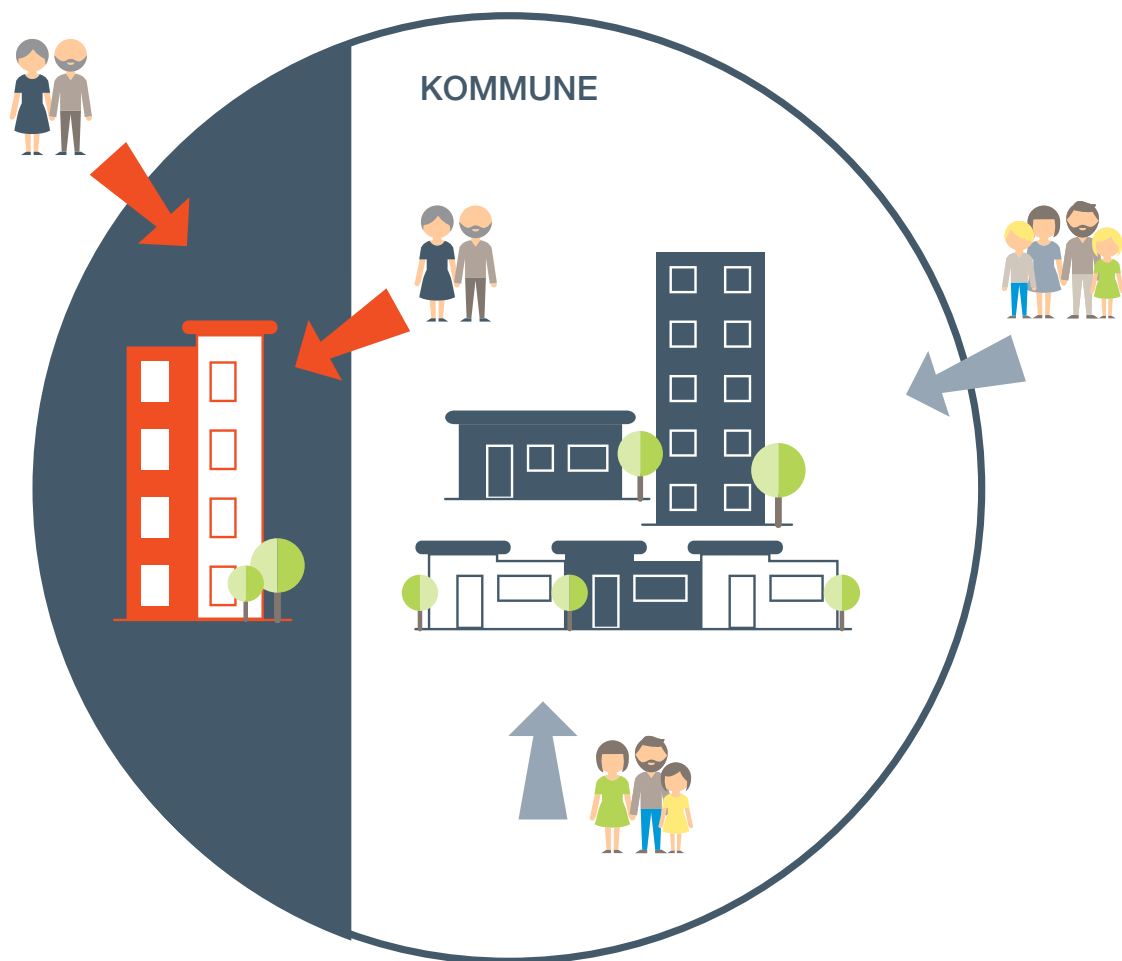


APRIL 2022

BEFOLKNINGSUDVIKLING OG SENIORBOLIGER



COWI



Befolkningsudvikling og seniorboliger
Horsens Kommune, Kolding Kommune, Helsingør Kommune, Køge Kommune, Viborg Kommune og Realдания

April 2022

INDHOLD

- 4 INDLEDNING
- 6 KONKLUSIONER
- 10 ANBEFALINGER
- 12 POTENTIALER FOR SENIORBOLIGER
- 14 FLYTTEMØNSTRE VED SENIORBOLIGER
- 22 DEMOGRAFISKE EFFEKTER VED SENIORBOLIGER

INDLEDNING

Denne undersøgelse kortlægger seniorers boligforhold og boligønsker og bidrager med vigtig viden om effekterne ved etablering af forskellige typer af seniorboliger. Resultaterne af undersøgelsen kan 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.

