

Rolf Barlindhaug

Kan Eldres boligformue redde velferdsstaten?

Mulige virkninger av å omgjøre bundet kapital i boliger til kontanter

BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt

Rolf Barlindhaug

Kan Eldres boligformue redde velferdsstaten?

Mulige virkninger av å omgjøre bundet
kapital i bolig til kontanter

Prosjektrapport 186 – 1995

Prosjektrapport 186

Rolf Barlinthaug

Kan eldres boligformue redde velferdsstaten?

Mulige virkninger av å omgjøre bundet kapital i bolig til kontanter

ISSN 0801-6461

ISBN 82-536-0499-8

150 eks. trykt av

S. E. Thoresen as

Cyclus resirkulert

Omslag 200 g

Innmat 100 g

© Norges byggforskningsinstitutt 1995

Adr.: Forskningsveien 3B
Postboks 123 Blindern
0314 OSLO

Tlf.: 22 96 55 00

Faks: 22 69 94 38 og 22 96 55 42

Emneord:

Arv

Boforhold

Boligformue

Eldre

Flytting

Formue

Sparing

Forord

Mange utredninger har tatt for seg de virkningene den demografiske utviklingen og regelverket i folketrygden vil ha på framtidige pensjonsutbetalinger og kostnader knyttet til helse- og sosialsektoren. I tillegg ventes statens oljeinntekter å gå ned ut i neste århundre. Dette forsterker behovet enten for økt beskatning, nedskjæring av offentlige utgifter eller oppbygging av et fond i dag for bruk i framtida.

Framtidas eldre vil oftere ha eid bolig og større boliger enn dagens eldre. Denne rapporten viser hvordan eldre personer kan øke den løpende inntektsstrømmen ved å bygge ned sin boligformue. Nedbygging av boligformue kan bidra til økt generelt forbruk blant eldre, men kan også resultere i økte investeringer i eksisterende bolig slik at botiden i eget hjem kan forlenges. Større kjøpekraft vil også øke muligheten for å etterspørre pleie- og omsorgstjenester som i større grad kan bli privatisert eller bli gjenstand for økte egenandeler. Rapporten drøfter også nedbygging av boligformue i forhold til individuelle sparemotiver, arv og total sparing i samfunnet.

Prosjektet er finansiert av Kommunal- og arbeidsdepartementet. Ole Gulbrandsen, Byggforsk, har vært prosjektmedarbeider og særlig bidratt med bearbeiding av data fra Levekårsundersøkelsen 1991 og to undersøkelser gjort av Gallup i 1991 og 1993. Prosjektleder har vært Rolf Barlindhaug. En takk til Viggo Nordvik, Siri Ytrehus, Marte Feiring og Eli Vercoe som har lest gjennom tidligere utkast av manuset.

Oslo, oktober 1995

Kirsten Arge
forskningssjef

Rolf Barlindhaug
prosjektleder

Innhold

Forord.....	3
Sammendrag.....	5
1. Innledning	12
2. utfordringer i eldrepolitikken	16
2.1 Gjærevollutvalget og Langtidsprogrammet 1994-97.....	16
2.2 Tilskudd og lån til omsorgsboliger.....	18
2.3 Demografi og makroøkonomiske utfordringer.....	21
2.4 Pensjoner eller tjenester?.....	24
2.5 Oppsummering	26
3. Økonomi og boforhold blant eldre	27
3.1 Innledning.....	27
3.2 Eldres boforhold	27
3.3 Inntekt og formue varierer med alder og antall personer	28
3.4 Sammensetning av bruttoformuen.....	30
3.5 Stor spredning i formue innen samme inntektsgruppe	31
3.6 Oppsummering	33
4. Boligformuens betydning for sparing og konsum.....	34
4.1 Sparemotiver blant eldre	34
4.2 Boligkapitalens betydning for samfunnets sparing	36
4.3 Nedbygging av boligformue - hvordan kan det gjøres?	38
4.4 Boligmasse og belåning på makronivå.....	47
4.5 Oppsummering	50
5. Flyttemønster og bruk av formue.....	53
5.1 Eldre flytter sjelden	53
5.2 Flyttemotiver	54
5.3 Ulike måter å undersøke Eldres flytting.....	55
5.4 Endring i eierandeler mellom 1981 og 1988	57
5.5 Flytting mellom eie/leiealternativer mellom 1981 og 1988.....	59
5.6 Hva kjennetegner de bofaste?.....	60
5.7 Oppsummering	63
6. Holdninger til bruk av formue i alderdommen.....	65
6.1 Innledning.....	65
6.2 Holdning til bruk av all type formue	65
6.3 Holdningene avhenger av størrelsen på egen formue.....	67
6.4 Holdning til bruk av boligformue.....	68
6.5 Sparing til livsarvinger	70
6.6 Holdninger blant de som selv har arvet.....	71
6.7 Oppsummering	73
7. Konklusjoner	74
Litteratur.....	76

Sammendrag

Flere eldre gir statsfinansielle utfordringer

Den demografiske utviklingen med en vekst i den eldre delen av befolkningen vil sammen med regelverket i folketrygden legge grunnlag for store fremtidige pensjonsutbetalinger og økt behov for pleie og omsorgstjenester. Antall yrkesaktive bak hver pensjonist vill gå ned etter år 2010. Sammen med et forventet fall i oljeinntektene ut i neste århundre kan dette skape et statsfinansielt problem og innebære økt beskatning. En delvis løsning på dette problemet er oppbyggingen av et petroleumsfond og en klar satsing på arbeidslinja, slik det tas til orde for i Velferdsmeldingen, St. meld. nr.35 (1994-95).

Fremtidens eldre vil både ha høyere inntekter og formuer, ikke minst i bolig. I dag er det vanlig at formue i liten grad bygges ned, slik at den overføres til arvinger. Økt bruk av formue i alderdommen kan gi eldre muligheter for en kvalitativt bedre alderdom både gjennom større forbruk, tilrettelegging til bedre boforhold og kjøp av tjenester som det offentlige i fremtiden kanskje i mindre grad vil være i stand til å yte.

Rapporten beskriver hvordan Eldres boligformue på ulike måter kan bygges ned. Dette kan skje enten gjennom flytting til en leid bolig, flytting til en mindre eierbolig, ved å inngå avtaler om utbetalinger mot økt belåning av boligen eller ved å selge boligen til en kredittinstitusjon mot livslang boret. Både tilbud og etterspørsel etter produkter som gjør det mulig å konvertere boligformue til likvider beskrives. Spesielt vises det til forsøksordninger med såkalte "reverse mortgages" i USA. Eldres flytteeatferd blir analysert og holdninger til å konvertere boligformue til likvider kartlagt.

Rapporten har videre en beskrivelse av Eldres økonomi og boforhold, framtidig demografisk utvikling og makroøkonomiske utfordringer. Eldres sparemotiver drøftes, og virkninger på samfunnets sparing ved reduserte arveoverføringer og økt vilje til selv å forbruke oppspart formue analyseres. Rapporten viser også en tidsserie over i hvor stor grad egenkapital fra bolig hittil er trukket ut og benyttet til forbruk eller annen investering.

Eldrebølge - større pensjonsutbetalinger og vekst i helsesektoren

Først fra år 2010 vil det bli en kraftig vekst i antall eldre. Antall personer i yrkesaktiv alder i forhold til antall eldre vil fra dette tidspunktet gå ned fra 4,6 til 2,7 i år 2040. Fra 2025 kommer økningen i antall eldre mest fra gruppen over 80 år. Den framtidige økning i beskatningen til finansiering av pensjonsutbetalinger som denne utviklingen isolert sett fører med seg, er bl.a. sterkt avhengig av framtidig vekst i økonomien og hvorvidt folketrygdens grunnbeløp blir gjenstand for full lønnsindeksering eller kun blir inflasjonsjustert. Utgifter til helse- og omsorgstjenester som følge av den demografiske utviklingen, vil sterkt avhenge av hvilke forutsetninger som gjøres om standard og dekningsgrad på tjenestene. Det er lite sannsynlig at den historiske veksten i standard og dekningsgrad stopper opp.

Nedbygging av boligformue øker eldres kjøpekraft

Dagens eldre har lavere eierandel enn de som er noe yngre. De bor oftere enn andre i eldre, små boliger med noe dårligere sanitærstandard. Den lave eierandelen skyldes først og fremst at mange eldre alltid har vært leietakere, ikke at de har flyttet fra en eid til en leid bolig. En større andel av framtidens eldre vil derfor trolig ha eid bolig og dermed boligformue.

Gjærevollutvalget var opptatt av å få til ordninger som ikke gjør det fordelaktig å fraskrive seg opparbeidet boligformue, men at omsorgstrengende bruker denne kapitalen til å skaffe seg boligløsninger som er tilpasset deres situasjon. Utvalget ønsket at det skulle legges opp til ordninger der folk i større grad skulle ta ansvaret for sin boligsituasjon slik at kommunene kunne konsentrere innsatsen om tjenesteytingen. Ordningene skulle ikke innebære at boligformue nedbygges, bare at den blir omplassert og utilgjengelig for arvingene så lenge beboeren er i live.

Det kan synes som et dilemma å legge opp til ordninger som gjør det lettere å bygge ned boligformue, samtidig som det offentlige vil kunne spare betydelige boligsubsidier ved at folk bruker sin boligformue som en del av finansieringen av tilrettelagte boliger. Den økte valgfriheten som ulike ordninger med å "spise av boligformuen" kan gi, vil på den annen side kunne forsvare større selektiv bruk av egenandeler og eventuell større grad av privatisering av lettere tjenester. Husholdninger med lave løpende inntekter og stor formue plassert i bolig vil da oftere kunne regnes som betalingsdyktige.

Omsorgsboliger - et attraktivt alternativ

I 1994 ble det i Norge innført et oppstartingsstilkudd til (netto) nye omsorgsboliger og sykehjemsplasser i kommunene. Boligene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelsehemmede og tilrettelagte slik at beboerne etter lov om sosiale tjenester skal kunne gis hel-døgns pleie og omsorg. En ny låneordning i Husbanken ble opprettet. Erfaringene etter ca. et halvt år var at boligene stort sett ble organisert som kommunale utleieboliger, men at noen kommuner som hadde boligbyggelag, organiserte boligene i borettslag, der det ble krevd innskudd fra beboerne. Boligene var svært attraktive blant eldre, noe som viste seg gjennom stor interesse ved annonsering. Kommunene lånte i gjennomsnitt 75 prosent av kostnadene i Husbanken. Resten ble skaffet til veie gjennom andre lån, egne tomter og ved omsorgstilkuddet på 90 000 kroner pr. bolig. Når boligene ble organisert som borettslag, var beboerne (eller arvingene) ofte sikret å få igjen innskuddets realverdi. Husleien i kommunalt organiserte utleieboliger ble dels fastsatt etter husholdningens størrelse, dels etter de utgiftene kommunen hadde i forbindelse med boligene og dels etter husleienivået på tilsvarende typer omsorgsboliger i kommunen.

Skjev inntektsfordeling blant eldre, men klar realinntektsvekst

Både dagens inntekter, tidligere sparing og annen formuesoppbygging er med på å bestemme eldres økonomi. I 1988 hadde 124 000 pensjonister kun minstepensjon å leve av. Av disse var 58 000 ugifte eller fergifte, 85 prosent kvinner og 72 prosent 75 år eller eldre. Som gruppe har eldre hatt en klar reell økning i inntekt gjennom 1980-tallet. Samtidig er realverdien av formuen også økt for ulike kohorter av eldre. Det siste innebærer at eldre sjelden

nedbygger sin formue i alderdommen. Når boligformuen inngår som antatt salgsverdi og ikke som ligningsverdi, utgjør boligformuen gjennomsnittlig 58 prosent av bruttoformuen. Andelen synker med økende inntekt, mens verdien av boligformuen er størst for de med høyest inntekt. Det er stor spredning blant eldre både i inntekt og formue. Høy inntekt faller sammen med høy formue. Når det korrigeres for inntekt, er det liten forskjell i formue mellom 1-persons- og fler-personshusholdninger.

Selv om det kan forventes et større omfang av tilleggspensjoner og tjenestepensjoner, vil en også i framtida måtte vente en nedgang i løpende inntekt ved overgang fra en yrkesaktiv til en yrkespassiv tilværelse.

Vil neste generasjon eldre endre spareatferd?

Empiri både fra Norge og andre land synes å bekrefte av livssyklusteorien for sparing står svakt. I følge denne teorien låner en til etablering, nedbetaler disse lånene og sparer ytterligere i midtfasen, for deretter å forbruke i siste del av livet. Arvemotivet er fraværende. Det skjer ingen nedbygging av formue i livets siste del. Alternative teorier om sparing, forbruk og arv bygger på at eldre tenker på velferden til etterkommerne. Eldre som får redusert løpende inntekt, bygger ikke ned formuen, men reduserer konsumet. Dette er i alle fall tilfelle for dagens generasjon av eldre.

To av tre eldre over 70 år driver finanssparing i en eller annen form. Det vanligste er å ha penger i bank. Trygging av egen framtid og det å kunne ha midler til uforutsette utgifter er de mest framtrepende sparemotivene. Vi finner ikke noen forskjeller mellom dagens eldre og neste generasjon av eldre (55 - 69 år) når det gjelder sparemotiver.

