1940'erne. De sidste 80 år er levealderen steget betydeligt, hvilket har betydning for, at antallet af personer i 80'erne er steget meget markant. De to eksempler fremgår af de vækstmarkeringer, der er fremhævet i Figur 3-1.

Figur 3-1 Danmarks befolkning fordelt på alderstrin i 2011 og 2021, alderstrin med stor vækst i antallet af ældre er fremhævet

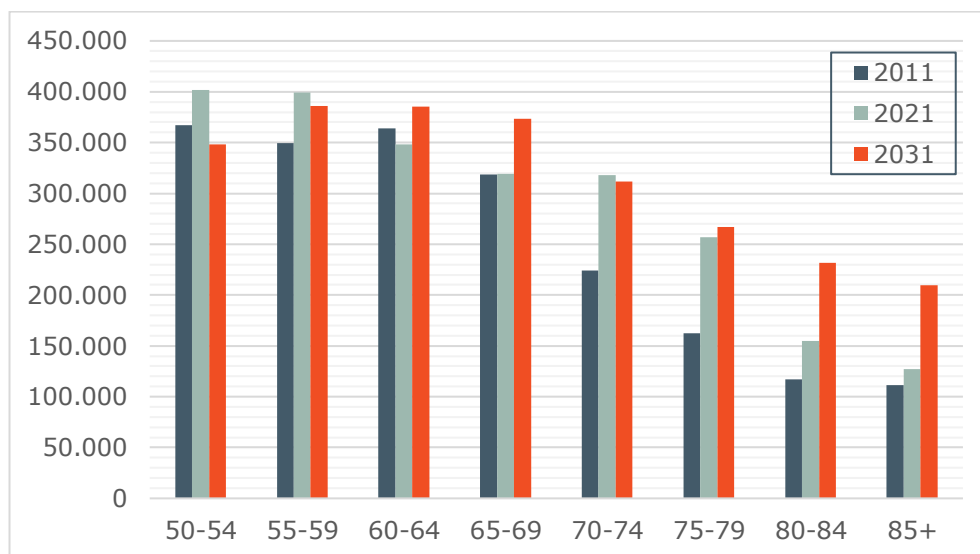


De store årgange bevæger sig altså som bølger op igennem aldersgrupperne. Samtidig sker der hele tiden landvindinger inden for lægevidenskaben, og befolkningens generelle viden om sundhed, kost og vaner forbedres. Det bidrager til, at folk bliver ældre. De ældre aldersgrupper bliver større, og som en samlet konsekvens udgør de en større andel af befolkningen end hidtil. Samtidig er borgerne typisk ved bedre helbred længere op i årene. Borgerne stiller derfor nye krav til omverdenen, herunder særligt til ældreomsorgen i form af aktivitets- og plejetilbud. I Danmark er det ofte kommunerne, der varetager de opgaver, og derfor stiger udgifterne til ældreområdet markant i disse år. På grund af de store årgange fra 1960'erne og 1970'erne, der også bliver ældre, forventes der en fortsat stor vækst i antallet af ældre i mange år fremover.

Den aldrende befolkning bor i hele landet og i alle landets kommuner. Derfor er den aldrende befolkning et betydeligt vilkår for udviklingen i analysens fem kommuner. Generelt adskiller aldersfordelingen i de fem kommuners sig ikke meget fra tendensen på landsplan. Der er i de fem kommuner lidt færre personer i 20'erne og lidt flere store børn (10-20 år) end på landsplan. 41 % af de fem kommuners indbyggere er over 50 år. På landsplan er 40 % fyldt 50 år. Generelt er personer over 50 år jævnt fordelt i landet.

Den nærmeste fremtid vil fortsat byde på en vækst i antallet af ældre. Som et ekko af de store stigninger i antallet af 70-79-årige i dag, vil det de næste 10 år være befolkningsgruppen over 80 år, der stiger markant. Samtidig er aldersgruppen mellem 70 og 79 år stort set uændret. De forskellige aldersgruppers størrelser er afgørende for den fremtidige udvikling.

Figur 3-2 Danmarks befolkning fordelt på aldersgrupper.



I de fem kommuner, som er undersøgt nærmere, bor der 166.230 personer over 50 år. Antallet er steget med ca. 27.700 personer, hvilket svarer til en vækst på ca. 20 % over det sidste årti. I kommunernes befolkningsprognoser, som rækker 12 år ud i fremtiden, forventes en yderligere stigning på ca. 19.200 personer i aldersgruppen. Det svarer således til en samlet vækst på knap 35 % over en periode på godt 20 år.

3.2 Borgernes husstandsforhold

Boligbehovet er i høj grad drevet af befolkningsudviklingen og sammensætningen i den enkelte husstand. Familien eller husstanden er her et vigtigt begreb, som blandt andet beskriver, hvor mange personer, der bor i den enkelte husstand. Eksempelvis kan fire personer bo i hver sin bolig og dermed være fire husstande i fire boliger. Andre fire personer kan bo sammen som én husstand i én bolig.

I denne analyse om seniorboliger er det særligt interessant, om husstanden består af enlige eller par, og om der er børn i husstanden. Enlige optager dobbelt så mange boliger som par, og de fleste seniorbofællesskaber har en eksplicit regel om, at hjemmeboende børn ikke kan flytte med ind i seniorbofællesskabet. Generelt er fraværet af hjemmeboende børn en vigtig faktor for, om en flytning til en seniorbolig er en relevant overvejelse.

PERSPEKTIV FRA SURVEY OG INTERVIEWS

Data fra interviews og survey viser, at flytning til en seniorbolig bliver mest relevant, når husstanden ikke længere har hjemmeboende børn. En borger siger: "Vi vil gerne finde noget mindre, når børnene er flyttet hjemmefra." En anden borger købte sin nuværende bolig med tanke på sine børn og fortæller, at boligen snart skal videregives til en ny børnefamilie: "Området var godt for vores børn dengang, vi flyttede hertil. I dag bruger vi det ikke så meget, for det er mest for børnefamilier. For os ville det være ideelt at flytte til noget nyere frem for at renovere det gamle. Så kan der flytte en ny børnefamilie ind."

I takt med udviklingen mod flere 50+-årige i befolkningen, og i takt med at børnene flytter hjemmefra, og flere bliver enlige, bliver den gennemsnitlige husstandsstørrelse mindre. Når husstandsstørrelsen bliver mindre, stiger boligbehovet pr. person. Eksempelvis kan en familie på fire bo i et hus på 160 m², hvilket svarer til et boligbehov på 40 m² pr. person. Når børnene er flyttet hjemmefra, og forældrene flytter i en mindre bolig på 100 m², er boligbehovet 50 m² pr. person. Hvis forældrene går fra hinanden, eller den ene dør, og den anden flytter i en endnu mindre bolig på 60 m², er boligbehovet steget til 60 m² pr. person. Udviklingen mod et større boligbehov ses også for andre aldersgrupper. Udviklingen kan, udover at påvirke det samlede boligbehov, give anledning for den enkelte senior til at finde en bolig, der passer bedre til den nye livssituation, eller til at søge dagligt socialt samvær i et seniorbofællesskab.

FLERE FAMILIER MED 50+-ÅRIGE

En familie består af en eller flere personer, der bor på samme adresse, og som har visse indbyrdes relationer. I 2020 var der knap 3,1 mio. familier i Danmark. Heraf bor ca. 207.000 af dem i de fem kommuner, der indgår i dette projekt. Det svarer til ca. 7 % af landets familier.

I 2020 havde ca. 53 % af familierne i Danmark mindst ét af familiemedlemmerne over 50 år. Nogle 50+-årige indgår i familier med yngre personer (børn og partnere under 50 år), men 45 % af familierne kun består af 50+-årige. I 2010 havde 50 % af familierne i de fem kommuner mindst én 50+-årig. I 2020 var andelen steget til 56 %. Familier, der kun består af medlemmer over 50 år, er i de fem undersøgte kommuner steget fra ca. 43 % i 2010 til ca. 47 % i 2020.

Det er dermed en stor del af boligmassen, der er beboet af 50+-årige, og andelen er stigende. Den tendens er gældende uanset, om familien har én eller flere personer over 50 år, eller om husstanden udelukkende består af 50+-årige. I det følgende fokuseres der på gruppen af familier, hvor den ældste er over 50 år. I de fleste tilfælde er alle i husstanden over 50 år, og i de resterende tilfælde kan det antages, at disse husstande er på vej mod denne aldersgruppe i nærmeste fremtid, efterhånden som en yngre partner bliver ældre, eller børnene flytter hjemmefra.

Væksten i antallet af personer over 50 år vil medføre en stigning i antallet af familier med 50+-årige medlemmer. Med befolkningsudviklingen i de fem kommuner tegner der sig således et billede af, at antallet af potentielle beboere i seniorboliger vil stige.

50+-ÅRIGE I PAR OG ALENE

I de fem undersøgte kommuner bor 166.000 50+-årige borgere fordelt på 114.000 familier. Næsten halvdelen af familierne er par, mens 43 % er enlige og 10 % er andre familietyper. I 14 % af familierne er der hjemmeboende børn.

Figur 3-3 Familier med mindst én person på 50+ år i de fem kommuner i 2020 – antal og andele

Antal	Par	Enlige	Andre	I alt
Med børn	11.300	3.100	1.600	15.900
Uden børn	42.000	46.400	9.600	98.000
I alt	53.300	49.500	11.200	114.000

Andele	Par	Enlige	Andre	I alt
Med børn	10%	3%	1%	14%
Uden børn	37%	41%	8%	86%
I alt	47%	43%	10%	100%

I denne sammenhæng dækker 'andre' familiekonstellationer over et bredt begreb, hvor flere familier bor i samme husstand. Eksempelvis kan det være en bedstemor eller -far, der bor hos sine børn, personer på plejehjem eller personer, der bor i bofællesskaber. Det skal bemærkes, at praksis i de enkelte kommuner kan have betydning for klassificeringen. Eksempelvis er der forskel på, hvordan de enkelte kommuner klassificerer beboelse på bestemte adresser, herunder i forbindelse med institutioner. Det kan have betydning for, hvor stor en andel der indgår i kategorien 'andre'.

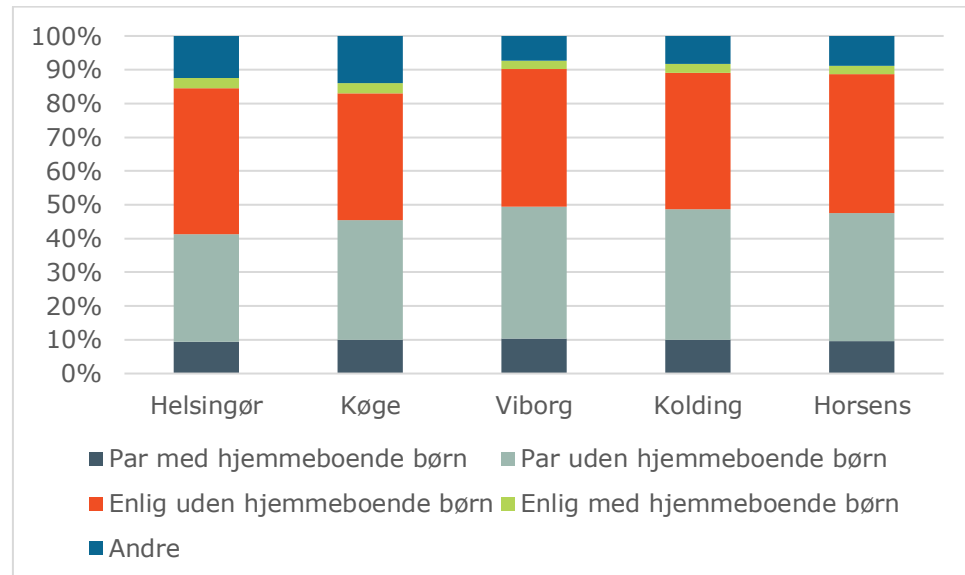
Opgørelsen viser, at langt de fleste 50+-årige bor uden børn. Der er også lidt flere, som bor som par end som enlige. Dermed er det langt de fleste personer på +50 år, der bor som par.

For de fem kommuner i denne undersøgelse har fordelingen af familieforhold ikke ændret sig væsentligt i perioden 2010-2020. Der er en svag tendens til, at andelen af par uden hjemmeboende børn er faldet lidt, mens andre former for familiekonstellationer, der ikke er par eller enlige, udgør en lidt større andel i 2020. De seneste 10 år er der med andre ord kommet lidt flere familier med både børn og mindst én person på +50 år.

Der er heller ikke markante forskelle kommunerne imellem, men der er dog enkelte forhold at bemærke. Som det fremgår af Figur 3-4 er der i Køge og Helsingør lidt andre mønstre, mens fordelingen er næsten ens i Viborg, Kolding og Horsens. I Helsingør ser der ud til at være en lidt større andel af enlige uden hjemmeboende børn. I Køge er der tilsyneladende flere, der bor under andre

forhold end hhv. enlig og i par. Den højere andel af 'andre' kan som nævnt ovenfor skyldes forskelle i registrering på adresseniveau.

Figur 3-4 Familieforhold for de familier med ét medlem over 50 år i 2020 for de enkelte kommuner



FLERE ENLIGE MED ALDEREN

Overordnet er den samlede fordeling af familietyper forholdsvis ens i forhold til udviklingen over tid og på tværs af forskellige geografier. Men fordelt på aldersgrupperne blandt de 50+-årige er der både interne forskelle i aldersgrupperne samt tydelige tegn på ændringer over tidsperioden.

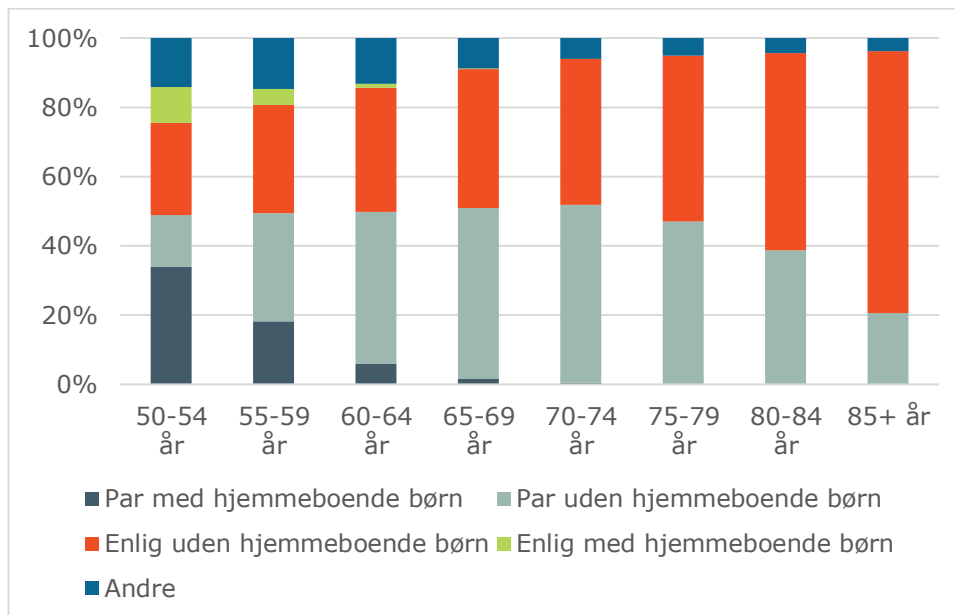
Error! Reference source not found. viser fordelingen på familietyper for 5-års aldersgrupper. Som det ses, er der en løbende overgang mellem familietyperne i takt med en stigende alder. Andelen af familier med hjemmeboende børn, hvor det ældste medlem er +50 år, udgør 48 % af familierne med 50-54-årige. Fra 65-årsalderen er der kun meget få familier, som har hjemmeboende børn. Fordelingen mellem par og enlige er relativt jævn i de første fem aldersgrupper (50-74 år), og herefter stiger andelen af enlige hurtigt for de ældste. Andelen af

PERSPEKTIV FRA SURVEY OG INTERVIEWS

Flere af de interviewede borgere betragter seniorbofællesskabet som et attraktivt alternativ til deres nuværende bolig, hvis de en dag mister deres partner. Som en borger fortæller: "Jeg kunne godt overveje at flytte ind i et seniorbofællesskab, hvis jeg en dag bliver alene, så jeg ikke skal være alene og holde et helt hus selv." For en anden borger var seniorbofællesskabet det naturlige valg, da hun blev skilt. Hun beskriver de andre beboere som hendes pseudofamilie, der holder ensomheden for døren.

'andre familietyper' er størst blandt de yngre aldersgrupper og aftager med alderen.

Figur 3-5 Familiefordelt på aldersgrupper i familier med ét medlem over 50 år. De fem kommuner, 2020

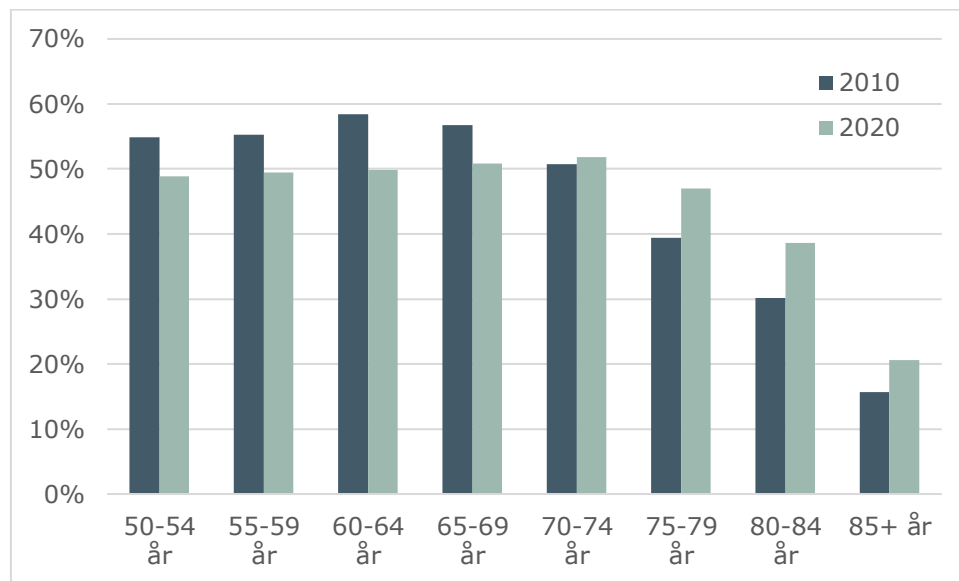


FLERE BOR SOM PAR

For den samlede gruppe af +50-årige er fordelingen af familietyper relativt stabil. Det dækker imidlertid over interessante forskydninger i familietyperne indenfor de enkelte aldersgrupper.

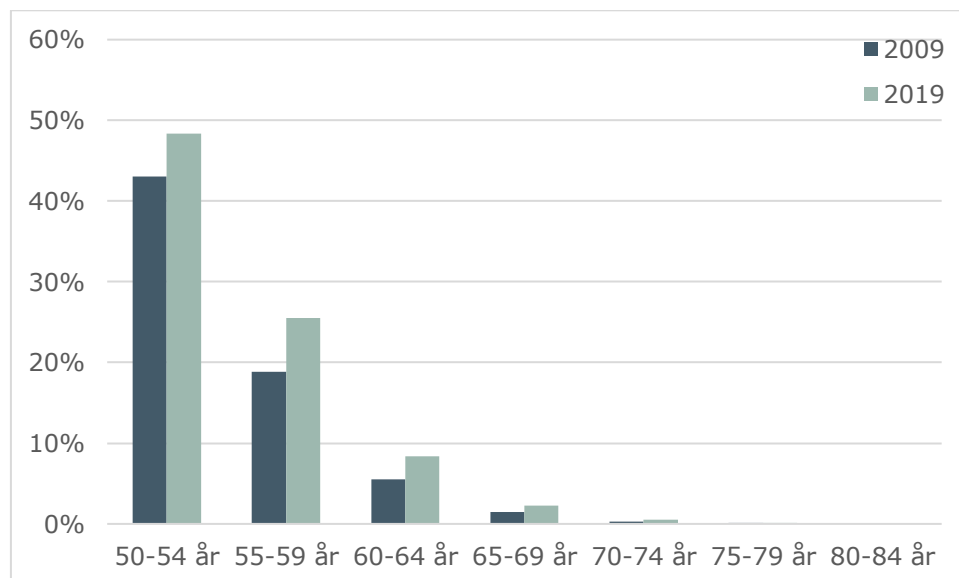
På Figur 3-6 ses andelen af par blandt familier, hvori der indgår en 50+-årig. Figuren viser, at der er sket en forskydning mod færre par blandt de 50-69-årige, men flere par blandt de +75-årige. Andelen af færre par blandt de 50-69-årige kan skyldes flere forhold, herunder en stigning i antallet af skilsmisser. Den højere levealder kan omvendt formodes at være en medvirkende årsag til den stigende andel af par, hvor begge parter lever længere.

Figur 3-6 Andel af familier, der er par, i den enkelte aldersgruppe (ældste person i familien), 2010 og 2020. De fem kommuner



Figur 3-7 viser andelen af familier med hjemmeboende børn. Andelen er generelt højere i 2020 end i 2010 med omtrent samme fordeling på tværs af aldersgrupper. Den udvikling kan der være flere forklaringer på. Alderen for førstegangsfødsende er stigende, ligesom der er registeret en stigning i antallet af hjemmeboende børn, særligt de 18-21-årige. Desuden er lejepriserne steget betydeligt, særligt i de større uddannelsesbyer.

Figur 3-7 Andel af familier med hjemmeboende børn i den enkelte aldersgruppe (ældste person i familien), 2010 og 2020. De fem kommuner



Samlet set viser ovenstående resultater, at der er en voksende befolkning over 50 år, der bor enten som par eller alene uden børn. Udviklingen er drevet af, at folk bliver ældre. Isoleret set vil det betyde, at en større befolkningsgruppe potentielt efterspørger en bolig i et seniorvenligt boligbyggeri eller i et

seniorbofælleskab. Dog er der en lille modsatrettet effekt, idet folk typisk bor sammen med deres børn til en højere alder.

Samtidig ses en tendens til, at de ældste aldersgrupper bor sammen i par i længere tid. Det medfører, at selvom befolkningsgruppen vokser i størrelse, vil behovet for boliger ikke stige i samme takt, da borgerne i højere grad bor under samme tag.

3.3 Borgernes boligforhold

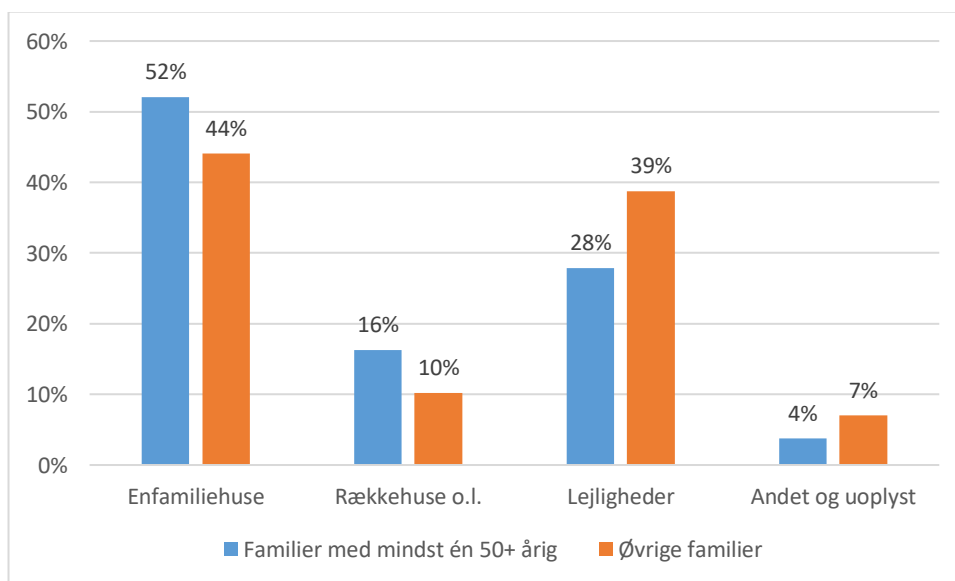
Boligbehovet afspejles både i hvilke boliger, de nuværende borgere bor i, og hvad deres ønsker er. Dette afsnit fokuserer på, hvordan borgerne over 50 år bor. Herunder hvilke typer boliger, de bor i, og hvordan ejerforholdet i boligerne er. Det er fortsat de familier, der indeholder mindst ét medlem over 50 år, der er udgangspunkt for afsnittet.

ENFAMILIEHUSE ER DEN FREMHERSKENDE BOLIGFORM FOR DE +50-ÅRIGE

Familier med mindst ét familiemedlem på +50 år bor typisk i et parcelhus. I de fem undersøgte kommuner er der 114.000 familier med mindst ét medlem over 50 år, og 52 % af disse familier bor i parcelhuse. 28 % af familierne med mindst ét familiemedlem på +50 år bor i lejligheder, og 16 % bor i rækkehuse. De øvrige 4 % bor i øvrige boligtyper eller kan ikke kobles til data.

Samlet set bor familierne med mindst ét familiemedlem på +50 år i højere grad i parcelhuse og rækkehuse og i mindre grad i lejligheder sammenlignet med de øvrige familier.

Figur 3-8 Familiernes fordeling på boligtyper i 2020, opdelt i to grupper: Familier, med mindst ét 50+ årigt medlem, og øvrige familier



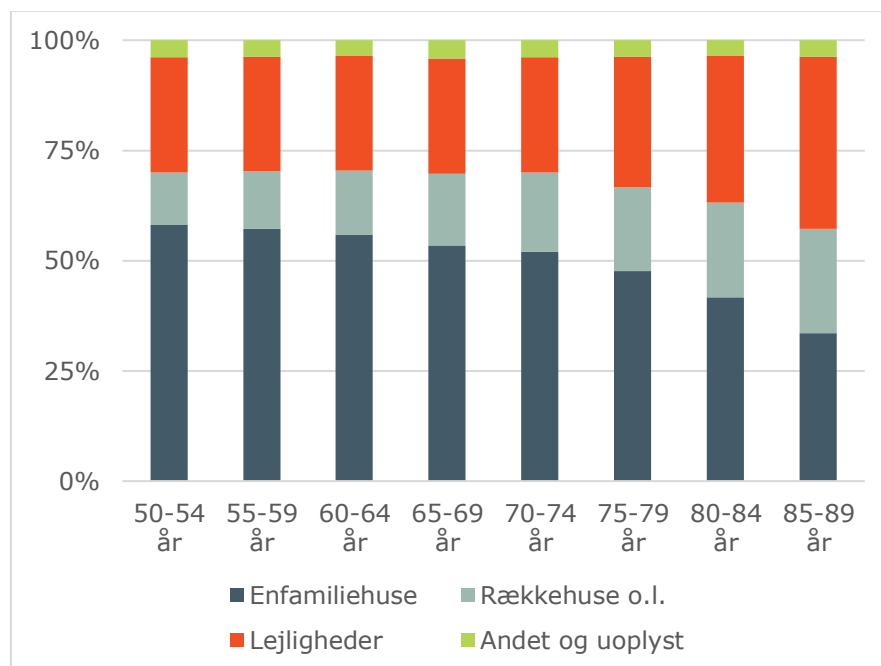
Der er nogle forskelle på fordelingen af boligtyper blandt de +50-årige i de undersøgte kommuner, hvilket hænger sammen med den eksisterende boligmasse

i den enkelte kommune. Eksempelvis er der i Helsingør en mindre andel af de +50-årige, som bor i parcelhuse og en større andel, der bor i lejligheder. I Horsens er der en betydeligt mindre andel af de +50-årige, som bor i rækkehuse. I Viborg er der lidt færre, der bor i lejlighed. Forskellene passer andelsmæssigt med forskellene i andelene blandt de forskellige boligtyper. Der er ikke registreret større afvigelser fra denne tendens i nogle kommuner.

I forhold til antallet af boliger med de forskellige boligtyper, bor familier, hvor mindst ét familiemedlem er over 50 år, generelt i lidt højere grad i parcelhuse og rækkehuse og i lidt mindre grad i lejligheder.

I perioden 2010-2020 er antallet af familier med mindst én +50-årig steget med ca. 20.000. Det svarer til en vækst på ca. 21 % i perioden. I samme periode er familiernes fordeling på boligtyper i store træk uændret. Andelen af lejlighedsboere er dog steget en smule.

Figur 3-9 Fordeling af boligtyper for familier med mindst ét medlem over 50 år i de fem kommuner i 2020, fordelt på aldersgrupper (efter ældste person)



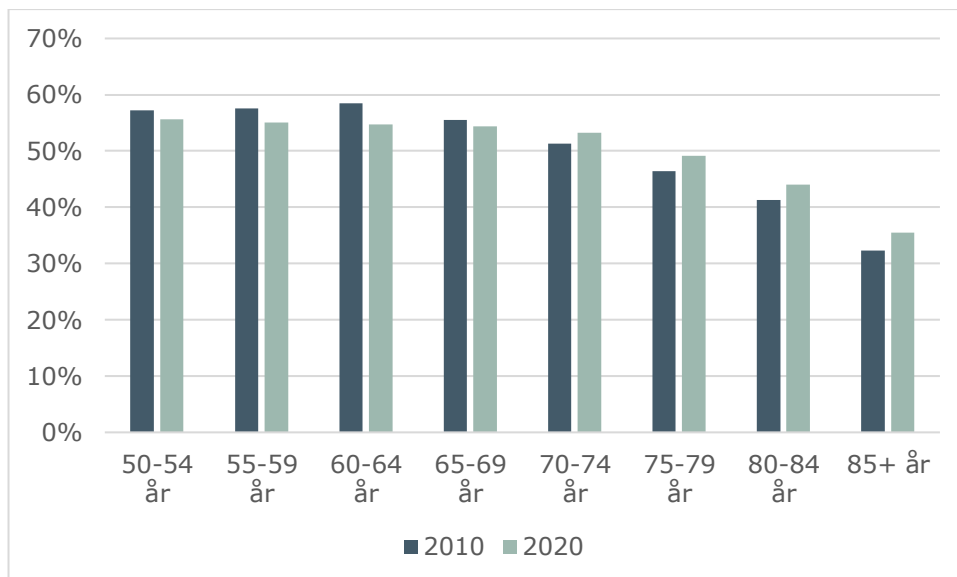
Som Figur 3-10 viser, spiller alderen en stor rolle for fordelingen af boligtyper. Overordnet bekræfter analysen den kendte historie, at flere flytter fra parcelhuset til fordel for rækkehuse eller lejligheder i takt med deres stigende alder.

Opgørelsen viser, at mere end halvdelen af familierne med mindst ét familiemedlem på +50 år bor i parcelhuse frem til den ældste i husstanden er i midten af 70'erne. Herefter falder andelen, der bor i et parcelhus, betydeligt. Andelen af familier i lejligheder og rækkehuse stiger omvendt med alderen. Der er en tendens til, at andelen af familier med mindst én +50-årig, der bor i rækkehuse, stiger jævnt med alderen. Det gælder især for de ældste aldersgrupper, at lejligheder begynder at fylde mere i opgørelsen over fordeling af boligtyper.

Som tidligere beskrevet er der forskel på andelen af de forskellige boligtyper kommunerne imellem. Derfor er der også forskel på andelen af boligtyper fordelt på de enkelte aldersgrupper, men de overordnede udviklingstræk mellem aldersgrupper er ensartede.

Set over perioden 2010-2020 er fordelingen af boligtyper blandt familier med mindst én +50-årig stort set uændret. Der er imidlertid sket et bemærkelsesværdigt skift i fordelingen af boligtyper for de enkelte aldersgrupper. Mest interessant er en tendens til, at de ældre aldersgrupper i højere grad bor i parcelhuse i 2020 end i 2010. Således er andelen af personer over 85 år, der bor i et parcelhus, steget fra 32 % til 35 %, mens det for 80-84-årige er steget fra 41 % til 44 %.

Figur 3-10 Andel af familier i parcelhuse fordelt på aldersgrupper (efter ældste person), i 2010 og 2020



I perioden 2010-2020 er der således sket en udvikling, hvor de ældste i højere grad bor i parcelhuse, frem for i andre boligtyper. Samtidig viser udviklingen, at de yngste i målgruppen (50-70 år) i lidt højere grad bor i rækkehuse og lejligheder end tidligere. Da de yngre aldersgrupper antalsmæssigt er større, er den samlede fordeling forblevet stort set uændret. Udviklingen kan tolkes som, at de ældre dele af målgruppen generelt er blevet mere ressourcestærke og har lyst til og mulighed for at blive i deres hus i længere tid. Hvis denne tendens fortsætter, og hvis der fortsat sker en betydelig befolkningstilvækst i de ældste aldersgrupper, peger det i retningen af, at endnu flere parcelhuse fremover vil blive beboet af de +50-årige og særligt af de +75-årige.

I den sammenhæng kan det fremhæves, at familier med mindst én +50-årig optager en betragtelig del af den samlede boligmasse i de fem undersøgte kommuner. Denne familietype udgør således hele 60 % af de samlede parcelhusbeboere i de undersøgte kommuner. Som tidligere beskrevet har langt størstedelen (86 %) af familierne med mindst én 50-årig ingen hjemmeboende børn, og de yngste i aldersgruppen kan forventes at blive uden hjemmeboende børn inden for de næste år. Den samlede tendens viser, at mange fortsat vælger en anden

boligform end parcelhuset i takt med den stigende alder. På den anden side er tendensen, at parcelhusbeboerne bliver i deres boliger, til de når en stadig højere alder.

I de fem undersøgte kommuner bebos 49 % af parcelhusene af familier, hvor den ældste person er 50-74 år. Det svarer til ca. 48.000 boliger. Analysen af referenceområderne viser, at tilflytningen til de seniorvenlige boliger primært er de 55-79-årige. Til seniorbofællesskaberne er tilflytterne typisk de 60-79-årige. Der er dermed et stort potentiale for at frigive en betydelig del af parcelhusene til yngre børnefamilier, hvis seniorerne på 50-79 år fraflytter parcelhuset til fordel for en anden bolig, eksempelvis en seniorbolig. Disse potentialer er yderligere belyst senere i denne rapport.