Ældrebefolkningens kraftige vækst stiller nye krav til landets kommuner – særligt inden for boligområdet, hvor kommunerne skal sikre et tilstrækkeligt udbud af attraktive boligformer for seniorer. I den sammenhæng skal kommunerne også 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.

Kommunernes boligpolitik har ofte et formål om at 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. Opførelse af attraktive seniorboliger kan igangsætte flyttekæder, hvor børnefamilier flytter ind i de fraflyttede boliger. Dermed kan etableringen af attraktive seniorboliger også understøtte en dagsorden om bæredygtig byudvikling.

Om undersøgelsen

COWI har sammen med Realdania og fem kommuner (Helsingør, Horsens, Kolding, Køge og Viborg) kortlagt seniorers boligforhold og boligønsker. Seniorer er i denne sammenhæng defineret som de +50-årige. Kortlægningen er bl.a. sket gennem en spørgeskemaundersøgelse og en række kvalitative interviews. Der er også foretaget en faktabaseret undersøgelse af 23 udvalgte seniorboligområder i de udvalgte kommuner med henblik på at kortlægge seniorboligerne og deres beboere. På baggrund af en registerbaseret undersøgelse af de +50-åriges demografi, boligformer og flyttemønstrene, er potentialerne og effekterne ved etablering af forskellige typer af seniorboliger også blevet undersøgt. Den samlede undersøgelse er afrapporteret i en hovedrapport samt fem kommunespecifikke rapporter.

Formålet med undersøgelsen er at gøre kommunerne bedre i stand til at vurdere, hvilke typer af seniorboliger, der kan være attraktive i kommunen, og hvilke effekter etableringen af disse kan forventes af have. Undersøgelsen kan dermed bidrage til at udvikle og forstærke det vidensfundament, som kommunernes seniorboligpolitik bygger på.

God læselyst!

Begrebet **seniorboliger** kan dække 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 undersøgelse.

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.

KONKLUSIONER

Det følgende indeholder rapportens hovedkonklusioner.

Hvad er de demografiske tendenser for seniorerne?

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 parcelhuse 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 hænger sandsynligvis sammen med, at flere bor i parcelhusene til en højere alder.

Hvordan er seniorernes indkomst- og formueforhold?

Købekraften for familier med mindst ét medlem på +50 år er steget med 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 for 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 længere på arbejdsmarkedet. 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 af beboerne i seniorboligerne. 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 i forhold til indkomst og formue.

Hvad kan få seniorer til at flytte ind i seniorboligerne?

Seniørerne 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 respondenter 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.

Beregningerne viser, at når der opføres 100 boliger i seniorbofællesskaber, så flytter der 141 personer ind, hvoraf 34 vil være tilflyttere fra andre kommuner. Når tilflytningen til de frigjorte boliger regnes med, svarer det til en befolkningstilvækst på 64 borgere. For de seniorvenlige boliger er det gennemsnitligt 60 % af boligerne, der i første omgang er blevet tilflyttet af husstande med en +50-årig.

Hvilke boliger har udbuddet af seniorboliger frigivet, og hvem bor nu i boligerne?

Ca. 40 % af de 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 de fraflyttede boliger er parcelhuse, og de nye beboere i parcelhusene er ofte børnefamilier med høj tilknytning til arbejdsmarkedet og med 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, har lidt større indkomst og lidt lavere uddannelsesniveau end tilflyttere til seniorbofællesskaberne.

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.



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 organiserede 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 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.

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.

HVER FEMTE SENIOR PÅ +50
ÅR FORVENTER AT FRAFLYTTE
PARCELHUSET INDEN FOR DE
NÆSTE FEM ÅR.