Flere forhold taler for at holdningen til å bruke av egen formue i alderdommen kan endre seg i framtida. Økt utbygging av velferdsordninger, større mobilitet og avstander mellom generasjonene gjør at den gjensidige forsørgingsplikten vil stå svakere hos generasjoner som er født etter krigen. På grunn av lengere levetid vil arvinger i dag ofte være i 50 årene og allerede godt etablerte. Nye generasjoner har vent seg til et atferdsmønster der kommersielle fritidsaktiviteter er utbredt. Denne livsstilen vil de fortsette med, noe som krever ekstraintekter senere i livet. Dersom det i framtida legges opp til et større innslag av private markeder for lettere omsorgstjenester, vil det være ønskelig for eldre også å kunne bruke av formue for å dekke pleie- og omsorgsbehov. Økte inntekter for fremtidige eldre vil trekke i motsatt retning. Flere vil kunne dekke sitt løpende forbruk uten å tære på formuen.

Få ordninger for å "spise" av boligformue

Det er ulike måter å transformere boligformue til likvider. En husholdning som sitter med netto boligformue kan låne mer på boligen, selge boligen mot livslang boret eller flytte. Økt belåning av eksisterende bolig kan skje enten ved å oppta nye lån, eller ved å inngå en utbetalingsavtale med en kredittinstitusjon om en periodisk inntekt mot at gjelden øker. Boligstandarden kan reduseres ved å flytte til en mindre og rimeligere bolig uten å redusere størrelsen på eventuelle lån. Dermed frigjøres egenkapital som var bundet i den forrige boligen. Ved å flytte fra eie til leie eller selge boligen til en kredittinstitusjon mot en

kontantsum/løpende inntekt med livslang boret, kan en også transformere boligformue til likvider.

I dag fins det få ordninger i Norge som gjør det mulig å "spise" av boligformuen. Ett selskap tilbød et produkt som innebar salg av boligen mot et kontantbeløp og livslang botid, men ordningen ble "lagt på is" høsten 1994. Ved å plassere kontantsummen i livrenter, kunne en omgjøre denne til periodevise utbetalinger. Den andre ordningen som et selskap tilbyr i Norge er opplåning på eksisterende bolig, der en bare betaler rente på lånet.

Kongressen i USA satte i 1987 i gang et program med en prøveordning som skulle gjøre det mulig å bygge ned boligformue. Målene var å tillate konvertering av boligformue til likvider, å undersøke etterspørselen etter å konvertere boligformue til likvider og å finne fram til de typer av ordninger for dette som passer best for de eldres behov. Det ble i de fleste tilfeller stilt krav om hva pengene skulle brukes til, for eksempel utbedring eller tilrettelegging av egen bolig eller betaling av eiendomsskatt.

Utbetalingsbeløpet i en standardkontrakt vil i tillegg til boligkapital og renteforutsetninger avhenge av hvor lenge husholdningen forventes å ville bo i boligen. Beløpet øker med utgangsalderen, fordi forventet levetid reduseres med alder og tiden det tar før kredittinstitusjonen kan disponere huset, avtar med alder. Fordi forventet levetid er lengere for kvinner enn menn, vil det kunne utbetales høyere beløp til menn. Par vil få utbetalt lavere beløp enn enslige fordi sannsynligheten for at en av ektefellene skal bli boende et visst antall år i boligen er større enn for en enslig (kvinne).

Utbredelsen av ordninger med å bygge ned boligformue er lite utbredt i Norge og heller ikke så stor i USA og Storbritannia. Interessen har imidlertid økt betydelig i USA i 1990-årene. De som inngikk avtaler av denne typen i Storbritannia brukte tilleggsinntektene til å forbedre levestandarden og å unngå finansielle vanskeligheter. Noen brukte en del av midlene på hjemmehjelp og sykepleietjenester. Dersom det var en større utbetalingssum med i kontrakten, ble denne ofte brukt til investering i oppvarmingsanlegg og isolering, men også til installeringer som gjorde beboerne mer uavhengige og lettet mobiliteten.

Store boligformuer kan arves i framtida

Ett årskull av dagens 65-69-åringer har egenkapital i bolig tilsvarende 19 milliarder kroner. Dette er omtrent like mye som summen av samtlige husholdningers sparing i løpet av et år. Beløpet kan ses som et potensiale for den egenkapitalen som vil kunne arves når disse blir eldre. Samtidig kan beløpet betraktes som det potensiale dagens 65-69-åringer har for nedbygging av boligformue i alderdommen.

Det skjer en uttrekking av egenkapital fra den eksisterende boligmassen dersom belåningen av denne øker. Dette frigjør midler for konsum, finansinvesteringer eller andre investeringer enn i bolig. En analyse over tid må ta hensyn til at nye boliginvesteringer skal finansieres. I løpet av et år har det derfor vært en uttrekking av egenkapital fra boligmassen dersom utlansveksten til boligformål har vært større enn boliginvesteringene. I perioden 1984-89 var dette tilfelle,

med en topp i 1987. I overkant av 1 prosent av egenkapitalen ble trukket ut hvert år. Dereguleringen av kredittmarkedet og den kraftige prisstigningen på boliger i perioden la grunnlaget for nye låneopptak med pant i bolig. Etterkrigsgenerasjonene sto for en kraftig gjeldsoppbygging i denne perioden, mens gjelden for førkrigsgenerasjonene i beskjeden grad ble bygd ned. Etter 1989, med synkende boligpriser, betalte husholdningene ned boliggjeld, noe som var årsaken til at boliginvesteringene var større enn utlånsveksten til boligformål i denne perioden.

Eldre flytter sjelden

Flytting bestemmes dels av forhold knyttet til eksisterende bolig og dels av forhold knyttet til en alternativ bolig. Bømiljøet kan ha blitt utsatt for negative faktorer som kriminalitet, utrygghet og støy. Boligens størrelse, kostnader og praktiske utforming passer ikke lenger for husholdningen. Noen ønsker å flytte nærmere familie og venner, flytte til et område med bedre klima eller områder som er spesielt tilrettelagte for eldre.

I 1981 var eierandelen på 58 prosent for gruppen av konsumenter i alderen 69-75 år, mens bare 33 prosent av konsumenter i alderen 76-82 år var eiere av sin bolig. Mellom 1981 og 1988 økte eierandelen fra 58 til 68 prosent for den første aldersgruppen og fra 33 til 59 prosent for de eldste. Når vi i stedet for å sammenligne eierandelen til én aldersgruppe på to tidspunkter, følger eldre konsumenter som er født i samme periode, økte eierandelen for konsumenter født i perioden 1906-12 fra 58 prosent i 1981 til 59 prosent i 1988. Dette understreker at økningen i eierandelen for ulike aldersgrupper ikke er et resultat av flytting, men av et ulikt historisk etableringsmønster mellom generasjoner. Dersom en stor andel av en generasjon etablerer seg som eiere, vil de også som eldre fortsatt ha en høy eierandel. Den eldste leieboergenerasjonen er i ferd med å dø ut, og bak dem kommer konsumenter med et høyt innslag av eie. Hos konsumenter født mellom 1933 og 1948 lå eierandelen i 1988 på rundt 85 prosent. Det var vanligst for de få eldre som flyttet i perioden, å flytte fra en eid bolig til en annen eid bolig. Svært få eldre skiftet disposisjonsform ved flytting.

Seks av ti eldre over 60 år svarer at de regner med å bo i sin nåværende bolig resten av livet. De eldre svarer oftere at de vil være bofaste når de bor i en bolig av en størrelse som stemmer godt overens med hva de synes er et passende antall rom, når de eier sin bolig, når de har bygget den selv og når de har arvet den eller anskaffet den gjennom familie. Jo høyere alder, jo større er innslaget av folk som svarer at de vil være bofaste. Eie av bolig var den faktoren som slo sterkest ut i analysen. Sosiale begivenheter i husholdningen som tap av ektefelle, skilsmisse, å bli langvarig syk eller ufør, å bli pensjonist eller få uforutsette store utgifter påvirket ikke sannsynligheten for å være bofaste. Dette skjer med mange uten at de tenker på å flytte. Det viste seg imidlertid at av de som faktisk hadde flyttet, var det et stort innslag av husholdninger som hadde vært utsatt for slike sosiale begivenheter. Det kan derfor ligge sosiale begivenheter bak eldres flytting, men bare et fåtall av de eldre reagerte på slike begivenheter med flytting.

Dagens eldre vil i liten grad bruke formue på seg selv

Vår undersøkelse viser at 3 av 10 eldre over 70 år ønsker å bruke mer enn halvparten av formuen på seg selv i alderdommen. Jo større formue de har, jo større er innslaget av eldre som er positiv til å bruke av formuen på seg selv. Oppslutningen om å ville bruke av boligformue synes mindre. Én av 10 eldre ville frigjøre formue gjennom å kjøpe en mindre og billigere bolig enn den de hadde fra før. Bare 3 prosent kunne tenke seg å selge boligen til en kredittinstitusjon eller oppta lån på boligen, mens 7 prosent kunne tenke seg å selge boligen for å bli leietakere. Over en femtedel av de eldre hadde ikke noe synspunkt på bruk av boligformue. Når de som var villige til å bruke av boligformuen på seg selv, ble spurt om grunner for dette, svarte 2 av 10 at de nærmeste arvingene hadde det meste fra før. Å gjøre seg uavhengige av nære slektninger ble brukt som grunn av 14 prosent, og den samme andelen ville bruke boligformue på å investere i boligforbedringer. Det hører med i bildet at 4 av 10 ikke hadde funnet våre prekodete svar i spørreskjemaet aktuelle og derfor hadde svart "andre grunner". For de eldste økte interessen for å bruke av boligformue med størrelsen på innskudd i bank og størrelsen på boligformuen.

Eldre husholdninger som ikke har livsarvinger (egne barn), har en langt høyere tilbøyelighet til å ville bruke av formuen på seg selv. Dette underbygger hypotesen om at mange ønsker å overføre formue til arvinger. Mer enn 7 av 10 eldre som ble spurt om hva de ville bruke en gevinst på 250 000 kroner til, svarte at de ville gi den til barn eller barnebarn.

Om lag halvparten av alle over 55 år har selv arvet. Andelen er høyest for husholdninger i alderen 55-69 år, spesielt er innslaget av arvet bolig størst blant disse. Dette stemmer godt overens med det faktum at eierandelen har vært økende blant eldre. Av de som har arvet bolig, svarer 3 av 10 at arven utgjør mer enn halvparten av den formuen de i dag disponerer. Tidligere arv har liten betydning for den holdningen eldre har med tanke på å bruke av formuen på seg selv i alderdommen.

Yngre generasjoner har en mer positiv holdning til å bruke av formue på seg selv i alderdommen. Mye tyder på at den forskjellen en finner i holdninger mellom ulike aldersgrupper, er uttrykk for permanente generasjonsforskjeller og ikke at holdningene endrer seg i negativ retning med alderen.

Boligformue og velferd

Eldrepolitikken bør både ha et kortsiktig og et langsiktig perspektiv. Mange av dagens eldre bor i leide boliger av dårlig standard og er minstepensjonister, mens flere eldre i framtida vil ha gode inntekter og store formuer, ikke minst i bolig. Velferdsstaten står overfor store utfordringer i framtida. En eldrebølge fra rundt år 2010 gir en kraftig vekst i ressurser som må brukes på pleie og omsorg. Pensjonsutbetalingene vil øke samtidig som inntektene fra oljeproduksjonen ventes å falle. Konvertering av Eldres boligformue til likvider kan ikke løse de statsfinansielle utfordringene, men en mer aktiv bruk av boligformue kan sikre mange eldre en god alderdom selv om det offentlige tilbudet skulle bli bygd ned eller innsatsen konsentreres om de som trenger det mest.

Dagens eldre har liten tilbøyelighet til å ville forbruke formuen selv. Heller ikke frigjør de boligformue i noen grad gjennom flytting. Formue vil sannsynligvis i stort omfang bli overført til neste generasjon som arv eller gaver. Den økende eierandelen i befolkningen bidrar til at flere arver sine foreldres bolig. Dette vil ofte skje på et tidspunkt da de selv har nedbetalt sin egen bolig.

Vil de som blir eldre om 20-30 år oppføre seg som dagens eldre, eller vil de endre holdningen til å etterlate seg arv? Et ekstremt alternativ vil være at neste generasjon eldre både forbraker den arvede kapitalen og i tillegg bygger ned sin egen oppsparte formue gjennom ordninger som gjør det lettere å konvertere boligformue til likvider. Samtidig med svake offentlige finanser vil en generasjon kunne ha et høyt forbruk og i langt større grad etterspørre private tjenester, som erstatning for et svakere offentlig tilbud. De vil på mange måter selv sørge for sin velferd som eldre.

Et mindre drastisk alternativ vil være at neste generasjon eldre fortsatt etterlater sin nedbetalte bolig til arvingene, men at de forbraker det de har arvet etter sine foreldre. Det vil ha betydning for sparingen i Norge, hvorvidt denne arven i sin helhet forbrukes, eller om en del blir plassert som finanskapital eller i hytter, båt, bil osv. Å beholde sin egen boligformue intakt gir også eldre større muligheter for å benytte egenkapital i bolig som egenkapital ved flytting til en ny tilrettelagt bolig, f.eks. en eid omsorgsbolig. Uten egenkapital kan et slikt kjøp føre til finansieringsproblemer og høye løpende kostnader. Å måtte flytte til en offentlig tilrettelagt utleiebolig kan føre til at boligstandarden blir lavere de siste leveårene enn det en kunne tenkt seg før nedbyggingen av egen boligformue startet.