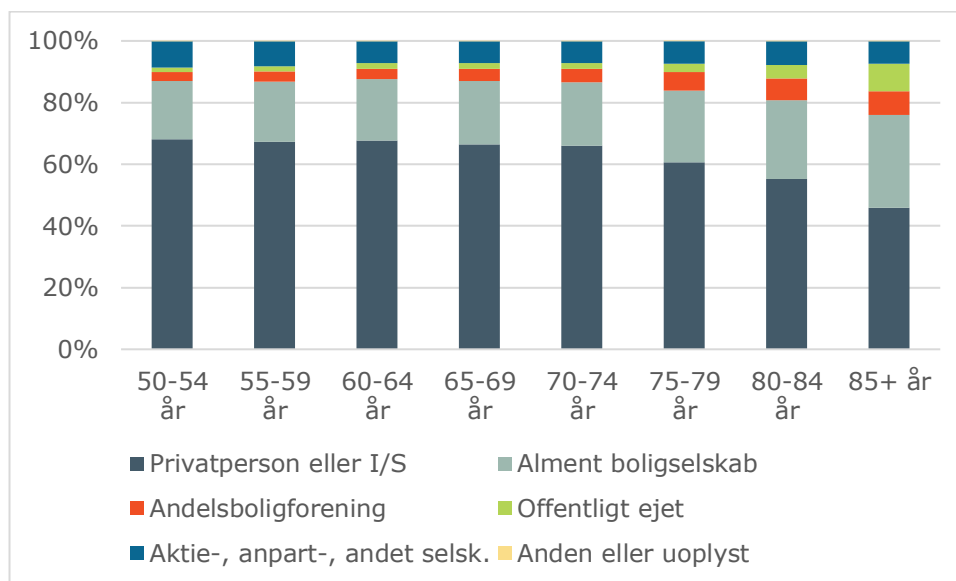
PERSPEKTIV FRA SURVEY OG INTERVIEWS

Det skift, der er observeret over tid mellem de forskellige boligtyper for den ældre del af borgerne, indikerer, at der er et potentiale for at få frigivet parcelhuse ved at få de ældre til at flytte videre til seniorboliger. Hvorvidt de ældre aldersgrupper bliver boende i de privatejede parcel- og rækkehuse efter eget ønske, eller fordi der ikke er andre steder at flytte hen, er et af emnerne for interviewundersøgelsen. Baseret på nogle af de udsagn, der er givet ved interviews, udtrykker flere et ønske om at flytte fra deres privatejede bolig til en lejebolig, hvor der er færre forpligtelser omkring vedligehold og færre økonomiske midler bundet op i boligen. En borger beskriver fordelene ved en lejebolig således: "Jeg bor i en lejebolig, og det er virkelig positivt, for så er der ikke nogen forpligtelser. Jeg kan ringe efter en vicevært, hvis der er noget, der skal fikses. Og jeg har ikke noget havearbejde."

DE FLESTE EJER DERES BOLIG SELV

Opgørelsen viser, at 64 % af familierne med mindst ét medlem på +50 år bor i boliger, der er ejet af 'Privatperson eller I/S'. Figur 3-11 viser, at andelen er aftagende i takt med den stigende alder, hvilket i høj grad kan forklares ved, at mange fraflytter parcelhuset i takt med, at de bliver ældre. Især for de +80-årige stiger andelen, der bor i boliger ejet af et alment boligselskab eller som er offentligt ejede.

Figur 3-11 Udvikling i ejerforhold for aldersgrupper, 2020



Opgørelsen viser desuden en tendens til, at den selskabsejede boligform (Aktie-, anpart-, og andet selsk.) vinder en smule frem blandt alle aldersgrupper. Tendensen over det seneste årti viser, at 3-5 % færre af de yngre seniorer under 65 år bor i boliger, som er eget af "Privatperson eller I/S". Omvendt bor 2-3 % flere af de ældre seniorer fra 65 til +85 år i boliger med denne ejerform end tidligere. Tendensen er sandsynligvis koblet til den førnævnte bevægelse, hvor flere bor i parcelhusene til en højere alder.

3.4 Opsummering: Seniorernes demografi og boligformer

Dette kapitel har beskrevet seniorernes demografi og boligformer, og de mange statistiske opgørelser viser en række interessante konklusioner.

For det første stiger antallet af seniorer på +50 år fortsat i løbet af det næste årti. Særligt antallet af +80-årige forventes at stige markant som følge af, at mange personer i de store årgange vil runde 80 år inden for de kommende år, og at borgerne i Danmark generelt lever længere.

For det andet bor de ældste aldersgrupper sammen i længere tid, og de bor typisk i deres parcelhuse i en stadig højere alder. Hvis tendensen fortsætter, vil der på sigt være et stigende behov for seniorboliger til par.

For det tredje viser opgørelsen, at ca. 60 % af parcelhusene er optaget af familier med mindst ét familiemedlem på +50 år. Tilflytningen til de seniorvenlige boliger er primært de 55-79-årige, og til seniorbofællesskaber er tilflytterne typisk de 60-79-årige. Der er dermed et stort potentiale for at frigive en betydelig del af parcelhusene til yngre børnefamilier, hvis seniorerne på 50-79 år fraflytter parcelhuset til fordel for en anden bolig, eksempelvis en seniorbolig.

For det fjerde viser opgørelsen over boligernes ejerforhold, at seniorerne bor i en ejerbolig til en stadig højere alder. Frem mod 80-årsalderen ejer op mod 60 % af befolkningen deres egen bolig, hvorefter andelen falder. Tendensen over det seneste årti viser, at lidt færre af de yngre seniorer under 65 år bor i privatejede boliger. Omvendt bor lidt flere af de ældre seniorer fra 65 til +85 år i privatejede boliger end tidligere. Tendensen for de ældre er sandsynligvis koblet til bevægelsen, hvor flere bor i parcelhusene til en højere alder.



11

4 Seniorernes økonomi

Den gennemsnitlige disponible indkomst for familier med mindst ét medlem over 50 år er på landsplan steget med ca. 40 % i perioden 2010-2020. I samme periode er forbrugerpriserne steget med ca. 13 %. **Seniorernes købekraft er dermed steget med 27 % det seneste årti.** Især de ældre aldersgrupper har flere økonomiske kræfter i dag, end de havde for 10 år siden. Pensionsformuen har været stigende for alle aldersgrupper i perioden 2015-2020, men de aller-ældste aldersgrupper med de mindste pensionsformuer har ikke oplevet en betydelig stigning. **Andelen af seniorer, der er tilknyttet arbejdsmarkedet, er stødt stigende.** Det er særligt bemærkelsesværdigt, at andelen af de 60-64-årige, der er tilknyttet arbejdsmarkedet, er steget med mere end 20 %-point siden 2010.

Dette kapitel præsenterer resultaterne af den registerbaserede socioøkonomiske undersøgelse af befolkningen over 50 år. Undersøgelsen har særligt fokuseret på udviklingen i indkomsterne, formuerne og tilknytningen til arbejdsmarkedet. Kapitellet giver et generelt billede på seniorernes socioøkonomi i forhold til deres økonomiske ressourcer og dermed muligheder for boligvalg.

Data er opgjort på landsplan og/eller som et gennemsnit for de fem deltagende kommuner. Data for den enkelte kommune findes i de tilhørende fem kommunerapporter.

4.1 Indkomst

Den nuværende og fremtidige økonomiske situation er en væsentlig faktor for valget af bolig. Dette afsnit fokuserer derfor på familiernes primære indtægter, nemlig den disponible indkomst, hvor næste afsnit omhandler seniorernes formaktiver.

Den disponible indkomst opgøres som summen af alle typer indkomst, eksempelvis erhvervsindkomst, pensionsudbetaling og formueindkomst, fratrasket skattebetalinger, renteudgifter og underholdsbidrag.

SENIORERNE HAR OPLEVET BETYDELIG ØKONOMISK FREMGANG

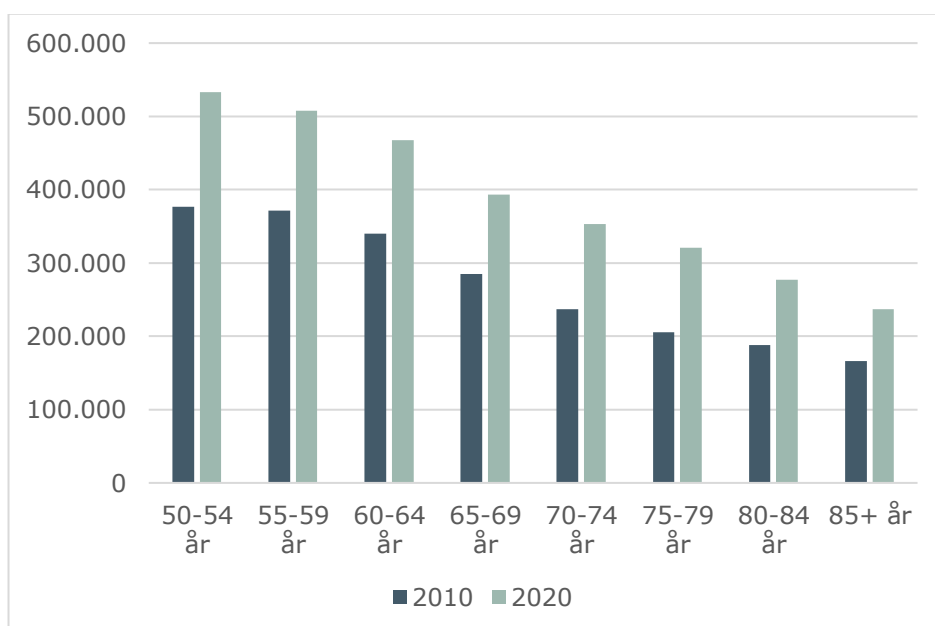
På landsplan er den gennemsnitlige disponible indkomst for familier med mindst ét medlem over 50 år steget med ca. 41 % i perioden 2010-2020. I samme periode er forbrugerpriserne steget med ca. 13 %. Over det seneste årti har landets seniorer dermed oplevet en stigning i købekraften på 27 %.

I de fem kommuner har stigningen i disponibel indkomst været på 39 % svarende til en gennemsnitlig stigning på 116.000 kr. For andre familier, hvor det ældste medlem er under 50 år, har stigningen været på 26 %. Dermed er målgruppens disponible indkomst vokset mere end for den øvrige befolkning. Den

gennemsnitlige disponible indkomst for familier med mindst én +50-årig var i 2020 på 412.000 kr. pr. familie.

Indkomsten falder typisk med alderen, og der er markant forskel i indkomstens størrelse. De 50-59-årige har stort set samme indkomst som de 40-49-årige. Det gælder også i de enkelte kommuner. I den aldersgruppe er andelen i beskæftigelse fortsat høj; se nærmere i Afsnit 4.3. Herefter aftager indkomsten relativt jævnt med stigende alder. Udviklingen skyldes dels tilbagetrækning fra arbejdsmarkedet, og at pensionsudbetalinger gennemsnitligt også bliver mindre med alderen. Desuden spiller det også en rolle, at antallet af personer med en lønindtægt i familien falder over tid.

Figur 4-1 Disponibel indkomst for familier med mindst ét medlem over 50 år, i 2010 og 2020



I perioden 2010-2020 har familier med mindst et 50-64-årigt medlem haft den største stigning i den disponible indkomst, målt i kroner og ører, mens familierne hvor ældste medlem er over 70-år har oplevet den største procentvise stigning i perioden. De +70-årige har oplevet en vækst på 43-56 %, hvor de 50-64-årige til sammenligning har oplevet en vækst på 37-42 %.

Årsagerne til stigningen i indkomster over tid kan, udover den generelle stigning i velstand grundet økonomisk vækst, også forklares med en øget tilstedeværelse på arbejdsmarkedet i en højere alder samt en øget husstandsstørrelse i perioden. Derudover er indførelsen af arbejdsmarkedspensioner i overenskomsterne fra 1989-91 med til løbende at give bedre pensionsforhold for de årgange, der trækker sig tilbage fra arbejdsmarkedet.

De disponible indkomster ligger meget tæt på hinanden i de fem kommuner, med undtagelse af Helsingør, som har en højere gennemsnitsindkomst for målgruppen end de øvrige kommuner. Væksten i disponibel indkomst fra 2010 til 2020 har her også været lidt højere end i de øvrige kommuner. Vækstens fordeling på aldersgrupperne er forholdsvis ensartet på tværs af kommunerne

Analysen af udviklingen i den disponible indkomst og købekraften viser samlet set, at seniorfamilierne har fået et betydeligt større økonomisk råderum. Den større økonomiske frihed kan betyde, at flere seniorer har bedre muligheder i forbindelse med boligvalget.

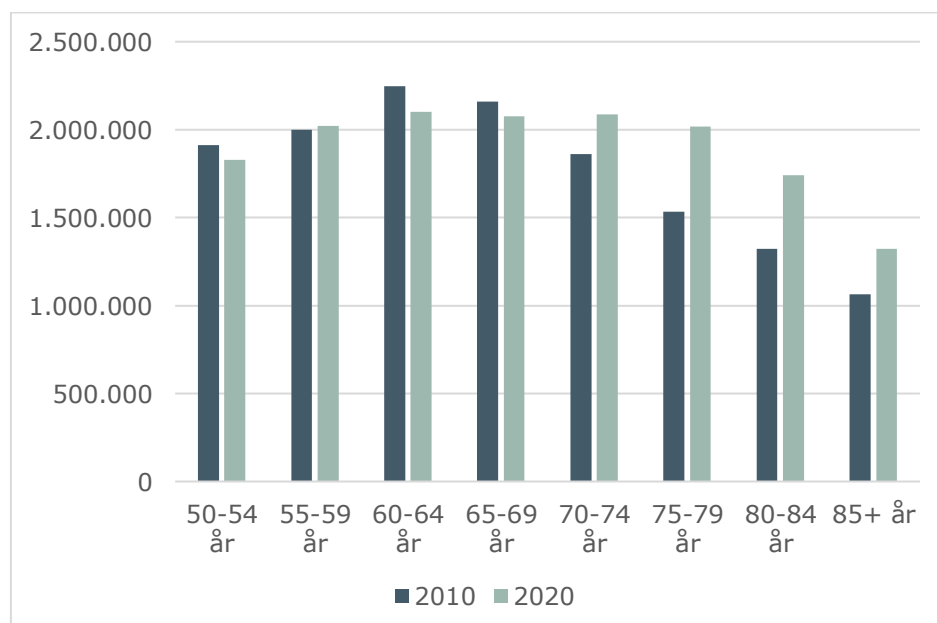
4.2 Formueaktiver

Der er også foretaget en opgørelse af seniorfamiliernes formueaktiver, hvilket dækker over den kontante ejendomsværdi, indestående i pengeinstitutter, samt aktier, obligationer og pantebreve i depot. Også her er der tale om en stor relativ stigning for særligt de ældste seniorer.

Udviklingen i formueaktiver for familier med mindst ét medlem over 50 år har været overvejende neutral siden 2010. På landsplan er værdien af den gennemsnitlige aktivbeholdning steget med ca. 9 % i perioden 2010-2020. I de fem kommuner har stigningen været på 3 %. Samlet er formueaktiver på familieniiveau opgjort til 1.944.000 kr. i gennemsnit i de fem kommuner i 2020, når familien indeholder mindst et medlem over 50 år.

Den familieopgjorte formue stiger typisk med alderen på det ældste familiemedlem. Særligt frem til en alder på 60-64-år, hvorefter det aftager. Udviklingen dækker over, at de ældre seniorer typisk "nedsparer" efterhånden som de forlader arbejdsmarkedet og bliver ældre. Det er imidlertid for de ældre aldersgrupper på +70 år, hvor formueaktiverne er vokset mest i perioden, både procentvist og i kroner og ører. Dermed står særligt de ældste aldersgrupper økonomisk stærkere i 2020 end i 2010. Familierne med ældste medlem blandt de fire ældste aldersgrupper har oplevet en vækst på 12-31 %, mens flere af familierne med ældste medlem mellem 50 og 69 har oplevet en lille negativ udvikling med fald på op til 7 %.

Figur 4-2 Formueaktiver for familier med mindst ét medlem over 50 år, i 2010 og 2020



Blandt de undersøgte kommuner er formuerne lidt lavere i Køge, og lidt højere i Helsingør, mens de øvrige kommuner ligger forholdsvis tæt på hinanden. Det skyldes især, at formuen i perioden 2010-20 har været omtrent konstant i Horsens, Kolding, Køge og Viborg, mens den i Helsingør er vokset med 15 %. Hvis der ses bort fra den højere formue i Helsingør, så er fordelingen af formuer over aldersgrupperne og væksten i formuerne nogenlunde ens på tværs af seniorernes aldersgrupper.

EJENDOMSVÆRDIER OG FORMUE

I opgørelsen af formueaktiverne indgår også en boligkomponent, som er den kontante værdi af ejendomsvurderingen. Da den offentlige ejendomsvurdering har været fastfrosset siden 2013, har stigninger i ejendomsværdier ikke kunnet slå igennem på denne opgørelse. Det kan give et forvansket billede af den faktiske udvikling. I praksis har boligejere en højere formue end angivet i formueopgørelsen, da denne bygger på den offentlige ejendomsvurdering fremfor markedsværdien af boligerne.

Den offentlige ejendomsvurdering og markedsværdien er opgjort på kommune-niveau for enfamiliehus og ejerlejligheder. Dermed kan der opnås en fornemmelse af størrelsesordenen. Differencen angiver forskellen mellem den offentlige ejendomsvurdering, som er inkluderet i formueopgørelsen, og den faktiske værdi af boligen. Markedsværdien er beregnet af Danmarks Statistik, og differencen mellem markedsværdi og ejendomsvurdering i **Error! Reference source not found.** kan principielt lægges oven i den opgjorte formue.

Det skal huskes, at dette kun gør sig gældende for de familier, der ejer ejendom. Det gælder overslagsmæssigt for halvdelen af samtlige familier i kommunerne. Det er ikke muligt at danne separate tal for ejendomsværdier for familierne med seniorer. Data om ejerforhold indikerer dog, at det for målgruppens familier er mere end halvdelen, der ejer en bolig.

Figur 4-3 Sammenligning af markedsværdi og ejendomsvurdering i de fem kommuner

		Offentlig ejendomsvurdering	Markedsværdi	Difference
Helsingør	Enfamiliehuse	2.370.000	3.520.000	1.150.000
	Ejerlejligheder	1.290.000	2.010.000	720.000
Køge	Enfamiliehuse	1.680.000	2.610.000	930.000
	Ejerlejligheder	1.310.000	2.090.000	780.000
Kolding	Enfamiliehuse	1.470.000	1.950.000	480.000
	Ejerlejligheder	790.000	1.210.000	420.000
Horsens	Enfamiliehuse	1.550.000	1.940.000	390.000
	Ejerlejligheder	1.150.000	1.460.000	310.000
Viborg	Enfamiliehuse	1.360.000	1.600.000	240.000
	Ejerlejligheder	980.000	1.250.000	270.000

Særligt i Helsingør og i Køge er forskellen mellem den offentlige ejendomsvurdering og markedsværdien markant, hvilket kan have stor betydning for seniorernes faktiske formuer. Det er for nogle familier ganske markante boligværdier,

der er tale om. I de jyske kommuner er differencen mindre. Det er stadig betydelige beløb der er tale om, men dog er værdierne samlet set mindre i forhold til de samlede formuer end for de to kommuner i Hovedstadsområdet. Det skal understreges, at denne 'ekstra' formue udover formueopgørelsen er skævt fordelt i befolkningen, idet det kun er for boligejerne, at denne formue findes.

PENSIONSFORMUEN ER STIGENDE FOR ALLE ALDERSGRUPPER OVER TID

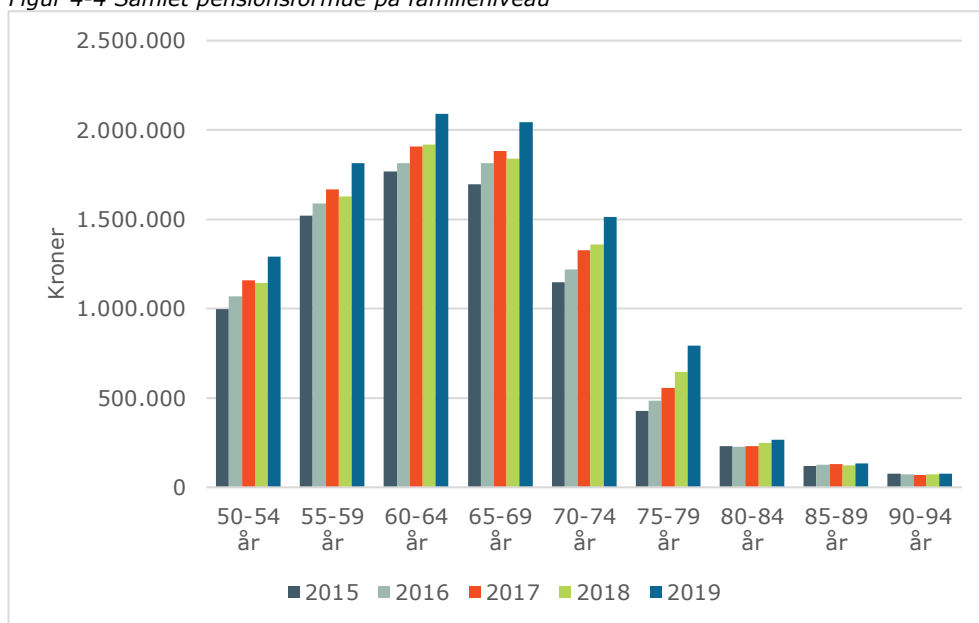
Når der ses på målgruppens økonomiske formåen, er det også relevant at se på størrelsen af pensionsopsparinger. Den giver et billede af hvilken økonomisk fremtid, de går i møde efter pensionsalderen i den tid hvor de skal bo i deres seniorvenlige bolig eller seniorbofællesskab, og dermed hvad de kan betale for bolig i fremtiden.

I opgørelsen af den private formue var der også medtaget opsparing i åbne depoter, men hvorvidt det er pensionsopsparing eller ej er ikke muligt at vurdere. For at få den samlede størrelse af formue kan man således lægge pensionsformuen oveni, dog med det in mente, at denne udbetales løbende og ikke er til disposition fra første dag af pensionisttilværelsen.

Figur 4-4 viser udviklingen i pensionsformuen for familierne i de fem kommuner opgjort på aldersgruppe for det ældste medlem i familien. Danmarks Statistiks opgørelse af pensionsformuen starter først i 2015, hvorfor det ikke har været muligt at foretage opgørelserne længere tilbage end 2015.

Af Figur 4-4 fremgår det, at pensionsformuen har været stigende for alle aldersgrupper mellem 2015 og 2019. De ældste aldersgrupper på 80+ år har de mindste pensionsformuer, og har ikke oplevet stigninger af betydning. På samme måde som de frie formueaktiver sker der en naturlig "nedsparing" efter pensionsalderen. Denne tendens betyder, at familierne med medlemmer i de ældste aldersgrupper ikke har så store pensionsformuer som de yngre. Derfor er det potentielle afkast af formuen også tilsvarende mindre. Muligheden for at spare op er ligeledes lille, da den disponible indkomst er relativ lav.

Figur 4-4 Samlet pensionsformue på familieniveau



Den stigende pensionsformue for familierne i de ikke-pensionerede aldersgrupper kan skyldes flere årsager. Det kan eksempelvis være ændret adfærd i opsparing over årene, eller større afkast fra de investerede midler. Hvilke forhold der har den største effekt, er ikke mulig at belyse med denne opgørelse.

PERSPEKTIV FRA SURVEY OG INTERVIEWS

I de gennemførte interviews fremhæver flere borgere, at økonomien er en væsentlig faktor for ikke at realisere de flytteplaner, som borgerne går med. På trods af den økonomiske fremgang er der således stadig nogle økonomiske usikkerheder, som afholder borgerne fra at realisere deres flytteplaner.

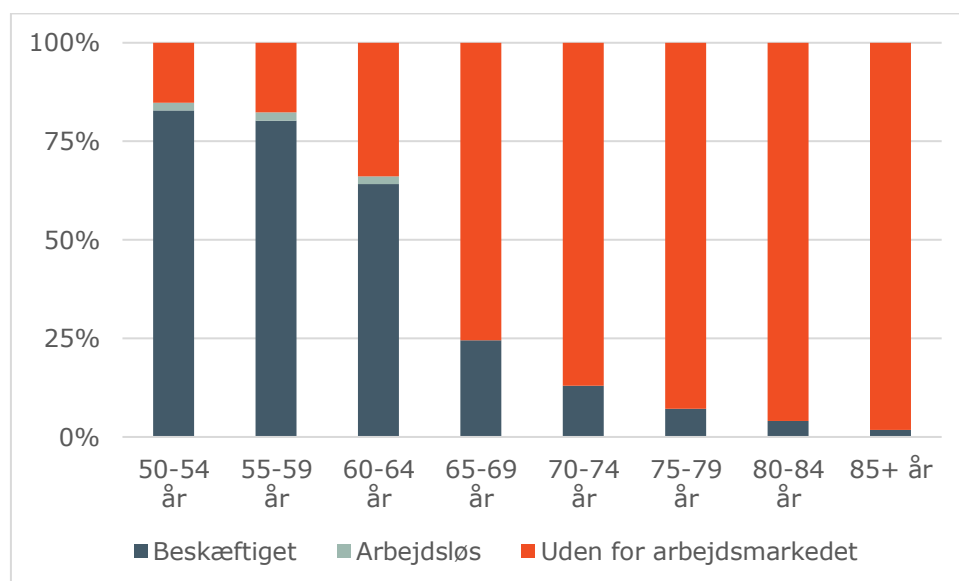
Det overordnede billede af borgernes økonomi viser, at familier med mindst ét medlem på +50 år har fået flere penge mellem hænderne i perioden 2010-2020. Især de ældre aldersgrupper har relativt flere økonomiske kræfter i dag, end de havde for 10 år siden. Udviklingen i den disponible indkomst er steget, ligesom formueaktiverne og pensionsformuen er vokset. Da en del af seniorernes disponible indkomst også kommer fra afkast af formue og udbetaling af pension, hænger disse størrelser naturligt sammen.

På boligmarkedet er det de absolutte prisstigninger, som aktørerne skal forholde sig til. Selvom de ældste aldersgrupper har oplevet de højeste vækstrater i den disponibel indkomst, er det de yngre seniorer, der har haft den mest gunstige økonomiske udvikling i forhold til at konkurrere på boligmarkedet, da de har haft de højeste absolutte stigninger i indkomst og formue.

4.3 Arbejdsmarkedstilknytning

Undersøgelsen viser, at 46 % af de 50+-årige var på arbejdsmarkedet i 2020. Heraf var langt størstedelen i arbejde, og kun en 1 % af den samlede gruppe var arbejdsløse. Tilknytningen til arbejdsmarkedet er i sagens natur meget afhængig af alderen, som også Figur 4-5 viser. For de 50-59-årige er arbejdsmarkedstilknytningen over 80 %, men den falder markant over de næste aldersgrupper, efterhånden som en større andel af befolkningsgruppen går på pension. Udover pensionisterne består gruppen udenfor arbejdsmarkedet f.eks. af førtidspensionister, efterlønsmodtagere, modtagere af fleksydelse og anden offentlig forsørgelse.

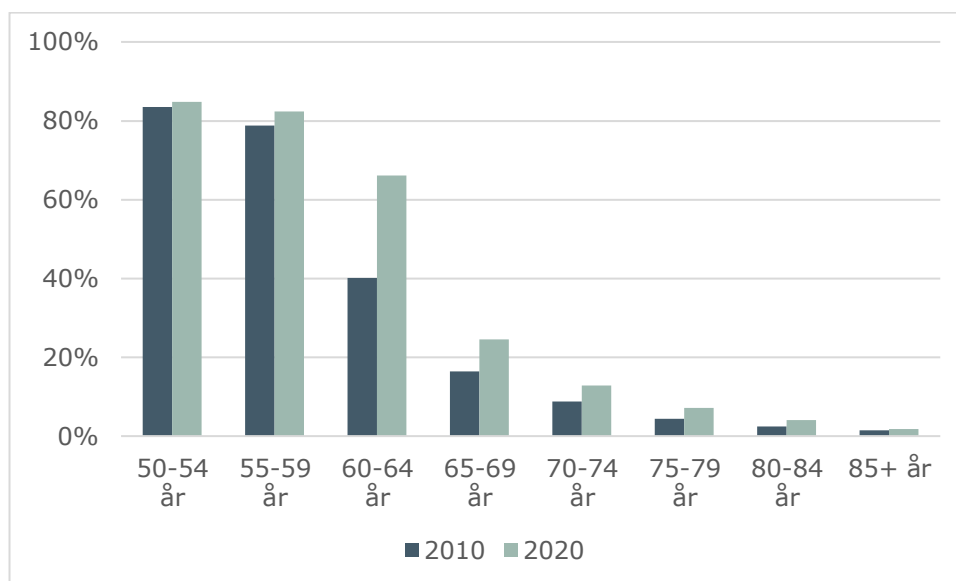
Figur 4-5 Arbejdsmarkedstilknytning, andel personer fordelt på aldersgrupper



STØRRE ANDEL +50-ÅRIGE MED TILKNYTNING TIL ARBEJDSMARKEDET

Der er sket relative store ændringer i arbejdsmarkedstilknytningen i perioden 2010-2020, særligt for aldersgruppen 60-64 år, hvilket er afbilledet i Figur 4-6. Det er også interessant, at arbejdsmarkedsdeltagelsen er øget for alle aldersgrupper.

Figur 4-6 *Udvikling i arbejdsmarkedstilknøytning: Andel af personer, der på arbejdsmarkedet (beskæftigede eller arbejdsløse) i de fem kommuner*



Der er flere forklaringer på stigningen i arbejdsmarkedstilknøytningen i perioden 2010-2020. Generelt var de økonomiske konjunkturer bedre i 2020 end i 2010, hvor Finanskrisen gjorde sit indtog i den danske økonomi i efteråret 2008. Derfor var der i 2020 et bedre økonomisk grundlag for flere beskæftigede. Dog er forskellen begrænset for nogle aldersgrupper, eksempelvis for de 50-54-årige. Den centrale forklaring på nogle af de bemærkelsesværdige ændringer, særligt for de 60-64-årige, formodes at være forbundet til en række politiske reformer mod at fastholde flere borgere i længere tid på arbejdsmarkedet. Herunder kan særligt nævnes tilbagetrækningsreformen fra 2011, der fremrykkede planlagte hævelser af efterlønsalderen og folkepensionsalderen. Tilbagetrækningsreformen har haft en betydelig effekt fra 2014 (stigende efterlønsalder) og 2018 (stigende folkepensionsalder).

Samlet set har de beskrevne forhold bidraget til en større deltagelse på arbejdsmarkedet, særligt blandt borgere i 60'erne. Samtidig har udviklingen medvirket til stigninger i de gennemsnitlige disponible indkomster, fordi flere borgere nu har en lønindkomst i en højere alder. Ligeledes har udviklingen mod en større tilknytning til arbejdsmarkedet for de +50-årige været en medvirkende årsag til stigningerne i de gennemsnitlige pensionsformuer for aldersgruppen. Flere seniorer trækker således i mindre grad på deres pensionsopsparing, men har i stedet mulighed for at spare op et par år mere inden pensionen.

Dertil har deltagelse på arbejdsmarkedet som før nævnt en påvirkning på den enkelte families privatøkonomi. Den økonomiske situation kan også have indflydelse på, hvornår der ønskes et boligsifte og på, hvilken boligtype der foretrækkes. En bedre privatøkonomi åbner generelt set for flere muligheder – også i forbindelse med valg af bolig.

PERSPEKTIV FRA SURVEY OG INTERVIEWS

Længere tid på arbejdsmarkedet kan have en effekt på, hvornår borgerne er klar til at flytte videre til en seniorvenlig bolig. Flere af de borgere, der har deltaget i interviewdelen af dette projekt, vurderer, at en bolig i et seniorbofællesskab først bliver aktuelt efter pensionsalderen. Som en borger siger: *"Jeg flytter først, når behovet for en mindre og mere seniorvenlig bolig opstår. Det vil sige ved pensionsalderen."* Og for en anden borger betyder boligens attraktive placering i forhold til arbejdspladsen, at en flytning ikke er aktuel før ansættelsesforholdet, ændrer sig: *"Jeg bor tæt på mit arbejde, så en flytning bliver først aktuel efter pensionen."*

4.4 Opsummering: Seniorernes økonomi

Seniorerne har fået flere penge mellem hænderne det seneste årti, hvor købekraften for familier med mindst ét medlem på +50 år er steget med 27 %. Udviklingen dækker over, at de yngre seniorer har oplevet de største absolutte stigninger i den disponible indkomst, mens de ældste generationer har oplevet de største relative stigninger. Også pensionsformuerne er steget. Således er pensionsformuerne steget for alle aldersgrupper i perioden 2015-2020, dog har de allerældste aldersgrupper med de mindste pensionsformuer ikke oplevet en betydelig stigning.

Andelen af seniorer, der er tilknyttet arbejdsmarkedet, er steget betydeligt over det seneste årti, særligt for aldersgruppen 60-64 år. Udover bedre økonomiske konjunkturer, er en forklarende årsag sandsynligvis, at effekten af en række politiske reformer mod at fastholde flere borgere i længere tid på arbejdsmarkedet har haft effekt. Herunder kan særligt nævnes tilbagetrækningsreformen fra 2011, der har haft stor betydning for, at flere seniorer bliver på arbejdsmarkedet i længere tid. Når flere seniorer har en højere indkomst end tidligere, er det yderligere medvirkende til, at befolkningsgruppen på +50 år i 2020 samlet set har en betydeligt stærkere økonomi end for blot 10 år siden.