57 % AF PARCELHUSENE ER
BEBOET AF FAMILIER MED MINDST
ÉT FAMILIEMEDLEM PÅ 50+ ÅR

CA. 15.500 BORGERE I DE FEM KOMMUNER
FORVENTER AT FRAFLYTTE PARCELHUSET
INDEN FOR DE NÆSTE FEM ÅR. DET SVARER TIL
CA. 7.000 PARCELHUSE I DE FEM KOMMUNER

23 % AF DE 50-75-ÅRIGE HAR
KONKRET INTERESSE I AT
BO I SENIORBOFÆLLESSKABER

CA. 25 % AF TILFLYTTERNE TIL EN SENIORBOLIG
KOMMER FRA EN ANDEN KOMMUNE

TILFLYTTERNE TIL SENIORVENLIGE BOLIGER ER TYPISK
LIDT YNGRE, HAR LIDT STØRRE DISPONIBEL INDKOMST
OG LIDT LAVERE UDDANNELSESLEVELAU END TILFLYTTERE
TIL SENIORBOFÆLLESSKABERNE

19 % AF DE 50-75-ÅRIGE ØNSKER
AT FLYTTE I EN LEJLIGHED INDEN
FOR DE NÆSTE FEM ÅR

POTENTIALER FOR SENIORBOLIGER

Undersøgelsen viser, at en række centrale forhold 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 parcelhuse. For det tredje er der sket en markant stigning i befolkningsgruppens ressourcer, og de +50-årig er generelt bedre stillet økonomisk og fysisk end tidligere. For det fjerde har mange seniorer forskellige boligønsker i deres tredje alder.

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 og mere vedligeholdelsesfri bolig med fokus på selvstændighed og fællesskab. Der er således et stort potentiale i at indfri de adspurgte borgers 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 seniorboliger 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.



CA. 60 % AF TILFLYTTERNE TIL NYE SENIORVENLIGE
BOLIGER ER SENIORER

I FORBINDELSE MED FLYTNING TIL
EN SENIORVENLIG BOLIG ER CA.
40 % AF DE FRAFLYTTED E BOLIGER
PARCELHUSE

DE NYE BEBOERE I PARCELHUSENE ER
HOVEDSAGELIGT BØRNEFAMILIER MED
HØJ TILKNYTNING TIL ARBEJDSMARKEDET

NÅR DER OPFØRES 100 NYE SENIORBOLIGER
FLYTTER DER 140-160 SENIORER IND

NÅR DER OPFØRES 100 SENIORBOLIGER, GIVER
DET PLADS TIL 165-175 BORGERE I KOMMUNEN

FLYTTEMØNSTRE VED SENIORBOLIGER

Når seniorerne flytter ud af deres nuværende boliger, igangsættes en række flyttekæder. Det kan eksempelvis give anledning til, at et forældrepar med børn kan flytte ind i et parcelhus, der fraflyttes af et ældre ægtepar, som flytter i en seniorbolig. Undersøgelsen af flyttemønstrene anvendes til at beregne de befolkningsmæssige effekter, der kan forventes når der opføres seniorboligprojekter i en kommune.

Udgangspunktet for analysen af 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.

Karakteristika for de undersøgte seniorbofællesskaber og seniorvenlige boliger.

	Seniorbofællesskaber	Seniorvenlige boliger
Gennemsnitlig alder	66,6 år	70,1 år
Gennemsnitlig disponibel indkomst	214.000 kr.	259.000 kr.
Gennemsnitlig formue	858.000 kr.	1.360.000 kr.
Andel med videregående uddannelse	38 %	26 %
Gennemsnitlig husstandsstørrelse	1,40	1,57
Andel husstande med én beboer	57 %	43 %





Tilflyttere til seniorboligerne fra andre kommuner

Tilflyttere til seniorboligerne, der kommer fra andre kommuner, har typisk en attraktiv socioøkonomisk profil. De kommer generelt med en lavere gennemsnitsalder, højere indkomst og større formue når de flytter ind. Den højere indkomst kan hænge sammen med, at flere er i den erhvervsaktive alder.