Nedbygging av boligformue i et større omfang kan derfor både ha positive og negative sider for den enkelte. For personer med lav løpende inntekt gis det økte forbruksmuligheter, samtidig som en kan foreta investeringer i egen bolig for å forlenge botiden der. Må en likevel flytte for å nyte godt av det kommunale tjenestetilbudet, vil de negative forholdene nevnt ovenfor kunne inntre. Det offentlige kan da også risikere å måtte subsidiere leien i en utleiebolig, dersom beboerens formue er bygd ned (eller gitt bort) og løpende inntekt fortsatt er lav. Dette bryter med intensjonene om at bolig i større grad bør bli et personlig ansvar og at kommunene skal konsentrere seg om tjenesteproduksjonen.

For det offentlige (og for de eldre) ville det ideelle være at alderdommen ble planlagt med tanke på en selv og mindre med tanke på arvingene. Risikoen for uforutsette hendelser må selvfølgelig innkalkuleres i planleggingen.

1. Innledning

Ved overgang fra å være yrkesaktiv til yrkespassiv vil løpende inntekt ofte gå kraftig ned. Mange eldre vil få relativt lav løpende inntekt, men disponere store formuer. Eldres formue kan være likvid som finanskapital eller illikvid gjennom egenkapital plassert i bolig, det vil si boligens verdi fratrukket gjenstående gjeld. Den største delen av eldre formue er ofte egenkapital i bolig. Et vanlig mønster har vært å bruke av løpende inntekt til eget forbruk, mens store deler av formuen har gått i arv til neste generasjon. Hensynet til arvinger og trygghet for uforutsette utgifter, kombinert med aversjon mot å oppta nye lån, kan trolig forklare mye av dette. Sammenlignet med for eksempel USA har imidlertid det brede lag av befolkningen i Norge langt større sikkerhet for inntekter når de blir eldre, samtidig som en ikke trenger å ha spart opp midler for opphold på institusjoner eller behandling på sykehus. I følge Klein og Sirmans (1994) brukte en amerikaner over 65 år i 1983 gjennomsnittlig ca. 20 000 kroner til egen helsetjeneste mot ca. 5 000 kroner for personer under 65 år.

Blant de aller eldste er eierandelen i dag lavere enn hos de noe yngre eldre¹. Dette skyldes mer at de alltid har vært leietakere enn at de har flyttet fra eid bolig til leid. En må derfor forvente et større innslag av eie blant framtidens eldre, og de vil derfor oftere enn dagens eldre ha store formuer, ikke minst i bolig. Disse eierne, dvs. dagens 50 - 60 åringer, har nytt godt av lavrentepolitikken etter krigen, høy inflasjon i 1970- og 1980-årene og store skattesubsidier på bolig. Yngre mennesker som har etablert seg på boligmarkedet i siste halvdel av 1980-årene har derimot møtt effektene av et liberalisert bolig- og kredittmarked, lavere inflasjon og dermed lavere skattesubsidier. Økt realrente etter skatt har ført til at disse må betjene høyere bokostnader, men de kan senere komme i samme formuesposisjon som dagens 50 - 60 åringer, dersom ikke høye bokostnader gjør at de velger lavere boligstandard.

Dersom eldre vil bruke av egen formue, er det mest nærliggende å bruke av oppspart finanskapital og la boligen være urørt. Vil en av ulike årsaker beholde en del av den likvide formuen intakt, samtidig som en gjerne kunne tenke seg å konvertere en del av den samlede formuen til forbruk eller investeringer, vil ulike løsninger knyttet til å "spise" av boligformuen være aktuelle. En endring mot en mer aktiv bruk av formuen kan gi muligheter for en kvalitativt bedre alderdom både gjennom større forbruk, tilrettelegging til bedre boforhold og kjøp av tjenester som det offentlige i framtida kanskje i mindre grad vil være i stand til å yte. Slike ordninger er lite utbredt i Norge. Flere av kredittinstitusjonene som har hatt et slikt tilbud, har nå gått bort fra ordningene eller lagt dem "på is". Er det slik at eldre faktisk ikke ønsker å bygge ned formue, eller er det manglende muligheter gjennom lite kjente og utilfredstillende produkter for å bygge ned boligformue, som gjør at interessen er liten?

Enkelte friske eldre foretar tilpasninger i sin boligsituasjon slik at de kan fortsette å bo hjemme dersom de skulle få helsemessige problemer. De kan flytte til en mer lettstelt og tilgjengelig bolig eller de kan foreta utbedringer på sin eksisterende bolig. Det siste kan for mange være vanskelig å få til dersom finansformue og løpende inntekt er lav. Ordninger som

¹ Eldre i felleleshusholdninger er holdt utenfor. I 1990 var det 39 603 personer på 67 år eller mer i felleleshusholdninger.

tillot en slik husholdning å bygge ned egenkapitalen i boligen, kunne stimulere til utbedringer av egen bolig.

Ulike ordninger som gjør det mulig å "spise" av boligformuen vil gjøre det lettere for eldre å velge mellom å bruke egen formue på seg selv i alderdommen framfor å overlate den til arvinger som ofte har det meste fra før. Det kan imidlertid være en fare ved å inngå avtale om å bygge ned boligformuen mens en er frisk. Dersom boligformuen (og eventuell annen formue) er forbrukt i sin helhet på et tidspunkt da det kunne være aktuelt med en større egenkapital for å investere i en tilpasset eldrebolig, kan en bli tvunget til å velge en standard som er mye lavere enn en ville ha valgt i en situasjon der boligformuen var intakt. Med intakt boligformue ville lånebehovet være mindre og mulighetene til å betale løpende boutgifter større.

Sett fra det offentliges side vil imidlertid økt valgfrihet kunne forsvare større selektiv bruk av egenandeler og en eventuell større grad av privatisering av ulike pleie og omsorgsfunksjoner. Med større muligheter for å konvertere boligformue til likvider, kan det tenkes at beregnet avkastning av all formue ville bli mer brukt i inntektsgrunnlaget ved behovsprøving. Det statlige bostøttesystemet bruker nå en beregnet avkastning av formue som en del av inntektsgrunnlaget ved utregning av bostøtten. Større valgfrihet vil også bety at eldre lettere vil kunne frigjøre kapital til å forbedre sin egen boligsituasjon. De vil dermed kunne bo lenger i eget hjem, samtidig som dette kan spare det offentlige for utgifter til pleie og omsorg.

Ved nødvendig overgang fra egen bolig til et offentlig tilbud, tenker det offentlige seg at eldre skal ta et større ansvar for sin boligsituasjon. Det ønskes bl.a. et boligtilbud der de som sitter med store formuer i egne boliger, transformerer disse til omsorgsrelaterte boliger, slik at de kan klare de løpende boutgiftene basert på reelle kostnader ved å bo.

Kongressen i USA satte i 1987 i gang en ordning som skulle gjøre det mulig å bygge ned boligformue. Det ble i de fleste tilfeller stilt krav om hva pengene skulle brukes til, for eksempel utbedring eller tilrettelegging av egen bolig eller betaling av eiendomsskatt. Utbredelsen av ordninger med å bygge ned boligformue er liten også i USA. Interessen har imidlertid økt betydelig i USA i 1990-årene (Merrill, Finkel og Kutty 1994). Ved siden av de offentlige ordningene, fins det private ordninger som vanligvis ikke stiller krav til hva pengene skal brukes til.

Det kan synes som et dilemma for det offentlige at friske eldre kan ta i bruk ordninger som bidrar til en konvertering av boligformue til generelt forbruk, samtidig som det er ønskelig fra det offentliges side at eldre kan transformere oppspart boligformue til en omsorgsrelatert bolig for å klare de løpende forpliktelsene knyttet til boligen. Ved kjøp av en omsorgsbolig uten egenkapital kan det offentlige risikere å måtte subsidiere husleien. Det fins heller ikke ekstra midler til egenbetaling av pleie- og omsorgstjenester dersom formuen er bygd ned. Det samme vil også være tilfellet dersom eldre velger å kvitte seg med boligformue og annen formue gjennom gaver og forskudd på arv.

En offentlig politikk som baserer seg på at formue skal legges til grunn for egenbetaling av tjenester, vil kunne skape ulike incentivproblemer i forhold til å gi bort formue enten som gave eller forskudd på arv. Vil eiere som blir avkrevd større egenbetaling fordi de har mulighet for å konvertere boligformue til kontanter, kvitte seg med formue eller overlate den til barn/barnebarn før de kommer i en situasjonen der de har behov for en tilrettelagt bolig og ulike offentlige tjenester?

Engelstad (1989) bruker betegnelsen den tredje alder om store grupper av pensjonister som ikke trenger mer hjelp og omsorg enn andre voksne (de uavhengige pensjonister), mens eldrepolitikken er knyttet til store oppgaver omkring behovene til det mindretallet av pensjonister som er nådd livets fjerde alder. Også fra de uavhengige pensjonistene er det knyttet forventninger til offentlig service. Han stiller spørsmål om dagens unge vil være med på å betale høye skatter for at den store gruppen av friske pensjonister skal få billige offentlige tjenester? Engelstad mener at en i framtida mye klarere vil måtte skille mellom sykdom og aldring.

Vi viser i rapporten til offentlige dokumenter om Eldres boligkapital og tanker om bruk av formue som der er gjort. Erfaringene fra bruk av tilskudd og lån til omsorgsboliger, et tiltak som ble igangsatt i 1994, blir beskrevet. Kapitlet inneholder også noen perspektiver på virkningene av en framtidig eldrebølge. Pensjonsutbetalingene fra folketrygden og utgifter til pleie og omsorg vil øke samtidig som det ventes en nedgang i oljeinntektene ut i det neste århundre, noe som kan legge restriksjoner på offentlige budsjetter eller medføre økt beskatning.

Inntekt og formue blant dagens eldre er svært skjevt fordelt. Behovet for et tilskudd i inntekten vil bli størst for de med minst inntekt, mens lav inntekt ofte faller sammen med lav formue. Etterspørselspotensialet etter produkter som innebærer konvertering av boligformue til kontanter vil derfor i stor grad avhenge av hvor mange som har lav løpende inntekt og samtidig betydelig boligkapital. I kapittel 3 ser vi derfor på økonomi og boforhold for aldersgruppen fra 55 år og oppover. Ved å studere forskjellen mellom ulike aldersgrupper, samtidig som vi tar hensyn til at framtidige pensjonsutbetalinger vil øke, legger vi et grunnlag for å vurdere ulike tilpasninger som både dagens og framtidens eldre kan gjøre.

I kapittel 4 gjennomgår vi sentral litteratur om Eldres sparemotiver. Hva er bakgrunnen for at eldre vanligvis ikke bygger ned sin formue i pensjonsalderen og at formuen arves? Vi drøfter i dette kapitlet også i hvilken grad det er grunn til å tro på endrede holdninger til forbruk og sparing blant nye generasjoner av eldre. Ulike måter å bygge ned boligformue på blir gjennomgått. Alternativene er grovt sett flytting til en leid bolig, flytting til en rimeligere eid bolig og salg av boligen enten til en kredittinstitusjon eller familie/arvinger mot livslang leie/borett. En kan også forsette å bo i boligen uten å selge den, men inngå ulike avtaler om periodiske utbetalinger som etter fraflytting av boligen med tillegg av renter gjøres opp mot salgssummen. Potensialet for å ta ut formue i forbruk er stort, enten det gjøres av de eldre selv eller ved at arvingene forbruker midlene. Endrede holdninger til arveoverføringer kan få betydelige virkninger på samfunnets sparing. Vi vil her også vise i hvilken grad boligmassen har vært brukt som grunnlag for å oppta nye lån utover lånebehov til boliginvesteringer.

Tidserier fra 1982 og fram til 1993 blir vist. Disse tidsseriene kan ses som et bidrag til å forklare noe av svingningene i privat konsum gjennom perioden.

Flytting er den mest nærliggende måten å frigjøre boligkapital på og skaffe seg en bolig som er bedre tilpasset ens behov som gammel. I kapittel 5 gjennomgår vi litteratur som kan bidra til å forklare eldres flyttemønster. Gjennom en logitanalyse av norske data forsøker vi å finne fram til hva som kjennetegner husholdninger som sier de ikke planlegger flytting, men som regner med å bo i sin nåværende bolig resten av livet. Siden eldre flytter svært sjelden, er utvalget av faktiske flyttere svært lite.

I kapittel 6 refererer vi resultater fra en egen undersøkelse der vi har kartlagt hvilke holdninger ulike husholdninger har til å bruke av egen formue, og spesielt boligformue, i alderdommen. Også her er flytting et sentralt alternativ. Eldres interesse for bruk av formue i alderdommen henger sammen med deres spareatferd og i hvilken grad hensynet til etterkommere er framtrædende.

2. utfordringer i eldrepolitikken

2.1 Gjærevollutvalget og Langtidsprogrammet 1994-97

Regjeringen nedsatte i 1989 et utvalg til å utrede sosiale og økonomiske konsekvenser av at alderssammensetningen endrer seg, og at en stadig større del av befolkningen trenger omsorgstjenester (Gjærevollutvalget NOU 1992:1). Utvalget skulle foreslå tiltak for å møte denne utviklingen.

Gjærevollutvalgets flertall fastslo at egenbetaling for omsorgstjenester ikke kunne bli et dominerende bidrag til finansiering av offentlige omsorgstjenester selv om pensjonistenes inntekter ville øke. Utvalget fryktet at veksten i omsorgsbehovene ville bli større enn behovet for å sikre pensjonistenes økte inntekter, uten at det ble tatt stilling til ytterligere innstramninger i folketrygden.