5 Beboerne i seniorboligerne

I gennemsnit er beboerne i seniorboligerne 70-75 år, og mere end halvdelen bor alene. De har en gennemsnitlig disponibel indkomst på ca. 250.000 kr. om året., og halvdelen har en formue på under 2 mio. kr. Blandt de seniorvenlige boliger er der desuden en klar overvægt af almene boliger.

Der bliver flere personer på 50+ år i Danmark i de kommende år. Rigtig mange bor i parcelhusene, og købekraften er vokset betydeligt for landets seniorer. Omkring hver fjerde person på 50 år overvejer at flytte i en ny bolig inden for de næste fem år. Markedet for seniorboliger synes derfor at være i vækst.

Sammen med en generel boligudbygning i Danmark i de senere år, er der også opført et antal markante seniorboligprojekter. Det gælder f.eks. Bovieran på syv placeringer i Hovedstadsområdet og Agorahaverne fem steder på Sjælland og Fyn. Desuden opleves en vækst i opførelsen af rækkehuse og etageboliger mange steder i landet. Begge boligtyper kan tjene som et alternativ til parcelhuset for husstande, hvor børnene er flyttet hjemmefra.

UNDERSØGELSE: 23 UDVALGTE SENIORBOLIGPROJEKTER

Dette kapitel indeholder en faktabaseret undersøgelse af en række opførte seniorboligprojekter samt de beboere, der er flyttet ind. Undersøgelsen kan tjene som erfaringsgrundlag for de demografiske og socioøkonomiske effekter, som kan forventes, når der opføres seniorboliger. Udvælgelsen af referenceområder er sket ud fra en helhedsbetragtning, herunder hensyn til validitet, krav til data og omfanget af antal boliger og personer. Områderne er desuden valgt ud fra et ønske om at repræsentere forskellige typer af seniorboligprojekter. Der har bl.a. været fokus på at inkludere så mange af de seniorbofællesskaber, der er blevet opført og indflyttet indenfor dataperioden (2010-2020), som muligt. Derudover er der udvalgt en række bebyggelser, der har vist sig at tiltrække et større antal borgere i målgruppen. Det er blevet efterstræbt, at områderne ligger i en kommune, der har flest mulige fællestræk med de deltagende kommuner for at kunne overføre erfaringerne.

En række nybyggerier med særlige karakteristika, der kunne tænkes at tiltrække seniorerne er blevet screenet. I de tilfælde, hvor der rent faktisk er flyttet seniorer ind, er områderne medtaget som eksempler på seniorvenlige boliger. Der er altså ikke udelukkende tale om boliger, der i forvejen er bygget, udpeget eller markedsført til en bestemt målgruppe. Derimod er der tale om boligprojekter, der i praksis huser befolkningsgruppen på +50 år.

Ud fra kriterierne om opførelsesår, relevans og mulighed for at skaffe data er der identificeret 23 boligområder, der danner datagrundlaget for denne del af analysen. Af de 23 områder er ni områder seniorbofællesskaber, og 14 områder er boligprojekter med seniorvenlige boliger. De socioøkonomiske data er opgjort af Danmarks Statistik og knytter sig til de beboere, der er registeret på adresserne, som er udvalgt på baggrund af følgende kriterier:

Boliger og beboere inddraget i opgørelserne

Der er benyttet et supplerende udpegningskriterie for de seniorvenlige boliger. I seniorbofællesskaberne er alle boliger og deres beboere medtaget i statistikken.

I de seniorvenlige boliger er der kun medtaget de boliger, som er beboet af en husstand, der falder indenfor målgruppen. Det vil sige, at de inddragede boliger opfylder et kriterie om, at adressen indeholder én eller to personer, der er over 50 år og ikke har nogen hjemmeboende børn. I de tilfælde, hvor en person over 50 år bor sammen med en partner, der er under 50 år, er denne bolig også medtaget i analysen.

Alle beboerne i de udvalgte boliger er desuden medtaget i datagrundlaget for opgørelser af indkomst- og formueniveauer, uddannelsesniveau mv.

Alderskriteriet og kriteriet om ikke at have hjemmeboende børn svarer i øvrigt til de mest almindelige adgangskriterier for at flytte ind i et seniorbofællesskab.

I de udpegede områder med seniorvenlige boliger udgør de relevante husstande 72 % af alle husstande. I det enkelte seniorboligprojekt spænder de relevante husstande fra 60 % til 91 %.

5.1 Beboerprofil og boligtype

Hovedparten af alle boligerne i de 23 undersøgte seniorboligprojekter er lejligheder. Det gælder for alle boligerne i seniorbofællesskaberne og for langt størstedelen af de undersøgte seniorvenlige boliger. Blandt de seniorvenlige boligområder er der tre områder, hvor der også er etableret rækkehuse og parcelhuse.

BOLIGER OG BEBOERE

De overordnede fordelinger af boliger og beboere i hhv. seniorbofællesskaber og seniorvenlige boliger er præsenteret i Figur 5-1. Den største gruppe af boliger er de seniorvenlige boliger, og dermed er det også den gruppe, der indeholder flest beboere.

Figur 5-1 Bolig- og beboerfordeling i udvalgte boliger

	Senior- bofællesskaber	Seniorvenlige boliger
Boliger	372	1.096
Beboere	517	1.625
Gennemsnitlig husstands- størrelse	1,39	1,48
Enkeltpersonshusstande	61 %	52 %

Der er i gennemsnit lidt flere par i de seniorvenlige boliger end i seniorbofællesskaberne, og derfor er husstandsstørrelsen også lidt større i de seniorvenlige boliger. Forskellen er dog begrænset – der er ca. 10 % flere, der bor alene i deres bolig i bofællesskaberne end i de seniorvenlige boliger.

BOLIGTYPER OG EJERFORM

Boligerne i seniorbofællesskaberne er alle udlejningslejligheder, som hovedsageligt er ejet af en almen boligforening. Der er også enkelte boliger, som er privatejede og ejet af en selvejende institution.

Blandt de seniorvenlige boliger er der en klar overvægt af almene boliger. Omkring tre fjerdedel af boligerne er almene. Seks ud af 14 områder er udelukkende almene, mens yderligere fem har almene boligselskaber som én blandt flere ejerformer. Det er primært i de større boligområder, hvor der er registreret en blanding af ejerformer. De resterende boliger er hovedsageligt ejerlejligheder, og endelig er der enkelte boliger på det almindelige lejemarked.

BOLIGSTØRRELSE OG PRISNIVEAU

Prisniveauet for seniorbofællesskaberne spænder fra 4.950-12.500 kr. om måneden, mens prisniveauet for de seniorvenlige boliger ligger mellem 4.200-9.950 kr. om måneden. De seniorvenlige boliger har således generelt en lidt lavere husleje end seniorbofællesskaberne. Samtidig er størrelsen på seniorbofællesskabernes private boliger mellem 61-119 m², mens de seniorvenlige boliger er mellem 48-409 m².

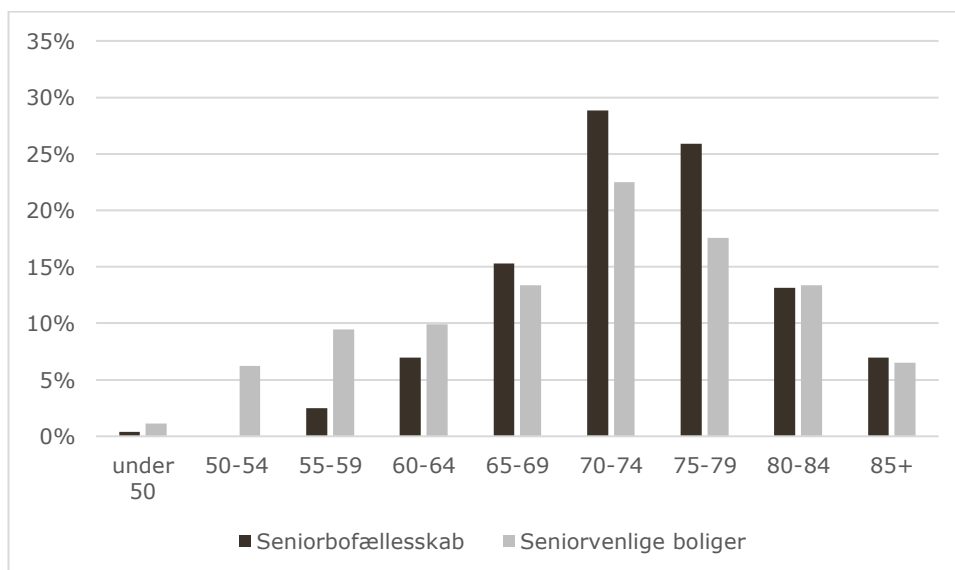
ADGANGSKRAV OG FÆLLESFACILITETER

Udover beboernes private bolig tilbyder seniorbofællesskaberne ofte en række fællesfaciliteter. Blandt de udvalgte seniorboligprojekter er fælleslokale, gæsteværelse og terrasse de hyppigst forekomne fællesfaciliteter. Geografisk placerer seniorboligprojekterne sig på Fyn, Sjælland samt i Midt- og Sønderjylland.

ALDERSFORDELING

Beboerne i seniorbofællesskaber er typisk lidt ældre end dem, der bor i de seniorvenlige boliger. Gennemsnitsalderen for beboerne i seniorbofællesskaberne er 73,8 år, mens gennemsnitsalderen for beboerne i de seniorvenlige boliger er 70,6 år.

Figur 5-2 Antal personer fordelt på aldersklasser i de to boligtyper



I Figur 5-2 ses, at det især er de 70-80-årige, der findes i referenceområderne. Særligt i bofællesskaberne er der mange i denne aldersgruppe. Her udgør de 70-80-årige 55 % af alle beboerne. I de seniorvenlige boliger er 40 % af beboerne 70-80 år. Der er flere yngre seniorer på 50-64 år i de seniorvenlige boliger. Der tegner sig således et tydeligt billede af, at boligerne i seniorbofællesskaberne typisk bebos af ældre seniorer, hvor de seniorvenlige boliger har en overvægt af yngre seniorer.

INDKOMSTNIVEAUER

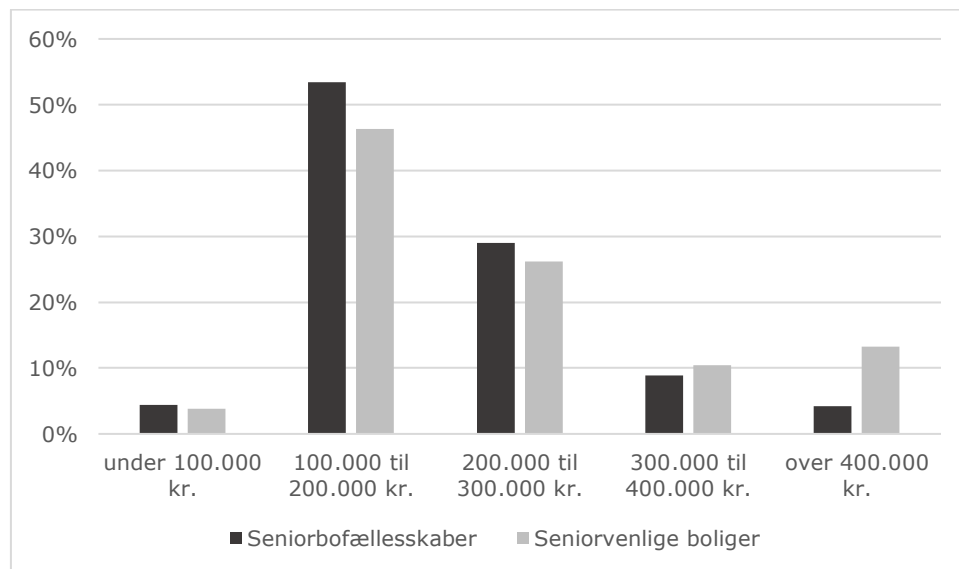
Den gennemsnitlige disponible indkomst for beboerne i de udvalgte områder er i alt 255.000 kr. Den disponible indkomst er med 266.000 kr. lidt højere for beboerne i de seniorvenlige boliger, end den er for beboerne i seniorbofællesskaberne, her er den 219.000 kr.

48 % af beboerne har en disponibel indkomst mellem 100.000 og 200.000 kr., og 27 % har en indkomst mellem 200.000 og 300.000 kr.

Overordnet ligner indkomstfordelingen i de to boligtyper hinanden. Der er dog flere høje indkomster i de seniorvenlige boliger. Det er især flere beboere med indkomster over 400.000, der udgør forskellen mellem de to områder, jævnfør Figur 5-3. Der er en større andel 50-64-årige i de seniorvenlige boliger, hvor flere formodes at være aktive på arbejdsmarkedet. Den større arbejdsmarkeds-tilknytning er sandsynligvis en del af forklaringen på mønsteret, hvor beboerne i de seniorvenlige boliger har en højere indkomst.

Den generelle indkomstfordeling for beboere i seniorboligerne i denne analyse ligger tæt på gennemsnittet for de fem kommuner (for de enkelte aldersgrupper).

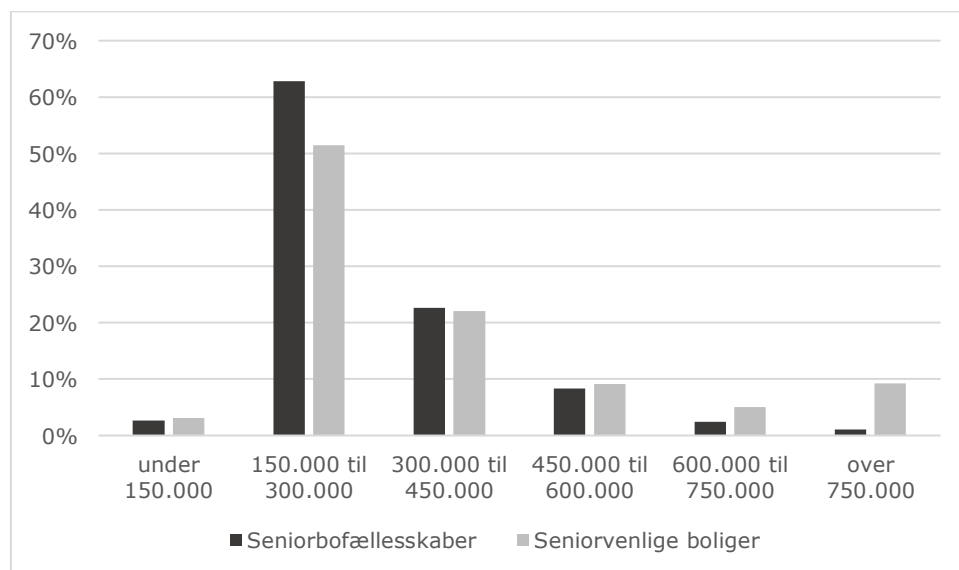
Figur 5-3 Indkomstfordelingen efter type af boligområde, andel af personer i indkomstgruppen



Samles familiemedlemmernes disponible indkomst til en samlet husstandsindkomst ses i høj grad samme mønster. Her er gennemsnitsindkomsten i seniorbofællesskaber på 306.000 kr. og 394.000 i de seniorvenlige boliger. Der er stadig flest husstande i den relativt lave indkomstgruppe med mellem 150.000 og 300.000 kr. i årlig indkomst pr. husstand (54 %).

Forskellene mellem de to boligtyper har samme karakter som personindkomsterne. Dog er der registreret lidt større forskelle, da den gennemsnitlige husstandsstørrelse typisk er lidt større i de seniorvenlige boliger.

Figur 5-4 Indkomstfordelingen efter type af boligområde, andel af husstande i indkomstgruppen



For at tage hensyn til husstandsstørrelsen er indkomstfordelingen for både par og enlige sammenlignet med de to boliggrupper. De enlige i seniorvenlige boliger har lidt højere indkomster end de enlige i seniorbofællesskaber, men

forskellene er ganske små. I stedet er det blandt parrene, at forskellen i disponibel indkomst mellem to boliggrupper er størst. Der er i de seniorvenlige boliger en betydeligt større andel husstande i de højeste indkomstklasser. I de seniorvenlige boliger har 26 % af parrene en disponibel indkomst på 600.000 eller over, mens det i seniorbofællesskaberne kun er 7 %.

FORMUE

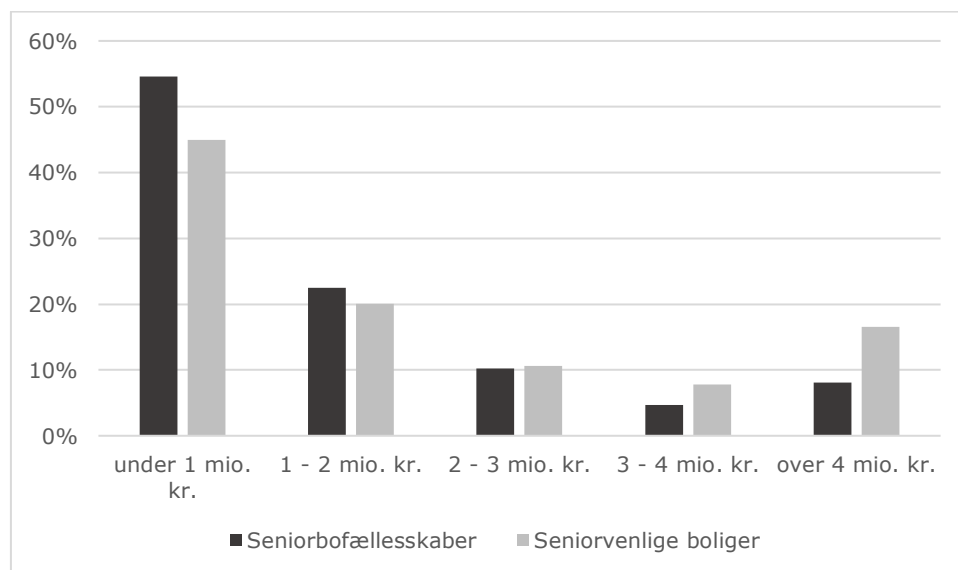
Den gennemsnitlig formue for beboerne i referenceområderne er 2.136.000 kr. Beboerne i de seniorvenlige boliger har en lidt højere gennemsnitlig formue på 2.319.000 kr., mens beboerne i seniorbofællesskaberne har en lavere gennemsnitlig formue på 1.561.000 kr. Aldersforskellen spiller en rolle, idet den ældre befolkning i seniorbofællesskaberne typisk vil have forbrugt en større del af deres formue end de yngre aldersgrupper som der er lidt flere af i de seniorvenlige områder.

Det skal også nævnes, at der er registreret betydelige forskelle mellem de enkelte referenceområder. For seniorbofællesskaberne er der registreret et stort spænd i formuerne. I området med de laveste formuer er den gennemsnitlige formue på 524.000 kr., og i det seniorbofællesskab med de højeste formuer er den gennemsnitlige formue hele 3.999.000 kr. Ydermere er der en stor forskel på hele 2.726.000 kr. fra den højeste gennemsnitlige formue i et referenceområde til den næsthøjeste gennemsnitsformue.

Blandt beboerne i de seniorvenlige boliger er den laveste gennemsnitsformue i et område registreret til 611.000 kr., hvorimod den højeste gennemsnitlige formue er mere end 10 gange så stor, nemlig 6.628.000 kr. Også for de seniorvenlige boliger har området med den højeste gennemsnitlige formue en særlig karakter. Beboerne i området med den næsthøjeste gennemsnitlige formue har gennemsnitligt 4.144.000 kr. i formue.

Samlet set fordeler beboerne i områderne sig sådan, at næsten halvdelen har en formue på under 1.000.000 kr. Der er lidt flere beboere i seniorbofællesskaberne med en formue på under 1.000.000 kr. Omvendt har lidt færre af beboerne i de seniorvenlige boliger en formue i den laveste ende af skalaen. Forskellen i formue mellem de to områdetyper ses også tydeligt ved, at der er betydeligt flere beboere i de seniorvenlige boliger med en formue på over 4 mio. kr.

Figur 5-5 Beboere fordelt på formueinterval og områdetype



Forskellene er også afspejlet i formuer på husstandsniveau, hvor forskellene bliver en smule mere udtalte grundet de lidt større husstande i de seniorvenlige boliger. I denne opgørelse af formuen er pensionsformue og privatformue i frie midler lagt sammen.

UDDANNELSESLEVELAU

Ud af alle beboerne i de udpegede boliger har i alt 30 % en videregående uddannelse. Her skiller seniorbofællesskaberne sig ud med en højere andel på i alt 38 %.

Figur 5-6 Uddannelsesniveau for beboerne i seniorboliger i dag, fordelt på områdetype

	Seniorbofællesskaber	Seniorvenlige boliger	I alt
Grundskoleniveau o.l. (7-10 uddannelsesår)	22 %	26 %	25 %
Gymnasialt niveau (11-12 uddannelsesår)	40 %	47 %	45 %
Kort eller mellemlang videregående (13-15 uddannelsesår)	31 %	21 %	24 %
Lang videregående med videre (16+ uddannelsesår)	8 %	6 %	6 %

ARBEJDSMARKEDSTILKNYTNING

Langt de fleste beboere er ikke længere erhvervsaktive. I seniorbofællesskaberne er 83 % af beboerne uden for arbejdsstyrken, mens det i de seniorvenlige boliger er 71 % af beboerne, der er udenfor arbejdsstyrken. Det hænger også sammen med at gennemsnitsalderen i de seniorvenlige boliger er lavere end i seniorbofællesskaberne.

Figur 5-7 Arbejdsmarkedstilknøytning for beboerne i seniorboligbeboere i dag fordelt på områdetype

	Seniorbofællesskaber	Seniorvenlige boliger	I alt
Arbejdsløs	0,4%	0,5%	0%
Beskæftiget	17%	29%	26%
Uden for arbejdsstyrken	83%	71%	74%

Samtidig bevirker det typisk også, at beboerne i de seniorvenlige boliger har en højere disponibel indkomst, fordi de har en lønindkomst.

Borgernes boligønsker er omdrejningspunkt for rapportens næste kapitel. Med afsæt i kvalitative interviews og en spørgeskemaundersøgelse afsøger kapitlet borgernes forestillinger og ønsker ifm. en fremtidig flytning samt hvilke faktorer, der har betydning for deres valg af bolig.

5.2 Opsummering: Beboerne i seniorboligerne

Der er undersøgt 23 seniorboligprojekter med samlet set ca. 2.100 beboere. Overordnet set er langt de fleste boliger kategoriseret som lejligheder, og beboerne er typisk 70-80 år. Boligerne kan overordnet opdeles i seniorvenlige boliger og seniorbofællesskaber. Dette afsnit opsummerer undersøgelsens resultater for de to boligtyper.

SENIORBOFÆLLESSKABER

De fleste boliger i seniorbofællesskaberne er udlejningslejligheder, som hovedsageligt er ejet af en almen boligforening.

Beboerne i seniorbofællesskaber er typisk lidt ældre end dem, der bor i de seniorvenlige boliger. Gennemsnitsalderen for beboerne i seniorbofællesskaberne er 73,8 år. I seniorbofællesskaberne udgør de 70-80-årige 55 % af alle beboerne, og er 83 % af beboerne i seniorbofællesskaberne er mellem 65 og 84 år.

Den gennemsnitlige disponible indkomst for beboere i seniorbofællesskaber er 306.000 kr. pr. år, hvilket er lidt lavere end for beboere i de seniorvenlige boliger.

Beboerne i seniorbofællesskaberne har en gennemsnitlig formue på 1.561.000 kr., hvilket er lavere end for beboere i seniorvenlige boliger. Her spiller aldersforskellen en rolle, idet den ældre befolkning i seniorbofællesskaberne typisk vil have forbrugt en større del af deres formue end yngre aldersgrupper. Der er eksempelvis lidt flere beboere i seniorbofællesskaberne med en formue på under 1.000.000 kr. end i de seniorvenlige boliger.

Ud af alle beboerne i de udpegede boliger har i alt 30 % en videregående uddannelse. Her skiller seniorbofællesskaberne sig ud med en højere andel på i alt 38 %.

SENIORVENLIGE BOLIGER

Der er i gennemsnit lidt flere par i de seniorvenlige boliger end i seniorbofællesskaberne, og derfor er husstandsstørrelsen lidt større i de seniorvenlige boliger.

Blandt de seniorvenlige boliger er der også en overvægt af almene boliger, mens omkring en fjerdedel har andre ejerforhold.

Gennemsnitsalderen for beboerne i de seniorvenlige boliger er 70,6 år. I de seniorvenlige boliger er 40 % af beboerne 70-80 år. Omvendt er der flere yngre seniorer på 50-64 år i de seniorvenlige boliger end i bofællesskaberne.

Den gennemsnitlige årlige husstandsindkomst i for familier i de seniorvenlige boliger er opgjort til i 394.000 kr. Ligesom i seniorbofællesskaberne er der flest husstande i den relativt lave indkomstgruppe med mellem 150.000 og 300.000 kr. i årlig indkomst pr. husstand (54 %). I de seniorvenlige boliger har 26 % af parrene imidlertid en årlig indkomst på mindst 600.000 kr., mens det i seniorbofællesskaberne kun er 7 %. Der er en større andel 50-64-årige i de seniorvenlige boliger, hvor flere formodes at være aktive på arbejdsmarkedet. Den større arbejdsmarkedstilknytning er sandsynligvis en del af forklaringen på tendensen til, at beboerne i de seniorvenlige boliger har en højere indkomst.

Beboerne i de seniorvenlige boliger har en lidt højere gennemsnitlig formue på 2.319.000 kr. En mindre andel af beboerne i de seniorvenlige boliger har en formue i den laveste ende af skalaen. Forskellen i formue mellem de to områdetyper ses også ved, at der er betydeligt flere beboere i de seniorvenlige boliger med en formue på over 4 mio. kr.

Samlet set tegner der sig et billede af, at boligerne i seniorbofællesskaberne bebos af ældre seniorer, mens de seniorvenlige boliger har en overvægt af yngre seniorer. 75 % af beboerne har en årlig disponibel indkomst på 100-300.000 kr. Den gennemsnitlige formue for beboerne i begge områdetyper er 2.136.000 kr. Der er desuden registreret betydelige forskelle mellem de enkelte referenceområder ift. indkomst og formue.



6 Boligønsker og flyttevalg

Der er foretaget en spørgeskemaundersøgelse, hvor mere end 3.000 seniorer på 50-75 år har svaret på spørgsmål om deres boligsituation, flyttevillighed, fremtidsdrømme og forestillinger om at bo i et seniorbofællesskab. Derudover er der foretaget ca. 30 kvalitative interviews med borgere i målgruppen. Undersøgelsen giver en række interessante svar og perspektiver på borgernes flyttemønstre.

Dette kapitel handler om, hvad der kan få borgere til at flytte i en seniorvenlig bolig eller i et seniorbofællesskab, hvilke boformer borgerne efterspørger og hvilke barrierer, de oplever i forhold til at flytte. Kapitlet adresserer dermed dels spørgsmålet om, hvor stor interesse der er for at flytte i seniorbofællesskaber, dels målgruppens boligønsker, deres forhold til deres nuværende bolig og hvilke overvejelser, der former målgruppens flyttevillighed.

Resultaterne af undersøgelsen bidrager til kommunernes vidensgrundlag i forbindelse med at vurdere seniorernes nuværende boligsituation samt hvilke forhold, der kunne gøre det attraktivt for målgruppen at flytte ind i en seniorbolig i fremtiden. Gennem kvalitative interviews med borgere i de fem kommuner er der identificeret tre analytiske temaer, der på forskellig vis har betydning for målgruppens interesse i at flytte. De tre temaer er:

- 1 Boligsituation og flyttevillighed
- 2 Fremtidsdrømme
- 3 Forestillinger om seniorbofællesskaber

De tre analytiske perspektiver udfoldes på baggrund af indsigter fra både interviews og en spørgeskemaundersøgelse på tværs af de fem kommuner.

OM SPØRGESKEMAUNDERSØGELSEN

Kapitlet er udarbejdet på baggrund af en undersøgelse af borgeres boligønsker i fem kommuner. Undersøgelsen baserer sig på 28 kvalitative interviews med borgere i de fem kommuner, der bidrager med dybdegående indsigter om borgernes boligønsker. Interviewene har samtidig fungeret som erfaringsgrundlag for udformningen af en spørgeskemaundersøgelse.

Spørgeskemaundersøgelsen er udsendt til borgere i aldersgruppen 50-75 år i de fem kommuner. Tre fjerdedele af tilflytterne til seniorboliger ligger i denne aldersgruppe, og over 84 % tilflytterne er 55-79 år. Respondenterne er derfor blandt andet blevet spurgt til deres overvejelser om at flytte indenfor de næste fem år.

I alt har 3.059 borgere påbegyndt spørgeskemaet. Heraf har 2.824 borgere gennemført undersøgelsen og angivet centrale baggrundsparemetre vedrørende alder, bopælskommune og nuværende bolig. Det er sidstnævnte gruppe, som danner grundlag for statistikken i dette kapitel.

Spørgeskemaundersøgelsen repræsenterer et bredt udsnit af kommunernes borgere i aldersgruppen 50-75 år. Respondenterne modsvarer imidlertid ikke til fulde den samlede befolkning i aldersgruppen i forhold til centrale karakteristika. Der er f.eks. forskel på, hvor stor en andel af borgere, der er repræsenteret i hver kommune. Der er desuden en tendens til, at en større andel af de ældste aldersgrupper har besvaret spørgeskemaet. Tendensen er søgt håndteret ved at undersøge spredningen over aldersspændet og fremhæve forskelle i behandlingen af de enkelte spørgsmål, hvor det er vurderet relevant. Derudover kan centrale tal for de enkelte kommuner findes i kommunerapporterne. Med visse undtagelser går de samme tendenser igen på tværs af kommunerne.

6.1 Boligsituation og flyttevillighed

Dette afsnit beskriver respondenternes boligsituation med udgangspunkt i:

Respondenternes interesse i at flytte til en ny bolig.

Respondenternes opfattelse af fordelene ved at blive boende i deres nuværende bolig.

Respondenternes opfattelse af fordelene ved at flytte til en ny bolig.

Afsnittet giver blandt andet svar på hvilke faktorer, der har betydning for respondenternes flyttevillighed og boligvalg. Herunder betydningen af lokalområde, selvstændighed og socialt netværk.

AT BLIVE BOENDE ELLER FLYTTE

Befolkningen i aldersgruppen i de fem kommuner bor for 51 % vedkommende i parcelhuse. Det gælder også spørgeskemaundersøgelsens respondenter. For parcelhusbeboernes vedkommende har 55 % boet mere end 20 år i deres nuværende bolig, mens tallet for beboere i rækkehuse og lejligheder er 21 % og 14 %. Som en borger fortæller: "Vi bor i et dejligt, totalrenoveret parcelhus."

Spørgeskemaundersøgelsens respondenter bor i høj grad i privatejede parcelhuse, som de har beboet i en årrække. Det billede stemmer både overens med tendensen på landsplan og i de fem kommuner, jævnfør Afsnit 3.3. En undersøgelse fra Boligøkonomisk Videncenter viser f.eks., at parcelhusene i yderområder og landdistrikter i stigende grad bliver beboet af ældre og enlige.¹

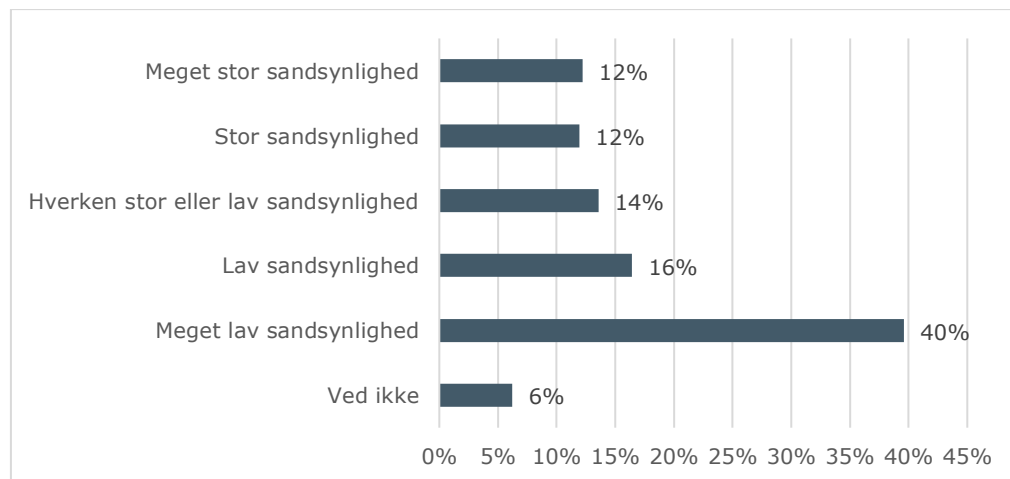
En stor del af respondenterne er tilsyneladende tilfredse med deres nuværende boligsituation. Som det fremgår af Figur 6-1 vurderer 56 % af respondenterne, at der enten er lav eller meget lav sandsynlighed for, at de indenfor de næste fem år flytter til en anden bolig. Og nogle respondenter føler sig sikre på, at de skal blive gamle i deres nuværende bolig. En borger siger f.eks.: "Jeg tænker, at vi skal bo her i mange år endnu. Jeg oplever, at mit hus er alderdomssikkert." Og

¹ Liliegreen, Curt og Per B. Jensen (2017). De danske yderområder er udfordrede. København: Boligøkonomisk Videncenter og Realdania.

en anden fortæller: "Vi er meget glade for vores hus, selvom det er et gammelt hus, der skal passes." Samtidig svarer 41 % af respondenterne, at de ønsker at blive gamle i deres nuværende bolig. Respondenternes forventede flyttevillighed stemmer overens med den gennemsnitlige flytteaktivitet for aldersgruppen i de fem kommuner, der ligger på mellem 5 % og 10 %.

