

Myte, at ældre flytter til noget mindre

Ideen er særdeles velkendt i mange hjem: 'Når vi bliver ældre og skal på pension, så vil vi flytte til noget mindre og billigere. Vi har jo slet ikke brug for al den plads.' Og for dem af os, der bor i ejerbolig, er der bundet en sløjfe på ideen, nemlig den, at vi ved samme lejlighed kan konvertere noget af boligens fri-værdi til forbrug.

Hvor bastant denne idé end er rundt om i de danske hjem, vil den med meget stor sandsynlighed aldrig blive til noget. Når dagen kommer, og livet som pensionist starter, vælger næsten alle det samme – at gøre ingenting. Langt de fleste ældre bliver boende der, hvor de har boet de seneste mange år.

Det viser en ny analyse fra ATP, hvor de nuværende pensionisters flyttemønster er blevet undersøgt.

Det viser sig, at ældre uden sammenligning er de mindst mobile på det danske boligmarked. Hovedprincippet for flytninger på det danske boligmarked er simpelt: Jo ældre man er, desto større tendens er der til at blive boende, hvor man bor. I runde tal er billedet i befolkningen som helhed, at én ud af syv flytter i løbet af et år, mens det samme kun gør sig gældende for én ud af 20 blandt de ældre.

Tabel 1: Andel af årgangen, der flytter i løbet af 2012

Alder	20 år	30 år	40 år	50 år	60 år	65 år	70 år	75 år	80 år	90 år
Pct.	59	27	13	8	5	4	4	4	5	9

Note: Tabel FLY, Statistikbanken 2013.

Disse runde tal dækker dog over væsentlige forskelle i forhold til alder. Mens 59 pct. af de 20-årige flyttede i løbet af 2012, så gjaldt det samme for 27 pct. af de 30-årige, 13 pct. af de 40-årige og 8 pct. af de 50-årige.

Men selv de 50-årige flytter meget sammenlignet med, hvad der sker, når man runder de 60 år. Fra denne alder er den altovervejende tendens, at man bliver boende.

ATP's analyse viser, at der ingen sammenhæng er mellem tidspunktet for overgang til efterløn eller folkepension, og de ældres flyttemønster. Man bliver boende.

Det samme gør sig gældende for ældre, der bliver enlige. Kun to ud af ti, der bliver enlige, vælger at flytte fra deres hidtidige hjem inden for de første to år, efter de er blevet enlige.

»Mange boligejere forestiller sig, at de skal bruge deres bolig som pensions-

opsparing. Vores analyse peger på – lidt i modsætning til myten – at boligskifte ikke er et betydende element i danskernes pensionsstrategier. To ud af tre 50-70-årige bor i en ejerbolig, men kun et fåtal flytter i forbindelse med pensionering eller i forbindelse med, at de bliver enlige,« siger Ole Beier Sørensen, analysechef i ATP.

Intet pres

Forklaringerne på de ældres manglende drift i retning af at flytte er – ifølge eksperterne – positive. Det drejer sig nemlig om, at vi som ældre er rigere og mere raske end forventet.

Ifølge chefkonsulent i Ældre Sagen, Margrethe Kähler, oplever mange ældre, at de kan mere, end de tidligere havde forestillet sig: »Hver generation af ældre bliver mere aktive og har et bedre helbred end tidligere generationer. Og mange vælger at blive boende, når det så viser sig, at helbredet er bedre end ventet.«



Hun peger samtidig på, at mange er følelsesmæssigt forbundet til deres bolig: »Boligen er noget fysisk, men hjem er en følelse. Hjemmet er en del af ens identitet. At der bliver flere ældre, der er kærestere, men bor hver for sig – de såkaldte COLA'er (COuples Living Apart) – understreger, at ældre gerne vil beholde denne del af deres identitet, selvom de kunne flytte sammen med deres nye kæreste,« siger hun.

Det er heller ikke økonomien, der presser ældre boligejere ind i noget mindre.

Ifølge cheføkonom i BRFKredit, Ulrikke Ekelund, har mange boligejere nemlig en velkonsolideret økonomi på det tidspunkt i livet: »De har friværdi i boligen, udgifterne til boligen er ikke længere så store, som de har været, og mange har en pensionsopsparing, de kan tære på i årene, der kommer.«

I stedet for at flytte begynder mange

Tabel 2: Antal år i nuværende bolig

	Alder i 2012			
	65-74-årige	75-84-årige	85+-årige	65+-årige
Over 15 år	57%	54%	47%	55%
Over 10 år	69%	66%	57%	67%
Over 5 år	85%	83%	73%	83%

Kilde: Beregninger foretaget på Danmarks Statistiks registerdata, ATP 2013.

boligejere, ifølge Ulrikke Ekelund, at realisere friværdien: »Mange ældre vil nemlig gerne bruge deres formue, mens de er i live. Derfor optager de lån i friværdien og inviterer børnebørnene på ferie eller deler andre milde gaver ud.«

Større boligareal

Mere end halvdelen af de over 65-årige har boet mindst 15 år i den samme bolig – og mange af dem bor i den bolig, der engang skulle huse hele deres familie.

Konsekvensen er, at ældre har flere kvadratmeter til rådighed end andre. Fak-

tisk er deres boligareal, pr. person, en halv gang større. Tal fra Danmarks Statistik viser, at de 65-74-årige har 75 m² til rådighed pr. person, mens gennemsnitsdanskeren har 52 m².

Kun få bor på plejehjem

Det er kun et lille mindretal blandt de ældre, der bor på plejehjem. I 2012 boede 0,5 pct. af de over 65-årige på plejehjem. Selv blandt de ældste pensionister, de 90-årige, bor kun 3 pct. på et plejehjem.

Kilde: Tabel BOL203, Statistikbanken 2013.

Fem måder at bruge boligformuen på

- 1) At sælge nuværende bolig og flytte i lejebolig
- 2) At optage et tillægslån i friværdien, sætte pengene i banken eller tegne en pensionsordning og forøge privatforbruget
- 3) At aftale - med sikkerhed i huset - en trækingsret (kassekredit) med fx et realkreditinstitut
- 4) At nedsætte udgiften til bolig ved at omlægge til længere restløbetid
- 5) At nedsætte udgiften til bolig ved at omlægge til afdragsfri lån. Det frigiver penge til forbrug uden at bruge af formuen. Til gengæld nedbringes restgælden ikke yderligere.