Om bolig sies det (NOU 1992:1, s. 201):

"For å sikre at de omsorgstrengende i de kommende tiårene har gode boforhold, blir det en stor og viktig utfordring å velge løsninger innenfor det boligpolitiske området og på andre politikkområder som fører til at folk tar ansvar for sin egen boligsituasjon slik at kommunene kan konsentrere sin innsats om tjenesteytingen.

Det blir dermed viktig å finne frem til ordninger som ikke gjør det fordelaktig å fraskrive seg opparbeidet boligformue, men snarere at omsorgstrengende benytter sin oppsparte boligkapital for å skaffe seg boligløsninger som er tilpasset deres situasjon. Ordninger som stimulerer til at eldre tar i bruk sin boligformue på en aktiv måte, gjerne i samarbeid med det offentlige, må klart være å foretrekke fremfor å akseptere at kommuner eller andre offentlige myndigheter skal belaste sine budsjetter med store investeringer til boliger."

Utvalget har trolig tenkt på faren for at store formuer overføres til arvinger på et tidlig tidspunkt, og at kommunene som følge av dette får en maksimal belastning på sine budsjetter. I dette perspektivet vil det offentlige heller ikke være interessert i ordninger som gjør at boligformuen konverteres til kontanter og økt forbruk før en kommer i en situasjon der en trenger kapital til investering i tilpassede boligløsninger.

Temaet følges opp i Langtidsprogrammet 1994-97 (St. meld. nr. 4 1992-1993), der det vises til et forslag fra Gjærevollutvalget om utbygging av boliger tilpasset heldøgns omsorgstjenester. Begrunnelsen var dels å kunne møte udekkede behov innenfor dagens tilbud, dels å møte behov som følge av økningen i antall eldre over 80 år og dels at flersengsrommene ved dagens institusjoner etter utvalgets syn burde avskaffes.

Gjærevollutvalget pekte på at kommunene bruker store summer på subsidiering av ulike typer boliger for personer med pleie- og omsorgsbehov, samtidig som mange eldre har betydelig boligkapital. Det var i følge utvalget ønskelig å vri kommunenes ressursbruk og ansvar mer over mot tjenesteyting slik at det blir et sterkere personlig ansvar for boligfinansieringen.

I langtidsprogrammet sies det (St. meld. nr. 4 1992-1993, s. 281):

"Regjeringen vil utrede nærmere ulike ordninger hvor de enkelte kommunene og/eller krefter i lokalsamfunnene, kan tilrettelegge boliger og botilbud spesielt for eldre, og hvor de eldre selv ved å bidra til finansieringen kan gis eier- eller bruksrett. De midlene som de eldre plasserer, vil igjen bli disponible for de eldre eller deres familier, når tilbudet ikke lenger benyttes. Regjeringen vil i denne forbindelse vurdere forutsetningene for en sterkere personlig medvirkning i finansieringen av tilrettelagte eldreboliger, også der kommunene tilrettelegger for omsorgstjenester tilknyttet boligene.

Ved dagens betalingsordning ved boformer med heldøgns omsorg og pleie, er det ikke noen sammenheng mellom omfanget av ytelsene og hva man betaler. Regjeringen vil stimulere til forsøk med en sterkere differensiering av betalingen for tjenester."

Her tenker en seg ikke at boligformuen skal bygges ned ved overgang til en boform med heldøgns omsorg og pleie. En kan for eksempel tenke seg en slik boform organisert som et borettslag der eksisterende boligformue benyttes som innskudd. Ved flytting eller død vil innskuddet kunne fås tilbake og eventuelt inngå i boet som skal fordeles mellom arvingene. Dermed har en lansert en ordning der boligformue brukes for å redusere de løpende boutgiftsbetalinger knyttet til den nye boligen, men der en ikke "spiser" noe av formuen. Arvingene får fortsatt sitt.

Med en slik modell vil ikke det offentlige være interessert i at eldre bygger ned sin formue enten gjennom konsum eller ved å gi forskudd på arv. På den annen side vil det offentlige være interessert i at eldre benytter egne formue til å tilrettelegge egen bolig slik at botiden der kan forlenges. Å kunne konvertere deler av egen formue til kontanter ville kunne framskynde nødvendige investeringer i eksisterende bolig for eldre med store formuer og små inntekter. Men skal en gå så langt som at det offentlige stimulerer til opprettelse av slike ordninger, slik som i USA?

Gjærevollutvalget la vekt på skillet mellom betaling for bolig og for tjenester (NOU 1992:1, s. 229):

"Finansieringen av boligutgifter vil som hovedprinsipp være et privat ansvar, mens tjenester som hovedregel er et offentlig ansvar med noe innslag av egenbetaling. Dette kan gjøres avhengig av den enkeltes inntektsforhold, slik dagens egenbetalingsordning for hjemmetjenester er utformet. Dette forutsetter at det fortsatt opprettholdes låne- og støtteordninger som gjør det mulig for personer å finansiere egen bolig også i en omsorgssituasjon. Med oppspart boligkapital fra tidligere bolig bør dette være mulig for mange. De boligene dette dreier seg om, kan være permanente boliger som kommer i stedet for den opprinnelige bolig.

Omsorgstjenestene må utformes slik at de ivaretar behovene for de mest hjelpetrengende og minst ressurssterke. Boliger og tjenester må også sikres de med minst egne ressurser. Vårt velferdssystem er bygget på en likhetstankegang som også må komme til uttrykk på dette

området. Ønske om resultatlikhet kan derfor kreve forskjellsbehandling fra hjelpeapparatets side."

Gjærevollutvalget tenkte seg muligheten for at *alle* typer omsorgsboliger skal kunne eies eller leies av beboerne, (NOU 1992:1, s. 233):

"Utvalget vil peke på at det er viktig å behandle de ulike boformene som i dag er knyttet til ytelse av omsorgstjenester, likt. Dette vil innebære at de formelle skillelinjene man har i lovverket i dag mellom institusjonsbasert og hjemmebasert offentlig omsorg, blir fjernet. Det vil etter utvalgets syn være en fordel om de som bor i institusjoner, kunne leie sin bolig og motta tjenester der etter behov."

Investeringer i omsorgsboliger vil ikke innebære nedbygging av formue, men kan utsette et eventuelt forskudd på arv gjennom salg av eksisterende bolig.

2.2 Tilskudd og lån til omsorgsboliger

I statsbudsjettet for 1994 ble det innført et oppstartingstilskudd til netto nye omsorgsboliger og sykehjemsplasser i en kommune. En omsorgsbolig kan være alt fra selvstendige boliger, bofellesskap, til enheter i bokollektiver og lignende. Boligene må være tilgjengelige for orienterings- og bevegelsehemmede, og tilrettelagt slik at beboeren etter lov om sosiale tjenester, skal kunne gis heldøgns pleie og omsorg.² Formålet er å stimulere kommunene til å prioritere etablering av tilpassede boliger med nødvendig service, bl.a. for å utsette behovet for institusjonsplasser. Følgelig ble det igangsatt en ny ordning i Husbanken med et oppstartingstilskudd pr. netto ny omsorgsbolig på 90 000 kr. Tilskuddet blir gitt til kommuner som kan benytte det til bygningsmessige tiltak (f.eks. kan det inngå i finansieringen) eller tjenestetiltak. En ny låneordning knyttet til kommunale omsorgstiltak ble samtidig innført. Betingelsene for denne ordningen er lik betingelsene for Husbank II (lån til oppføring av boliger)³, bortsett fra at renten de fire første årene ligger 1,5 % under Husbank-II renten.

Boligene kan fullfinansieres i Husbanken. Kommunen kan benytte tilskuddet i finansieringen, men det betyr ikke nødvendigvis lavere boutgifter for beboer. Tilskuddet kan også benyttes til å redusere innskuddet når boligene organiseres som et borettslag. Dette vil gi lavere boutgifter. Det er ingenting i veien for at kommunene kan fullfinansiere noen av boligene i prosjektet og kreve innskudd for andre. Kostnadene ved en kommunalt eid bolig kan totalfinansieres ved lån i Husbanken og ved innskudd. Et slikt låneopptak vil ikke nødvendigvis gå ut over andre kommunale investeringer, så lenge det ikke settes begrensninger på samlet låneopptak og husleien dekker de løpende forpliktelsene til Husbanken.

² Kommunen må gjøre et generelt vedtak om å opprette heldøgns pleie og omsorg.

³ Topprenten i år t fastsettes med utgangspunkt i renten på 5-årige statsobligasjoner fra september år t-2 til september år t-1.

Kommunalt eide boliger for utleie

Ved utleie av kommunalt eide boliger må kommunen fastsette en husleie. Kommunen kan ved husleiefastsettelsen ta hensyn til regelverket for bostøtte og botilskudd.

Et annet viktig spørsmål er om størrelsen på husleien skal ses i sammenheng med størrelsen på egenbetalingen for servicetjenestene. De samlede utgiftene for beboerne kan tenkes å bli større enn det beboeren må betale av inntekten under opphold på sykehjem. Satsing på omsorgsboliger har derfor konsekvenser for beboernes privatøkonomi sammenlignet med sykehjemsalternativet. Kommer en beboer verre ut i en omsorgsbolig, vil dette ikke virke stimulerende på interessen for slike boliger. I og med at kommunene er stilt forholdsvis fritt i hvilke regler de skal bruke for leiefastsettelse og for egenbetaling for tjenesteytelsene, vil praksis kunne variere meget mellom kommunene, og kostnadene for beboerne vil kunne variere mer med geografi enn med ytelsene de mottar (Barlindhaug og Gulbrandsen 1994).

Kommunene kan bruke ulike prinsipper for husleiefastsettelse. En kan tenke seg en husleie som gjør at forfalte renter og avdrag til Husbanken dekkes gjennom husleien. I tillegg skal husleien dekke andre drifts- og vedlikeholdsutgifter som kommunen har. Kommunens utbetalinger vil i hver tidsperiode være lik innbetalingene fra beboerne. Etter 30 år vil husbanklånet være nedbetalt. Kommunene vil ha bygd opp en formue lik boligens markedsverdi etter 30 år. Det er beboernes husleiebetalinger som har bidratt til formuesoppbyggingen. Følges samme prinsipp i husleiefastsettelse etter 30 år, vil beboerne da kun betale driftsutgifter, ingen kapitalkostnader. Denne måten å fastlegge husleien på skulle innebære en husleie som ville ligge over en markedsbasert husleie. Subsidierte lån fra Husbanken bidrar imidlertid til å minske forskjellen mellom en markedsbasert husleie og den husleien som følger av nedbetalingsprofilen til Husbanken.

Nedbetalingsprofilen til Husbanken vil være slik at beboerne reelt vil betale forskjellig husleie avhengig av hvor i nedbetalingsplanen boligen befinner seg. Særlig vil beboere som bor i boligen de første 4 årene få lav leie. Et annet prinsipp vil derfor være å utjevne Husbankens nedbetalingsprofil slik at alle beboerne i løpet av 30-årsperioden betaler den samme reelle husleien. Dette forandrer ikke på det faktum at kommunene også nå etter 30 år vil ha bygd seg opp en formue lik boligens markedsverdi.

Et tredje prinsipp for husleiefastsettelse ville være å sette leien lik markedsleien for tilsvarende boliger. Så lenge renten i Husbanken ligger under markedsrenten, vil kommunene få en fordel sammenlignet med en bolig som er privatfinansiert. Slike teoretiske regnestykker forutsetter at kommunene har en uanstrengt likviditet eller at kommunene låner opp på boligens verdi på en slik måte at kommunenes netto boligformue hele tiden er null. Å bruke markedsleie som prinsipp, vil kanskje være mer aktuelt når lånet på boligen er delvis nedbetalt.

Med disse ulike prinsippene er det vanskelig å si hva som i praksis er kommunal subsidiering av boliger for eldre. Fra beboerens side vil det ikke være subsidiering før husleien settes lavere enn markedsleien.

Eide boliger organisert som borettslag

Kommunene kan organisere boligene i et borettslag og kreve innskudd fra beboerne. Betales innskuddet med oppspart boligkapital, vil de løpende boutgiftene bli lavere. Når slike boliger omsettes, kan følgende problem oppstå: Hva skal utbetales til beboer ved salg av boligen? Skal opprinnelig innskudd fås igjen uavhengig av inflasjon og stigning i eiendomspriser? Skal innskuddet indeksreguleres? Skal en ta utgangspunkt i boligens verdi på salgstidspunktet og trekke fra restgjelden til Husbanken? Løsningen på dette vil avhenge av i hvilken grad beboeren skal utsettes for risiko ved investering i egen bolig, og hvor stor del av formuesoppbyggingen som skal komme beboer til gode.

En undersøkelse av noen få søknader om tilskudd (Barlindhaug og Gulbrandsen 1994) viste at kommunene ikke krevde noe innskudd når kommunen sto som eier. Innskudd var bare aktuelt når boligene ble organisert som borettslag. Da vil beboerne gjennom husleien måtte følge nedbetalingsprofilen til Husbanken. Rentene til Husbanken vil være fradragsberettiget før skatt. Som eier utsettes en for risiko ved omsetning av boligen. I et boligmarkedet der boligprisene følger utviklingen i konsumprisene⁴, vil beboer alltid komme bedre ut som eier enn som leietaker på grunn av skattefordelen knyttet til å eie bolig⁵.

Bare kommuner som allerede har boligbyggelag, organiserer boligene som borettslag. Det er bare under denne type organisering at kommunene gjør bruk av de eldre formue ved å kreve innskudd. Det ble ikke funnet eksempler på at kommunen eier boliger som leies ut, der en del av husleien blir dekket gjennom avkastningen av innskudd/innbetalte beløp til kommunen fra beboerne.