På landsplan er tendensen den samme. Tal fra Ældresagen viser, at de fleste seniorer foretrækker at blive boende i deres egen bolig frem for at flytte ind i en af de mange nye seniorboformer. I 2020 gjaldt det to ud af tre af de 80-89-årige danskere.² For nogle seniorer skyldes det, at de ikke betragter sig selv som målgruppen for en seniorbolig. Andre har vanskeligt ved at finde en seniorvenlig boligtype i deres lokalområde.³

Figur 6-1 Flyttevilligheden for respondenter som svar på spørgsmålet "Hvor stor sandsynlighed vurderer du, at der er for, at du indenfor de næste 5 år vil flytte til en anden bolig?"



Besvarelsene peger imidlertid også på en relativt stor gruppe respondenter, der har en forventning om at flytte indenfor de næste 5 år. 24 % af respondenterne angiver således en stor eller en meget stor sandsynlighed for at flytte indenfor de næste fem år.

Det er værd at bemærke, at de yngre aldersgrupper generelt angiver en højere sandsynlighed for at flytte. For de 50-54-årige er andelen 28 % og for de 70-75-årige er andelen 19 %. Det fremgår også af de historiske flytterater, at flytteaktiviteten falder med alderen. På tværs af kommunerne er det især respondenter fra Helsingør Kommune, der overvejer at flytte. Her angiver 30 % en stor eller en meget stor sandsynlighed for at flytte, mens respondenter fra Køge Kommune ligger lidt over gennemsnittet og respondenter fra de jyske kommuner lidt under gennemsnittet. Opgørelserne kan findes i de enkelte kommunerapporter, men generelt gentager det samme mønster sig i samtlige kommuner: Faldende angivet flyttesandsynlighed efterhånden som alderen stiger.

² Information (2020). I seniorbofællesskaber er livskvaliteten højere og fællesskaberne stærke. Information 2020.

³ Politiken (2019). De blev bygget til børnefamilier: Nu er parcelhuset vor tids ældrebolig. Politiken 2019.

Respondenter, der bor i lejlighed, angiver den højeste flyttesandsynlighed: 20 % angiver stor eller meget stor flyttesandsynlighed. Rækkehusbeboere angiver omvendt den laveste flyttesandsynlighed med 20 % som vurderer, at der er lav eller meget lav sandsynlighed for, at de flytter. Parcelhusbeboere placerer sig omtrent på gennemsnittet. Samtidig er det især beboere i private lejeboliger, der påtænker at flytte. Det gør sig gældende for i alt 43 %. Det skal bemærkes, at den samlede population ved denne ejerform er relativt lille, og tallet derfor er behæftet med større usikkerhed.

DEN GODE BOLIG LIGGER CENTRALT OG TILLADER PRIVATLIV

Når respondenterne bliver spurgt til hvilke forhold, der har betydning for deres forestillinger om at flytte, bliver lokalområdet fremhævet på tværs af respondenter i de fem kommuner. I spørgeskemaundersøgelsen svarer 81 %, at lokalområdet enten er vigtigt eller meget vigtigt for deres overvejelser om at flytte til en anden bolig. Og 57 % er enten enige eller helt enige i, at det er vigtigt for dem at blive boende i deres nuværende lokalområde. For nogle af de borgere, der er blevet interviewet, skyldes ønsket om at blive boende tilknytning til gode naboer eller familiemedlemmer, der bor tæt på. Andre sætter pris på beboersammensætningen eller boligtypen i deres kvarter. Atter andre fremhæver gode transportmuligheder og boligens placering, som væsentlige årsager til at blive i lokalområdet. En borger fortæller f.eks. "Jeg vil rigtig gerne blive i kommunen, for jeg bor meget centralt med fem minutter ned til midtbyen, skoven, banegården og motorvejen. Man kan ikke bo mere centralt."

Et lokalområde, der har en central placering i kommunen, er vigtigt for flere respondenter, fordi det gør adgangen til indkøbsmuligheder, kollektiv transport og sundhedstilbud nem og bekvem. 88 % af respondenterne er eksempelvis enige eller helt enige i, at det er vigtigt at bo tæt på indkøbsmuligheder. Og ifølge de interviewede borgere giver en central placering i gåafstand til indkøbsmuligheder og kollektiv transport, mulighed for at blive boende i eget lokalområde og klare sig i egen bolig i længere tid.

For flere respondenter skal behovet for adgang fra boligen til hverdagens destinationer ses i sammenhæng med et ønske om at bo i rolige omgivelser. I spørgeskemaundersøgelsens fritekstbesvarelser fremhæver en række respondenter, at deres bolig ligger "ugenert", "i dejlig fred" og "passende langt til naboer". Og for en borger giver tætheden til naboer anledning til overvejelser om at flytte: "Jeg savner afstand til andre mennesker og bedre plads. Alt er for tæt bebygget. Jeg bliver helt dårlig af at bo så tæt." For de borgere, der har deltaget i spørgeskema og interviews, kombinerer et attraktivt lokalområde dermed en central placering med rolige omgivelser og privatliv.

DEN GODE BOLIG UNDERSTØTTER EN SELVSTÆNDIG TILVÆRELSE

I interviews fortæller flere borgere, er det vigtigt, at de har mulighed for at sætte præg på deres bolig. At male, reparere eller bygge nyt er for mange en måde at tilpasse boligen til netop deres behov og dermed gøre den til "deres egen". Som en borger fortæller: "Jeg føler, at jeg har fået mit liv tilbage ved at flytte herud. For her kan jeg gå og arbejde som håndværker med forskellige

projekter. Jeg kan godt lide at vedligeholde huset og sætte mit eget præg på det."

Ifølge professor i arkitektur Claus Bech-Danielsen, forsker i boligkultur Mette Mechlenborg og antropolog Marie Stender har boligen for mange mennesker en høj signalværdi, fordi den fungerer som et "personligt visitkort", der afspejler beboerens smag, værdier og økonomiske formåen.⁴

For respondenterne er det imidlertid centralt, at boligen ikke kræver vedligehold. Muligheden for at reparere og bygge nyt skal netop være en *mulighed*, som respondenterne kan benytte sig af i det omfang, de har lysten og evnerne til det. For som det fremgår af Figur 6-2, betragter halvdelen af respondenterne muligheden for mindre vedligehold af boligen som en fordel ved at flytte til en ny bolig. For en borger handler det om, at boligen ikke må blive en "tidsrøver" i en periode af livet, hvor de friske kræfter kan føles som en knap ressource: "Når vi tænker, det her tager for meget af vores tid. Vi vil noget andet. Så flytter vi til en mindre bolig, hvor vi slipper for at holde hus og have i stort omfang."

Efter muligheden for mindre vedligehold peger flest respondenter på, at en ny bolig skal understøtte muligheden for at være selvhjulpen i længere tid. Som tidligere nævnt understøtter boligen, ifølge de interviewede borgere, deres mulighed for at være selvhjulpen, hvis indkøbsmuligheder, sundhedstilbud og kollektiv transport er placeret i gåafstand til boligen. Besvarelsene understreger, at livsfasen, efter at børnene er flyttet hjemmefra og frem mod en egentlig ældretilværelse, stiller nye krav til boligen.

Muligheden for at være selvhjulpen og have mindre vedligehold af boligen er de hyppigst valgte svarkategorier i spørgeskemaundersøgelsen. Men også muligheden for mindre plads og en billigere bolig er udbredte med omkring en fjerdedel af respondenterne, der peger på disse forhold. En femtedel af respondenterne ser ingen fordel ved en ny bolig. Der er et stort sammenfald mellem disse respondenter og dem, der angiver en meget lav sandsynlighed for at flytte indenfor de næste 5 år. En mindre andel respondenter peger på socialt samvær, udearealer eller mere plads som positive forhold ved at flytte til en ny bolig.

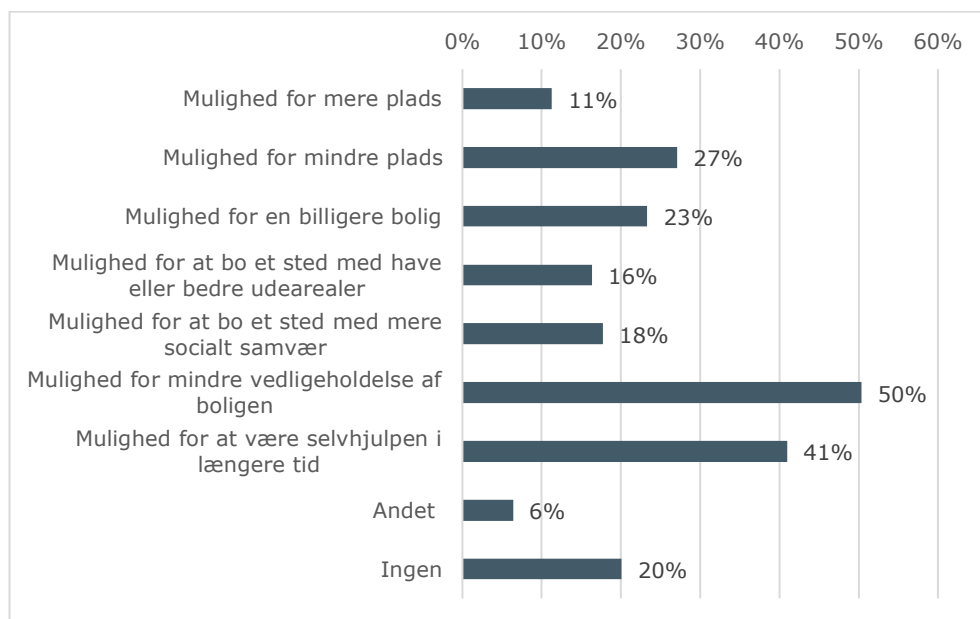
Besvarelsene stemmer overens med en undersøgelse af ældres flyttevillighed foretaget af Realdania og VIVE. Her er respondenternes mest hyppige årsager til at ville flytte at få en mindre bolig, at slippe for havearbejde, at bo centralt, at få en billigere bolig og at undgå trapper (Realdania 2019).⁵

⁴ Bech-Danielsen, Mechlenborg og Stender (2018). Velkommen hjem – Tendenser i dansk boligarkitektur. København: Politikens Forlag.

⁵ Clausen, Lennie og Henrik Mahncke (2019). Ældres livskvalitet i seniorbofællesskaber – Hvad ved vi? Realdania 2019.

Figur 6-2 Positive forhold ved at flytte til en ny bolig som svar på spørgsmålet "Hvilke fordele er der ved at flytte til en anden bolig?"

Respondenterne har kunnet angive mere end én svarmulighed. Andelen er udtryk for, hvor stor en andel af de samlede respondenter, der har udpeget et givent forhold.



Et nærmere kig bag tallene i spørgeskemaundersøgelsen viser, at respondenterne i høj grad peger på de samme fordele ved at flytte uanset hvor stor flyttesandsynlighed, de angiver. Den tendens gør sig gældende undtagen for respondentgruppen, der anser en flytning for at være *meget* usandsynlig. I denne gruppe er der en betydelig mindre andel, der fordeler sig over de fleste svar kategorier, mens de øvrige respondentgrupper angiver mange af de samme svar kategorier. Der er dog en mindre andel af gruppen, der har angivet en meget stor flyttesandsynlighed, som peger på mindre vedligehold og bedre mulighed for at være selvhjulpen som en fordel. Denne gruppe er samtidig den eneste, der skiller sig ud med en omtrent dobbelt så stor andel, der angiver et ønske om *mere plads*: 20 % mod 8-12 % for de øvrige grupper. Besvarelsene kan hænge sammen med, at det især er den yngre del af målgruppen, der er indstillede på at flytte.

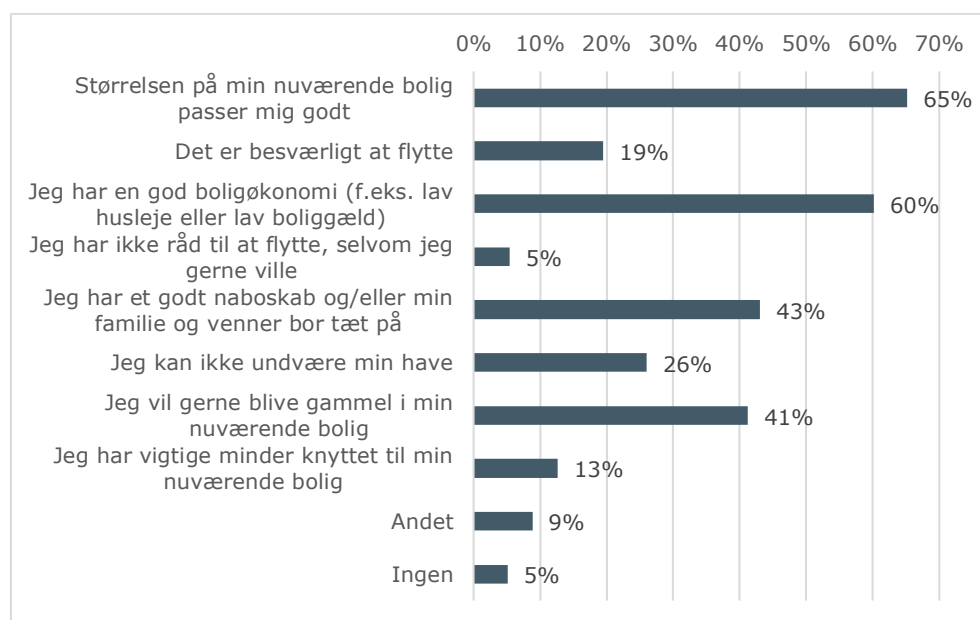
På grund af boligtypernes forskellige karakter er forskellene tydeligere, når fordelene ved at flytte udregnes på baggrund af respondenternes nuværende boligtype. 68 % af parcelhusbeboerne angiver, at mindre vedligeholdelse er en fordel, mens andelen for rækkehusbeboere er 36 % og 18 % for lejlighedsbeboere. Også betydningen af at være selvhjulpen i længere tid varierer afhængigt af respondenternes boligtype. 46 % af parcelhusbeboerne og 34 % af rækkehus- og lejlighedsbeboere angiver muligheden for at være selvhjulpen i længere tid som en fordel. Derudover viser de største forskelle sig ved muligheden for mindre plads. 37 % af parcelhusbeboere og 10-15 % blandt de andre boligtyper angiver mindre plads som en mulig fordel. 32 % af lejlighedsbeboere samt 11 % og 15 % af parcel- og rækkehusbeboere peger på muligheden for udearealer som en fordel. Ønsket om mere plads er mest udtalt blandt respondenter, der bor i lejlighed. Her svarer 25 %, at mere plads er en fordel ved at flytte. 5 % af parcelhusbeboerne ser mere plads som en mulig fordel.

65 % af det samlede antal respondenter vurderer, at størrelsen på deres nuværende bolig passer dem godt. For nogle af de borgere, der er blevet interviewet, skyldes det, at boligen er lille og overskuelig. Men for flertallet af de interviewede borgere er det vigtigt, at boligen har en størrelse, der gør det muligt at have børn og børnebørn på besøg. "Her er plads til at have børn og børnebørn overnattende, og det er helt afgørende", som en borger siger.

Som det fremgår af Figur 6-3, vurderer 43 % af respondenterne desuden, at et godt naboskab eller familie og venner, der bor tæt på, giver anledning til at blive boende i deres nuværende bolig. Selvom en mindre bolig, ifølge respondenterne, tilbyder en række fordele, er det dermed vigtigt, at boligen fortsat kan rumme venner og familiemedlemmer.

Figur 6-3 Fordele ved at blive boende i borgerens nuværende bolig, som svar på spørgsmålet "Hvilke forhold taler for at blive boende i din nuværende bolig?"

Respondenterne har kunnet angive mere end én svarmulighed. Andelen er udtryk for, hvor stor en andel af de samlede respondenter, der har udpeget et givent forhold.



Endelig fremhæver 60 % af respondenterne en god boligøkonomi som en væsentlig årsag til at blive boende i deres nuværende bolig. Der er imidlertid også respondenter, der drømmer om at flytte til en anden bolig, men som på grund af en trang økonomi ser sig nødsaget til at blive i deres nuværende bolig. "Min hustru er blevet alvorlig syg, og vi har vanskeligt ved at finde økonomiske midler til hendes genoptræning." Lyder det eksempelvis fra en respondent, der beskriver, hvordan det dyre sygdomsforløb har tvunget parret til at blive boende i deres nuværende bolig. Borgere, med interesse i at fraflytte deres nuværende bolig, kan således i nogle tilfælde ende med at blive boende af økonomiske hensyn.

6.2 Fremtidsdrømme

Dette afsnit beskriver respondenternes fremtidsdrømme med udgangspunkt i:

Hvilken ejerform respondenterne betragter som særligt attraktiv.

De økonomiske barrierer som respondenterne forbinder med en fremtidig bolig.

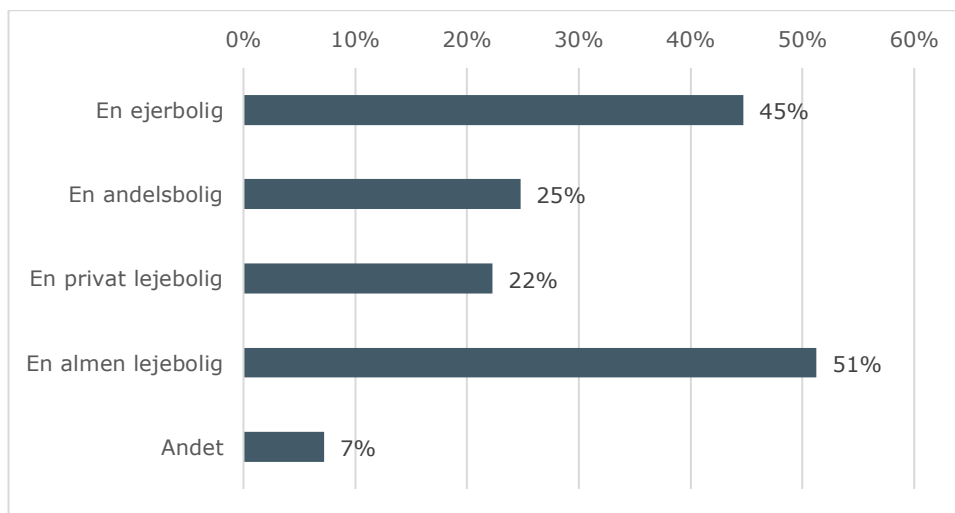
De værdier som respondenterne forbinder med en fremtidig tilværelse.

Afsnittet udfolder bl.a., hvordan faktorer som privatøkonomi, boligpriser og forestillinger om det gode liv former respondenternes fremtidsdrømme og -forventninger.

LEJEBOLIGEN ER EN ATTRAKTIV EJERFORM

Flere borgere betragter lejeboligen som en attraktiv boligform. Som Figur 6-4 viser, angiver 51 % af de adspurgte borgere, at de kunne overveje at flytte ind i en almen lejebolig.

Figur 6-4 Ejerform som kunne være attraktiv at flytte til fordelt på respondenter, som svar på spørgsmålet "Hvilken boligform kunne du overveje at flytte til?"
Spørgsmålet er stillet til alle respondenter, der til spørgsmålet "Hvor stor sandsynlighed vurderer du, at der er for, at du indenfor de næste 5 år vil flytte til en anden bolig?" har angivet andet end 'meget lav'



Seniorernes interesse for almene boliger går igen på landsplan. I en evaluering foretaget på Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD) på Aalborg Universitet fremgår det, at nyrenoverede, almene boliger i stigende grad tiltrækker tidligere parcelhusejere.⁶ For de almene boliger giver parcelhusejerne mulighed for at

⁶ Bech-Danielsen og Mechlenborg (2017). Renovering af almene boligområder – Evaluering af fysiske indsatser gennemført i perioden 2014-2016. København: Polyteknisk Boghandel og Forlag ApS og Statens Byggeforskningsinstitut.

blive boende i deres lokalområde, selv når de ikke længere kan eller vil tage sig af hus og have.

Flere respondenter peger netop på, at et svigtende helbred kan give anledning til at flytte i en ny bolig. En borger siger f.eks.: "Vi bor i et hus i to etager, og pga. sygdom er trappen en udfordring." En anden borger forudsiger tilsvarende, at det kan blive nødvendigt at flytte til en ny bolig, hvis helbredet gør det vanskeligt at vedligeholde boligen: "Måske bliver der for meget at vedligeholde, og jeg ønsker ikke at være her, hvis kræfterne slipper op, som alderen stiger." Og for en tredje er helbredet bestemmende for valget af bolig: "Helbredet afgør, om jeg kan blive boende."

Ifølge respondenterne er det imidlertid vanskeligt at få adgang til en almen lejebolig. En respondent mener, at der er "alt for lange ventelister til almene lejeboliger". En anden drømmer om at få adgang til et bofællesskab i en almen lejebolig, men oplever at økonomi og begrænset adgang til offentlig transport gør flyttevalget svært at træffe: "Jeg kunne ønske mig en form for alment lejebolig-bofællesskab med have til. Men på grund af min fremtidige økonomi og afhængighed af offentlige transportmidler, ser jeg det desværre ikke som en realistisk mulighed. Men det er en drøm, jeg har." En tredje føler sig ikke længere tilpas i sin store bolig, men oplever at omkostningerne ved at flytte til en ny bolig er for store: "Huset er egentligt blevet for stort, men desværre er det dyrt at flytte, og jeg har ikke råd til at flytte alt for mange gange, inden jeg er i den bolig, jeg gerne vil blive gammel i."

Samtidig vurderer 23 % af respondenterne, at muligheden for billigere husleje vil være en fordel ved at flytte til en ny bolig. Når respondenterne skal beskrive deres drømme for en fremtidig bolig, er boligøkonomi og vedligehold af egen bolig med andre ord centrale parametre.

De økonomiske barrierer er særligt vigtige, fordi mange af de interviewede borgere forestiller sig en fremtid, hvor arbejde og vedligeholdelse af boligen er skiftet ud med rejser, restaurantbesøg og fritidsinteresser. Flere beskriver, at de ønsker at "forkæle sig selv." Og en borger fortæller, hvordan boligens friværdis skal konverteres til rejser og samvær med familien: "Vi vil bo til leje, for det kan vi overskue rent økonomisk. Så vil vi bruge den friværdi, vi får fra huset til at rejse og hygge os med familien." De interviewede borgere ønsker med andre ord at disponere deres økonomi anderledes i fremtiden. Og derigennem få adgang til "det gode liv" med fokus på velvære og fælles oplevelser med deres partner, venner og familie.

For andre borgere er lysten til at flytte forbundet med et ønske om at skabe plads til en ny generation på villavejene. En borger fortæller f.eks. om boliger i lokalområdet, der forfalder, fordi beboerne ikke længere har kræfterne til at tage sig af dem: "Det ville være godt for byen at få et flow af nye beboere. Husene her er bygget med haver til børn og leg. Der er ikke noget værre end at se steder forfalde." En anden efterspørger såkaldte "overgangsboliger", der kan lette overgangen fra parcelhus til seniorvenlig bolig eller seniorbofællesskab og dermed frigive boliger til børnefamilier. Endelig peger nogle af de interviewede borgere på, at kommunen har et ansvar for at sikre et tilstrækkeligt udbud af

attraktive boliger til seniorer: "Kommunen skal virkelig prioritere seniorboliger, så unge mennesker kan flytte ind i de huse, som de ældre frigiver."

Flere respondenter giver således udtryk for et ønske om dels at flytte ud af deres nuværende bolig, dels at flytte ind i en seniorvenlig bolig eller i et seniorbofællesskab. Men det rette boligudbud afholder i flere tilfælde respondenterne fra at flytte. Mange af de interviewede borgere peger på, at boligerne er for dyre. Andre fremhæver uforholdsmæssigt lange ventelister. Atter andre mener, at der mangler attraktive seniorbofællesskaber i deres nuværende lokalområde. Og som tidligere beskrevet vægter et flertal af de adspurgte borgere muligheden for at blive boende i deres nuværende lokalområde, hvor de oplever god tilgængelighed og stedstilknytning, højt. Der synes således at være et potentiale for at øge udbuddet af både seniorvenlige boliger og seniorbofællesskaber i kommunerne. Men for at gøre det attraktivt for respondenterne at vælge parcelhuset fra til fordel for seniorbofællesskabet, er det nødvendigt, at de har mulighed for at opretholde en god økonomi og en hverdag i deres lokalområde.

6.3 Forestillinger om seniorbofællesskaber

Dette afsnit beskriver respondenternes forestillinger om seniorbofællesskaber med udgangspunkt i:

Respondenternes interesse i at flytte ind i et seniorbofællesskab.

Respondenternes opfattelse af fællesskab og socialt samvær.

Respondenternes opfattelse af sammenhængen mellem seniorbofællesskaber og alderdom.

Undersøgelsens respondenter er blevet stillet en række spørgsmål til seniorbofællesskaber, herunder om de kender til seniorbofællesskaber, og om seniorbofællesskaber kunne være en relevant boform for dem i fremtiden. Afsnittet giver bl.a. svar på hvor mange respondenter, der er interesserede i seniorbofællesskaber, hvor mange der er potentielle beboere og hvilke kvaliteter ved seniorbofællesskaber, respondenterne opfatter som attraktive.

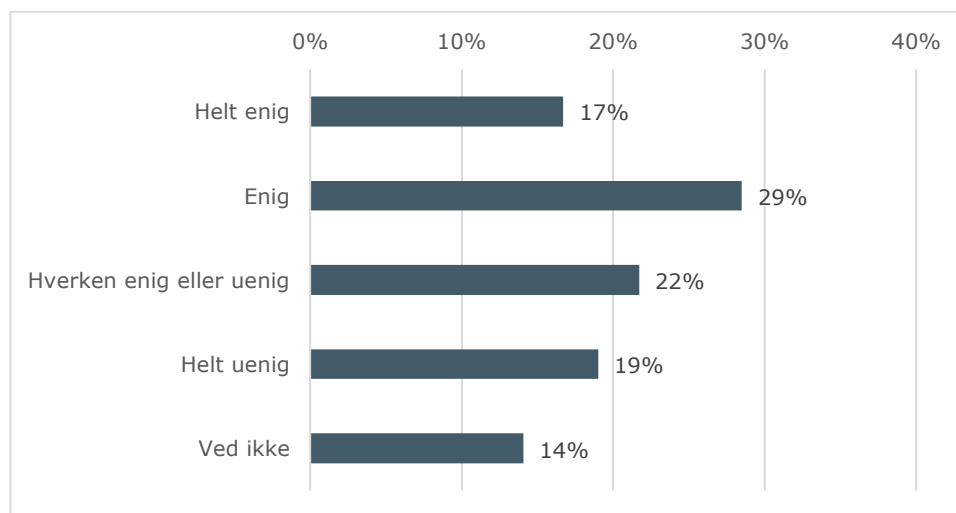
51 % af de adspurgte respondenter kender til seniorbofællesskaber, mens 43 % svarer, at de ikke kender til seniorbofællesskaber. 6 % svarer 'ved ikke'. Respondenter i Helsingør Kommune og Køge Kommune har et lidt større kendskab til seniorbofællesskaber, mens respondenter i Viborg Kommune og Kolding Kommune ligger lidt under gennemsnittet. Forskellene er dog små, så der kan i nogen grad være tale om almindelige variationer, selvom kendte eksempler i kommunen eller indenfor et relevant bosætningsopland kan have betydning.

SENIORBOFÆLLESSKABET ER ET RELEVANT ALTERNATIV

De respondenter, der kender til seniorbofællesskaber, er blevet spurgt, om de anser seniorbofællesskabet som en relevant boform i fremtiden. 17 % af de

adspurgte respondenter er helt enige i spørgsmålet "Det kunne måske blive relevant for mig at flytte i et seniorbofællesskab på et senere tidspunkt". Yderligere 29 % er enige i spørgsmålet, og dermed vurderer i alt 45 % boformen som en relevant mulighed. På landsplan overvejer 80.000 ældre at flytte i et seniorbofællesskab inden for de næste fem år.⁷

Figur 6-5 Tilkendegivelser til udsagnet "Det kunne måske blive relevant for mig at flytte i et seniorbofællesskab på et senere tidspunkt", stillet til de respondenter, der har angivet, at de er bekendt med, hvad et seniorbofællesskab er



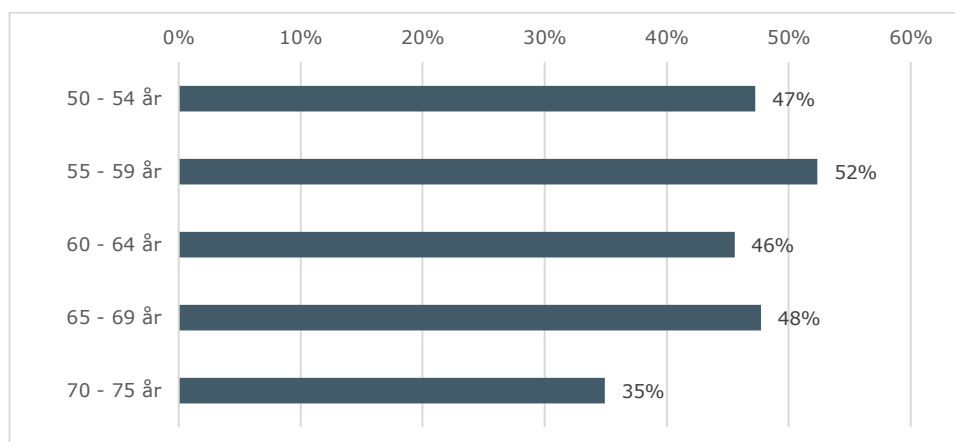
Det er værd at bemærke, at en stor andel af de adspurgte borgere kan karakteriseres som uafklarede. For 36 % har enten svaret 'hverken enig eller uenig' eller 'ved ikke', mens 19 % er uenige.

Blandt de respondenter, der kender til seniorbofællesskaber, er der størst interesse for boformen i Helsingør Kommune (54 %) og mindst interesse blandt respondenter i Horsens Kommune (36 %), mens de øvrige kommuner ligger tæt på gennemsnittet.

Der er mindst interesse for seniorbofællesskaber blandt de 70-75-årige, mens de øvrige aldersgrupper ligger relativt tæt på hinanden.

⁷ Realdania 2022. Seniorbofællesskaber – Nøgletal. Realdania 2022.

Figur 6-6 Andel respondenter der er enige eller helt enige i udsagnet "Det kunne måske blive relevant for mig at flytte i et seniorbofællesskab på et senere tidspunkt". Andelen er ud af alle i aldersgruppen, der har besvaret spørgsmålet



Der er bemærkelsesværdigt små forskelle i hvor stor en andel, der er interesseret i seniorbofællesskaber baseret på familietype, boligtype og køn. For hver af disse variable er der få procents udsving indenfor hovedgrupperne. Respondenter i gruppen af enlige med børn viser den største interesse (49 %), mens par med børn udviser den mindste interesse (43 %). Enlige har generelt en lidt større interesse (47 %) end par (44 %), men der er tale om få procents forskel.

I forlængelse heraf giver flere af de interviewede borgere udtryk for et ønske om at ville blive boende i deres bolig, så længe de er sammen med deres partner: "Så længe vi er to, bor vi i vores hus", som en borger siger. Nogle ønsker at nyde tosomheden så længe som muligt. Andre mener ikke, at deres partner er indstillet på at flytte: "Jeg kan ikke overtale min ægtefælle til at flytte." Lyder det f.eks. fra en borger.

Det skal nævnes, at der ikke er spurgt til en flytning af husstanden, så enlige eller par med børn kan overveje at flytte, når børnene fraflytter husstanden. Det kommer til udtryk i flere interviews, hvor en række borgere nævner muligheden for at flytte til en ny bolig, når deres børn er flyttet hjemmefra. En beskriver f.eks. baggrunden for sin seneste flytning således: "Børnene er flyttet hjemmefra, og der skulle ikke stå tomme værelser." En anden borger bor sammen med sine tre børn hver anden uge, men det kommer til at ændre sig: "I fremtiden kan jeg ikke bo alene på 190 m². Så om 5-10 år, når børnene er flyttet hjemmefra, skal jeg finde et andet sted at bo."

Data fra spørgeskemaundersøgelsen indikerer tilsvarende, at der er en vis forskel på interessen blandt rækkehusbeboere og beboere i parcelhuse og lejligheder. Blandt respondenter, der bor i parcelhuse, angiver 40 % af de adspurgte en interesse i seniorbofællesskaber, mens 47 % af respondenterne i parcelhuse og lejligheder angiver en interesse. Endelig er der blandt de adspurgte kvinder en lidt større interesse for seniorbofællesskaber (47 %) end hos de mandlige respondenter (43 %). Der er desuden flere kvinder, der har svaret 'helt enig' frem for 'enig' på spørgsmålet. En kvinde forklarer parrets forskellige opfattelser af seniorbofællesskaber således: "Jeg er bare mere udadvendt end min mand."

Det er muligt, at specifikke kombinationer af variable har en særlig høj interesse i seniorbofællesskaber, men der er for få observationer til at afgøre den hypotese med sikkerhed. Det samme gælder specifikke variable på kommuneniveau. Der vurderes imidlertid at være et tilstrækkeligt antal til at underbygge en vis samlet forskel i seniorboliginteressen på tværs af kommuner, som observeret ovenfor. Men samlet set er gruppen, der angiver seniorbofællesskaber som en mulig boform i fremtiden, bredt funderet i forhold til de undersøgte variable.