Udvalgte socioøkonomiske parametre for tilflyttere til seniorboliger.

Gennemsnit	Tilflyttere fra egen 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.

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 deres hidtidige bopæl i forbindelse med flytning til en seniorvenlig bolig.

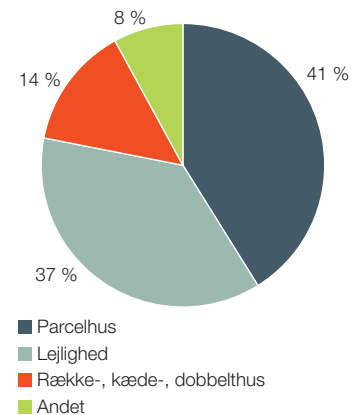
26 % af tilflytterne til de undersøgte seniorboligområder har krydset en kommunegrænse i forbindelse med flytning til en seniorbolig. Det er således hele 74 %, der er flyttet internt i deres kommune for at flytte til seniorboligerne. Andelen af tilflyttere, der kommer fra boliger udenfor kommunen med de nye seniorboliger, er stort set den samme for henholdsvis seniorbofællesskaber 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 henholdsvis 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 figuren til højre, 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.

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



Fordeling af typer for de frigjorte boliger i forbindelse med tilflytning til en seniorbolig.



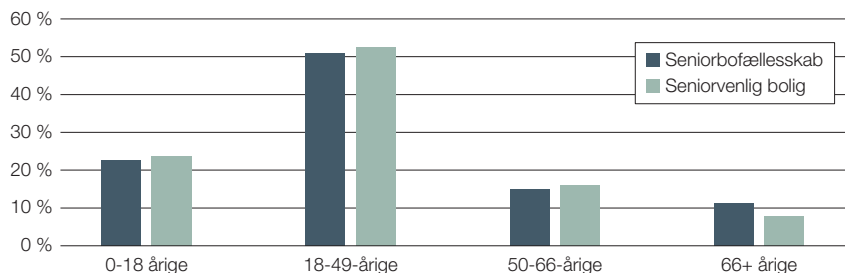
Tilflyttere til frigjorte boliger

De 1.258 boliger, der er fraflyttet i forbindelse med flytning til en seniorbolig, er efterfølgende blevet tilflyttet af 2.101 personer. Samlet set bor der nu 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.

Aldersfordeling

Tilflytterne til de fraflyttede boliger har en gennemsnitsalder på 34 år, og mere end 70 % af tilflytterne er 0-49 år. Det indikerer, at der i høj grad er tale om, at børnefamilierne flytter ind i de frigjorte boliger i forbindelse med tilflytning til en seniorbolig.



Aldersfordeling for tilflytterne til de fraflyttede boliger.

Indkomst og formue

Den gennemsnitlige disponible indkomst er lidt højere for de personer, der er flyttet til boligen fra en adresse uden for kommunen. Desuden er den gennemsnitlige disponible indkomst lidt højere for dem, der er tilflyttet de boliger, som er fraflyttet af +50-årige, der er flyttet videre til en seniorvenlig bolig.

Den gennemsnitlige formue giver det samme billede af forskellen mellem tilflyttere fra en anden 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.

Gennemsnitlig indkomst for tilflytterne til de fraflyttede boliger.