Organisering, kostnader og finansiering

De fleste prosjektene var nye omsorgsboliger, et fåtall var ombygging av eksisterende boliger. Noen lå svært nær eksisterende institusjoner, andre var bygd som eldrementer, mens noen var klart definerte bokollektiver for senilt demente, med personale i nærheten. De nye boligene var oftest kommunale leieboliger. Både nye innskuddsboliger og utleieboliger var attraktive boligtilbud, noe som viste seg gjennom stor interesse da de ble annonsert.

Kostnadene varierte mye, særlig tomtekostnadene. Låneandelen i Husbanken var i gjennomsnitt 75 prosent. Da er det ikke tatt hensyn til at kommunene kan ha lån andre steder. Noen kommuner stilte med tomter som de eide, men som ble gitt en verdi i oversikten over kostnadene. Verdien av tomten var hos noen kommuner en del av egenkapitalen. I de fleste kommunene inngikk omsorgstilskuddet i finansieringsplanen, slik at lånebehovet i Husbanken ble tilsvarende redusert. En kan dermed si at tilskuddet kom beboerne til gode, enten ved reduserte innskudd eller ved lavere husleie ut fra et lavere låneopptak i Husbanken.

⁴ Markedsprisen på slike boliger vil pga. klausuleringen kunne følge en annen prisutvikling enn boliger som omsettes fritt.

⁵ I vurderingen av skattefordel for pensjonister må en ta hensyn til skattebegrensningsreglene.

Kommunen hadde styring med hvem som kom inn i boligene, også ved arv. Dette gjaldt alle de enhetene som ble bygd for eldre, ikke bare de hvor kommunen kjøpte andelene. Ved omsetning av innskuddsboligene var det vanlig at kommunen valgte ut ny beboer. I flere kommuner skulle selger/arvinger få tilbake innskuddet som skulle indeksreguleres med konsumprisindeksen. Med denne regelen framstår investering i bolig som risikofri for beboeren. Dersom innskuddets verdi var avhengig av markedssvingninger, kan beboeren/arvinger både komme bedre og dårligere ut.

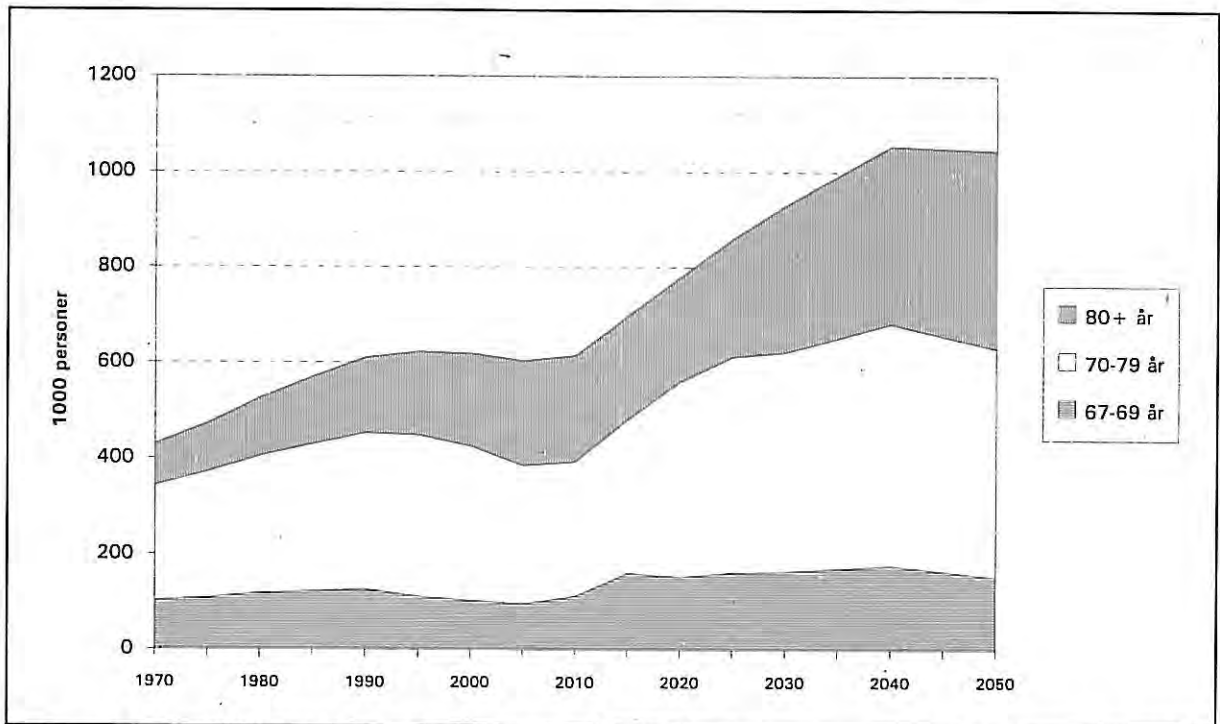
Husleien i kommunalt eide utleieboliger ble fastsatt etter ulike prinsipper, dels ble disse brukt samtidig. Noen så det slik at ektepar kunne betale mer enn enslige og differensierte leien etter husholdningens størrelse. Andre tok utgangspunkt i de utgiftene som var forbundet med selve boligen i husleiefastsettelsen. Husleien kunne også være bestemt av husleienivået på tilsvarende boliger i kommunen; ofte innebar dette subsidierte leier. Flere kommuner var oppmerksomme på at bostøtten og botilskuddet opererer med ulike satser for maksimale støtteberettigede boutgifter for en- og to-persons husholdninger. Oppstartingstilskuddet ble oftest brukt til å redusere kostnadene og dermed husleien for beboerne. I flere kommuner vil det sannsynligvis bli oppsamlet en viss boligkapital etter hvert som avdragene på lånene blir nedbetalt.

For enkeltkommuner vil det være viktig å beregne de kommunaløkonomiske konsekvensene av å satse på omsorgsboliger i forhold til sykehjem. Dette er for eksempel gjort i en rapport fra Trondheim kommune (1994).

2.3 Demografi og makroøkonomiske utfordringer

Den demografiske utviklingen, med en vekst i den eldre delen av befolkningen, vil sammen med regelverket i folketrygden legge grunnlag for store pensjonsutbetalinger og økt behov for pleie og omsorgstjenester. Sammen med et forventet fall i oljeinntektene ut i neste århundre kan dette skape et statsfinansielt problem og innebære økt beskatning. Slike perspektiver kan gjøre at folk i større grad vil spare ut fra et trygghetsmotiv og ikke tillate seg å røre boligformuen. Konvertering av boligformue til kontanter kan imidlertid bli mer aktuelt i en situasjon der helsetilstanden forverres og det i større grad kreves privat kjøpekraft for å få tilgang til et ønsket nivå på pleie og omsorgstjenester.

Befolkningen over 67 år vil ikke øke før etter år 2010. Fram til da vil vi imidlertid få en økt andel personer over 80 år. Fra 2010 og fram til 2040 er det aldersgruppen 70 - 79 år som vil vokse kraftig. Fra 2025 får vi igjen en kraftig vekst i antall personer over 80 år, SSB (1994), se figur 1.1.



Figur 1.1 Utviklingen i antall personer på 67 år eller mer etter aldersgruppe. 1000 personer. 1970 - 2050

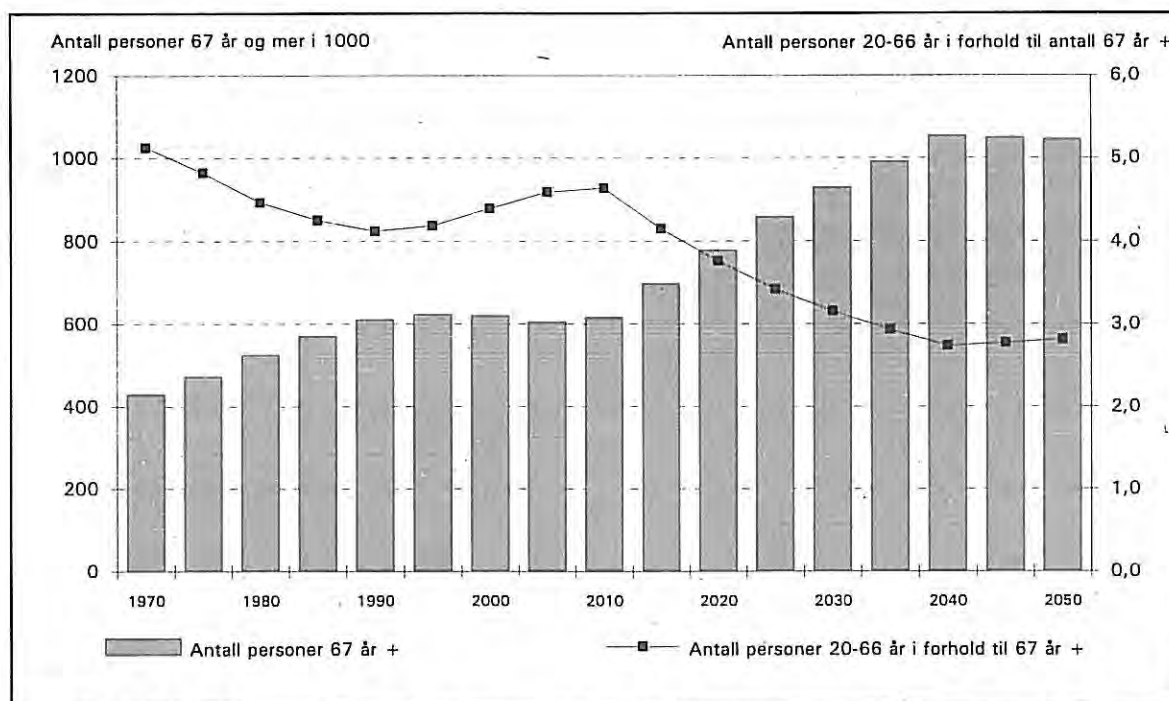
Kilde: SSB 1994, Framskrivningen av folkemengden 1993 - 2050, alternativ M1

Sammenlignet med fremskrivninger gjort i 1990 er tallene i figur 1.1 større. Årsaken er en økning i forventet levealder og større netto innvandring. En økning i antall eldre vil både øke behovet for offentlige omsorgstjenester og utbetaling av alderspensjoner. Minstepensjonen består av et grunnbeløp (G) og et sært tillegg som opprinnelig ble innført for pensjonister som hadde tjent opp liten eller ingen tilleggspensjon. Grunnbeløpet har stort sett vært regulert i takt med generell prisstigning. Særtillegget har vært regulert slik at det hele tiden har vært en realvekst i minstepensjonen. I 1970-årene økte minstepensjonen klart mer enn gjennomsnittslønnen pr. årsverk, Bowitz og Cappelen (1994). På 1980-tallet vokste den så å si i takt med årslønningene.

Tilleggspensjonen beregnes av inntekt over grunnbeløpet opp til et tak på 12G. Fra 1992 teller inntekt mellom 6 og 12G med en tredjedel⁶. Full tilleggspensjon krever 40 års opp-tjeningstid, mens pensjonsnivået bestemmes av de 20 årene med høyest inntekt. Stadig flere alderspensjonister vil ha opparbeidet seg rettigheter til tilleggspensjon. Dette øker statens forpliktelser gjennom utbetalinger av alderspensjoner i første omgang fram til 2007⁷, se figur 1.2.

⁶ Inntil 1992 mellom 8 og 12G

⁷ Folketrygden har da eksistert i 40 år.



Figur 1.2 Utviklingen i antall personer på 67 år eller mer og forholdet mellom antall personer 20 - 66 år og antall personer på 67 år eller mer. 1970 - 2050

Kilde: SSB 1994, Framskrivningen av folke­mengden 1993 - 2050. Alternativ M1, netto­invandring 8000 pr. år fra 1998 og fruktbarhet 1.88

I 1995 vil antall personer i yrkesaktiv alder, 20 - 66 år, i forhold til antall eldre, på 67 år eller mer, være 4,2. Dette forholdet vil øke fram mot år 2010 til 4,6. Deretter avtar forholdet betraktelig slik at i år 2040 vil det kun stå 2,7 personer i yrkesaktiv alder bak hver alderspensjonist.

Bowitz og Cappelen (1994) viser i et referansealternativ hvordan den demografiske utviklingen (SSB 1994) og full lønnsindeks­ering av grunnbeløpet isolert sett gir en betydelig økning i skattleggingen fram mot år 2030⁸. Endringen i beskatningen er imidlertid følsom for de valgte forutsetninger om indeksering av grunnbeløpet, innvandring, fruktbarhet, levealder, uføretilgang, yrkesdeltakelse og trygderegler.

Holtmark (1993) viser hvordan økt behov for pleie og omsorg etter 2020, kombinert med en sterk oppbygging av folketrygdens tilleggspensjoner, kan komme til å kreve skatteskjerpelser eller reduksjoner i andre offentlige tjenester. I et referansealternativ er det antatt konstant standard og dekningsgrad på alle offentlige tjenester i prognoseperioden. Dette er en sterk forutsetning for helsesektoren tatt i betraktning den kraftige økningen både i standard og dekningsgrad de siste 20 årene, se også Bowitz og Cappelen (1994). Holtmark viser at staten i perioder med høy lønnsvekst har betydelige muligheter for å begrense veksten i folke­trygdens alderspensjoner uten å måtte frata noen allerede opparbeide pensjonsrettigheter.