FÆLLESSKAB I HVERDAGEN ER EN GEVINST

Interessen for seniorbofællesskaber hænger blandt andet sammen med det fællesskab, som et flertal af de adspurgte respondenter forbinder seniorbofællesskaber med. For mange giver tanken om et socialt fællesskab en fornemmelse af tryghed. "Det er trygt, at vi kan holde øje med hinanden." Som en beboer i et seniorbofællesskab udtrykker det. Samtidig er 68 % af spørgeskemaundersøgelsens respondenter enten enige eller helt enige i, at fællesskabet og det sociale samvær er en fordel ved at flytte i seniorbofællesskab. På samme måde vurderer 69 % af respondenterne, at det er trygt at bo tæt på andre i et seniorbofællesskab. For nogle af de interviewede borgere er frykten for at miste deres partner nærværende, og her bliver forestillingen om det trygge samvær med andre beboere i et bofællesskab særligt meningsfuld. Tendensen stemmer overens med opgørelser fra Realdania, der viser, at mere end 100.000 ældre føler sig ufrivilligt ensomme.⁸ Samtidig angiver 76 % af respondenterne i en undersøgelse blandt beboere i seniorbofællesskaber, at de har mere kontakt med deres naboer i seniorbofællesskabet, og 93 % erklærer sig enten helt eller delvist enige i, at det har øget deres livskvalitet at flytte ind i en seniorbolig.⁹ Samværet med andre beboere i seniorbofællesskaber forekommer således at forøge livskvaliteten og medvirke til at reducere ensomhed.

For andre borgere er forestillingen om det sociale samvær i et seniorbofællesskab en barriere for at flytte. En borger siger: "Det bliver træls at bo i fællesskaber, hvis man ikke har kemi sammen." Og en anden fortæller: "Seniorbofællesskaber er ikke mig. Slet, slet ikke. Jeg har brug for mit eget. At kunne trække mig og være alene." For de borgere, der er blevet interviewet til analysen, er det således vigtigt, at der er klare grænser for fællesskabet, og at der er mulighed for at trække sig fra samværet i seniorbofællesskabet.

Bekymringen for ikke at kunne komme overens med andre beboere får flere af de interviewede borgere til at pege på bofællesskaber med familiemedlemmer som et attraktivt alternativ til seniorbofællesskabet. For en borger er drømmen f.eks. at flytte sammen med sin datter: "Min datter har foreslået, at vi laver et bofællesskab i familien. Det er også en drøm, jeg selv har." For flere borgere forekommer et generationshus at tilbyde det bedste fra begge verdener: Socialt samvær i hverdagen med mennesker, som borgeren holder af.

⁸ Realdania 2022. Seniorbofællesskaber – Nøgletal. Realdania 2022.

⁹ Clausen, Lennie og Henrik Mahncke (2019). Ældres livskvalitet i seniorbofællesskaber – Hvad ved vi? Realdania 2019.

ASSOCIATION TIL ALDERDOM AFSKRÆKKER

For nogle borgere er seniorbofællesskabet imidlertid ikke en attraktiv boform, der giver mulighed for samvær med andre. I interviews beskriver borgerne i stedet seniorboliger generelt og seniorbofællesskaber specifikt som et forstyrrende "mellemlinje" mellem bolig og plejehjem. En borger udlægger eksempelvis seniorboligkonceptet således: "Det betyder meget for mig, at min lejlighed er blevet renoveret. For så skal jeg ikke flytte hen i en handicap- eller seniorbolig, inden jeg måske skal på plejehjem. Nu kan jeg blive boende her og undvære det mellemlinje, inden jeg skal på plejehjem."

Mens både den seniorvenlige bolig og seniorbofællesskabet for nogle af de borgere, der er blevet interviewet, har karakter af "overgangsbolig", sætter andre lighedstegn mellem seniorbofællesskaber og plejeboliger. Og 57 % af respondenterne i spørgeskemaundersøgelsen er enige eller helt enige i, at seniorbofællesskaber er forbundet med alderdom. For nogle borgere medfører det, at de ikke ser sig selv som en del af målgruppen for seniorbofællesskaber. "Vi kender lidt til seniorbofællesskaber, fordi jeg har gamle forældre. Men det er ikke noget, jeg har med i overvejelserne ift. vores flytning. For vi fejler ikke noget." Lyder det f.eks. fra en borger.

Ifølge flere af de interviewede borgere skyldes det måden, seniorbofællesskaber bliver fremstillet på. For en borger er fortællingen om seniorboliger generelt ikke tilstrækkeligt i øjenhøjde med målgruppen: "Seniorboliger bliver for mig at se positioneret forkert. I stedet for en moderne, funky bo-form bliver det positioneret til ældre mennesker. Det bliver omklamrende. Alene ordet seniorbolig ville gøre, at jeg ikke ville ønske at bo der." Hvis seniorboliger generelt og seniorbofællesskaber specifikt skal appellere til en bredere gruppe, skal borgerne således opleve sig selv som en del af målgruppen. For nogle borgere skal boligen give adgang til "det gode liv", for andre skal den understøtte en tryk hverdag. Atter andre efterspørger en bolig, hvor socialt samvær og fællesskab er i højsædet. Seniorbofællesskabet bør med andre ord ikke kunne afskrives som én boform, men fremstå lige så forskelligartet og sammensat som målgruppen.

CENTRALE BARRIERER FOR FLYTNING

Undersøgelsen har afdækket såvel fysiske og økonomiske som mentale og sociale barrierer, der kan afholde seniorer fra at fraflytte deres nuværende bolig. Overordnet har det vist sig, at flyttevilligheden falder med alderen. Dertil kommer en række centrale barrierer, som kan bidrage til det vidensfundament, som kommunernes seniorboligpolitik bygger på.

Tilknytning til nuværende bolig, lokalområde og sociale relationer i området har vist sig at være væsentlige sociale barrierer for flytning. Dertil kommer fysiske barrierer som nem adgang til hverdagens destinationer og mangel på relevante seniorboligtilbud i kommunen. I andre tilfælde bliver manglende kendskab til kommunens seniorboligudbud en hindring for at flytte. For flere af de adspurgte borgere er seniorboliger associeret med alderdom, og det er en væsentlig mental hæmsko for at flytte. Endelig er betalbarhed og boligøkonomi centrale økonomiske aspekter, som kan enten fremme eller spænde ben for flyttevilligheden.

6.4 Opsummering: Boligønsker og flyttevalg

Der er foretaget en spørgeskemaundersøgelse, hvor flere end 3.000 seniorer på 50-75 år har svaret på spørgsmål om boligsituationen, flyttevillighed, fremtidsdrømme og forestillinger om at bo i et seniorbofællesskab. Derudover er der foretaget 28 kvalitative interviews med borgere i målgruppen. Undersøgelsen giver en række interessante svar og perspektiver.

Dette kapitel har undersøgt hvilke forhold, der kunne gøre det attraktivt for målgruppen at flytte i et seniorbofællesskab i fremtiden. Analysen viser, at særligt de yngre respondenter angiver en høj flyttevillighed. Og at det især er respondenter, der i dag bor i lejlighed, der er indstillede på at fraflytte deres nuværende bolig. Desuden påpeger analysen, at stedstilknytning har stor betydning for målgruppens flyttevillighed. Der forekommer således at være potentiale for at anlægge en fortætningsstrategi i kommunerne, hvor der opføres seniorvenlige boliger og seniorbofællesskaber i de områder, hvor målgruppen er bosat i dag. Fortætningsstrategien understøtter samtidig, at målgruppen fortsat bor i umiddelbar nærhed af indkøbsmuligheder og kollektiv transport og dermed har mulighed for at være selvhjulpne i længere tid.

Et andet væsentligt flyttemotiv for de adspurgte seniorer er muligheden for at flytte ind i en vedligeholdelseslet bolig. I forlængelse heraf kan muligheden for at flytte ind i en mindre og billigere bolig også motivere målgruppen til at flytte ind i en ny bolig. Endelig viser analysen, at den ejerform, der især appellerer til målgruppen, er den almene lejebolig. Det skyldes ikke mindst, at beboere i en almen lejebolig kan frigøre den værdi, der er blevet akkumuleret i deres ejerbolig over tid. For at imødekomme efterspørgslen kan kommunerne øge udbuddet af almene seniorbofællesskaber.

Ifølge de omtrent 3.000 respondenter på 50-75 år ligger den gode bolig centralt og tillader privatliv. Lokalområdets attraktivitet bliver fremhævet på tværs af respondenter i de fem kommuner. I spørgeskemaundersøgelsen svarer 81 %, at lokalområdet enten er vigtigt eller meget vigtigt for deres overvejelser om at flytte til en anden bolig. Og 57 % er enten enige eller helt enige i, at det er vigtigt for dem at blive boende i deres nuværende lokalområde. Flere borgere fortæller desuden, at det vigtigt med muligheden for at sætte præg på deres bolig.

51 % af de adspurgte borgere angiver, at de kunne overveje at flytte ind i en almen lejebolig. Flere respondenter peger dog på, at det rette boligudbud i flere tilfælde afholder dem fra at flytte. Mange af de interviewede borgere peger på, at boligerne er for dyre. Andre fremhæver uforholdsmæssigt lange ventelister. Atter andre mener, at der mangler attraktive seniorbofællesskaber i deres nuværende lokalområde.

Direkte adspurgt til seniorbofællesskabet som boform svarer 45 %, at det er en relevant mulighed for dem. Tendensen understøtter tidligere undersøgelser, der viser, at 80.000 ældre på landsplan overvejer at flytte i et seniorbofællesskab inden for de næste fem år. Interessen for seniorbofællesskaber hænger blandt andet sammen med det fællesskab, som et flertal af de adspurgte respondenter

forbinder seniorbofællesskaber med. For mange giver tanken om et socialt fællesskab en fornemmelse af tryghed.

For nogle borgere er seniorbofællesskabet imidlertid ikke en attraktiv boform, der giver mulighed for samvær med andre. I interviews beskriver borgerne i stedet seniorboliger generelt og seniorbofællesskaber specifikt som et forstyrrende "mellemlinje" mellem bolig og plejehjem. Hvis seniorboliger generelt og seniorbofællesskaber specifikt skal appellere til en bredere gruppe, skal borgerne således opleve sig selv som en del af målgruppen. Seniorboliger og særligt seniorbofællesskabet kan med fordel italesættes og fremstå attraktive og lige så forskelligartet og sammensat som målgruppen de appellerer til.



7 Potentiale for seniorboliger

57 % af parcelhusene er beboet af familier med mindst ét familiemedlem på 50+ år. Potentialeberegninger viser, at **hver femte senior på 50+ år forventer at fraflytte parcelhuset inden for de næste fem år**. Omregnet til et egentligt potentiale svarer det i de fem kommuner samlet set til, at ca. 15.500 borgere forventer at fraflytte parcelhuset inden for de næste fem år. Det svarer til **ca. 7.000 parcelhuse i de fem kommuner**. Yderligere viser potentialeberegningerne, at **23 % af de 50-75-årige har konkret interesse i at bo i seniorbofællesskaber**, og at 19 % af de 50-75-årige ønsker at flytte i en lejlighed inden for de næste fem år.

Seniorboliganalysen har vist en række centrale forhold, der påvirker potentialet for at udvikle seniorboliger. For det første er antallet af seniorer i kraftig vækst. For det andet bor en stor del af seniorbefolkningen i parcelhus. For det tredje er sket en markant stigning i befolkningsgruppens ressourcer, og de +50-årig er generelt bedre stillet økonomisk og fysisk. For det fjerde har mange seniorer forskellige tanker om deres boligønsker i deres tredje alder.

I dette kapitel samles denne viden til videre bearbejdning af resultaterne. Der fokuseres særligt på, hvilke potentialer der findes for kommunernes boligudbud i forbindelse med tilflytning til seniorboliger. Det er vigtigt at understrege, at disse beregninger skal ses som et udtryk for størrelsesordenen af potentialet snarere end som eksakte tal.

De tidligere kapitler er baseret på registerdata og svar på spørgeskemaundersøgelsen. Konklusionerne i disse kapitler er derfor baserede på reelle og faktiske tal for henholdsvis en række demografiske og socioøkonomiske forhold om befolkningsgruppens levevis og boligvalg. Beregningerne af potentiale og effekter er derimod udtryk for, hvad der kan forventes i fremtiden, hvis tendenserne fortsætter og hvis borgernes svar resulterer i tilsvarende handlinger. Derfor er konklusionerne i dette kapitel i sagens natur behæftet med større usikkerhed.

METODE

Potentialet for seniorboliger tager udgangspunkt i en række principielle beregninger. For det første tages der udgangspunkt i den samlede boligmasse, som i dag er beboet af de 50+ årige. For det andet beregnes et potentiale for tilflytningen til seniorvenlige boliger og seniorbofællesskaber ud fra, hvor mange der har givet udtryk for en interesse i at tilflytte disse tilbud.

Seniorboliganalysen har et særligt fokus på parcelhuse, hvilket også afspejles i dette kapitel om potentialerne og effekterne ved at opføre seniorboliger. Beregningerne er gennemført på kommuneniveau, og resultaterne for den enkelte kommune fremgår af de tilhørende kommunerapporter.

Kapitlet er opbygget på den måde, hvor der indledes med et spørgsmål og et svar. Derefter følger en redegørelse for resultaterne samt uddybninger og nuanceringer af potentialerne og effekterne ved at etablere seniorboliger.

HVOR MANGE BOLIGER KAN POTENTIELT FRIGØRES?

57 % af parcelhusene er beboet af familier, hvor der indgår mindst én 50+-årig Potentielt set bliver ca. 10 % af alle boligerne i kommunen beboet af en ny familie inden for 5 år.

Spørgeskemaundersøgelsen, som er udført i forbindelse med seniorboliganalysen, har bl.a. fokuseret på borgernes overvejelser om at skifte bolig. Et centralt resultat fra undersøgelsen er, at omkring en fjerdedel af respondenterne mellem 50-75 år anser det som sandsynligt eller meget sandsynligt, at de vil flytte indenfor de næste fem år. Sandsynligheden er lidt højere for de yngre dele af målgruppen.

I alt bor der i de fem kommuner 166.000 personer over 50 år i 2021. Heraf er der 131.000 i aldersgruppen 50-75 år. Sammenholdt med flyttevilligheden viser beregningen, at alt ca. 31.000 borgere i de fem kommuner har en stor eller meget stor forventning om at flytte til en ny bolig indenfor fem år.

Figur 7-1 Personer der, baseret på survey-besvarelser, der forventer at flytte indenfor de næste fem år.

	Meget stor flyttesandsynlighed	Stor eller meget stor flyttesandsynlighed
Kolding	3.250	6.500
Køge	2.250	5.000
Helsingør	3.500	7.250
Horsens	3.250	6.000
Viborg	3.250	6.500
I alt	15.750	31.000

For at vurdere, hvor mange boliger det svarer til, er den flyttemodne befolkningsgruppe omregnet til antal husstande med de 50-75-årige. Beregningen viser, at det i alt svarer til ca. 21.500 boliger i de fem kommuner. Det svarer til, at lidt under 10 % af samtlige boliger i kommunen er potentielle kandidater til en udskiftning.

Figur 7-2 Potentielt antal boliger, der kan forventes fraflyttet inden for fem år.

	Meget stor flyttesandsynlighed	Stor eller meget stor flyttesandsynlighed
Kolding	2.250	4.500
Køge	1.750	3.500
Helsingør	2.500	5.000
Horsens	1.750	4.000
Viborg	2.250	4.500
I alt	10.500	21.500

Selv hvis kun 25 % af de adspurgte gør alvor af flytteplanerne vil det svare til, der gennemsnitligt i hver af de fem undersøgte kommuner over en 5-årig periode vil være i størrelsesordenen 1.000 boliger, der frigives fra de 50-75-årige. Der er således et meget stort potentiale for, at mange borgere vil flytte til en bolig, der passer bedre til deres livssituation.

De 75+-årige er ikke inkluderet i spørgeskemaundersøgelsen. Dermed er der 38.000 yderligere borgere, der ikke er inkluderet i potentialeberegningen, og som kan udgøre et yderligere potentiale for at frigøre boliger. Potentialet for, at de +75-årige flytter vurderes dog betydeligt mindre, da flyttevilligheden falder med alderen i aldersgrupperne op til 75 år.

Det er vanskeligt at vurdere, om flytteaktiviteten vil stige eller falde i fremtiden. Udviklingen peger på, at antallet af seniorer stiger betydeligt de kommende år. Det bliver særligt afgørende om også den hastigt voksende befolkningsgruppe på 80-89 år fortsat får bedre levevilkår, så også de vil overveje en boligflytning. Også for de 60-69-årige forventes en betydelig en vækst og dermed et stigende flyttepotentiale. Dermed er det sandsynligt, at det samlede potentiale for at frigive attraktive familieboliger til yngre børnefamilier stiger yderligere i de kommende år.

HVOR MANGE PARCELHUSE KAN POTENTIELT FRIGØRES?

Ca. hver femte senior på +50 år forventer at flytte fra parcelhuset inden for en 5-årig periode. I de fem kommuner svarer det samlet set til ca. 15.500 borgere eller ca. 7.000 parcelhuse.

På samme måde som ovenstående gennemgang er der udarbejdet en beregning, der viser, hvor mange personer i målgruppen på 50-75 år, der forventes at fraflytte parcelhuset inden for de næste fem år. Resultaterne viser, at ca. 15.500 borgere i parcelhusene forventes at flytte til en ny bolig inden for de næste fem år. Det svarer til, at lidt over en femtedel af alle respondenterne i parcelhusene forventer at flytte inden for en 5-årig periode.

I de fem undersøgte kommuner bor deri alt ca. 74.000 familier i parcelhusene. Heraf er 57 % beboet af familier, hvor der indgår mindst én 50+-årig svarende til 42.000 familier. Heraf bor heraf er de 33.000 familier i parcelhuse, hvor det ældste medlem er 50-74 år. Parcelhuse er af særlig interesse, da denne

boligform er den foretrukne boligform for børnefamilier. Selvom en del af målgruppen ønsker at blive i deres parcelhus, er der også mange 50-75-årige i parcelhusene, der ifølge spørgeskemaundersøgelsen angiver det som sandsynligt at de flytter inden for de næste fem år.

Med samme beregningsprincip om proportionalitet mellem befolkningen og husstandene betyder det, at omkring 7.000 parcelhuse svarende til ca. 10 % af alle parcelhusene i de fem kommuner kan frigøres. Hvis 25 % af de adspurgte gør alvor af flytteplanerne svarer det til, at der gennemsnitligt kan frigives ca. 350 parcelhuse over en 5-årig periode. Der kan naturligvis være betydelige geografiske forskelle kommunerne imellem.

For at frigøre den del af boligmassen, der optages flytteklare seniorer på 50-75 år, er der bl.a. behov for at opføre attraktive boliger, som seniorerne kan flytte til. Forskellige boformer appellerer til forskellige målgrupper, men særligt seniorbofællesskaber og seniorvenlige boliger har en særlig attraktivitet for målgruppen.

HVOR MANGE VIL BO I SENIORBOFÆLLESSKABER?

23 % af de 50-75-årige har konkret interesse i at bo i seniorbofællesskaber.

Respondenterne i spørgeskemaundersøgelsen er specifikt blevet spurgt til, hvorvidt de er enige i udsagnet, "*Det kunne måske blive relevant for mig at flytte i et seniorbofællesskab på et senere tidspunkt*". Til det spørgsmål svarer næsten halvdelen, 45 %, at de er enige eller helt enige i udsagnet. Der er en vis variation på tværs af kommunerne, hvor andelen af enige er højest i Helsingør og lavest i Horsens, mens de øvrige kommuner er tæt på gennemsnittet.

For at vurdere det konkrete potentiale for seniorbofællesskaber er der foretaget en række beregninger baseret på resultaterne fra spørgeskemaundersøgelsen og antallet af personer og husstanden inden for aldersgruppen 50-75 år i de fem undersøgte kommuner. Der er bl.a. taget forskellige forbehold for at belyse spændet mellem potentialet i den samlede interesse og et bud på den konkrete efterspørgsel. Der er også foretaget variationer i forhold til kendskabet til seniorbofællesskaber, og om respondenterne har forventninger om at flytte indenfor de næste fem år.

I forhold til den samlede konkrete interesse er der 23 % af alle respondenter, som angiver seniorbofællesskab som en potentiel mulighed. Når der beregnes på kommuneniveau og aldersgrupper svarer det i alt til 29.750 personer, der betegner seniorbofællesskabet som en konkret mulighed. Der er således en rigtig stor del af seniorerne på 50-75 år, der har konkret interesse i at bo i seniorbofællesskaber. Tal på kommuneniveau findes i kommunerapporterne.

Udover den konkrete interesse, som bl.a. er baseret på kendskabet til seniorbofællesskaber, er der et stort yderligere potentiale. Næsten 50 % af respondenterne kender ikke til seniorbofællesskaberne. Det er sandsynligvis et stort potentiel for at skabe en yderligere efterspørgsel efter seniorbofællesskaber ved at

udbrede kendskabet blandt de 50-75-årige. Det er naturligvis også en mulighed, at borgerne ikke søger materiale og kendskab om denne boligform, hvis borgerne ikke er interesseret i boligmuligheder med de særlige karakteristika, som et seniorbofællesskab tilbyder. I så fald vil det yderligere potentiale være lavere. Ud fra den tilgængelige viden kan det ikke afgøres, hvorledes det faktiske yderligere potentiale placerer sig i dette spænd. Resultaterne fra spørgeskemaundersøgelsen viser, at kendskabet til seniorbofællesskaber ikke afhænger af, om borgeren har forventning om at flytte indenfor de næste fem år, så der er ikke umiddelbart tegn på, at det er de, der overvejer en flytning, der i højere grad orienterer sig i mulighederne.

Hvis det antages at interessen for seniorbofællesskaber kan vokse i takt med et stigende kendskab om konceptet, kan der udarbejdes en beregning på, det yderligere potentiale. Hvis alle respondenterne havde et kendskab til seniorbofællesskaber, vil det svare til et samlet potentiale på i alt 59.750 personer for de fem kommuner. Det er naturligvis ikke alle med en interesse i at bo i et seniorbofællesskab, der ender med at bo på denne måde. Det er dermed ikke et potentiale, der umiddelbart kan udløses fuldt ud, men beregningen viser den brede og den omfattende interesse, der er for seniorbofællesskaber.

Et mere detaljeret bud på, hvor mange der forventes at flytte i et seniorbofællesskab inden for de næste fem år kan dannes med baggrund i de respondenter, der både ser seniorbofællesskabet som en faktisk mulighed og som har en forventning om at flytte indenfor de næste 5 år. Denne beregningsmetode svarer til Realdanias tidligere undersøgelser på området, som viser, at ca. 80.000 seniorer på landsplan overvejer at flytte i seniorbofællesskab inden for de næste fem år. Resultatet i denne undersøgelse er proportionalt i samme størrelsesorden og understøtter dermed Realdanias tidligere undersøgelser.

Figur 7-3 Personer der, baseret på spørgeskemaundersøgelsen, ser seniorbofællesskaber som en relevant mulighed, og som forventer at flytte indenfor de næste fem år, samt det tilsvarende antal boliger, disse personer bebor i dag.

	Antal personer	Antal boliger
Kolding	2.000	1.250
Køge	1.250	1.000
Helsingør	2.500	1.750
Horsens	1.000	750
Viborg	2.000	1.500
I alt	9.000	6.250

Beregningerne viser, at omkring 7 % af de 50-75-årige både er interesserede i seniorfællesskaber og i at flytte inden for fem år. Sammenholdt med det store antal personer i aldersgruppen giver et betragteligt potentiale på i alt 9.000 personer. Det højere kendskab og interesse i Helsingør resulterer i et stort beregnet potentiale her, mens andelen i Horsens er lavere.

Som en yderligere detaljeret undersøgelse af størrelsesordenen af det konkrete potentiale, er der udtaget en undergruppe af svarerne fra spørgeskemaundersøgelsen. En fjerdele af 7 % interesserede er 'helt enige' i at seniorbofællesskab kan være relevant, og ser det som 'meget sandsynligt', at de flytter indenfor 5 år. Der er tale om forholdsvis få respondenter, så egentlige statistiske beregninger og detaljerede dataudtræk er her fravalgt. Samlet set viser den detaljerede analyse, at omtrent 2.200 personer fordelt på de fem kommuner er meget interesserede i at flytte til seniorbofællesskaber inden for fem år. Der er naturligvis stadig tale om et potentiale, og ikke at personerne nødvendigvis vil flytte i et seniorbofællesskab. Det er dog en gruppe, der angiver stor interesse i seniorbofællesskaber, og som også har meget positiv respons på spørgsmål vedrørende de positive karakteristika ved seniorbofællesskaber. For eksempel angiver så godt som alle respondenter i denne gruppe, at for seniorboliger er *"fællesskabet og det sociale samvær en fordel"*. Denne type respondenter er også altovervejende enige i, at et seniorbofællesskab giver tryghed. Samlet set er det således denne gruppe, hvor potentialet for tilflyttere til seniorbofællesskaber er lettest at udløse. De tilgængelige tal angiver en størrelsesorden på 2-400 personer over en 5-årig periode i de enkelte kommuner.

Samlet set har de adspurgte seniorer stor interesse for seniorbofællesskabet som boform i de fem kommuner. Det skal tages i betragtning, at en del af interessen kan være på længere sigte end fem år, og at seniorbofællesskaber også kan have interesse for personer, som endnu ikke har så stort et kendskab til konceptet. Baseret på de mest interesserede, som kender til seniorbofællesskaber og som vægter de samme parametre som der tilbydes ved denne boform, er der en vis konkret og aktuel interesse for flere seniorbofællesskaber. Det resultat understøttes i høj grad af en række nye eller igangværende seniorbofællesskab-projekter, særligt i hovedstadsregionen.

HVOR MANGE VIL BO I SENIORVENLIGE BOLIGER?

19 % af de 50-75-årige ønsker udelukkende at flytte i en lejlighed inden for de næste fem år.

Seniorvenlige boliger er ikke en entydig kategori, men dækker over en bred betegnelse af boliger, som seniorerne i praksis er flyttet til. Boligerne indgår helt eller delvist i den almindelige boligmasse, og blive i mange tilfælde også tilflyttet af andre befolkningsgrupper. Der er dermed ikke en skarp definition på en seniorvenlig bolig. Boligerne har imidlertid en række karakteriserende fællestræk, og der er hovedsageligt tale om lejligheder og delvist også om rækkehuse. I dette afsnit bliver der derfor ikke regnet et samlet potentiale på samme måde som for seniorbofællesskaberne. I stedet vurderes størrelsesordenen på en række af de præferencer, som målgruppen i spørgeskemaundersøgelsen har angivet som vigtige for en fremtidig bolig, og som matcher til de kvaliteter en seniorvenligbolig kan tilbyde.

Potentialeberegningerne i den første del af dette kapitel viser, at op til 31.000 borgere på 50-75 år i de fem kommuner potentielt set fraflytter deres boliger inden for de næste fem år. Der er dermed en naturlig udskiftning af beboerne i boligmassen. Det er i høj grad disse borgere, der potentielt set kan være

tilflyttere til seniorvenlige boliger. Der er tale om størrelsesordner, som er baseret på den nuværende befolkningssammensætning og respondenternes svar i spørgeskemaundersøgelsen om seniorernes boligønsker og flyttevalg. Den faktiske flytteaktivitet og det endelige boligvalg kan naturligvis blive anderledes end borgerne selv forventer og afhænger bl.a. også af de faktiske muligheder, der er tilgængelig på bolig- og lejemarkedet på det givne tidspunkt.

De fleste seniorvenlige boliger, som er identificeret i screeningen, er lejligheder. I spørgeskemaundersøgelsen er respondenterne spurgt til, hvilken boligtype de kunne overveje at flytte til. Af de respondenter, der angiver stor eller meget stor sandsynlighed for, at de flytter indenfor fem år, er det i alt **55 %**, der har lejlighed som en mulig boligtype. Omkring en femtedel, **19 %**, angiver udelukkende lejlighed, som den boligtype de overvejer at flytte til.

Sammenholdes dette resultat med de forventede flytninger blandt de 50-75-årige, er det i grove træk mellem en femtedel og halvdelen af de 31.000 forventede fraflyttere, der i større eller mindre grad overvejer lejligheden som boligform. Lejligheden er selvfølgelig ikke altid ensbetydende med en seniorvenlig bolig, så de aktuelle boliger vil være en undergruppe af den samlede lejlighedsmasse.

I forlængelse af denne potentialevurdering er der foretaget vurderinger af følsomheden i forhold til andre variable. Eksempelvis er der blandt respondenterne i de sjællandske kommuner en højere andel, der angiver lejligheden som en mulig fremtidig bolig, både som den eneste mulighed og som en blandt flere muligheder. På tværs af aldersgrupperne er der ikke en tydelig tendens til, hvor stor en andel, der anser lejligheden som en mulig boligtype i fremtiden. Dog er der flere blandt de ældre aldersgrupper, der har angivet lejlighed som den eneste mulige boligtype.

For de respondenter, der i dag bor i et parcelhus, er der omtrent en lige så stor andel, der har lejligheden som en mulig, fremtidig bolig. Dog er der færre, der har den som eneste mulighed. Det er især blandt respondenter, der allerede bor i lejlighed, der ser lejligheden som en mulighed – også for den næste bolig. Der er dog indikationer på, at denne forskel udviskes i takt med alderen. De ældre aldersgrupper ser omtrent lige positivt på lejligheden som fremtidig boligform, uanset om de i dag bor i et parcelhus eller ej. Antallet af respondenter til at underbygge denne observation er imidlertid begrænset, så resultaterne skal mere ses som en indikation snarere end som en konklusion.

Samlet set er der en række indikationer i forhold til kommuner, alder, nuværende boligtype og forventet flytteaktivitet. Over halvdelen af de 50-75-årige overvejer lejligheden som mulig fremtidig bolig, og næsten en femtedel angiver lejligheden som den eneste mulighed for en fremtidig bolig.

7.1 Opsummering: Potentiale for seniorboliger

Antallet af seniorer er i kraftig vækst, og 57 % af parcelhusene er beboet af familier med mindst ét familiemedlem på +50 år. Ca. hver fjerde senior på +50 år

udtrykker ønske om at flytte inden for de næste fem år, og rigtig mange efterspørger en mindre, mere vedligeholdelsesfri bolig med fokus på selvstændighed og fællesskab. Der er således et stort potentiale i at indfri borgernes flytteønsker og dermed frigive en del af parcelhusene til yngre børnefamilier. Potentialeberegningerne viser i øvrigt, at ca. 10 % af alle boligerne i kommunen bliver beboet af en ny familie inden for 5 år.

Spørgeskemaundersøgelsen viser, at ca. hver femte senior på +50 år forventer at fraflytte parcelhuset inden for en 5-årig periode. Omregnet til et egentligt potentiale svarer det i de fem kommuner samlet set til, at ca. 15.500 borgere forventer at fraflytte parcelhuset inden for de næste fem år. Det svarer til ca. 7.000 parcelhuse i de fem kommuner.

En nærmere potentialeberegning af efterspørgslen efter forskellige typer af seniorbolig viser, at 23 % af de 50-75-årige har konkret interesse i at bo i seniorbofællesskaber. Potentialet kan være endnu højere, hvis kendskabet til seniorbofællesskaber øges. Yderligere viser potentialeberegningerne en vis efterspørgsel efter lejligheder blandt seniorerne. Således viser beregninger, at 19 % af de 50-75-årige ønsker at flytte i en lejlighed inden for de næste fem år.

8 Flyttemønstre og effekter ved seniorboliger

Når der opføres seniorvenlige boliger, er ca. 60 % af de første tilflyttere seniorer, og andelen stiger over tid. **Ca. hver fjerde tilflytter til en seniorbolig kommer fra en anden kommune.** Tilflytterne til seniorvenlige boliger er typisk lidt yngre, har lidt større disponibel indkomst og lidt lavere uddannelsesniveau end tilflyttere til bofællesskaberne. **Ca. 40 % af fraflyttede boliger er parcelhuse, og de nye beboere i parcelhusene er ofte børnefamilier** med høj tilknytning til arbejdsmarkedet. Eksempelberegninger for 100 nye seniorboliger viser, at der flytter 140-160 seniorer ind, og at det i alt giver plads til 165-175 borgere i kommunen.

Dette kapitel fokuserer på de flyttekæder, der aktiveres, når seniorerne flytter ud af deres nuværende boliger. Når et ældre ægtepar eksempelvis fraflytter parcelhuset, kan det give anledning til, at et forældrepar med børn kan flytte ind. På den måde kan seniorernes fraflytning til seniorbofællesskaber eller andre former for seniorvenlige boliger give plads til, at andre kan flytte til boliger, der passer til deres livssituation. De eneste nye boliger i en sådan flyttekæde er således seniorboligerne. Resultaterne af flyttemønstrene anvendes til at beregne de befolkningsmæssige effekter, der kan forventes at udfolde sig, når der opføres seniorboligprojekter i en kommune.

Udgangspunktet for kapitlet er at besvare de centrale spørgsmål om, hvorledes effekterne af tilflytning til seniorboliger kan påvises, og hvordan de i så fald kan kvantificeres i form af familietilflytning og befolkningsvækst i kommunen. De udpegede seniorboligområder udgør det empiriske grundlag for at undersøge spørgsmålet om flyttemønstre i forbindelse med seniorboliger.

METODE

Der er foretaget en omfattende analyse af flytninger med direkte og indirekte forbindelse til områderne, og enkelte centrale begreber fra analysearbejdet benyttes i kapitlet:

- > Seniorboligområder, seniorboliger, seniorbofællesskaber og seniorvenlige boliger refererer til de udpegede områder og forskellige typologier.
- > "Første tilflytning til seniorboliger" refererer til den enkelte seniorboligs første tilflytning efter opførelse. Der fokuseres på denne første tilflytning for at kunne kvantificere effekten af etablering af nye seniorboligprojekter.
- > "Tilflytninger i første led" refererer til den indflytning, der sker i de boliger som seniorerne er fraflyttet for at flytte til seniorboligen. Der er således tale om de personer, der er registreret med den første tilflytningsdato på de adresser, som seniorerne er fraflyttet.
- > Tilflyttere til seniorbofællesskaber er aldersmæssigt i målgruppen og uden hjemmeboende børn.

- > Tilflytterne til de øvrige områder med seniorvenlige boliger kan også være andre befolkningsgrupper end seniorer. For at målrette effektvurderingerne er der kun medtaget de boliger, der er blevet tilflyttet af en husstand på en eller to personer, hvor den ældste person er over 50 år, og hvor der ikke er hjemmeboende børn.