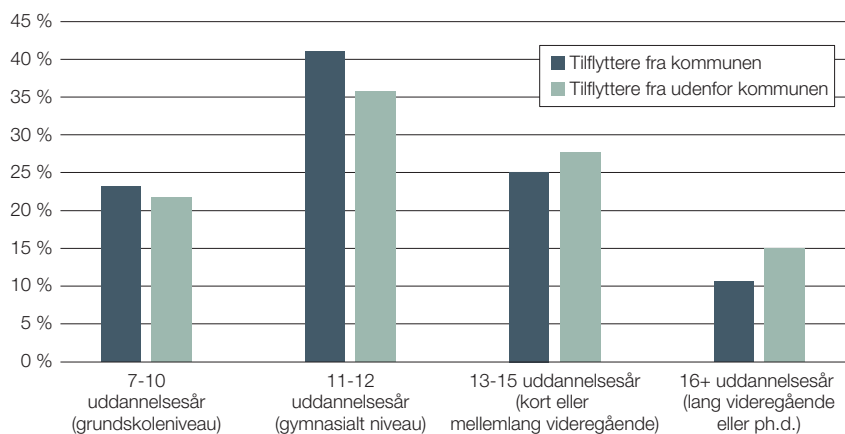
Gennemsnit	Kommer fra egen kommune	Kommer fra anden kommune
Fraflyttet til seniorbofællesskaber	230.000	253.000
Fraflyttet til seniorvenlige boliger	256.000	261.000

Gennemsnitlig formue for tilflytterne til de fraflyttede boliger.

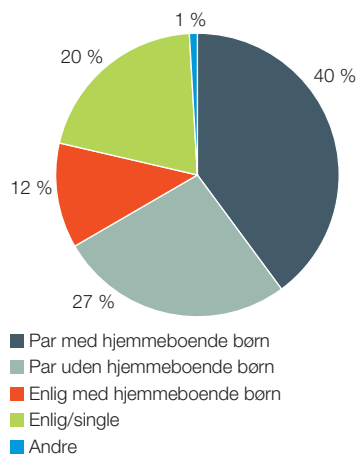
Gennemsnit	Kommer fra egen kommune	Kommer fra anden kommune
Fraflyttet til seniorbofællesskaber	692.000	857.000
Fraflyttet til seniorvenlige boliger	947.000	964.000

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. Figuren herunder 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 uddannelsesniveauet for de tilflyttere, der er flyttet ind i boliger, der er blevet fraflyttet til fordel for henholdsvis seniorvenlige boliger eller bofællesskaber.



Uddannelsesniveau blandt tilflytterne.



Fordeling af familier blandt tilflytterne.

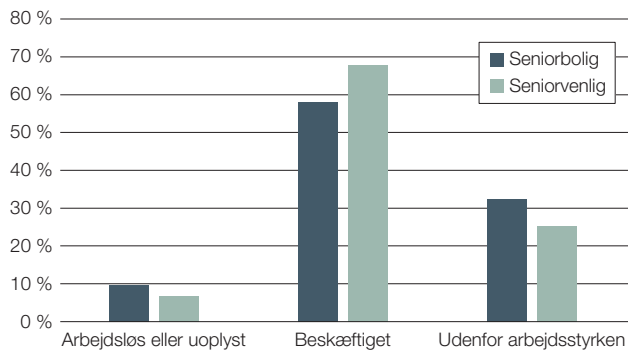
Familie og boligforhold

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 til venstre viser, at over halvdelen af familierne, der flytter ind i de fraflyttede boliger, har hjemmeboende børn.

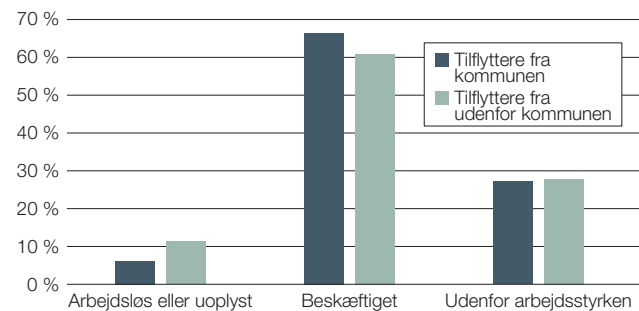
Arbejdsmarkedstilknytning

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.

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.



Arbejdsmarkedstilknytning fordelt på fraflytningsårsag.



Arbejdsmarkedstilknytning fordelt på tidligere bopælskommune.