⁸ Uttrykt ved pensjonsavgift som er definert som $\text{Pensjon}/(\text{Lønn} + 0,5 \cdot \text{Pensjon})$. Pensjonen omfatter alders-, uføre- og etterlattepensjon.

Dette innebærer å justere utviklingen i grunnbeløpet med konsumprisindeksen heller enn med utviklingen i det generelle lønnsnivået.

I samarbeid med amerikanske forskere har SNF i Bergen arbeidet med et generasjonsregnskap for Norge. Et slikt regnskap tar utgangspunkt i ett eller noen få års utvikling i offentlige budsjetter og fordeler den skattemessige byrden mellom generasjoner som følge av at en viss politikk opprettholdes. I et vedlegg til Nasjonalbudsjettet for 1995, St.meld. nr. 1 (1994 -95), om generasjonsregnskapet sies det at det er egnet til å belyse følgende problemstillinger:

- Kan dagens budsjett og regelverk videreføres over lang tid uten at det blir behov for store innstramminger?
- Hvordan måtte budsjettsituasjonen vært i dag, hvis vi skulle unngått økte skatter eller reduserte utgifter en gang i framtida?
- Hvordan slår ulike varige endringer av skatte-, avgifts- og stønadspolitikken ut for grupper av nålevende og framtidige generasjoner?

Generasjonsregnskapet er fremdeles under utvikling og har ført til debatt i fagmiljøer som ikke skal berøres nærmere her. I forbindelse med Nasjonalbudsjettet for 1995 ble det under visse forutsetninger gjort beregninger som viste at de offentlige budsjettene burde styrkes med 20 - 40 milliarder kroner sammenlignet med de tekniske framskrivningene til 1998 (presentert andre steder i Stortingsmeldingen). De viktigste grunnene til at offentlige budsjetter burde bedres, var at de løpende oljeinntektene over statsbudsjettet ventes å gå ned i begynnelsen av neste århundre og at regelverket i folketrygden, med en sterk økning i gjennomsnittlige pensjonsutbetalinger, sammen med den demografiske utviklingen framover, vil gi økt budsjettbelastning på lengre sikt.

2.4 Pensjoner eller tjenester?

En bør se utgifter til offentlige pensjoner og utgifter til kommunale omsorgstjenester i sammenheng når effekten på offentlige budsjetter diskuteres. En mulighet er å styrke tjenestene ved å begrense pensjonsopptjeningen til framtidige pensjonister og/eller gjennom å underregulere grunnbeløpet i folketrygden. Fordi tjenestene går til de pleietrengende, vil en slik omprioritering favorisere de skrøpligste blant de eldre. Med økt yrkesdeltakelse og større innslag av pensjonsordninger ut over Folketrygden, vil framtidige Eldres økonomi kunne bli så god at mange mener det er forsvarlig med en slik reduksjon. På den annen side vil økte framtidige pensjoner føre til bedre evne til egenbetaling av tjenestene. Også dette vil kunne styrke tjenestene. Dersom egenbetalingen ble inntektsgradert, kunne også kvaliteten på tjenestene heves.

Siden staten står for trygdeytelsene og kommunene står for tjenesteproduksjonen på basis av rammetilskudd, kan det være problematisk for staten å følge opp sine intensjoner dersom det satses mer på tjenester.

I hvor stor grad bør det offentlige kreve egenandeler på mange av de lettere tjenestene, og i hvor stor grad kan et privat marked ivareta etterspørselen fra mer ressurssterke? Med henvisning til Savas (1980) setter Bay (1993) opp et skjema som gjør det lettere å diskutere om det offentlige eller private bør inneha hhv. produsentrollen, arrangørrollen og finansieringsrollen. Arrangørrollen innebærer beslutninger om hvem som skal produsere tjenesten, omfanget av og kvaliteten på produksjonen og hvem produktet skal stilles til rådighet for.

Det offentlige kan både produsere, arrangere og finansiere omsorgstjenester for eldre. Denne modellen er rådende i Norge både når det gjelder alders- og sykehjem, hjemmehjelp m.m., men med et innslag av egenbetaling. En delvis privatisering kunne skje ved at det offentlige inntok arrangørrollen, men lot private produsere og brukerne betale for tjenestene. Det sentrale for offentlige budsjetter vil bli forholdet mellom offentlig betaling og egenbetaling, ikke om produksjonen er privat eller offentlig.

Gjærevollutvalget drøftet bruk av egenbetaling for tjenestene og pekte på at den har en beskjeden plass som finansieringskilde, men likevel utgjør den et ikke uvesentlig bidrag til finansieringen. Etter som Stortinget i 1991 fattet et vedtak om endringer, regnet utvalget med at ordningene ville ligge fast for noen år framover. Flertallet i utvalget understreket betydningen av at de med lavest inntekt og størst behov skulle skjermes ved hjelp av reglene for egenbetaling. En tenkte seg en vridning av ressursbruken i kommunene fra boliger til tjenesteyting (NOU 1992:1 s. 288). Vi siterer:

"En slik omlegging vil bl.a. ha konsekvenser for prinsippene for egenbetaling, hvor det vil måtte bli et klarere skille mellom egenbetaling for opphold (innskudd eller husleie) og egenbetaling for tjenester, jfr. pkt. 19.6.3. Egenbetalingen for tjenester vil dermed kunne bli den samme uavhengig av boform".

På sykehjemmene betaler beboerne 75 prosent av inntekt fra Folketrygdens grunnbeløp minus et fribeløp på kr 6000, og inntil 85 prosent av inntekt utover grunnbeløpet. Egenandeler for hjemmehjelp og for hjemmesykepleie har lenge vært vanlig. I løpet av de siste tre årene har det flere ganger kommet nye forskrifter for egenbetalingen. Fra 1.1.1994 kom en vesentlig endring som gikk ut på at tidligere lovpålagte betalingstak ble gjort *veiledende*. Kommunene kunne igjen kreve egenandeler for inntekter under 2 G, og de skulle ikke lenger være bundet av de restriksjonene som gjaldt for betalingstak. Med dette var en tilbake til den opprinnelige praksis basert på veiledende satser. Men selvkostprinsippet fra 1993 ble opprettholdt, (Olsen 1994)⁹. I budsjettbehandlingen på slutten av 1994 ble det på nytt satt tak for egenbetaling for de som har inntekter under 2G; de andre skjermes ikke.

⁹ Data fra SSB viser at egenbetaling for hjembasert omsorg økte med 35 prosent fra 1993 til 1994. Egenbetalingen var høyest og hadde økt mest på landsbygda. Aftenposten dokumenterte at flere kommuner brukte feil grunnbeløp og bekreftet det store spriket i egenandeler mellom kommunene.

2.5 Oppsummering

Gjærevollutvalget er opptatt av å få til ordninger som ikke gjør det fordelaktig å fraskrive seg opparbeidet boligformue, men at omsorgstrengende bruker denne kapitalen til å skaffe seg boligløsninger som er tilpasset deres situasjon. Det legges opp til ordninger der folk i større grad skal ta ansvaret for sin boligsituasjon slik at kommunene kan konsentrere innsatsen om tjenesteytingen. Ordningene innebærer ikke at boligformue nedbygges, den blir bare omplassert og utilgjengelig for arvingene så lenge beboeren er i live.

I 1994 ble det innført et oppstartingsstilskudd til (netto) nye omsorgsboliger og sykehjemsplasser i kommunene. Boligene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelsehemmede og tilrettelagte slik at beboerne etter lov om sosiale tjenester skal kunne gis heldøgns pleie og omsorg. En ny låneordning i Husbanken ble også knyttet til dette. Erfaringene etter omkring et halvt år var at boligene stort sett ble organisert som kommunale utleieboliger, men at noen kommuner som hadde boligbyggelag, organiserte boligene i borettslag, der det ble krevd innskudd fra beboerne. Boligene var svært attraktive blant eldre, noe som viste seg gjennom stor interesse da de ble annonsert. Kommunene lånte i gjennomsnitt 75 prosent av kostnadene i Husbanken. Resten ble skaffet til veie gjennom andre lån, egne tomter og ved omsorgstilskuddet på 90 000 kroner pr. bolig. Når boligene ble organisert som borettslag, var beboerne (eller arvingene) ofte sikret å få igjen innskuddets realverdi. Husleien i kommunalt organiserte utleieboliger ble dels fastsatt etter husholdningens størrelse, dels etter de utgiftene kommunen hadde i forbindelse med boligene og dels etter husleienivået på tilsvarende typer omsorgsboliger i kommunen.

Først fra år 2010 vil det bli en kraftig vekst i antall eldre. Fra dette tidspunktet vil antall personer i yrkesaktiv alder i forhold til antall eldre gå ned fra 4,6 til 2,7 i år 2040. Fra 2025 kommer økningen i antall eldre mest fra gruppen over 80 år. Den framtidige økning i beskatningen til finansiering av pensjonsutbetalinger som denne utviklingen isolert sett fører med seg, er bl.a. sterkt avhengig av framtidig vekst i økonomien og hvorvidt folketrygdens grunnbeløp blir gjenstand for full lønnsindeksering eller kun blir inflasjonsjustert. Utgifter til helse- og omsorgstjenester som følge av den demografiske utviklingen vil avhenge sterkt av hvilke forutsetninger som gjøres om standard og dekningsgrad på tjenestene. Det er lite sannsynlig at den historiske veksten i standard og dekningsgrad stopper opp. Presentasjonen av et generasjonsregnskap for Norge konkluderer med at offentlige budsjetter bør styrkes betraktelig i årene framover fordi de løpende oljeinntektene over statsbudsjettet ventes å gå ned i begynnelsen av neste århundre, og at regelverket i folketrygden med en sterk økning i gjennomsnittlige pensjonsutbetalinger, sammen med den demografiske utviklingen framover, vil gi økt budsjettbelastning på lengre sikt.

3. Økonomi og boforhold blant eldre

3.1 Innledning

Eldres økonomiske situasjon må ses i lys av dagens inntekter, tidligere sparing og annen formuesoppbygging. Når det gjelder formue, bør en gjøre et skille mellom likvid formue og formue som er bundet opp i realkapital. Formuen kan dels være et resultat av at deler av lønnsinntekten er satt til side gjennom et langt yrkesaktivt liv, men samtidig må en være oppmerksom på at mange med selveid bolig har hatt stor boligsparing med god drahjelp av høy inflasjon, lavrentepolitikk og fordelaktig boligbeskatning.

Det er særlig mange eldres store finansformuer som har resultert i et inntrykk av at eldre som gruppe har en svært solid økonomi. Et slikt inntrykk har bidratt til at flere vil ha lik beskatning mellom eldre og andre grupper. I tillegg vil en i mindre grad subsidiere mange av de tjenester som eldre etterspør (ulike rabattordninger og lave egenandeler). Ved presentasjon av inntekts- og formuestall, må det derfor legges vekt på hvordan inntekt og formue fordeles mellom eldre.

Vi beskriver dagens boforhold for husholdninger i alderen 55 år eller mer for at vi bedre skal kunne danne oss et utgangspunkt for de vurderinger husholdningene gjør med hensyn til flytting, eller utbedring av boligen.

3.2 Eldres boforhold

Eldres boforhold er i stor grad bestemt av tidligere boligkarriere. Tilbuds- og etterspørselsforhold på tidspunktet for mer permanent etablering avspeiles i dagens boforhold. Vi har sett på tre grupper av eldre, den yngste gruppen var i 1990 i alderen 55 - 69 år, den neste gruppen 70 - 79 år og den siste gruppen over 80 år.

Innslaget av selveiere avtar betydelig med alder, mens andelen som bor i borettslagsboliger eller aksjeselskap er så å si den samme for alle grupper. Den yngste gruppen bor oftere i en frittliggende enebolig og sjeldnere i en blokk/leiegård enn de som er eldre. Jo eldre husholdningen er, jo eldre er boligene og jo mindre er størrelsen målt i kvadratmeter. Også andelen med innlagt vannklosett i leiligheten avtar med alderen. Det samme gjør andelen som ikke trenger å gå i trapper inne i sin egen bolig, dvs. at de har kjøkken, bad/dusj, WC og minst ett beboelsesrom i samme etasje.

Tabell 3.1 Eie-leieforhold, hustype, byggeår, boligareal, andel med WC og "livsløpsstandard" etter alder. 1990. Prosent

Boforhold	Alder			Alle 55 + år
	55 - 69 år	70 - 79 år	80 + år	
Eie/leie				
Selveie	73	58	47	63
Boretts/aksje	16	19	17	18
Leie	11	23	36	19
Hustype				
Frittliggende enebolig	63	56	51	59
Hus i kjede, rekkehus	12	11	10	12
Horisontaldelt tomannsbolig	8	11	15	10
Blokk, leiegård	16	20	22	18
Forretningsbygg, pensjonat	1	2	2	1
Byggeår				
før 1921	13	19	25	17
1921 - 45	12	13	20	14
1946 - 60	28	33	24	29
1961 - 70	25	15	11	19
1971 eller senere	21	22	20	20
Boligareal				
under 60 m ²	12	22	33	19
60 - 79 m ²	18	27	25	23
80 - 99 m ²	23	21	22	22
100 - 129 m ²	27	18	12	21
130 m ² eller mer	20	12	8	15
Andel med vannklosett i leilighet	96	94	90	94
Andel med kjøkken, bad/dusj, WC og minst ett beboelsesrom i samme etasje ("livsløpsstandard")	86	84	79	84
Antall husholdninger i 1 000 (vektet)	305	227	106	638

Kilde: Folke og boligtellingsen 1990. Utvalgsfil med ca. 10 000 husholdninger

3.3 Inntekt og formue varierer med alder og antall personer

Av alle husholdninger over 70 år, består knapt halvparten av enslige. Seks prosent av husholdningene har mer enn to medlemmer. De med lav inntekt er imidlertid oftest enslige. I tabell 3.2 er husholdningene inndelt etter inntekt i tre like store grupper (lav, middels og høy inntekt). Den tredjedelen som har lavest husholdningsinntekt tilsvarende tilfeldigvis den gruppen som lå under inntektstaket for å kunne få bostøtte (kr 95 000) etter reglene for bostøtte i 1991. I det følgende vil vi ta utgangspunkt i data fra Levekårsundersøkelsen 1991. Hele 92 prosent av tredjedelen med lavest inntekt bor alene.