Den grundlæggende tilgang er, at første tilflytning til en bolig i seniorboligområdet følges tilbage til den bolig, som seniorboligtilflytterne fraflyttede. For den bolig opgøres forskellige karakteristika, ligesom der opgøres data om den/de person(er), der er flyttet ind i boligen, der tidligere var beboet af +50-årige.

8.1 Tilflyttere til seniorboligerne

Udgangspunktet for analysen om flyttemønstrene i forbindelse med seniorboligerne er de i alt 1.919 personer, der er tilflyttede som de første til seniorboligerne i de 23 udvalgte seniorboligområder. For den enkelte bolig er det blevet kortlagt, hvilket år boligen først blev tilflyttet. Forskellige boliger i samme område kan være tilflyttet første gang i forskellige år, men det er altså første tilflytning for den enkelte bolig, der tages udgangspunkt i. Den første tilflytning er for alle boliger i datagrundlaget sket i perioden 2010-2020.

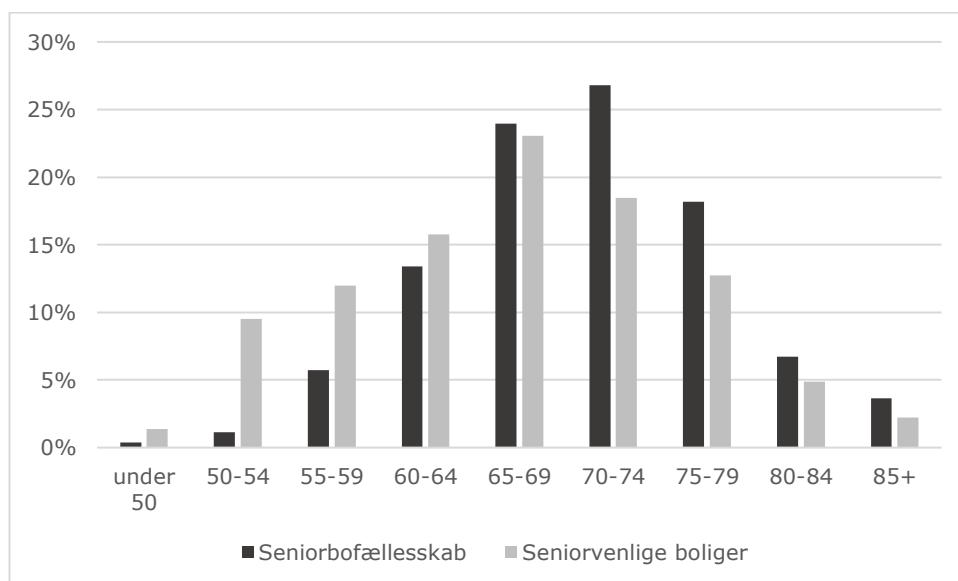
Figur 8-1 Antal tilflyttere og antal tilflyttede boliger (første tilflyttere til boligen) i referencemråderne

	Seniorbofællesskaber	Seniorvenlige boliger
Boliger	372	892
Tilflyttere	523	1.396
Gennemsnitlig husstandsstørrelse	1,40	1,57
Enkelpersonshusstande	57 %	43 %

For seniorbofællesskaberne er der medtaget alle boliger i områderne. For de seniorvenlige boliger er der medtaget de boliger, der er tilflyttet af en husstand med mindst én +50-årig og uden hjemmeboende børn. De i alt 14 områder med seniorvenlige boliger rummer 1.518 boliger, og det således 892 boliger, svarende til 59 %, hvor der er tilflyttet seniorer. Som det tidligere er beskrevet, er det i dag 72 % af de seniorvenlige boliger, der er beboet af seniorer. Udviklingen udtrykker to mulige bevægelser; for det første kan husstandstyperne i de seniorvenlige boliger være blevet udskiftet med ældre personer end dem, som er flyttet ind, og for det andet kan befolkningen i områderne blot blevet ældre over perioden.

Gennemsnitsalderen for tilflytterne er 67,6 år. Tilflytterne til de seniorvenlige boliger er i gennemsnit 66,6 år, og tilflytterne til seniorbofællesskaberne er i gennemsnit 70,1 år.

Figur 8-2 Antal tilflyttere (første tilflyttere til boligen) fordelt på aldersklasser i de to boliggrupper



Til seniorbofællesskaberne er der færre tilflyttere under 59 år, men flere tilfælde af de lidt ældre seniorer, særligt i alderen 70-79 år. Halvdelen af tilflytterne til seniorbofællesskaber er i alderen 65-74 år.

Den gennemsnitlige disponible indkomst for tilflytterne er 247.000 kr. For tilflyttere til seniorbofællesskaberne er gennemsnitsindkomsten lidt lavere, 214.000 kr., og for tilflytterne til de seniorvenlige boliger er den gennemsnitlige indkomst lidt højere, 259.000 kr. Den første tilflytning er sket i forskellige år i de forskellige boligområder. For at ensarte og sammenligne data er alle indkomst- og formuevariable fremskrevet til 2019-priser med udgangspunkt i forbrugerprisindekset fra Danmarks Statistik.

Den gennemsnitlige formue for tilflytterne er 1.224.000 kr. Tilflytterne til de seniorvenlige boliger har en højere gennemsnitlig formue på 1.360.000 kr., mens tilflytterne til seniorbofællesskaberne har en lavere gennemsnitlig formue på 858.000 kr.

Andelen af tilflyttere, der har en videregående uddannelse, er højere for seniorbofællesskaberne end for de seniorvenlige boliger. 38 % af tilflytterne til seniorbofællesskaberne har en videregående uddannelse, mens andelen er 26 % for de seniorvenlige boliger. Samlet set har 29 % af alle tilflytninger til seniorboligerne en videregående uddannelse.

8.2 Udefrakommende tilflyttere

Fokuseres på udvalgte socioøkonomiske parametre for de tilflyttere til seniorboligerne der kommer fra en anden kommune ses det, at de udefrakommende typisk har en attraktiv socioøkonomisk profil.

Det fremgår af Figur 8-3 at tilflytterne til seniorboligerne der ikke kommer fra samme kommune, har en lavere gennemsnitsalder, højere indkomst og større formue når de flytter ind. Den højere indkomst kan hænge sammen med at de er lidt yngre så der vil forventeligt være en større andel, der stadig er erhvervsaktive.

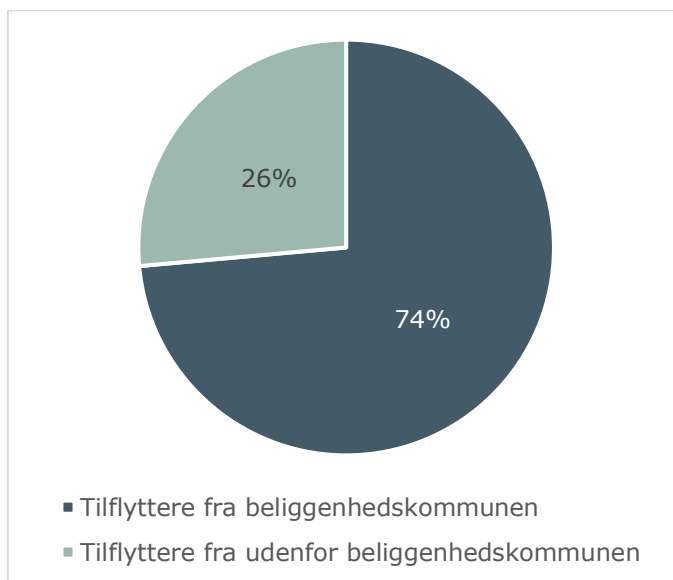
Figur 8-3 Udvalgte socioøkonomiske parametre for tilflyttere til seniorboliger fordelt på oprindelseskommune

Gennemsnit	Tilflyttere fra kommune	Tilflyttere fra anden kommune
Alder	68 år	66 år
Disponibel indkomst	221.800 kr.	314.200 kr.
Formue	1.064.000 kr.	1.598.000 kr.

8.3 Frigjorte boliger

Når de +50-årige flytter til seniorboliger, så fraflytter langt hovedparten en bolig i den samme kommune, som seniorboligen ligger i. Resultatet ligger i forlængelse af spørgeskemaundersøgelsen, hvor det blev fremhævet, at seniorerne ikke ønsker at flytte langt væk fra Frigjora deres hidtidige bopæl i forbindelse med flytning til en seniorvenlig bolig. 26 % af tilflytterne til de undersøgte seniorboligområder har krydset en kommunegrænse i forbindelse med flytning til en seniorbolig. Det er således hele 74 %, der er flyttet internt i deres kommune for at flytte til seniorboligerne.

Figur 8-4 Geografisk fordeling af tilflyttere til seniorboliger



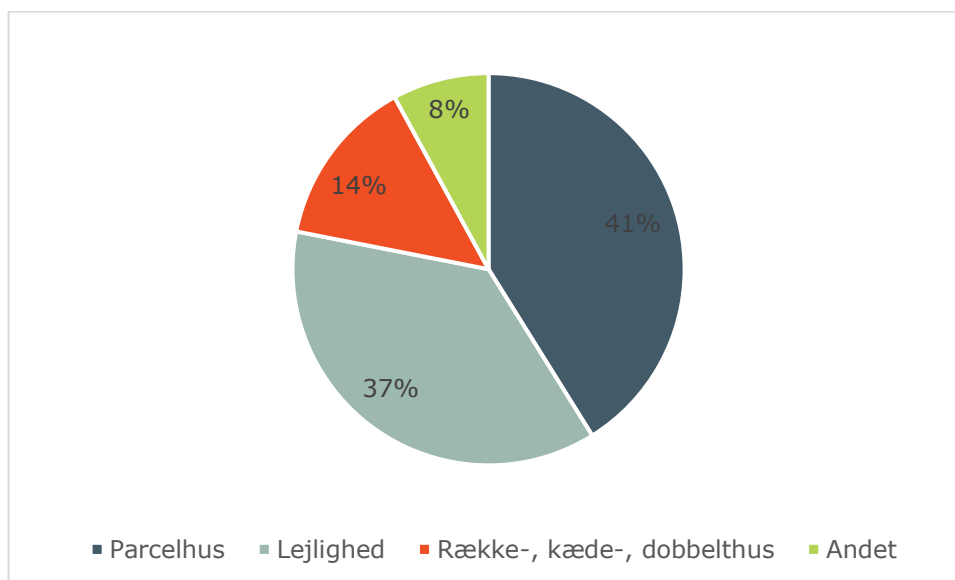
Andelen af tilflyttere, der kommer fra boliger udenfor kommunen med de nye seniorboliger, er stort set den samme for hhv. seniorbofælleskaber og for seniorvenlige boliger.

I Hovedstadsområdet, hvor kommunerne ligger tættere og bygrænserne er mere flydende, er der flere, der flytter over kommunegrænsen i forbindelse med tilflytning til en seniorbolig. Eksempelvis er det i København og Frederiksberg

Kommune over 50 % af de første tilflyttere til de undersøgte seniorboligområder, der er tilflyttet fra en anden kommune. I Køge og Helsingør Kommune er det hhv. 44 % og 34 % af tilflytterne til seniorboligerne, der er tilflyttet fra en anden kommune. For seniorboligprojekter i resten af landet er det højest ca. 25 % af tilflytterne, der har skiftet bopælskommune ved at flytte ind i en seniorbolig. For de kommuner, der ligger uden for Hovedstadsområdet er det gennemsnitligt 18 % af tilflytterne til seniorboligprojekterne, der kommer fra en anden kommune. Der er ikke nævneværdig forskel på, hvor stor en andel der flytter på tværs af en kommunegrænse, når der ses på tilflytterne til seniorbofællesskaber og de seniorvenlige boliger. I forbindelse med de interviews, der er foretaget med seniorer i denne undersøgelse, har flere udtrykt, at det nære udbud af seniorboliger har betydning for valget af bolig. Mange foretrækker at blive i det område eller den by de kender og at fastholde nærheden til det netværk af familie og venner, de er vant til at omgås.

For at kunne vurdere hvilke boliger, der er blevet frigjorte til andre borgere som følge af seniorer, der er flyttet i en seniorbolig, er der foretaget en analyse af de fraflyttede adresser. Fordelingen af boliger, som tilflytterne til seniorboliger kommer fra, fremgår af Figur 8-5, der viser, at hovedparten af tilflytterne kommer fra parcelhuse eller lejligheder. Det er også denne type boliger, der udgør den største andel af boligmassen i Danmark. Figuren viser bl.a., at 41 % af de fraflyttede boliger er parcelhuse.

Figur 8-5 Fordeling af typer for de frigjorte boliger



Der er i øvrigt ikke nogen nævneværdig forskel mellem fordelingen af de frigjorte boliger afhængig, af om tilflytterne kom fra den kommune seniorboligen ligger i eller om de kom over kommunegrænsen for at flytte ind i seniorboligen.

8.4 Tilflyttere til frigjorte boliger

Dette afsnit fokuserer på de personer, der er flyttet til de boliger som de +50-årige er fraflyttet i i forbindelse med flytningen til en seniorbolig.

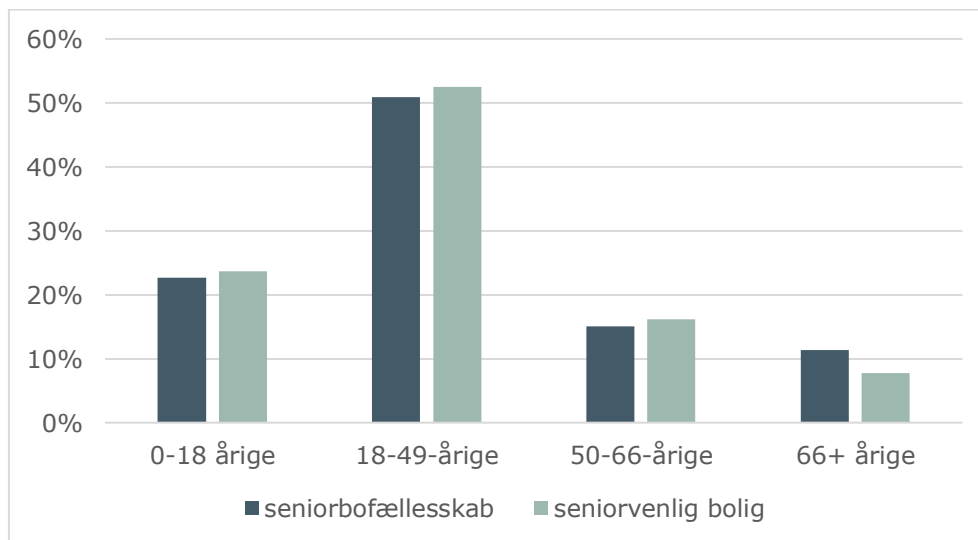
De 1.258 boliger, der er fraflyttet i forbindelse med flytning til en seniorbolig, er efterfølgende blevet tilflyttet af 2.101 personer. Således bor der 182 flere personer i de boliger, der er fraflyttet af seniorer, der er flyttet i en seniorbolig.

De 2.101 personer tilflyttede 1.081 af de frigjorte boliger. Det indebærer, at 16 % af de boliger, som blev fraflyttet til fordel for en seniorbolig, endnu ikke er registreret med en ny indflytning ved dataperiodens slutning. Som tidligere nævnt kan dette skyldes, at der stadig bor en eller flere personer i boligen, herunder ved fraflytning fra en partner, ved skilsmisser mv. Manglende ny indflytning kan også skyldes, at seniorboligprojektet, der er blevet tilflyttet, er så nyt, at der endnu ikke er nået at flytte nye beboere ind i de fraflyttede boliger ved den seneste opgørelse af flyttedata. I sidste ende kan det også blot skyldes, at den fraflyttede bolig stadig står tom.

ALDERSFORDELING

Tilflytterne til de fraflyttede boliger har en gennemsnitsalder på 34 år, hvilket indikerer, at der i høj grad er tale om børnefamilier. Gennemsnitsalderen er lidt højere, 34,9 år, for tilflytterne til de boliger, som er fraflyttet til fordel for en bolig i et seniorbofællesskab. Tilsvarende er gennemsnitsalderen lidt lavere, 33,7 år, for tilflytterne til de boliger, hvorfra de ældre flyttede til seniorvenlige boliger. Aldersfordelingen er vist i Figur 8-6. Herfra ses det også, at den lavere gennemsnitsalder skyldes færre tilflyttere i aldersgruppen over 66 år.

Figur 8-6 Aldersfordeling for tilflytterne til de fraflyttede boliger



Gennemsnitsalderen for dem, der flytter til en bolig i den samme kommune, er typisk lidt lavere, 33,6 år. Tilflytterne, der tidligere har boet i en anden kommune, er gennemsnitligt lidt ældre, 35,3 år. Forskellen skal ses i lyset af, at der er flere i aldersgruppen 18-49-årige blandt de tilflyttere, der kommer fra en anden bolig i samme kommune, mens aldersgruppen 50-66-årige er lidt større for dem der flytter til fra en anden kommune. Andelen af børn og personer over 66 år er ca. den samme.

INDKOMST OG FORMUE

Figur 8-7 Gennemsnitlig indkomst for tilflytterne til de fraflyttede boligerviser

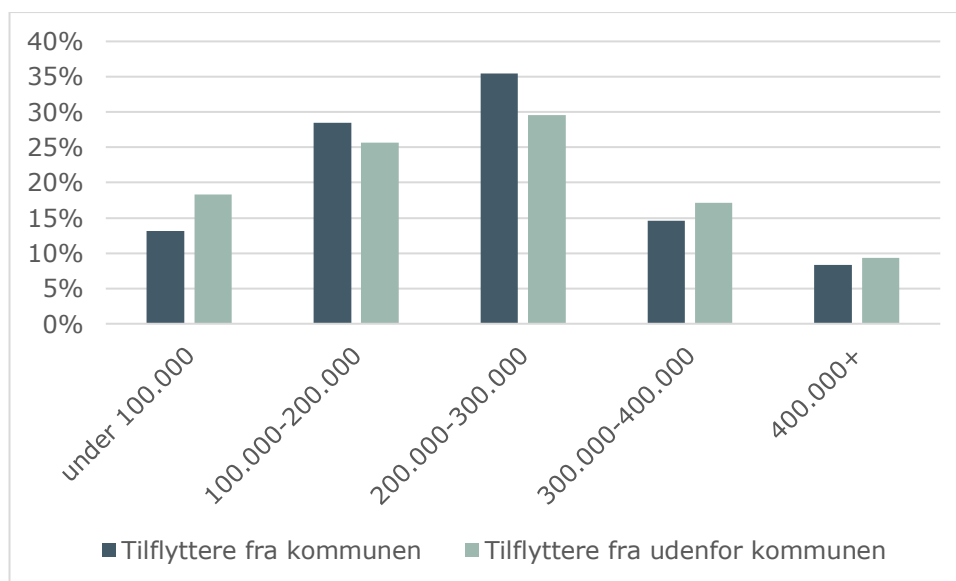
indkomstfordelingen for de personer over 18 år, der er flyttet til seniorernes fraflyttede boliger. Figuren viser, at den gennemsnitlige disponible indkomst er lidt højere for de personer, der er flyttet til boligen fra en adresse uden for kommunen. Figuren viser også, at den gennemsnitlige disponible indkomst er lidt højere for dem, der er tilflyttet de boliger, som er fraflyttet af +50-årige, der er flyttet videre til en seniorvenlig bolig.

Figur 8-7 Gennemsnitlig indkomst for tilflytterne til de fraflyttede boliger

	Kommer fra samme kommune	Kommer fra anden kommunen
Fraflyttet til seniorbofællesskaber	230.000	253.000
Fraflyttet til seniorvenlige boliger	256.000	261.000

Figur 8-8 viser et mere detaljeret billede af indkomstfordelingen. Her ses, at tilflytterne, der kommer fra en bopæl udenfor kommunen, har en større spredning i deres indkomstfordeling. Det betyder, at der både er en højere andel af personer med en lavere og en højere indkomst – men til gengæld en lidt lavere andel af de midterste indkomstkategorier.

Figur 8-8 Indkomstfordeling efter tidligere bopælskommune



Note: Indkomsten er kun opgjort for personer over 18 år.

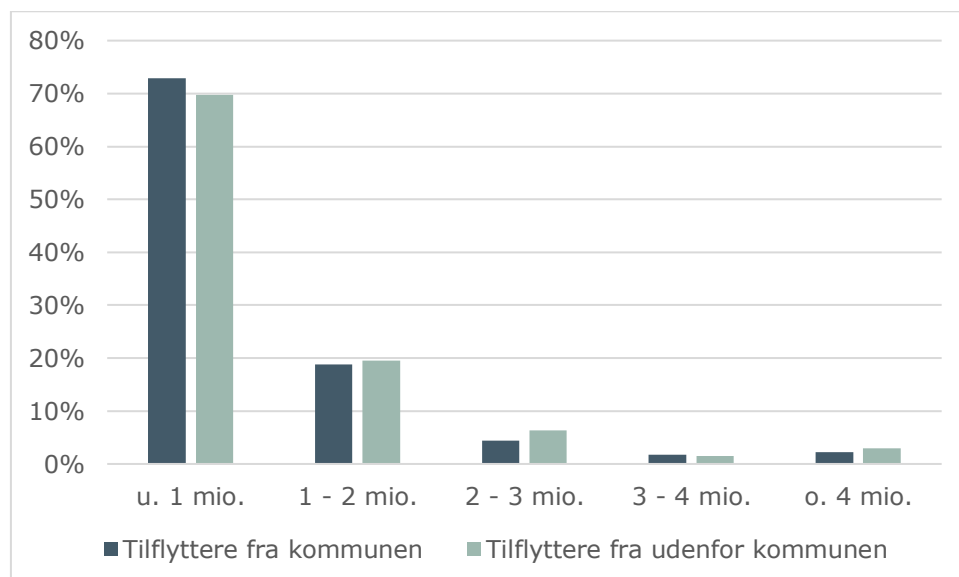
Den gennemsnitlige formue giver det samme billede af forskellen mellem tilflyttere fra udenfor kommune og tilflyttere fra samme kommune. Det er tilflytterne, der kommer udefra, der i gennemsnit, har de største formuer. På samme måde som med den disponible indkomst, er det også dem, der flytter ind til de boliger, der er fraflyttet til fordel for seniorvenlige boliger, der bringer den højeste formue med sig.

Figur 8-9 Gennemsnitlig formue for tilflytterne til de fraflyttede boliger

	Kommer fra samme kommune	Kommer fra anden kommunen
Fraflyttet til seniorbofællesskaber	692.000	857.000
Fraflyttet til seniorvenlige boliger	947.000	964.000

Fordelingen af formuen, som er præsenteret i Figur 8-10, viser at det højere gennemsnit drives af en højere andel af beboere i de høje indkomstintervaller. Denne tendens skal ses i modsætning til opgørelsen af indkomster, hvor der også er mange tilflyttede borgere i de lave indkomstintervaller.

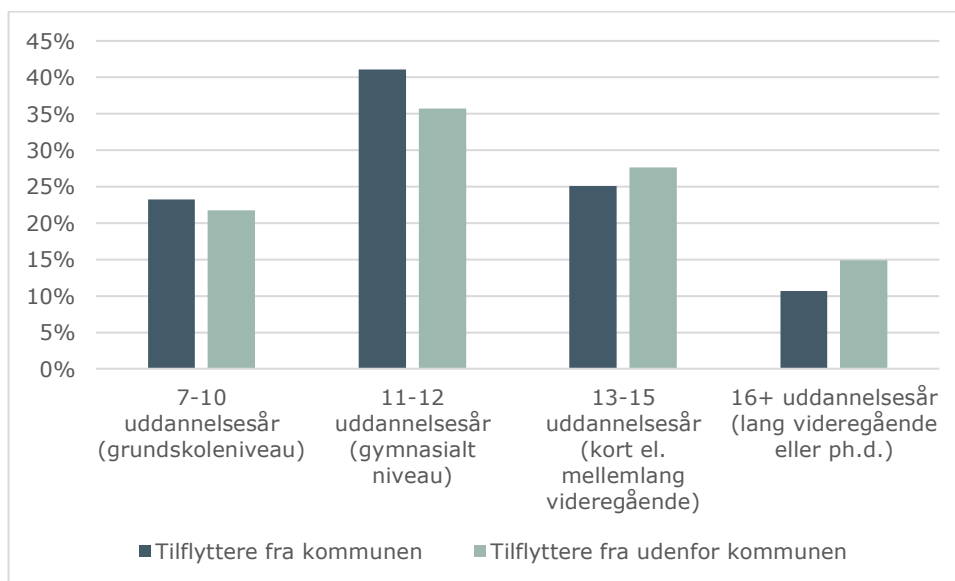
Figur 8-10 Formuefordeling efter tidligere bopælskommune



UDDANNELSE

De tilflyttere til seniorernes fraflyttede boliger, der kommer fra en anden kommune, har typisk en lidt længere uddannelse end tilflyttere fra den samme kommune. Figur 8-11 viser, at en større andel af tilflytterne fra en anden kommune har en videregående uddannelse end tilflyttere fra den samme kommune. Der er ikke nogen nævneværdig forskel på uddannelsesniveaet for de tilflyttere, der er flyttet ind i boliger, der er blevet fraflyttet til fordel for hhv. seniorvenlige boliger eller bofællesskaber.

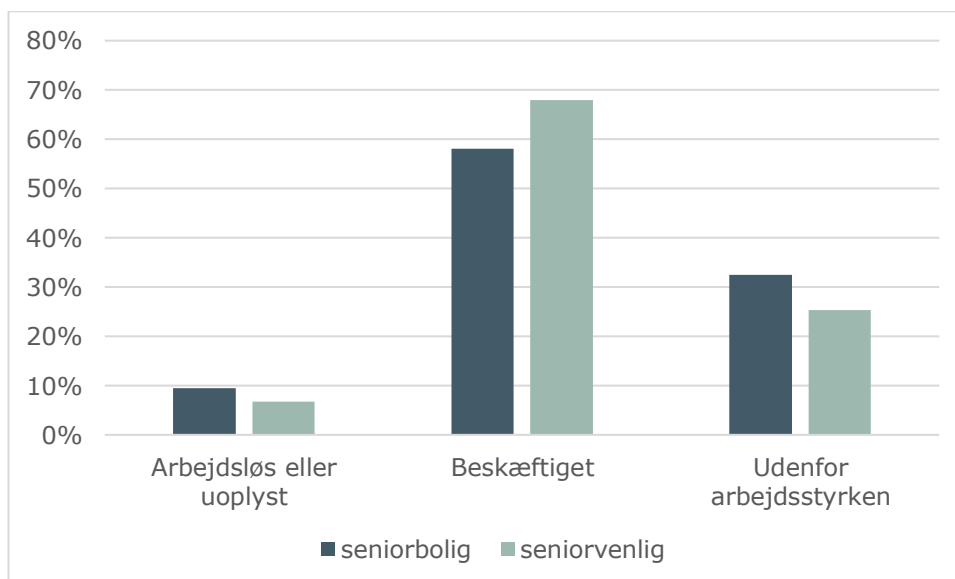
Figur 8-11 Uddannelsesniveau blandt tilflytterne



ARBEJDSMARKEDSTILKNYTNING

50-70 % af tilflytterne til de boliger, som er fraflyttet til fordel for en seniorbolig, er tilknyttet arbejdsmarkedet. Særligt blandt tilflytterne til de boliger, der er fraflyttet til fordel for seniorvenlige boliger, er der en høj beskæftigelsesfrekvens (68 %). Blandt tilflyttere til boliger, der er fraflyttet til fordel for en bolig i et seniorbofællesskab, er tilknytningen til arbejdsmarkedet lidt lavere (58 %). Det betyder også at andelen af arbejdsløse og personer uden for arbejdsstyrken er større for den gruppe af tilflyttere, der er tilflyttet en bolig, der er udskiftet til fordel for et seniorbofællesskab.

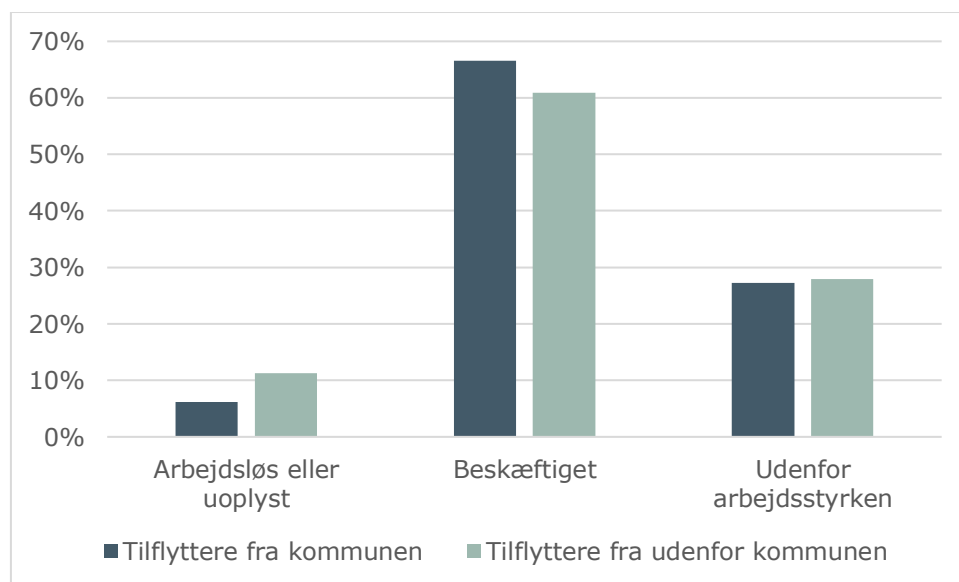
Figur 8-12 Arbejdsmarkedstilknytning fordelt på fraflytningsårsag



Arbejdsmarkedstilknytningen for de tilflyttere, der kommer fra en anden kommune, er lidt mindre end for dem, der kommer fra den samme kommune, som den fraflyttede bolig ligger i. Således er 61 % af tilflytterne fra en anden kommune tilknyttet arbejdsmarkedet. For de tilflyttere, der kommer fra samme

kommune, er andelen 67 %. På landsplan ligger beskæftigelsesfrekvensen typisk i niveauet 70-75 %, men her tager opgørelsen udgangspunkt i de 15-64-årige. Denne analyse af arbejdsmarkedstilknytningen dækker imidlertid over alle tilflyttere over 18 år, og dermed også over de mindre erhvervsaktive befolkningsgrupper over 64 år. Derfor er det naturligt, at beskæftigelsesfrekvensen her ligger lidt lavere end den opgørelse, der foretages på landsplan.

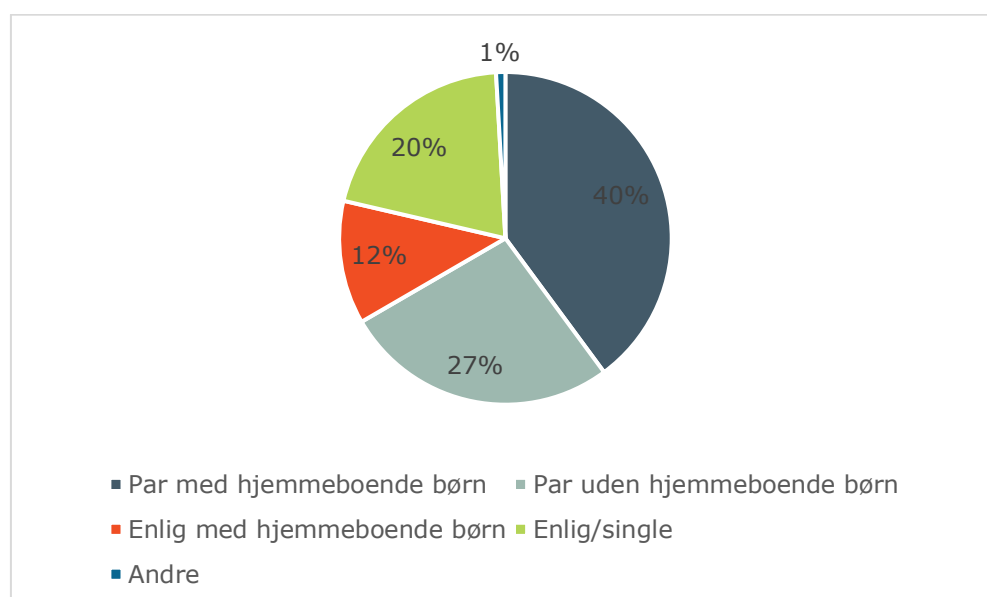
Figur 8-13 Arbejdsmarkedstilknytning fordelt på tidligere bopælskommune



FAMILIE OG BOLIGFORHOLD

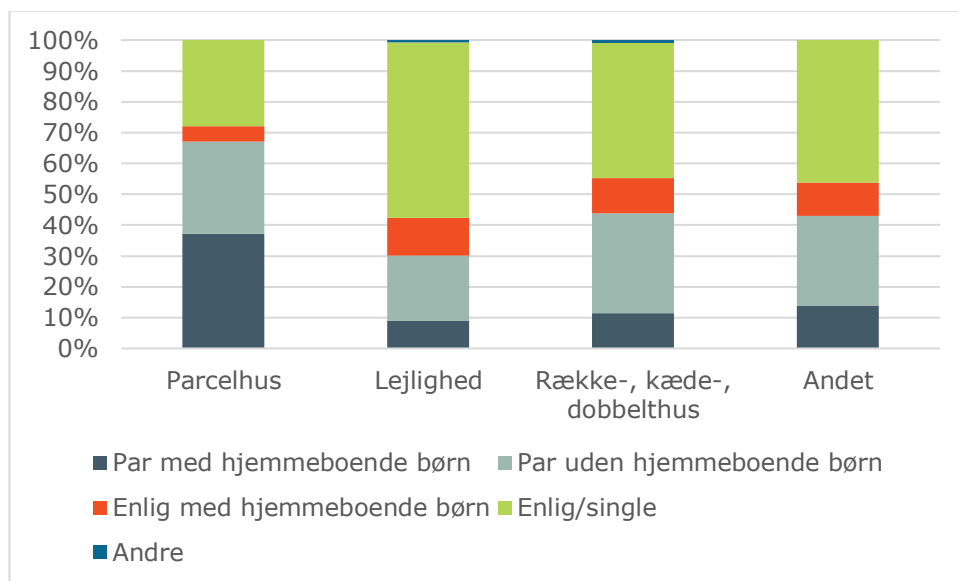
De fleste tilflyttere til boliger, der er fraflyttet til fordel for en seniorbolig, indgår i familier med hjemmeboende børn. Det understreger tendensen med, at det hovedsageligt er unge, erhvervsaktive børnefamilier, der flytter ind i denne type bolig. Figuren viser, at over halvdelen af familierne, der flytter ind i de fraflyttede boliger, har hjemmeboende børn.