Metode

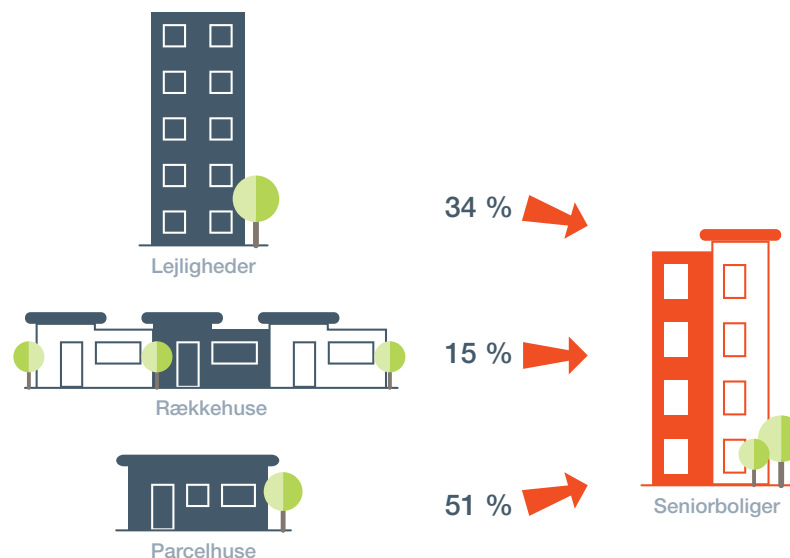
Udgangspunktet for analysen om flyttemønstrene i forbindelse med seniorboligerne er de i alt 1.919 personer, der er tilflyttede som de første til seniorboligerne i de 23 udvalgte seniorboligområder. For den enkelte bolig er det blevet kortlagt, hvilket år boligen først blev tilflyttet.

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

Der er tale om overordnede betragtninger, og der vil naturligvis være forskelle kommunerne imellem og på de enkelte seniorboligprojekter.