Tabell 3.2 Fordelingen av husholdninger etter inntekt og antall personer i husholdningen*) - intervjupersoner på minst 70 år. 1990. Prosent og antall personer i utvalget

	1 person	2 personer	Minst 3 pers	Sum %	Antall i utvalget
Alle	45	49	6	100	452
Lav inntekt	92	8	-	100	151
Middels	33	67	-	100	151
Høy inntekt	9	74	17	100	150

Kilde: Levekårsundersøkelsen 1991

*) Lav inntekt = 95 000 eller lavere, middels = over 95 000 til 164 000, høy = over 164 000 i brutto inntekt inklusive renteinntekter.

Tabell 3.3 Husholdningenes inntekt, nettoformue (1000 kr) og andelen som leier i tre like store grupper - intervjupersonen er minst 70 år. 1990

	Gjennomsn. brutto inntekt. 1000 kr	Gjennomsnittlig netto formue. 1000 kr			Prosent-andel som leier
	Alle	1 person	2 + personer	Alle	
Alle	163	414	771	611	26
Lav inntekt	70	212	240	214	45
Middels	127	541	471	492	23
Høy inntekt	292	1970	1045	1130	10

Kilde: Levekårsundersøkelsen 1991. Med inntekt menes brutto inntekt fra selvangivelsen 1990, inklusive renter.

Med netto formue menes anslått markedsverdi av hus, eventuell hytte, bil, båt, pluss kontanter og innskudd, aksjer og obligasjoner minus all gjeld.

Gjennomsnittsinntekten til den tredjedelen som hadde lavest inntekt er 70 000 kroner mot et gjennomsnitt på 292 000 kroner for tredjedelen med høyest inntekt. Formuen til disse tre gruppene er svært forskjellig. Det er en klar sammenheng mellom høy inntekt og høy formue. Dette skyldes både ulikheter i deres realkapital (markedsverdi av bolig, eventuell hytte og bil), men også store forskjeller i finanskapital som innskudd i banker (norske eller utenlandske), aksjer, obligasjoner og kontanter. Gruppene har også ulik gjeld. Netto formue varierer fra et gjennomsnitt på 214 000 kroner i gruppen med den laveste inntekten til 1,1 millioner kroner i den høyeste inntektsgruppen. Et betydelig mindretall av de eldre har ingen boligformue av betydning. Leieandelen er 45 prosent i den laveste inntektsgruppen.

Forskjellen i formue mellom en- og flerpersonshusholdninger er stor, 414 000 kroner mot 771 000 kroner. Men når det korrigeres for inntekt, er det ikke noen forskjell lenger. For middels inntekter og større har faktisk 1-personers husholdninger større netto formue enn flerpersoners husholdninger.

Dahl (1989) viste at 124 000 pensjonister bare hadde minstepensjonen å leve av. Av disse var 58 000 ugifte eller førgifte, 85 prosent kvinner og 72 prosent 75 år eller eldre.

En spesialkjøring på inntekts- og formuesundersøkelsen fra 1988, presentert i en arbeidsrapport (Arbeids- og administrasjonsdepartementet 1991), viste en inndeling av bruttoinntekten i tjenstepensjon, ytelser fra folketrygden og renteinntekter. For alderspensjonister utgjorde tjenstepensjoner 8,4 prosent, ytelser fra Folketrygden 75,8 prosent og renteinntekter 13,2 prosent av bruttoinntekt. Forskjellen var liten mellom ulike aldersgrupper av eldre, men tjenstepensjonene utgjorde en høyere andel for menn. Mellom 1982 og 1988 har renteinntektenes andel for alderspensjonister økt fra 8,7 prosent til 13,2 prosent. Forklaringen er både høyere finanskapital og høyere rentenivå.

Bruttoinntekten for alderspensjonister økte reelt med 21 prosent fra 1982 til 1988, (Arbeids- og administrasjonsdepartementet 1991). En del av forklaringen på denne veksten er sammensetningen av gruppen pensjonister, og at andelen med tilleggspensjoner har økt.

3.4 Sammensetning av bruttoformuen

Boligformue utgjør den største delen av formuen for eldre. Annen eiendom utgjør en liten del, mens innskudd og kontanter, eventuelle aksjer o.l. er omtrent en tredjedel av bruttoformuen i gjennomsnitt. En viktig årsak til at mange eldre har lav formue i dag, er at de er leieboere og ikke har boligformue. Andelen som leier er høyest blant de som er over 80 år (40 %), og bare halvparten så stor blant de som er 70 - 74 år (19%). Variasjonen i størrelsen på boligformuen skyldes mer at lavinntektsgrupper har en høyere leieandel enn forskjeller i boligstandarden.

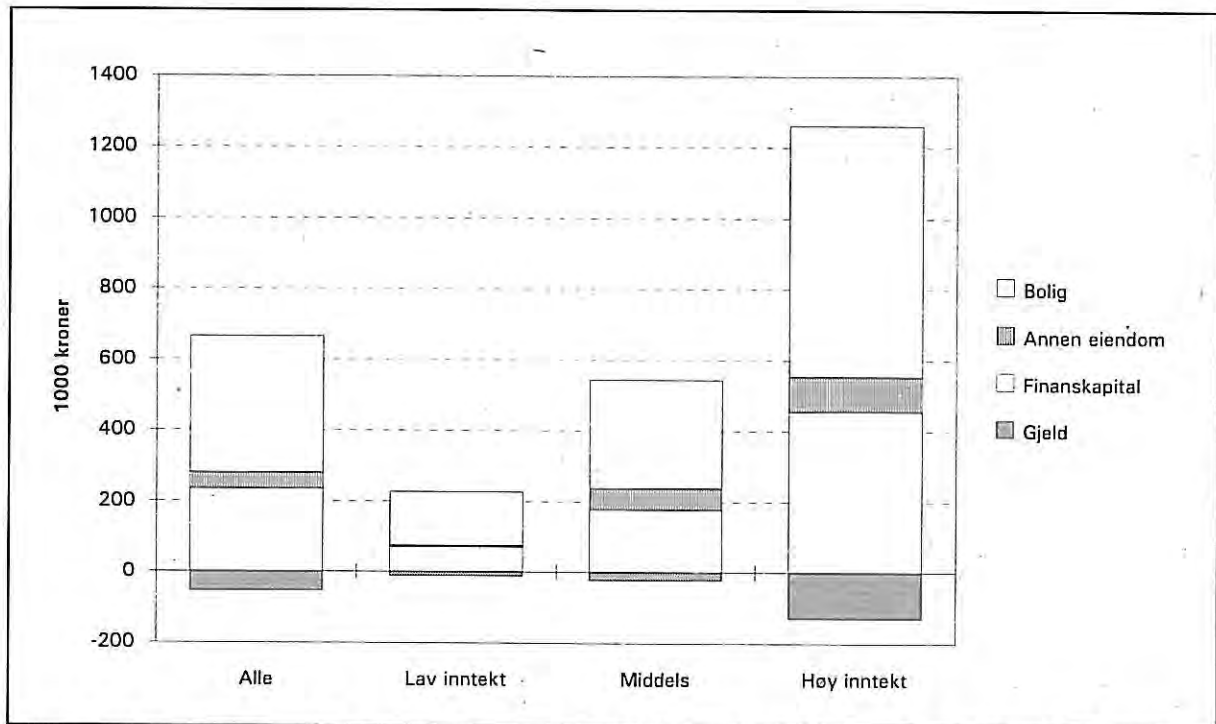
Tabell 3.4 Sammensetningen av husholdningenes formue (1 000 kr), etter inndeling i tre like store inntektsgrupper - intervjupersoner på minst 70 år. 1990

	Markeds- verdi av bolig 1)	Samlet markeds- verdi bolig, hytte osv. B	Finans- kapital= innskudd, aksjer, osv. C	Brutto formue, totalt D = B+C	Samlet gjeld E	Netto formue F = D - E	Antall
Alle	388	432	234	666	55	611	452
Lav inntekt	153	156	71	226	12	214	151
Midd. innt.	307	367	178	515	23	492	151
Høy innt.	706	806	455	1261	131	1130	150

Kilde: Levekårsundersøkelsen 1991

Med formue menes anslått markedsverdi av hus, eventuell hytte, bil, båt, pluss kontanter og innskudd, aksjer og obligasjoner.

1) Inkluderer også husholdninger uten boligformue. Det samme prinsippet er brukt i de andre kolonnene.



Figur 3.1 Fordelingen av brutto formue og gjeld etter inntektsgrupper. Husholdninger til intervjupersoner på minst 70 år. 1990. 1 000 kroner

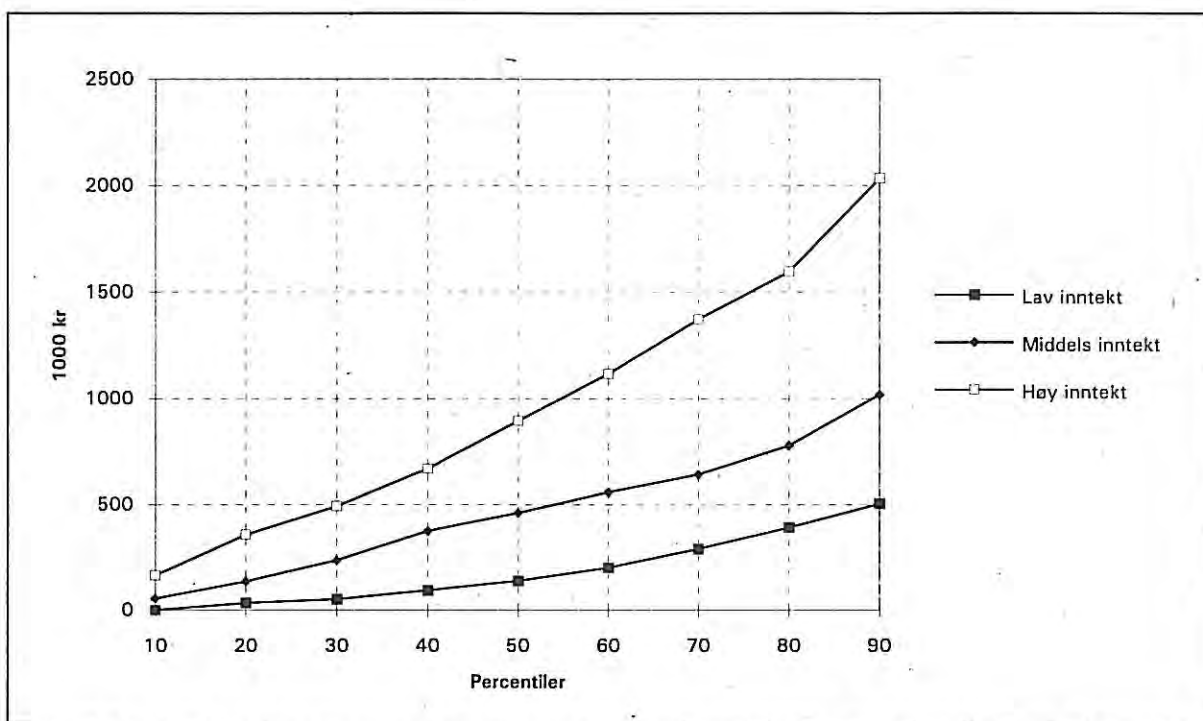
Kilde: Levekårsundersøkelsen 1991

Markedsverdien på bolig utgjør i gjennomsnitt 58 prosent av bruttoformuen til eldre. Andelen synker med stigende inntekt. Samlet gjeld utgjør bare 5 - 10 prosent av bruttoformuen og er lavest i gruppen med lavest inntekt.

Magnussen (1991) analyserer endringer i ulike kohorters formue gjennom perioden 1982 til 1988. Ligningsverdien brukes der som uttrykk for boligformuen. For de som er født mellom 1910 og 1914, dvs. var mellom 77 og 81 år i 1991, hadde netto finansformue økt reelt med 36 000 1988-kroner mellom 1982 og 1988. For de som var mellom 59 og 68, år hadde finansformuen økt reelt med 57 000 kroner.

3.5 Stor spredning i formue innen samme inntektsgruppe

Gjennomsnittstallene for formuen til hver av gruppene er et for grovt mål for å vise hvor store andeler som har lav eller høy nettoformue. Spredningen vises bedre når hver gruppe inndeles i 10 like store grupper, som rangeres etter størrelsen på nettoformue (aksen med percentiler viser andelen av husholdningene). Av gruppen med lavest inntekt hadde 60 prosent under 250 000 kroner i netto formue, av mellomgruppen ca. 30 prosent, og av gruppen med høyest inntekt bare 10 prosent. Se figur 3.2.