Figur 8-14 Fordeling af familier blandt tilflytterne



Parcelhuset er det foretrukne blandt børnefamilierne – både dem med og uden børn. Personer, der bor for sig selv, foretrækker typisk at bo i lejlighed.

Figur 8-15 Fordeling af familier i boligtyper blandt tilflytterne



8.5 Effekter

Etablering af seniorboliger resulterer i første omgang i en tilflytning til de nye boliger. Tilflytterne kommer oftest fra samme kommune som seniorboligerne ligger i, men omkring hver fjerde tilflytter kommer typisk fra andre kommuner. Med tilflytning til seniorboligerne er der en direkte effekt på kommunens demografiske og socioøkonomiske sammensætning. Der er imidlertid også en række vigtige afledte effekter der opstår ved, at de boliger, som fraflyttes i forbindelse med flytningen til de nye seniorboliger, bliver tilflyttet af andre.

I dette afsnit foretages en række vurderinger af de effekter, der kan forventes, hvis der opføres nye seniorboliger. Vurderingerne og beregninger bygger på de undersøgte flytninger, der rent faktisk er sket som en direkte effekt af tilflytning til de 23 udvalgte seniorboligområder. For at kunne give et konkret bud på effekterne er der foretaget vurderinger og beregninger for de enkelte kommuner under hensyntagen til forskellighederne i befolkningens socioøkonomiske sammensætning og boligtypernes fordeling.

Afsnittet er derfor opbygget på den måde, at der indledes med en overordnet beskrivelse af de principper og fremgangsmåder, der ligger bag vurderingerne og beregningerne. De konkrete forudsætninger og resultater er gennemgået i den enkelte kommunerapport. På baggrund af resultaterne af beregningerne for de fem kommuner kondenseres de vigtigste konklusioner i dette afsnit.

Det tilgængelige datagrundlag for undersøgelserne er begrænset. Derfor er der for de enkelte trin i beregningen foretaget individuelle vurderinger for at balance hensyn til lokale forhold, tilstrækkeligt datagrundlag og særlige afvigelser inden for de enkelte variable.

Grundlæggende bygger effektvurderingen på en beregning af, hvilke afledte demografiske effekter 100 nye seniorboliger vil medføre. For den enkelte kommune er det beregnet, hvordan tilflytningen til 100 boliger i seniorbofællesskaber og 100 seniorvenlige boliger kunne se ud. Der er udvalgt et "bedste bud" på baggrund af det tilgængelige datamateriale for antal tilflyttere, alder, socioøkonomi osv. Derfor bliver beregningen for den enkelte kommune en principiel beregning ud fra de data, der er kortlagt i dette projekt. De detaljerede tal kan findes i den enkelte kommunerapport. I dette kapitel opsummeres de enkelte beregninger, hvilket samlet set giver et billede af variationerne.

Resultatet af beregningerne skal ses som konkrete eksemplificeringer ud fra de tilgængelige data. Begrænsningerne i datagrundlaget og manglen på en egentlig og velafprøvet metodologi for analysen betyder, at resultaterne skal anses som et udgangspunkt for forståelsen af effekterne snarere end de faktiske og endelige effekter ved etablering af fremtidige seniorboligprojekter.

METODE

Beregningerne tager som nævnt udgangspunkt i en opførelse af 100 nye seniorboliger. Antal tilflyttere til de nye boliger baseres på de faktiske tilflyttere til seniorboliger i udvalgte områder. Det gælder også gennemsnitsalder, disponibel indkomst, formue og uddannelse for tilflytterne, samt hvor stor en andel, der er nye tilflyttere til kommunen og hvor mange der er interne flytninger.

Omfanget af de frigjorte boliger beregnes ud fra de interne flytninger, ud fra forholdet mellem tilflytterne til seniorboliger i datagrundlaget og ud fra, hvor mange boliger der blev fraflyttet. Fordelingen på boligtyper medtages også fra disse data. Dermed opnås et antal frigjorte boliger. Data viser, at ikke alle boliger efterfølgende bliver tilflyttet, så antallet nedjusteres tilsvarende for at give et antal boliger, der forventes en tilflytning til.

Tilflytningen til disse boliger baseres på data om tilflytningen til de forskellige boligtyper i de kommuner, der indgår i datagrundlaget. Det vil sige antal tilflyttere og andelen af nye tilflyttere til kommunen, aldersfordeling, disponibel indkomst, formue og uddannelse. På den måde beregnes et antal tilflyttere til de frigjorte boliger.

Generelt er der et vist spænd i resultaterne kommunerne i mellem for de socioøkonomiske variable, mens de demografiske effekter (antallet af tilflyttere og afledte effekter) er mere stabile. Der er dog en vis forskel mellem de sjællandske og de jyske kommuner. Det skyldes, at der for nogle af seniorboligprojekterne i datagrundlaget er forholdsvis store udsving i særligt de socioøkonomiske karakteristika, herunder i indkomstniveauet.

EFFEKTER VED 100 NYE SENIORBOLIGER

I det følgende gennemgås beregninger og resultater af den forventede tilflytning. I teksten er tallene og baggrunden gennemgået for 100 nye boliger i seniorbofællesskaber, mens de tilsvarende beregninger vises i skemaet for både seniorbofællesskaber og seniorvenlige boliger.

Ved 100 seniorvenlige boliger forstås, at der bygges 100 boliger af typen, som bliver tilflyttet af målgruppen. I gennemsnit er det 60 % af boligerne, i de udpegede referenceområder, der i første omgang er blevet tilflyttet af husstande med en 50+-årig. Gennemsnitligt vil der altså ud fra data i referenceområderne skulle bygges cirka 165 boliger, for at opnå tilflytning af målgruppen til 100 af dem – det varierer dog en del områderne i mellem.

Samlet set forventes der at tilflytte 141 seniorer til 100 boliger i seniorbofællesskaber. Dermed forventes også, at 100 boliger baseret på datagrundlaget vil blive tilflyttet med en husstandsstørrelse på 1,41 tilflyttere pr. bolig. Gennemsnitsalderen vil være omkring 69,4 år.

Figur 8-16 Beregnede tilflytninger til 100 nye seniorboliger

	Seniorbofællesskaber	Seniorvenlige boliger
Tilflytninger	141	155
Husstandsstørrelse	1,41	1,55
Gennemsnitsalder	69,4	66,8

For de socioøkonomiske karakteristika er der et vist spænd i resultaterne. Omkring 39 % af tilflytterne til seniorbofællesskaberne forventes at have en videregående uddannelse, med et spænd på mellem 30 og 49 %. Den årlige disponible indkomst forventes at ligge på et niveau på ca. 225.000 kr. pr. person med begrænsede udsving, og formuen vil gennemsnitligt være på ca. 790.000 kr.

Figur 8-17 Indkomst, formue og uddannelse for tilflyttere til 100 nye seniorboliger

	Seniorbofællesskaber	Seniorvenlige boliger
Uddannelse	39 %	22 %
Indkomst pr. person	226.000	236.000
Formue pr. person	789.000	1.034.000

Andelen af tilflyttere fra andre kommuner er hovedsageligt afhængigt af geografien. Andelen er højere i Køge og Helsingør (34-38 %) end i Viborg, Horsens og Kolding (15-19 %). Det betyder, at i de to Hovedstadskommuner vil en større andel af de ovenstående tilflyttere være nye tilflyttere til kommunen. Tilflytninger af borgere fra en anden kommune giver direkte befolkningsvækst, mens de interne tilflyttere flytter personerne fra et andet sted i kommunen. Den interne flytning i kommunen ændrer ikke direkte noget i kommunens befolkningssammensætning. Til gengæld kan de interne flytninger frigøre en attraktiv bolig og give anledning til videre flyttebevægelser. Andelen af eksterne tilflyttere er altså vigtig i forhold til, hvilken effekt de nye boliger kan forventes at have på befolkningssammensætningen. I de sjællandske kommuner forventes 51 eksterne tilflyttere og 90 interne. I de jyske kommuner forventes 24 eksterne tilflyttere og 117 interne.

Figur 8-18 Eksterne tilflyttere til 100 nye seniorboliger

		Seniorbofællesskaber	Seniorvenlige boliger
Jylland	Antal tilflyttere	141	151
	Andel eksterne	17 %	17 %
	Antal eksterne	24	26
Sjælland	Antal tilflyttere	141	160
	Andel eksterne	36 %	38 %
	Antal eksterne	51	61

De interne tilflytninger kan føres tilbage til et antal fraflyttede boliger. I gennemsnit svarer det til, at 74 boliger i kommunen fraflyttes som følge af etablering af 100 nye boliger i seniorbofællesskaber. Tallet er afhængigt af andelen af

eksterne tilflyttere, og er således på gennemsnitligt 62 boliger i Helsingør og Køge og 82 boliger i Viborg, Horsens og Kolding, hvor der er flere interne tilflyttere.

De frigjorte boliger er opdelt på boligtype. Opgørelsen viser, at 50 % af de fraflyttede boliger er parcelhuse, 34 % er lejligheder og 15 % er rækkehuse. Der er en vis variation i andelen af boligtyperne på tværs af kommunerne og hvilke seniorboliger, der flyttes til, selvom gennemsnittet er ens for de to seniorboligtyper under ét.

Figur 8-19 Antal fraflyttede boliger

	Seniorbofællesskaber	Seniorvenlige boliger
Jylland	82	83
Sjælland	62	62

Figur 8-20 Fordeling på fraflyttede boligtyper for tilflyttere til seniorboliger

	Seniorbofællesskaber	Seniorvenlige boliger
Andel parcelhuse	51 %	51 %
Andel rækkehuse	15 %	15 %
Andel lejligheder	33 %	34 %

Tilflytningen til de nye seniorboliger er herefter beregnet med udgangspunkt i referenceområderne. I første omgang er antallet nedjusteret med 8 %, da data viser, at ikke alle fraflyttede boliger efterfølgende bliver tilflyttet. Herefter er beregnet et antal tilflyttere til de fraflyttede boliger. Resultatet er baseret på datagrundlaget for tilflyttere til frigjorte boliger, udvalgt for den enkelte kommune, og er efter behov suppleret med lignende kommuner. I gennemsnit er der tilflyttet 1,69-1,91 personer pr. frigjort bolig. Resultatet afhænger dels af tilflyttere pr. bolig i det valgte datagrundlag for den enkelte kommune, og dels af fordelingen mellem boligtyper i de frigjorte boliger.

Som nævnt indledningen er tilflytterne til de fraflyttede boliger er identificeret som den eller de personer, der er registreret med den første tilflytningsdato til den fraflyttede adresse. Der kan således ikke tages højde for personer, der ikke har registreret deres tilflytning samme dag, men alligevel bor sammen.

Denne opgørelse bør derfor betragtes som et underkantsestimat af hvor mange personer, der er flyttet ind i de fraflyttede boliger, og dermed bliver effektestimatet, som beregnes i dette afsnit, også et underkantsestimat af hvilken demografisk effekt, der kan forventes ved at opføre seniorboliger. Følsomhedsberegninger viser at effekterne kan være op til 20 % højere. Opgørelsesmetoderne, der er anvendt til at lave følsomhedsberegninger, er også behæftet med en vis usikkerhed, og det er derfor valgt at tage udgangspunkt i det konservative estimat.

Baseret på samme datagrundlag, kan de forventede tilflyttere til de frigjorte boliger karakteriseres. Der forventes 113-160 tilflyttere til de frigjorte boliger. Der forventes lidt færre tilflyttere i de sjællandske kommuner, hvor der er færre frigjorte boliger.

Figur 8-21 Tilflyttere til frigjorte boliger

	Seniorbofællesskaber	Seniorvenlige boliger
Jylland	151	151
Sjælland	114	116

Alderssammensætningen er mere familierettet end de direkte tilflyttere. 20-27 % er børn (0-17 år), og 48-54 % er 18-49-årige. De +50-årige udgør 22-26 %, heraf er de fleste (13-17 %) i den yngre del af aldersspændet (50-66 år). Der er mindre forskelle mellem kommunerne og boligtyperne, men overordnet set er fordelingen forholdsvis ens.

Figur 8-22 Tilflyttere til frigjorte boliger

	Seniorbofællesskaber	Seniorvenlige boliger
0-17 år	24 %	24 %
18-49 år	52 %	52 %
50-66 år	15 %	15 %
66+ år	8 %	8 %

Der er et spænd i den disponible indkomst på 312.000-376.000 kr. pr. husstand, og en formue på 728.000-1.472.000 kr., mens 26-31 % af de voksne forventes at have en videregående uddannelse.

Figur 8-23 Disponibel indkomst, formue og uddannelse for tilflyttere til frigjorte boliger

		Seniorbofællesskaber	Seniorvenlige boliger
Jylland	Uddannelse	27 %	26 %
	Disp. indkomst pr. husstand	338.000	342.000
	Formue pr. husstand	1.209.000	1.194.000
Sjælland	Uddannelse	30 %	31 %
	Disp. indkomst pr. husstand	359.000	365.000
	Formue pr. husstand	1.244.000	1.286.000

Også disse tilflyttere kan opdeles på nye borgere til kommunen samt interne flytninger. I de jyske kommuner er andelen af eksterne tilflyttere 11-16 %, mens den i de sjællandske kommuner er 38-41 %.

Figur 8-24 Antal eksterne tilflyttere til frigjorte boliger

	Seniorbofællesskaber	Seniorvenlige boliger
Jylland	14 %	14 %
Sjælland	40 %	39 %

Hvis der opføres 100 boliger i seniorbofællesskaber, viser beregningerne altså, at der i første omgang vil skabes omkring 141 tilflyttere. Heraf vil omkring 34 personer, svarende til knap 25 %, være nye borgere i kommunen. Den resterende andel af tilflytterne til seniorbofællesskaberne forventes at komme fra egen kommune og her fraflytte deres nuværende bolig. Til de fraflyttede boliger forventes en tilflytning på i alt 136 personer, heraf ca. 30 fra andre kommuner. I tabellen er tilsvarende tal vist, opdelt på de jyske og de sjællandske kommuner, og på seniorbofællesskaber og seniorvenlige boliger.

Figur 8-25 Interne og eksterne tilflytninger direkte til 100 boliger i seniorbofællesskaber samt afledt i frigjorte boliger

	Eksterne	Interne	I alt
Tilflytninger til seniorboliger	34	107	141
Tilflytninger til frigjorte boliger	30	106	136
Eksterne tilflyttere i alt	64		64
Tilflyttere til frigjorte boliger i første led		106	106

Det betyder, at man med opførelsen af 100 boliger i seniorbofællesskaber, baseret på data om flytninger i forbindelse med referenceområderne, kan forvente en direkte tilflytning på 34 nye borgere til kommunen direkte til seniorbofællesskabet, og yderligere 30 nye borgere til de frigjorte boliger. Derudover er yderligere 106 borgere fra kommunen flyttet i en af de frigjorte boliger. Så de 100 boliger giver altså i første omgang bopæl til 141 borgere.

I den direkte tilflytning i første led kommer der 64 nye borgere til kommunen, samtidig med, at 106 af kommunens egne borgere flytter til en frigjort bolig. Det vil sige, at i de 100 boliger og de frigjorte boliger, er der i alt blevet bosat 170 borgere.

I det nedenstående er vist de tilsvarende tal fordelt på seniorbofællesskaber og seniorvenlige boliger samt fordelt på de tre kommuner i Jylland og de to på Sjælland, hvor der grundet forskelle i eksterne andele og boligtypefordeling er forskel på de demografiske effekter.

Figur 8-26 Interne og eksterne tilflytninger direkte til 100 boliger i seniorbofællesskaber samt afledt i frigjorte boliger for de jyske kommuner

	Eksterne	Interne	I alt
Tilflytninger til seniorboliger	24	117	141
Tilflytninger til frigjorte boliger	21	130	151
Eksterne tilflyttere i alt	45		45
Tilflyttere til frigjorte boliger i første led		130	130

I 100 boliger i seniorbofællesskaber og de frigjorte boliger for kommuner i Jylland, er der i alt blevet bosat 175 borgere.

Figur 8-27 Interne og eksterne tilflytninger direkte til 100 boliger i seniorbofællesskaber samt afledt i frigjorte boliger for de sjællandske kommuner

	Eksterne	Interne	I alt
Tilflytninger til seniorboliger	51	90	141
Tilflytninger til frigjorte boliger	45	69	114
Eksterne tilflyttere i alt	96		96
Tilflyttere til frigjorte boliger i første led		69	69

I 100 boliger i seniorbofællesskaber og de frigjorte boliger for kommuner på Sjælland, er der i alt blevet bosat 165 borgere.

Figur 8-28 Interne og eksterne tilflytninger direkte til 100 seniorvenlige boliger samt afledt i frigjorte boliger for de jyske kommuner

	Eksterne	Interne	I alt
Tilflytninger til seniorboliger	26	126	151
Tilflytninger til frigjorte boliger	21	130	151
Eksterne tilflyttere i alt	47		47
Tilflyttere til frigjorte boliger i første led		130	130

I 100 boliger i seniorbofællesskaber og de frigjorte boliger for kommuner i Jylland, er der i alt blevet bosat 177 borgere.

Figur 8-29 Interne og eksterne tilflytninger direkte til 100 seniorvenlige boliger samt afledt i frigjorte boliger for de sjællandske kommuner

	Eksterne	Interne	I alt
Tilflytninger til seniorboliger	61	99	160
Tilflytninger til frigjorte boliger	45	71	116
Eksterne tilflyttere i alt	106		106
Tilflyttere til frigjorte boliger i første led		71	71

I 100 boliger i seniorbofællesskaber og de frigjorte boliger for kommuner på Sjælland, er der i alt blevet bosat 177 borgere.

En af forskellene på de jyske og de sjællandske kommuner er, at der kommer flere nye borgere direkte ind i kommunen som eksterne tilflyttere. Selvom det ifølge beregningerne kun gør en begrænset forskel for det samlede antal personer, betyder det i forhold til for eksempel aldersfordeling og socioøkonomiske forhold, at der vil være en større andel med profil som seniorboligtilflytterne.



9 Konklusion og anbefalinger

60 % af parcelhusene er optaget af seniorer, men op mod en femtedel af de +50-årige forventer at fraflytte parcelhuset inden for de næste fem år. Hvis der opføres attraktive seniorboliger, er der således **betydelige potentialer for at frigive en stor mængde af de eftertragtede parcelhuse til yngre børnefamilier**. Rapporten afsluttes med en række konklusioner og anbefalinger, der fokuserer på at frigøre dette potentiale.

Dette kapitel er opdelt i to afsnit. Den første del sammenfatter de væsentligste resultater fra seniorboliganalysen. Konklusionen indeholder bl.a. de vigtigste nøgletal om de +50-åriges demografi, boligformer og økonomi foruden en opsummering af de vigtigste konklusioner om beboerne i seniorboliger. Desuden sammenfattes resultaterne om seniorernes boligønsker og flyttevalg samt de faktiske flyttemønstre og de egentlige potentialer ved, at seniorerne fraflytter parcelhuset.

Den anden del indeholder et sæt af anbefalinger, der er målrettet igangsættningen af de flyttekæder, der opstår, når seniorerne fraflytter parcelhuset. Anbefalingerne er målrettet kommuner og andre interessenter med interesse i at udvikle og drifte attraktive områder for seniorer. Anbefalingerne er opdelt i tre faser, der handler om hvert sit perspektiv; udvikling af boligudbuddet, planlægningen af områderne og livet i seniorboligerne.

9.1 Konklusioner

Denne undersøgelse har blandt andet givet svar på:

1. Hvor mange seniorer er der på landsplan, og hvilken alder har de?
2. Hvad bor seniorerne i?
3. Hvordan er seniorernes indkomst- og formueforhold?
4. Hvad karakteriserer tilflyttere til seniorboligprojekter?
Hvad kan få seniorer til at flytte ind i seniorboligerne?
5. Hvilket potentiale for befolkningsvækst kan etableringen af nye seniorboliger udløse?
6. Hvilke boliger har udbuddet af seniorboliger frigivet, og hvem bor nu i boligerne?
7. Flytter seniorerne lokalt eller over kommunegrænser?

HVOR MANGE SENIORER ER DER PÅ LANDSPLAN, OG HVILKEN ALDER HAR DE?
Antallet af seniorer stiger fortsat i løbet af det næste årti. Tendensen gælder særligt de +80-årige

Antallet af seniorer på +50 år forventes fortsat at stige i løbet af det næste årti. Særligt antallet af +80-årige forventes at stige markant som følge af, at mange personer i de store årgange vil runde 80 år inden for de kommende år, og at

borgerne i Danmark generelt lever længere. De ældste aldersgrupper bor sammen i længere tid, og de bor typisk i parcelhusene til en stadig højere alder. Hvis tendensen fortsætter, vil der på sigt være et stigende behov for seniorboliger til par.

HVAD BOR SENIORERNE I?

60 % af parcelhusene er optaget af +50-årige, og ca. 60 % af befolkningen ejer deres egen bolig indtil 80-årsalderen

Seniorboliganalysen viser, at ca. 60 % af parcelhusene er optaget af familier med mindst ét familiemedlem på +50 år. Tilflytningen til de seniorvenlige boliger er primært de 55-79-årige, og til seniorbofællesskaber er tilflytterne typisk de 60-79-årige. Der er dermed et stort potentiale for at frigive en betydelig del af parcelhusene til yngre børnefamilier, hvis seniorerne på 50-79 år fraflytter parcelhuset til fordel for en anden bolig, eksempelvis en seniorbolig.

Analysen af boligernes ejerforhold viser, at seniorerne bor i en ejerbolig til en stadig højere alder. Frem mod 80-årsalderen ejer op mod 60 % af befolkningen deres egen bolig, hvorefter andelen falder. Tendensen over det seneste årti viser, at lidt færre af de yngre seniorer under 65 år bor i privatejede boliger. Omvendt bor lidt flere af de ældre seniorer fra 65 til +85 år i privatejede boliger end tidligere. Tendensen blandt de ældre er sandsynligvis koblet til det faktum, at flere bor i parcelhusene til en højere alder.

HVORDAN ER SENIORERNES INDKOMST- OG FORMUEFORHOLD?

Købekraften for familier med mindst ét medlem på +50 er steget 27 %

Seniorerne har fået flere penge mellem hænderne det seneste årti, hvor købekraften for familier med mindst ét medlem på +50 år er steget med 27 %. Udviklingen dækker over, at de yngre seniorer har oplevet de største absolutte stigninger i den disponible indkomst, mens de ældste generationer har oplevet de største relative stigninger. Også pensionsformuerne er steget. Således er pensionsformuerne steget for alle aldersgrupper i perioden 2015-2020, men de allerældste aldersgrupper med de mindste pensionsformuer har ikke oplevet en betydelig stigning. Andelen af seniorer, der er tilknyttet arbejdsmarkedet, er steget betydeligt over det seneste årti, særligt aldersgruppen 60-64 år. En årsag er sandsynligvis, at effekten af en række politiske reformer mod at fastholde flere borgere i længere tid på arbejdsmarkedet er sat ind. Herunder kan særligt nævnes tilbagetrækningsreformen fra 2011, der har haft stor betydning for, at flere seniorer bliver på arbejdsmarkedet i længere tid. Når flere seniorer har en højere lønindkomst end tidligere, er det yderligere medvirkende til, at befolkningsgruppen på +50 år i 2020 samlet set har en betydeligt stærkere økonomi end for blot 10 år siden.

HVAD KARAKTERISERER TILFLYTTERE TIL SENIORBOLIGPROJEKTER?

Yngre seniorer foretrækker seniorvenlige boliger, mens ældre seniorer vælger seniorbofællesskaberne til

Undersøgelsen af seniorboligerne tegner et tydeligt billede. Boligerne i seniorbofællesskaberne bebos typisk af ældre seniorer, mens de seniorvenlige boliger har en overvægt af yngre seniorer. 75 % af beboerne har en årlig indkomst på 100-300.000 kr. Den gennemsnitlig formue for beboerne i referenceområderne

er 2.136.000 kr. Der er desuden registreret betydeligt forskelle mellem de enkelte referenceområder ift. indkomst og formue.

HVAD KAN FÅ SENIORER TIL AT FLYTTE IND I SENIORBOLIGERNE?

Seniorerne efterspørger tilgængelige og betalbare boliger med mulighed for samvær

Hver fjerde af de adspurgte seniorer på +50 år svarer, at det er sandsynligt eller meget sandsynligt, at de flytter inden for de næste fem år. Tendensen er størst blandt de yngre seniorer, men selv for de 70-75-årige svarer ca. 20 %, at de går med flytteplaner inden for de næste fem år. Den gode bolig ligger centralt og tilgængeligt, og så understøtter den en selvstændig tilværelse. Særligt lejeboligen er en betalbar og fleksibel boligform, der ikke kræver meget vedligehold fra den enkelte beboer. Næsten halvdelen af de respondenter, der kender til seniorbofællesskabet som boform, svarer, at det kunne være relevant for dem at bo sådan et sted. Omvendt afskrækker associationen til alderdom nogle borgere fra at bo i en seniorbolig.

HVILKET POTENTIALE FOR BEFOLKNINGSVÆKST KAN ETABLERINGEN AF NYE SENIORBOLIGER UDLØSE?

Ca. 10 % af alle parcelhuse i en kommune bliver beboet af en ny familie inden for 5 år

Analysen viser, at ca. 10 % af alle boligerne i kommunen potentielt bliver beboet af en ny familie inden for 5 år. Tilsvarende bliver ca. 10 % af alle parcelhuse i kommunen beboet af en ny familie inden for 5 år. Undersøgelsen viser også, at ca. 23 % af de 50-75-årige har konkret interesse i at bo i seniorbofællesskaber, og at ca. 19 % af de 50-75-årige ønsker at flytte i en lejlighed inden for de næste fem år. Der er således et stort potentiale for, at rigtig mange seniorer flytter bolig inden for de kommende fem år.

HVILKE BOLIGER HAR UDBUDET AF SENIORBOLIGER FRIGIVET, OG HVEM BOR NU I BOLIGERNE?

Ca. 40 % af fraflyttede boliger er parcelhuse, og de nye beboere i parcelhusene er ofte børnefamilier med høj tilknytning til arbejdsmarkedet

Når der opføres seniorvenlige boliger, er ca. 60 % af de første tilflyttere seniorer, og andelen stiger over tid. Ca. 40 % af fraflyttede boliger er parcelhuse, og de nye beboere i parcelhusene er ofte børnefamilier med høj tilknytning til arbejdsmarkedet og flere i personer i husstanden. Ca. hver fjerde tilflytter til en seniorbolig kommer fra en anden kommune, og der tegner sig et billede af, at tilflytterne er lidt mere ressourcestærke end de borgere, der flytter til en seniorbolig fra en anden bolig i samme kommune. Tilflytterne til de seniorvenlige boliger er typisk lidt yngre med lidt større indkomst og lidt lavere uddannelsesniveau end tilflyttere til bofællesskaberne.

FLYTTER SENIORERNE LOKALT ELLER OVER KOMMUNEGRÆNSER?

100 nye boliger i seniorbofællesskaber afføder 141 tilflyttere. Ca. 34 af dem er nye borgere i kommunen

Hvis der opføres 100 boliger i seniorbofællesskaber, viser beregningerne, at det i første omgang vil afføde omkring 141 tilflyttere. Heraf vil omkring 34 personer, svarende til knap 25 %, være nye borgere i kommunen. Den resterende andel af tilflyttere til seniorbofællesskaberne forventes at komme fra egen kommune og

her fraflytte deres nuværende bolig. Til de fraflyttede boliger forventes en tilflytning på i alt 136 personer, heraf ca. 30 fra andre kommuner.

9.2 anbefalinger

På baggrund af seniorboliganalysen er der udviklet et sæt af anbefalinger, som henvender sig til kommuner, udviklere og andre aktører med interesse i at etablere attraktive seniorboliger. Anbefalingerne er opdelt i tre kategorier, som omhandler udbuddet af seniorboliger, selve seniorboligerne og -områderne samt livet i seniorboligerne.

UDVIKLING AF SENIORBOLIGUDBUDET

Det første sæt af anbefalinger er målrettet udbuddet af seniorboliger. Anbefalingerne omhandler markedsføring af den attraktive seniorbolig samt en aktiv synliggørelse af udbuddet.

1. Markedsfør seniorboligerne gennem den attraktive fortælling

Som i alle andre boligtyper er beboergruppen i seniorvenlige boliger og seniorbofællesskaber sammensat af forskellige beboertyper. Alligevel opfatter mange +50-årige ikke sig selv som en del af målgruppen for de to boligtyper. I stedet er seniorvenlige boliger og seniorbofællesskaber forbundet med alderdom, sygdom eller med egentlige plejeboliger. Alene forestillingen om at flytte i en seniorbolig kan for mange +50-årige være nok til at blive boende endnu længere i parcelhuset.

For at starte en holdningsændring om seniorboligerne kan der med fordel fokuseres på at styrke selve fortællingen om seniorboligerne som spændende, attraktive og fleksible boliger målrettet en bred og aktiv beboergruppe. Det kan gøres gennem målrettet markedsføring, der gør op med stereotype forestillinger om seniorvenlige boliger og seniorbofællesskaber som institutionelle boligtilbud til ældre, plejekrævende borgere. Borgerne skal med andre ord få lyst til at vælge en seniorvenlig bolig til, fordi de identificerer sig med konceptet og føler sig stolte over at bo netop der.

Anbefaling: Tænk identifikation ind i markedsføringen af seniorvenlige boliger og seniorbofællesskaber for at gøre op med stereotype forestillinger om beboergruppen.

Erfaringer fra andre projekter: Broen i Køge Kyst er opført som såkaldte livsstilsboliger, hvor fællesnævnerne er friluftsliv og god mad snarere end alder. Her har beboerne med andre ord fået mulighed for at mødes om nye, fleksible værdi- og interessefællesskaber snarere end et fælles alderstrin.

2. Tilbyd overskuelige boligtyper med lavt vedligehold

For mange af de adspurgte borgere er en attraktiv bolig en overskuelig bolig. Det skyldes, at borgerne forbinder en overskuelig boligstørrelse med en vedligeholdelseslet bolig. Samtidig efterspørger flere borgere en bolig af nyere dato. For opfattelsen er, at en ny bolig er lettere at vedligeholde end en ældre bolig.

De adspurgte borgere forbinder typisk rækkehuset og lejligheden med et overskueligt antal kvadratmeter. Derfor kan etagebolig- og rækkehusbebyggelser være en velvalgt boligtype, hvis der skal etableres seniorvenlige boliger og seniorbofællesskaber i kommunen. For minimalt vedligehold er et aspekt, der i høj grad appellerer til målgruppen.

Anbefaling: Styrk udbuddet af overskuelige boligenheder med lavt vedligehold.

Erfaringer fra andre projekter: Seniorboligkonceptet Bovieran består af lejligheder med en åben planløsning på 62-104 m² samt elevator til alle etager. Lejlighedernes størrelse og stand bidrager til at gøre boligerne vedligeholdelseslette.

3. Synliggør udbuddet af seniorboliger

Lange ventelister og et lavt udbud af seniorvenlige boliger og seniorbofællesskaber i hjemkommunen er med til at forhindre borgere i at flytte til en anden bolig, der passer bedre til deres aktuelle livssituation. Mange borgere foretrækker at blive boende i deres lokalområde. De fleste har deres nærmeste omgangskreds i lokalområdet, venner og familie bor tæt på, og vejen til skoven, supermarkedet eller det lokale aktivitetscenter er tryk og velkendt.

For at fastholde en interesse i kommunens udbud af seniorvenlige boliger og seniorbofællesskaber bør det være nemt og overskueligt for borgerne at få kendskab til det aktuelle udbud af lokale seniorboliger, ligesom det skal være let at orientere sig om tidshorizonten for at flytte ind i en eventuel ny bolig. Der kan f.eks. skabes større synlighed omkring kommunens boligudbud ved at kortlægge boligernes placering i forhold til udvalgte lokalområder, offentliggøre ventelister på kommunens seniorvenlige boliger og seniorbofællesskaber eller invitere borgere indenfor til åbent-hus i deres lokale seniorbofællesskab eller seniorvenlige bolig.

Anbefaling: Synliggør kommunens udbud af seniorvenlige boliger og seniorbofællesskaber gennem åbent-hus-arrangementer, offentlige ventelister og kortlægning af boligernes placering i forhold til udvalgte lokalområder.

Erfaringer fra andre projekter: Via forskellige hjemmesider kan nysgerrige borgere blive klogere på udvalget af seniorbofællesskaber eller få hjælp til at starte deres eget. På Videncentret Bolius' hjemmeside kan potentielle beboere danne sig et overblik over udbuddet af seniorbofællesskaber i deres lokalområde ved hjælp af en kortlægning af både etablerede og kommende seniorbofællesskaber. På Bofællesskab.dk kan der søges i et kartotek af bofællesskaber på baggrund af kriterier som aldersgrupper, ejerform og kommune, mens Almenr matcher potentielle beboere og bofællesskaber med hinanden.

PLANLÆGNING AF SENIORBOLIGOMRÅDER

Det andet sæt af anbefalinger omhandler planlægningen og udviklingen af selve seniorboligområderne. Anbefalingerne omhandler professionelt organiserede udviklingsselskaber, der målrettes etablering af betalbare og vedligeholdelsesfri seniorboligområder.