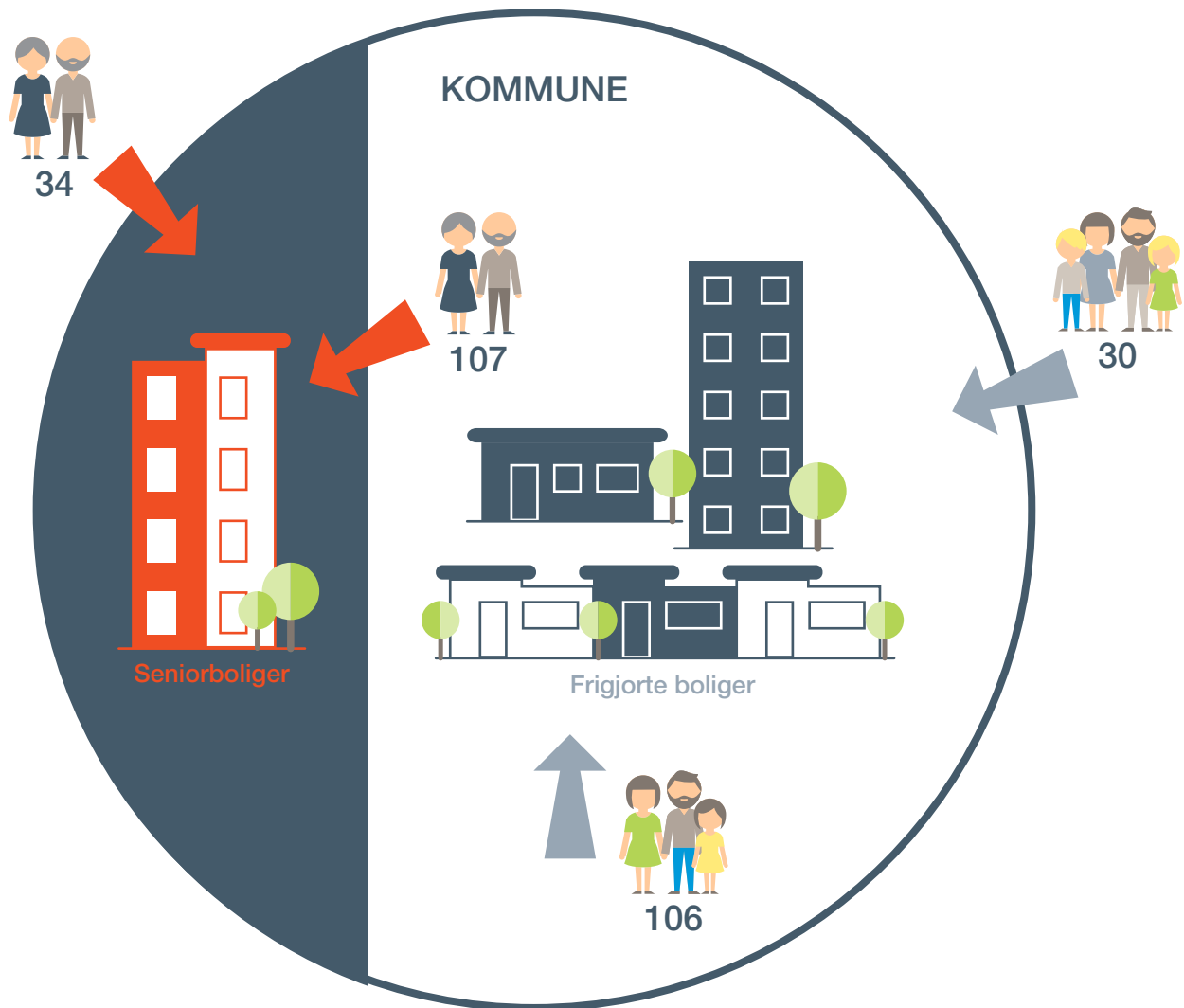
DEMOGRAFISKE EFFEKTER VED SENIORBOLIGER

Beregningerne viser, at når der opføres 100 boliger i seniorbofællesskaber, så frigøres der 74 boliger i kommunen. Der flytter 141 personer ind i de 100 nye boliger i seniorbofællesskaber, hvoraf 34 vil være tilflyttere fra andre kommuner. Når tilflytningen til de frigjorte boliger regnes med, svarer det til en befolkningstilvækst på 64 borgere. For de seniorvenlige boliger er det gennemsnitligt 60 % af boligerne, der i første omgang er blevet tilflyttet af husstande med en +50-årig.



Hvor kommer tilflytterne til seniorboligerne fra?

Ca. halvdelen af tilflytterne til de nye seniorboliger fraflytter et parcelhus. Hver tredje fraflytter en lejlighed og hver sjette fraflytter et rækkehus.



Flyttekæder ved etablering af 100 nye seniorboliger

100 nye seniorboliger tilflyttes af 141 borgere og skaber en befolkningsvækst på 64 borgere i kommunen. Samtidig flytter 106 af kommunens borgere ind i de frigjorte boliger. Samlet set flytter ca. 170 borgere til en anden bolig, når der opføres 100 seniorboliger.

Beregnete tilflytninger til 100 nye seniorboliger.

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

Effekter: Tilflytning fra andre kommuner

Andelen af tilflyttere fra andre kommuner er hovedsageligt afhængig 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. 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.

Eksterne tilflyttere til 100 nye seniorboliger.

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

Effekter: Fraflyttede og frigjorte boliger

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.

Antal fraflyttede boliger.

	Seniorbofællesskaber	Seniorvenlige boliger
Jylland	82 personer	83 personer
Sjælland	62 personer	62 personer

Fordeling på fraflyttede boligtyper for tilflyttere til seniorboliger.

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

Effekter: Opsummeret

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 tabellerne er tilsvarende tal vist, opdelt på de jyske og de sjællandske kommuner, og på seniorbofællesskaber og seniorvenlige boliger.

Det betyder, at der med opførelsen af 100 boliger i seniorbofællesskaber, baseret på data om flytninger i forbindelse med referenceområderne, kan forventes en direkte tilflytning på 34 nye borgere til kommunen direkte til seniorbofællesskaber, 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.

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby
Danmark
TELEFON 56 40 00 00
WWW cowi.dk

COWI