4. Professionel organisering af udviklingen af seniorboliger

Planlægning og realisering af seniorboligområder kræver involvering af mange parter og kompetencer. Særligt seniorbofællesskaber vinder frem som boform, men det er stadig nyt – også for mange kommuner, developere og boligorganisationer. For at opnå succes med planlægning, udvikling og drift af seniorvenlige boliger og seniorbofællesskaber er det afgørende, at processen fra indledende dialog, udarbejdelse af værdiprogram, udbud af entreprisen, projektering og den endelige realisering hjælpes godt på vej af erfarne og kompetente kræfter. Her spiller særligt bygherre en stor rolle.

For at sikre en tryk proces mod opførelsen af seniorboliger kan det være en fordel at styrke en professionel organisering, hvor de rette kompetencer inddrages til rette tid. Omfanget og karakteren af samarbejdet kan tilpasses det enkelte projekt baseret på erfaringer og kompetencer i aktørgruppen.

Anbefaling: Styrk den professionelle organisering omkring opførelsen af seniorbofællesskaber, så de rette kompetencer inddrages til rette tid.

Erfaringer fra andre projekter: I Thomas B. Thriges Gade i Odense var de kommende beboere i tæt dialog med både kommune, entreprenører og pengeinstitutter, da de skulle starte et bofællesskab. Derigennem fik de bl.a. skabt en stærk bygherreorganisation, som sikrede at de rette kompetencer var til rådighed undervejs i projektperioden. Processen er indgående beskrevet i erfaringsopsamlingen *En byggegruppe bliver til – Erfaringer fra byggegruppen Thomas B. Thrige*.

5. Tilbyd det bedste fra de almene lejeboliger

Hver anden af de adspurgte seniorer svarer direkte, at de ville vælge en almen lejebolig som deres næste bolig. For nogle borgere handler det om at få en husleje, de bedre kan betale. For andre betyder det meget at få frigjort værdier, der er bundet i deres nuværende ejendom for i stedet at leje deres næste bolig. Yderligere svar er relateret til ønsket om hjælp til udbedringer, drift mv., som følger med en almen lejebolig.

Seniorvenlige boliger eller seniorbofællesskaber i kommunen kan med fordel etableres i samarbejde med et alment boligselskab. For den almene lejebolig repræsenterer en boligform, der appellerer til mange i målgruppen. Samtidig kan særligt attraktive elementer fra den almene bolig anvendes aktivt i nye boligtilbud med andre ejerformer. Det kan eksempelvis være betalbarhed eller hjælp til istandsættelse og reparationer.

Anbefaling: Styrk udbuddet af betalbare boliger i kommunen målrettet seniorer, og indarbejd kvalitetene ved den almene lejebolig i kommunens øvrige

boligtilbud. Det er særligt vigtigt at imødekomme målgruppens ønske om hjælp til reparationer og en husleje, der er til at betale.

Erfaringer fra andre projekter: Det almene seniorbofællesskab, Ovalen, er udført i et partnerskab mellem Albertslund Kommune, KAB, Boligselskabet AKB og Realania. Et af projektets målsætninger er at skabe et inkluderende bofællesskab, hvor lejlighederne er til at betale. Målsætningen er beskrevet i værdiprogrammet *Ovalen – Værdiprogram for +55 Fællesskab i Roholmparken*.

DET GODE LIV I SENIORBOLIGEN

Det tredje og sidste sæt af anbefalinger omhandler det gode hverdagsliv i seniorboligerne. Anbefalingerne er særligt målrettet udviklingen af socialt samvær og samhørighed samt et niveau af selvstændighed.

6. Skab aktivitetsskabende rum

Det er vigtigt at skabe rammerne for en inspirerende hverdag i seniorboligerne, der stimulerer beboerne både fysisk og mentalt. Lysten til at lære og kaste sig ud i nye projekter bliver ikke nødvendigvis mindre med alderen, og gør-det-selv-projekter er en måde, hvorpå beboerne kan sætte et personligt præg på deres bolig. Seniorboligen, hvad end der er tale om en seniorvenlig bolig eller et seniorbofællesskab, skal gerne føles personlig og signalere den enkelte borgers personlige stil og identitet. Få personer trives med en identitetsløs indretning.

Et seniorbofællesskab kan understøtte virkelysten ved at tilbyde beboerne aktivitetsskabende rum. Det kan være et væksthus, et makerspace eller et lydstudie. Værkstederne kan tilbyde beboerne nogle ekstra, aktivitetsskabende elementer, der kan medvirke til at skabe en særlig stemning for både området og den enkelte bolig. Samtidig giver sysler og gør-det-selv-projekter beboerne noget at være sammen om, og det understøtter fællesskab på tværs.

Anbefaling: Understøt beboernes fysiske og mentale velbefindende såvel som ejerskabet over egen bolig igennem aktivitetstilbud, værksteder og hobbyrum, der inspirerer den enkelte og inviterer til samvær på tværs.

Erfaringer fra andre projekter: I Horsens planlægges "Det dynamiske bofællesskab", hvor fællesfaciliteter placeres som perler på en snor op igennem bygningsens syv etager. Hver etage rummer nicher til ophold og spontane møder, så den traditionelle trappeopgang bliver katalysator for uformelle hverdagsfællesskaber.

7. Byg samværet ind i boligen

For mange borgere er det daglige, sociale samvær en betydelig livskvalitet ved at bo i en seniorbolig. Særligt seniorbofællesskaberne prioriterer de sociale aspekter. Når der skal opføres eller omdannes til seniorboliger, især til seniorbofællesskaber, er der en særlig mulighed for at tænke samværet ind i byggeriet og gøre fællesskabet nærværende i det fysiske rum.

For at gøre seniorboliger mere attraktive kan byggeriet indrettes med kloge kvadratmeter, der forkorter afstanden til en uformel snak med naboen, og hvor

indretningen af mødesteder inviterer til at hilse på. Praktiske funktioner som tøjvask, cykelparkering og madlavning kan også kombineres med opholdsmuligheder og hyggelige nicher.

Anbefaling: Inviter til socialt samvær på tværs af beboere ved at indrette mødesteder, nicher og opholdszoner på fælles inden- og udendørsarealer.

Erfaringer fra andre projekter: I værdiprogrammet for +60 fællesskabet på Grønttorvet har beboerne arbejdet med en målsætning om 'Lidt færre m². Mange flere muligheder.' Konkret betyder det, at overflødige kvadratmeter er skåret væk til fordel for fællesfaciliteter som bibliotek, bryggers, værksted og orangeri. Ambitionen er udfoldet i værdiprogrammet *+60 fællesskabet på Grønttorvet*.

8. Understøt en selvstændig tilværelse gennem byfortætning

Mange +50-årige står overfor en ny livsfase, når børnene flytter hjemmefra, pensionsalderen nærmer sig, eller når helbredet begynder at give udfordringer. Den nye livsfase er starten på nye behov, og oplevelsen af selvstændighed er afgørende for borgernes valg af bolig. Understøtter boligen borgeren i at klare sig selv så længe som muligt? Eller skaber boligen unødvendige udfordringer i borgerens hverdag?

For at sikre borgerne en selvstændig tilværelse så længe som muligt, kan der eksempelvis anlægges en fortætningsstrategi i forbindelse med planlægningen af seniorvenlige boliger og seniorbofællesskaber i kommunen. Strategien kan understøtte kortere afstande til hverdagens destinationer som indkøbsmuligheder, sundhedstilbud og kollektiv transport. På samme måde kan gode gang- og cykelruter styrke forbindelserne i lokalområdet og dermed mindske den mentale afstand mellem borgerens bolig og daglige destinationer.

Anbefaling: Anlæg en fortætningsstrategi i planlægningen af boliger eller tydeliggør nærheden imellem bolig og centrale hverdagsdestinationer ved at kortlægge eksisterende adgangsveje og forbindelser.

Erfaringer fra andre projekter: I Broen, et boligfællesskab for 50+-årige, har man valgt at samle så mange funktioner i bebyggelsen som muligt. Konkret betyder det, at drivhus, vaskeri, parkering, motionsrum m.v. er placeret der, hvor beboerne naturligt befinder sig. Nærheden til relevante funktioner understøtter en selvstændig hverdag og gør udflugter til lokalområdet til en rekreativ oplevelse. Broens fysiske og organisatoriske rammer er evalueret i rapporten *Hverdagsliv, fysiske rammer og organisering af bofællesskabet Broen, Køge Kyst*.

Bilag A Seniorboligprojekter

I det følgende præsenteres en oversigt over udvalgte opførte seniorboligprojekter samt de beboere, der er flyttet ind. Udvælgelsen af seniorboligprojekter er sket ud fra en helhedsbetragtning, herunder hensyn til validitet, krav til data og omfanget af antal boliger og personer.

Der er identificeret 23 relevante boligområder. Af de 23 områder er ni områder seniorbofællesskaber, og 14 områder er boligprojekter med seniorvenlige boliger. De socioøkonomiske data er opgjort af Danmarks Statistik og knytter sig til de beboere, der er registreret på adresserne i 2020.

For de seniorvenlige boliger er der udpeget en række byggerier, som i praksis har vist sig at tiltrække en stor andel af tilflyttere over 50 år. Byggerierne indgår i øvrigt i det almindelige boligudbud for alle aldersgrupper og familietyper. De ni seniorbofællesskaber er udvalgt, fordi de har kunnet identificeres som seniorbofællesskaber, er opført og tilflyttet i perioden 2010-20 og af en vis størrelse.

Data om seniorboligprojekterne er hentet fra Danmarks Statistiks Registerdata og suppleret og verificeret med BBR-udtræk og desk research. Data om adgangsbetingelser, fælles faciliteter og prisniveau er ikke tilgængelig i et sammenligneligt register, og data er derfor indsamlet via desk research. Denne viden er mindre sikker og desuden ikke tilgængelig for alle områder.

A.1 Seniorbofællesskaber

Blandt seniorbofællesskaberne er der medtaget de projekter, som har kunnet identificeres som seniorbofællesskaber, som er opført og tilflyttet i perioden 2010-20 og som har en vis størrelse målt på antal boligheder og beboere.

I de statistiske udtræk herunder angives det samlede antal boliger, beboere og husstande i projektet samt en række gennemsnit af socioøkonomiske og demografiske parametre såsom indkomst, formue, gennemsnitsalder og familieforhold.

Data er som hovedregel hentet fra Danmarks Statistiks Forskerservice samt suppleret og verificeret med BBR-udtræk og desk research. For de fleste variable er data således registerdata fra Danmarks Statistik om boliger og beboere. Data om adgangsbetingelser, fælles faciliteter og prisniveau er ikke tilgængelig i et sammenligneligt register. Her er der tale om tilgængelig viden fra desk research. Denne er mindre sikker og desuden ikke tilgængelig for alle områder.

Nedenfor ses en oversigt over, hvordan de forskellige opgørelser er foretaget og dermed også hvilke datakilder, der ligger til grund for de deskriptive data, der er indsamlet for hvert boligområde.

DATAINDHOLD

Opført*Boligernes opførelsesår og/eller året for den første tilflytning*

Boligtype	<i>Boligernes type, eksempelvis etagebolig eller rækkehuse</i>
Ejerform	<i>Boligernes ejerform, eksempelvis almene boliger eller privatejede</i>
Boligernes antal og størrelse	<i>Antal boliger og hvilket interval boligarea- lerne ligger indenfor opgjort i kvm.</i>
Prisniveau	<i>Prisniveau for boligerne (fundet gennem desk research)</i>
Adgangsbetingelser	<i>Særlige begrænsninger i, hvem der kan tilbydes en bolig i seniorbofællesskabet (fundet gennem desk research)</i>
Fælles faciliteter	<i>Fælles faciliteter i seniorbofællesskabet (fundet gennem desk research)</i>
Antal beboere og hus- stande	<i>Antallet af beboere og husstande i bolig- området, ultimo 2020</i>
Kommune	<i>Beliggenhedskommune for boligerne</i>
Gennemsnitsalder	<i>Gennemsnitsalder for beboerne i seniorbo- fællesskabet</i>
Husstandstype	<i>Andel husstande i målgruppen, der består af par hhv. enlige</i>
Husstandsstørrelse	<i>Gennemsnitligt antal beboere pr. husstand</i>
Gennemsnitsindkomst	<i>Gennemsnitlig disponibel indkomst pr. person opgjort i 2019.</i>
Gennemsnitsformue	<i>Gennemsnitlig formue pr. person opgjort i 2019. Formuen er opgjort som summen af den private formue og pensionsformuen opgjort af Danmarks Statistik</i>
Videregående uddan- nelse	<i>Andel med videregående uddannelse (kort, mellemlang, lang eller forsker)</i>
Andel beskæftigede	<i>Andelen af beboerne der er registreret som havende hel- eller deltidsstilling</i>

KAMELIAHUS, VALBY, KØBENHAVN

Opført 2019

Boligtype	Lejligheder
Ejerform	Lejeboliger
Boligernes antal og størrelse	49 boliger á 66-104 m ²
Prisniveau	Fra 7.575, -
Adgangsbetingelser	60+ år
Fælles faciliteter	Tagterrasse, væksthuse, fællesrum, udekøkken og fælleskøkken
Antal beboere og husstande	54 beboere i 45 husstande
Kommune	København
Gennemsnitsalder	69,4
Husstandstype	36 enlige og 9 par
Husstandsstørrelse	1,2
Gennemsnitsindkomst	243.000
Gennemsnitsformue	1.698.000
Videregående uddannelse	65 %
Andel beskæftigede	37 %

DIAKONISSESTIFTELSEN, FREDERIKSBERG

Opført 2018

Boligtype	Lejligheder
Ejerform	Lejeboliger
Boligernes antal og størrelse	47 boliger á 80-119 m ²
Prisniveau	Fra 12.500, -
Adgangsbetingelser	55+ år uden hjemmeboende børn
Fælles faciliteter	Grønne arealer og fælleslokale
Antal beboere og husstande	62 beboere i 46 husstande
Kommune	København
Gennemsnitsalder	77,4
Husstandstype	30 enlige og 16 par
Husstandsstørrelse	1,3
Gennemsnitsindkomst	295.000
Gennemsnitsformue	3.999.000
Videregående uddannelse	61 %
Andel beskæftigede	10 %

FÆRGELEJET, NYBORG

Opført 2018

Boligtype	Lejligheder
Ejerform	Almene lejeboliger
Boligernes antal og størrelse	39 boliger á 84, 102 og 115 m ²
Prisniveau	Mellem 6.170, - og 8.450, -
Adgangsbetingelser	50+ år uden hjemmeboende børn (ved par er det tilstrækkeligt at én i husstanden er fyldt 50) samt at kunne tilslutte sig værdigrundlaget
Fælles faciliteter	Fælleshus og værksted
Antal beboere og husstande	67 beboere i 39 husstande
Kommune	Nyborg
Gennemsnitsalder	71,6
Husstandstype	11 enlige og 28 par
Husstandsstørrelse	1,7
Gennemsnitsindkomst	225.000
Gennemsnitsformue	1.584.000
Videregående uddannelse	48 %
Andel beskæftigede	16 %

SUNDBAKKEN, HORSSENS

Opført 2019

Boligtype	Lejligheder
Ejerform	Lejeboliger (selvejende institution)
Boligernes antal og størrelse	30 boliger á 66, 81, 88 og 95 m ²
Prisniveau	Fra 5.900, - månedligt
Adgangsbetingelser	50+ år uden hjemmeboende børn (ved par er det tilstrækkeligt, at én i husstanden er fyldt 50)
Fælles faciliteter	Have, fælleshus med opholdsrum, køkken, toiletter, gæsteværelser og terrasser
Antal beboere og husstande	36 beboere i 29 husstande
Kommune	Horsens
Gennemsnitsalder	68,0
Husstandstype	21 enlige og 8 par
Husstandsstørrelse	1,2
Gennemsnitsindkomst	333.000
Gennemsnitsformue	2.726.000
Videregående uddannelse	58 %
Andel beskæftigede	36 %

DALEN, HELSINGØR

Opført 2019

Boligtype	Lejligheder
Ejerform	Almene lejeboliger
Boligernes antal og størrelse	40 boliger á 61-112 m ²
Prisniveau	Mellem 7.000, - og 11.500, -
Adgangsbetingelser	Mærket til personer over 55 år som ønsker et socialt boligfællesskab
Fælles faciliteter	Stor taghave med pergola
Antal beboere og husstande	49 beboere i 36 husstande
Kommune	Helsingør
Gennemsnitsalder	70,0
Husstandstype	23 enlige og 13 par
Husstandsstørrelse	1,4
Gennemsnitsindkomst	218.000
Gennemsnitsformue	1.278.000
Videregående uddannelse	41 %
Andel beskæftigede	39 %

STRANDHUSENE, HADERSLEV

Opført 2011

Boligtype	Lejligheder
Ejerform	Almene lejeboliger
Boligernes antal og størrelse	48 boliger á 75, 85 og 100 m ²
Prisniveau	Mellem 5.300, - og 6.630, -
Adgangsbetingelser	50 år og visiteret af afdelingens bestyrelse
Fælles faciliteter	170 m ² fælleshus med terrasse
Antal beboere og husstande	71 beboere i 47 husstande
Kommune	Haderslev
Gennemsnitsalder	75,0
Husstandstype	23 enlige og 24 par
Husstandsstørrelse	1,5
Gennemsnitsindkomst	170.000
Gennemsnitsformue	772.000
Videregående uddannelse	25 %
Andel beskæftigede	7 %

THORS BAKKE, RANDERS

Opført 2011

Boligtype	Lejligheder
Ejerform	Almene lejeboliger
Boligernes antal og størrelse	50 boliger á 85-117 m ²
Prisniveau	Mellem 6.210, - og 8.090, -
Adgangsbetingelser	50+ år uden hjemmeboende børn
Fælles faciliteter	Fællesarealer, fælleskøkken, tagterrasse samt internetcafé, bibliotek m.m.
Antal beboere og husstande	67 beboere i 47 husstande
Kommune	Randers
Gennemsnitsalder	76,0
Husstandstype	27 enlige og 20 par
Husstandsstørrelse	1,4
Gennemsnitsindkomst	169.000
Gennemsnitsformue	674.000
Videregående uddannelse	15 %
Andel beskæftigede	3 %

KØBMAGERGADE SENIORBO, FREDERICIA

Opført 2017
(23 af boligerne er omdannet fra skole i 2017)

Boligtype	Lejligheder
Ejerform	Almene lejeboliger
Boligernes antal og størrelse	53 boliger á 76-113 m ²
Prisniveau	Mellem 5.310, - og 7.940, -
Adgangsbetingelser	55+ år uden hjemmeboende børn og at være indstillet på at indgå i et fællesskab
Fælles faciliteter	Fælleslokaler, værksted, gæsteværelser
Antal beboere og husstande	78 beboere i 52 husstande
Kommune	Fredericia
Gennemsnitsalder	75,0
Husstandstype	26 enlige og 26 par
Husstandsstørrelse	1,5
Gennemsnitsindkomst	185.000
Gennemsnitsformue	1.066.000
Videregående uddannelse	24 %
Andel beskæftigede	12 %

VED LANDSOLDATEN, FREDERICIA

Opført 2017

Boligtype	Lejligheder
Ejerform	Almene lejeboliger
Boligernes antal og størrelse	31 boliger á 66-108 m ²
Prisniveau	Mellem 4.950, - og 8.000, -
Adgangsbetingelser	55+ år uden hjemmeboende børn og være indstillet på at indgå i et fællesskab
Fælles faciliteter	Gæsteværelser, petanquebane
Antal beboere og husstande	33 beboere i 31 husstande
Kommune	Fredericia
Gennemsnitsalder	81,2
Husstandstype	29 enlige og 2 par
Husstandsstørrelse	1,1
Gennemsnitsindkomst	193.000
Gennemsnitsformue	524.000
Videregående uddannelse	12 %
Andel beskæftigede	3 %

A.2 Seniorvenlige boliger

For de seniorvenlige boliger er der udpeget en række byggerier, som i praksis har vist sig at tiltrække en stor andel af tilflyttere over 50 år. Nogle er mere eller mindre målrettet aldersgruppen, men ingen af dem har deciderede adgangskrav på alder eller familietype som seniorbofællesskaberne typisk har. De indgår derfor i det almindelige boligudbud og kan tilflyttes af alle aldersgrupper og familietyper.

I de statistiske data for boligerne angives det samlede antal boliger samt det samlede antal beboere og husstande i boligområdet. Derudover angives hvor mange beboere og husstande, der er i målgruppen. Det vil sige, de husstande der opfylder, at adressen indeholder én eller to personer over 50 år uden hjemmeboende børn. I tilfælde hvor en person over 50 år bor sammen med en partner, der er under 50 år, er denne husstand medtaget i analysen. Alle beboerne i disse husstande er medtaget i datagrundlaget for de efterfølgende opgørelser af indkomst- og formueniveauer, uddannelsesniveau m.m.

Data er som hovedregel hentet fra Danmarks Statistiks Forskerservice samt suppleret og verificeret med BBR-udtræk og desk research. For de fleste variable er data således registerdata fra Danmarks Statistik om boliger og beboere. Data om prisniveau er ikke tilgængeligt i et sammenligneligt register. Her er der tale om tilgængelig viden fra desk research. Denne er mindre sikker og desuden ikke tilgængelig for alle områder.

Nedenfor ses en oversigt over, hvordan de forskellige opgørelser er foretaget og dermed også hvilke datakilder, der ligger til grund for de deskriptive data, der er indsamlet for hvert boligområde.

DATAINDHOLD

Opført	<i>Boligernes opførelsesår og/eller året for den første tilflytning</i>
Boligtype	<i>Boligernes type, eksempelvis etagebolig eller rækkehuse</i>
Ejerform	<i>Boligernes ejerform, eksempelvis almene boliger eller privatejede</i>
Boligernes antal og størrelse	<i>Antal boliger, og hvilket interval boligarea- lerne ligger indenfor opgjort i kvm.</i>
Prisniveau	<i>Prisniveau for boligerne (fundet gennem desk research)</i>
Antal beboere og hus- stande	<i>Antallet af beboere og husstande i bolig- området, ultimo 2020</i>
Antal beboere og hus- stande i målgruppen	<i>Antallet af beboere og husstande i bolig- området, der er over 50 år hvor husstan- den består af én eller to personer uden hjemmeboende børn, hvor mindst én er over 50 år, ultimo 2020.</i>
Kommune	<i>Beliggenhedskommune for boligerne</i>
Gennemsnitsalder	<i>Gennemsnitsalder for beboerne i den seni- orvenlige bolig</i>
Husstandstype	<i>Andel husstande i målgruppen, der består af par hhv. enlige</i>
Husstandsstørrelse	<i>Gennemsnitligt antal beboere pr. husstand</i>
Gennemsnitsindkomst	<i>Gennemsnitlig disponibel indkomst pr. person opgjort i 2019.</i>
Gennemsnitsformue	<i>Gennemsnitlig formue pr. person opgjort i 2019. Formuen er opgjort som summen af den private formue og pensionsformuen opgjort af Danmarks Statistik</i>
Videregående uddan- nelse	<i>Andel med videregående uddannelse (kort, mellemlang, lang eller forsker)</i>
Andel beskæftigede	<i>Andelen af beboerne der er registreret som havende hel- eller deltidsstilling</i>

EMIL MØLLERS GÅRD, HORSENS

Opført 2012

Boligtype	Lejligheder
Ejerform	Almene boliger
Boligernes antal og størrelse	80 boliger á 69-105 m ²
Prisniveau	Mellem 5.100, - og 7.225, -
Antal beboere og husstande	113 beboere i 80 husstande
Antal beboere og husstande i målgruppen	88 beboere i 66 husstande
Kommune	Horsens
Gennemsnitsalder	72,2 år
Husstandstype	44 enlige og 22 par
Husstandsstørrelse	1,3
Gennemsnitsindkomst	170.000 DKK
Gennemsnitsformue	611.000 DKK
Videregående uddannelse	9 %
Andel beskæftigede	10 %

GODSBANEGADE, HORSSENS

Opført 2015-16

Boligtype	Lejligheder
Ejerform	Almene boliger
Boligernes antal og størrelse	60 boliger á 64-102 m ²
Prisniveau	Mellem 4.900, - og 7.500, -
Antal beboere og husstande	88 beboere i 60 husstande
Antal beboere og husstande i målgruppen	72 beboere i 54 husstande
Kommune	Horsens
Gennemsnitsalder	74,7
Husstandstype	36 enlige og 18 par
Husstandsstørrelse	1,3
Gennemsnitsindkomst	178.000
Gennemsnitsformue	697.000
Uddannelse	7 %
Andel beskæftigede	10 %

RASMUS ØSTERGAARDS HAVE, HORSSENS

Opført 2012 og 2017-18

Boligtype	Lejligheder
Ejerform	Almene boliger
Boligernes antal og størrelse	59 boliger af 89-114 m ²
Prisniveau	Mellem 7.000, - og 8.900, -
Antal beboere og husstande	115 beboere i 59 husstande
Antal beboere og husstande i målgruppen	53 beboere i 37 husstande
Kommune	Horsens
Gennemsnitsalder	71,4
Husstandstype	21 enlige og 16 par
Husstandsstørrelse	1,4
Gennemsnitsindkomst	182.000
Gennemsnitsformue	915.000
Videregående uddannelse	17 %
Andel beskæftigede	11 %

DE FEM SØSTRE, VEJLE

Opført

2011, 2013, 2014 og 2016
Nr. 3-9 ligger indenfor perioden og er
medtaget

Boligtype	Lejligheder
Ejerform	Ejerlejligheder (144 boliger) Almene boliger (60 boliger)
Boligernes antal og størrelse	204 boliger af 55-135 m ²
Prisniveau	Mellem 4.720, - og 8.900, - for almene boliger Ejerlejligheder solgt for mellem 2,1 og 4,5 mio. kr. de sidste 3 år
Antal beboere og husstande	302 beboere i 204 husstande
Antal beboere og husstande i målgruppen	239 beboere i 159 husstande
Kommune	Vejle
Gennemsnitsalder	70,4
Husstandstype	79 enlige og 80 par
Husstandsstørrelse	1,5
Gennemsnitsindkomst	331.000
Gennemsnitsformue	3.136.000
Videregående uddannelse	36 %
Andel beskæftigede	28 %

HAVNEPARKEN, VEJLE

Opført 2018

Boligtype	Lejligheder
Ejerform	Ejerlejligheder (32 boliger) Almene boliger (27 boliger)
Boligernes antal og størrelse	59 boliger á 94-175 m ²
Prisniveau	Mellem 7.200, - og 9.400, - for almene boliger Ejerlejligheder solgt for mellem 2,3 og 3,5 mio. kr. de sidste 3 år
Antal beboere og husstande	112 beboere i 58 husstande
Antal beboere og husstande i målgruppen	58 beboere i 35 husstande
Kommune	Vejle
Gennemsnitsalder	68,0
Husstandstype	12 enlige og 23 par
Husstandsstørrelse	1,7
Gennemsnitsindkomst	304.000
Gennemsnitsformue	3.357.000
Videregående uddannelse	33 %
Andel beskæftigede	41 %

BØLGEN, VEJLE

Opført

2015-18

Nr. 1-11 ligger indenfor perioden og er medtaget

Boligtype	Lejligheder
Ejerform	Ejerlejligheder
Boligernes antal og størrelse	63 boliger á 89-256 m ²
Prisniveau	Ejerlejligheder solgt for mellem 2,8 og 6,4 mio. kr. de sidste 3 år
Antal beboere og husstande	101 beboere i 58 husstande
Antal beboere og husstande i målgruppen	63 beboere i 38 husstande
Kommune	Vejle
Gennemsnitsalder	65,4
Husstandstype	13 enlige og 25 par
Husstandsstørrelse	1,7
Gennemsnitsindkomst	465.000
Gennemsnitsformue	6.628.000
Videregående uddannelse	52 %
Andel beskæftigede	59 %

HAVNEN, VEJLE

Opført

2013 og 2017-19

Boligtype	Lejligheder
Ejerform	Ejerlejligheder (142 boliger) Almene boliger (119 boliger) Lejeboliger (107 boliger)
Boligernes antal og størrelse	368 boliger á 48-409 m ²
Prisniveau	Mellem 4.400, - og 9.890, - for almene boliger Ejerlejligheder solgt for mellem 2,3 og 29,0 mio. kr. de sidste 3 år
Antal beboere og husstande	550 beboere i 327 husstande
Antal beboere og husstande i målgruppen	331 beboere i 216 husstande
Kommune	Vejle
Gennemsnitsalder	67,6
Husstandstype	101 enlige og 115 par
Husstandsstørrelse	1,5
Gennemsnitsindkomst	288.000
Gennemsnitsformue	2.619.000
Videregående uddannelse	31 %
Andel beskæftigede	38 %

Ø-HUSENE OG ADOLFSVEJ, BJERRINGBRO

Opført 2012-16

Boligtype	Lejligheder (48 boliger) Parcelhuse (16 boliger)
Ejerform	Almene boliger (16 boliger) Lejeboliger (48 boliger)
Boligernes antal og størrelse	64 boliger á 87-123 m ²
Prisniveau	Mellem 6.360, - og 6.960, - for almene boliger
Antal beboere og husstande	101 beboere i 64 husstande
Antal beboere og husstande i målgruppen	82 beboere i 57 husstande
Kommune	Viborg
Gennemsnitsalder	80,1
Husstandstype	32 enlige og 25 par
Husstandsstørrelse	1,4
Gennemsnitsindkomst	162.000
Gennemsnitsformue	740.000
Videregående uddannelse	12 %
Andel beskæftigede	4 %

LISEBORG BAKKE, VIBORG

Opført 2015-17

Boligtype	Rækkehuse
Ejerform	Almene boliger
Boligernes antal og størrelse	56 boliger á 90-115m ²
Prisniveau	Mellem 7.230, - og 8.900, -
Antal beboere og husstande	109 beboere i 56 husstande
Antal beboere og husstande i målgruppen	54 beboere i 37 husstande
Kommune	Viborg
Gennemsnitsalder	69,9
Husstandstype	20 enlige og 17 par
Husstandsstørrelse	1,5
Gennemsnitsindkomst	190.000
Gennemsnitsformue	886.000
Videregående uddannelse	19 %
Andel beskæftigede	35 %

RÆKKEHUSE I ASMILD, VIBORG

Opført 2010-12, 2013-14, 2018-19

Boligtype	Rækkehuse
Ejerform	Almene boliger (57 boliger) Lejeboliger (33 boliger)
Boligernes antal og størrelse	90 boliger á 87-120m ²
Prisniveau	Mellem 8.880, - og 9.950, - for almene boliger
Antal beboere og husstande	157 beboere i 90 husstande
Antal beboere og husstande i målgruppen	92 beboere i 64 husstande
Kommune	Viborg
Gennemsnitsalder	73,3
Husstandstype	36 enlige og 28 par
Husstandsstørrelse	1,4
Gennemsnitsindkomst	201.000
Gennemsnitsformue	1.279.000
Videregående uddannelse	19 %
Andel beskæftigede	17 %

LEJLIGHEDER VED SØNDERSØ, VIBORG

Opført 2010-14

Boligtype	Lejligheder
Ejerform	Almene boliger (48 boliger) Ejerlejligheder (41 boliger)
Boligernes antal og størrelse	89 boliger á 97-311 m ²
Prisniveau	Mellem 7.060, - og 8.940, - for almene boliger Ejerlejligheder solgt for mellem 1,9 og 3,7 mio. kr. de sidste 3 år
Antal beboere og husstande	136 beboere i 89 husstande
Antal beboere og husstande i målgruppen	116 beboere i 81 husstande
Kommune	Viborg
Gennemsnitsalder	75,5
Husstandstype	46 enlige og 35 par
Husstandsstørrelse	1,4
Gennemsnitsindkomst	266.000
Gennemsnitsformue	2.734.000
Videregående uddannelse	31 %
Andel beskæftigede	18 %

SØNDRE HAVN SYD, KØGE

Opført 2017-19

Boligtype	Lejligheder
Ejerform	Ejerlejligheder
Boligernes antal og størrelse	171 boliger á 65-220 m ²
Prisniveau	Ejerlejligheder solgt for mellem 1,7 og 7,7 mio. kr. de sidste 3 år
Antal beboere og husstande	279 beboere i 162 husstande
Antal beboere og husstande i målgruppen	155 beboere i 99 husstande
Kommune	Køge
Gennemsnitsalder	64,3
Husstandstype	43 enlige og 56 par
Husstandsstørrelse	1,6
Gennemsnitsindkomst	362.000
Gennemsnitsformue	4.144.000
Videregående uddannelse	48 %
Andel beskæftigede	55 %

BOHOLTEPARKEN, KØGE

Opført 2014

Boligtype	Lejligheder
Ejerform	Almene boliger
Boligernes antal og størrelse	85 boliger á 66-105 m ²
Prisniveau	Mellem 5.830, - og 8.580, -
Antal beboere og husstande	156 beboere i 85 husstande
Antal beboere og husstande i målgruppen	85 beboere i 57 husstande
Kommune	Køge
Gennemsnitsalder	71,8
Husstandstype	29 enlige og 28 par
Husstandsstørrelse	1,5
Gennemsnitsindkomst	190.000
Gennemsnitsformue	699.000
Videregående uddannelse	11 %
Andel beskæftigede	22 %

ORKESTERVEJ, KØGE

Opført 2010-12

Boligtype	Lejligheder
Ejerform	Almene boliger
Boligernes antal og størrelse	126 boliger á 77-115 m ²
Prisniveau	Mellem 7.320, - og 9.570, -
Antal beboere og husstande	223 beboere i 126 husstande
Antal beboere og husstande i målgruppen	130 beboere i 91 husstande
Kommune	Køge
Gennemsnitsalder	73,5
Husstandstype	52 enlige og 39 par
Husstandsstørrelse	1,4
Gennemsnitsindkomst	198.000
Gennemsnitsformue	782.000
Videregående uddannelse	12 %
Andel beskæftigede	19 %