Figur 3.2 Fordelingen av netto formue for tre inntektsgrupper. Husholdninger til intervju-personer på minst 70 år. 1990. 1 000 kroner

Kilde: Levekårsundersøkelsen 1991

En stor del av finanskapitalen består av innskudd i bank. Færre har aksjer, obligasjoner eller individuell pensjonssparing.

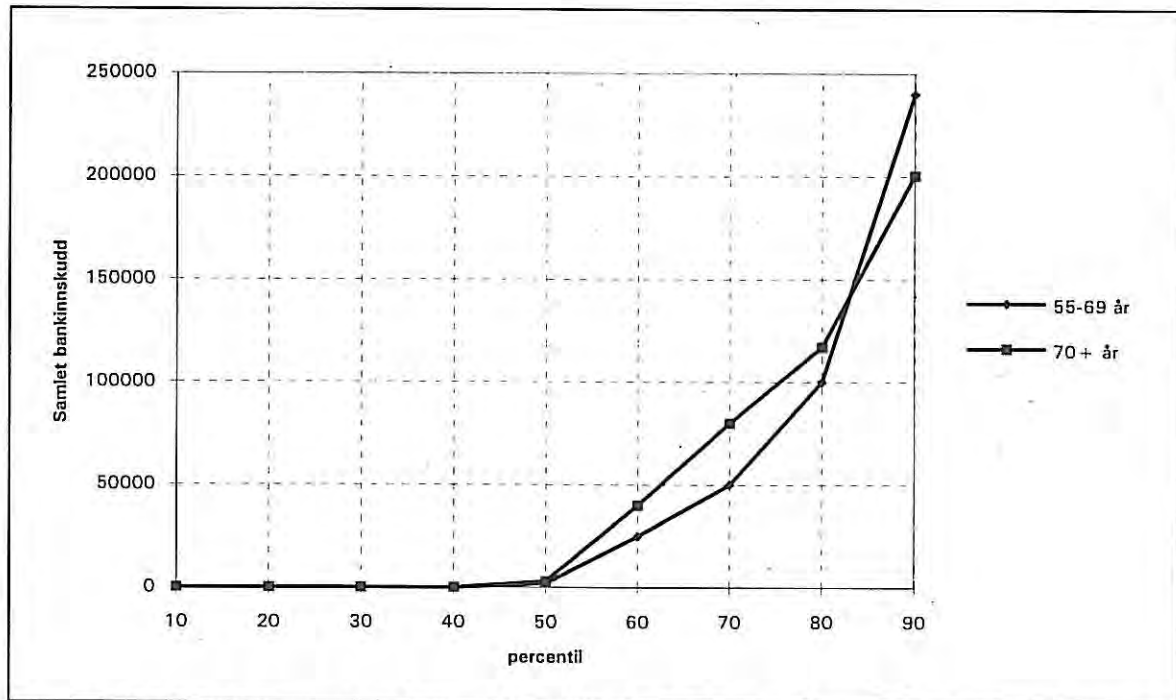
Tabell 3.5 Andel av husholdningene som hadde innskudd i bank, aksjesparing, obligasjoner eller individuell pensjonssparing. Fordeling av husholdninger på spareformer etter alder. 1993. Prosent

Spareformer	55 - 69 år	70 + år	Alle 55 + år
Innskudd i bank	58	67	61
Aksjer/aksjesparing	13	9	12
Obligasjoner	5	4	4
Individuell pensjonssparing/livrenter	10	2	7
Sparer på minst en måte	64	68	66
Ingen av delene	32	30	31
Uoppgitt	4	2	3
Sum prosent	100	100	100
Antall, N =	465	307	772

Kilde: Gallup 1993

Av alle husholdninger med intervju-person over 55 år, hadde 61 prosent innskudd i bank, dvs. at i underkant av 40 prosent ikke hadde formue i denne form. Inkludert de ubesvarte, var det 34 prosent av husholdningene over 55 år som verken hadde bankinnskudd, aksjer,

obligasjoner eller pensjonssparing. Vi vet ikke i hvor stor utstrekning disse oppbevarte eventuell finanskapital som kontanter.



Figur 3.3 Fordeling av størrelsen på bankinnskudd blant eldre. 1993. Percentiler

Kilde: Gallup 1993.

De eldste hadde oftest penger i banken. Fordelingene av bankinnskudd er nokså like mellom de to aldersgruppene 55 - 69 år og over 70 år. Eksempelvis hadde ca. 25 prosent av de som var 70 år eller eldre 100 000 kroner eller mer, mens ca. 20 prosent av de som var 55 - 69 år, hadde bankinnskudd i denne størrelsesorden.

3.6 Oppsummering

Både dagens inntekter, tidligere sparing og annen formuesoppbygging er med på å bestemme eldres økonomi. I 1988 hadde 124 000 pensjonister kun minstepensjon å leve av. Av disse var 58 000 ugifte eller fergifte, 85 prosent kvinner og 72 prosent 75 år eller eldre. Jo eldre husholdningen er, jo sjeldnere er husholdningen selveier og bor i enebolig. De eldste bor oftere i eldre, små boliger med noe dårligere sanitærstandard.

Som gruppe har eldre hatt en klar reell økning i inntekt gjennom 1980-tallet. Samtidig er realverdien av formuen også økt for ulike kohorter av eldre. Det siste innebærer at eldre sjelden nedbygger sin formue i alderdommen. Når boligformuen inngår som antatt salgsverdi og ikke som ligningsverdi, utgjør boligformuen gjennomsnittlig 58 prosent av bruttoformuen. Andelen synker med økende inntekt, mens verdien av boligformuen er størst for de med høyest inntekt. Det er stor spredning blant eldre både i inntekt og formue. Høy inntekt faller sammen med høy formue. Når det korrigeres for inntekt, er det liten forskjell i formue mellom 1-persons og fler-persons husholdninger. To av tre eldre over 70 år driver finanssparing i en eller annen form. Det vanligste er å ha penger i bank.

4. Boligformuens betydning for sparing og konsum

4.1 Sparemotiver blant eldre

Overføring av arv mellom generasjoner har betydning for oppbygging og fordeling av formue. Bak arvetransaksjonene må det ha foregått sparing. Ulike motiver kan ha ligget til grunn for denne sparingen. Langsether (1993) gjennomgår sentrale deler av den økonomiske litteraturen omkring spareatferd. Han refererer flere subjektive sparemotiverende faktorer, deriblant hensynet til egen alderdom og framtidig inntektsbortfall, uforutsette utgifter, underhold av og utdanning for familien og hensynet til det å kunne etterlate seg arv. I tillegg nevnes behovet for å bygge opp ressurser for spekulasjon og økonomisk uavhengighet, ressurser som gir økonomisk makt - og ren gjerrighet. Dette innebærer at en kan ha positiv sparing i noen faser av livet og negativ sparing i andre.

Vi vil først i dette kapitlet gå mer i detalj inn på ulike teorier om sparing. Deretter ser vi nærmere på hvordan lavere sparing blant eldre, gjennom en nedbygging av boligformue, kan tenkes å påvirke samfunnets sparing og privat forbruk. Vi vil også presentere på hvilke måter det er mulig for eldre å transformere boligformue til likvide midler og angi hvilke forbruksmuligheter som ligger i disse alternativene. Til sist vil vi vise en tidsserie over hvordan belåningen av den eksisterende boligmassen har endret seg i perioden 1982 - 94.

Det livssyklusbestemte skiftet mellom positiv og negativ sparing ligger til grunn for livsløps-teorien for konsum og sparing. I følge denne teorien er sparingen negativ i etableringsfasen. Deretter sparer en gjennom det yrkesaktive livet dels for å betale ned på tidligere lån og dels for konsum i det yrkespassive livet. Om en skulle etterlate seg arv, skjer dette fordi det er usikkerhet omkring hvor lenge en vil leve. Arvemotivet er fraværende. I følge denne teorien skulle eldre mennesker bruke av sin formue, i alle fall uttrykke at dette er planen. Stor risikoaversjon skulle imidlertid tilsi at bare en del av formuen ble brukt opp. Kotlikoff (1988) sier at betydelige arveoverføringer også kan skje dersom livssyklusmodellen legges til grunn. Dette skyldes fraværet av velfungerende private "annuity"-markeder¹⁰ eller nære substitutter til slike.

Langsether (1993) nevner alternative teorier om sparing/forbruk/arv. Disse baseres på en form for altruisme, der først og fremst hensynet til egne barn, men også mer generelt andre mennesker/samfunnet har betydning. Teoriene bygger på at velferden til etterkommerne er av betydning for de eldre. Dette gjenspeiles også i form av gaver og testamentering av formue til ideelle organisasjoner. I følge Hippe (1990) vil penger og annen formue i noen grad kompensere for "statustapet" man lider ved å forlate yrkeslivet. Å etterlate seg arv kan også være en form for betaling fra foreldre til barn for de tjenester barna gir foreldrene i alderdommen,

¹⁰ Vi tenker her på kjøp av en livslang annuitet, der finansinstitusjonen vil ha fordel av at levetiden er kortere enn forventet, mens kjøperen er sikret annuiteten for resten av livet og på den måten kan påføre kredittinstitusjonen et tap dersom levetiden blir lenger enn forventet. Ulempen ved å omplassere all formue i en livslang annuitet er at husholdningen vanskeligere kan mestre en uforutsett stor engangsutgift. I prinsippet er det mulig å lage slike annuitetskontrakter innen familien (mellom generasjoner).

f.eks. husarbeide og transporttjenester. Kotlikoff (1988) hevder at slike overføringer totalt sett ikke er særlig store.

Hippe (1990) spekulerer på om framtidens 40 - 50 åringer må påta seg omsorgsoppgaver for å sikre seg sin arv. De velstående eldre kan i følge Hippe stille sine barn overfor valget mellom flytting til private eldresentra med alle tjenester tilgjengelige, eller omsorg fra barna mot senere arv av hus og hytte.

Det er skjedd betydelige endringer i samfunnet som gjør det mindre nødvendig å spare for bruk i egen alderdom. Folketrygden og liten betaling for helsetjenester kombinert med offentlige og private pensjonsordninger er noe av bakgrunnen for at en kan finne ulike holdninger til sparing mellom generasjoner.

Intervjupersonene i Gallupundersøkelsen fra 1993 ble spurt om de viktigste grunnene til at de eventuelt sparte. Her er det sett på de som hadde innskudd i bank o.l. blant de som var 55 år eller eldre.

Tabell 4.1 Grunner for å spare i bank. Husholdninger på minst 55 år med innskudd i bank o.l. Flere grunner kan oppgis. 1993. Prosent

	55 - 69 år	70 + år	Alle 55 + år
Kjøpe fast eiendom	1	1	1
Kjøpe bil, båt, møbler o.l.	1	1	1
For reiser, ferie m.v.	11	6	9
Trygge egen framtid	46	46	46
Trygge barn/barnebarns framtid ¹⁾	16	22	19
Til uforutsette utgifter	56	61	58
Andre årsaker	4	3	4
Ingen spesielle årsaker	6	4	5
Ubesvart, vet ikke	3	2	2
Sum prosent	144	146	145
Antall, N =	268	205	473

Kilde: Gallup 1993

¹⁾ Arvemotivet er ikke klart utskilt som et eget alternativ.

De fleste oppgir trygghetsmotiver for å spare, enten til uforutsette utgifter, eller for å trygge egen framtid. Som nest hyppigste motiv kommer sparing til beste for barn eller barnebarn. Det er imidlertid et stort sprang i andelen som oppgir et trygghetsmotiv til andre grunner for å spare. Det er liten forskjell mellom de to aldersgruppene; trygghetsmotivet synes like sterkt uansett alder blant de som er minst 55 år.

Bruttoformuen kan plasseres i ulike aktiva. Dersom størrelsen på formuen var gitt, skulle stor boligformue tilsi liten finansformue og omvendt. Verken funn fra USA eller Norge indikerer noen slik sammenheng. Men det fins teorier om at folk vil spare mer når boligprisene faller for å opprettholde en konstant formue. Dermed vil konsumet kunne øke når boligprisene stiger som en reaksjon på at sparingen avtar.

På grunnlag av SSBs inntekts- og formuesstatistikk fant Magnussen (1991) ingen klare tegn på at eldre bygger ned formuen sin¹¹. Ved redusert inntekt reduseres forbruket snarere enn at formue konsumeres. Livssyklus-teorien synes å stå svakt sammenlignet med de alternative teoriene, i alle fall for dagens generasjon av eldre. Det ser ut til å være en tydelig forskjell mellom før- og etterkrigs-generasjonene med hensyn til holdningen til gjeldsopptak, selv om Magnussen påpeker at hans analyse har et for snevert tidsperspektiv til å kunne konkludere med sikkerhet. Også de fleste utenlandske studier som Kotlikoff (1988) viser til, synes å bekrefte at eldre oftere sparer enn bygger ned sin formue i alderdommen.

Dagens generasjon av eldre stilte opp for sine foreldre, men foreldrene døde yngre enn dagens eldre, søskenflokkene var større og ugifte døtre tok en stor del av byrden. Dagens utbygde velferdsordninger, kombinert med stor mobilitet og større geografiske avstander mellom generasjonene, gjør at barna til dagens eldre i mindre grad må stille opp. Dette gjør at den gjensidige forsørgingsplikten vil stå svakere hos generasjonen som er født etter krigen. En yter et bidrag til sine barn når disse vokser opp, mens en kan tenke seg at begge generasjoner deretter ikke har så sterke økonomiske bindinger til hverandre. Dette viser seg også ved at arvinger i dag ofte er i 50 årene og allerede er godt etablerte.

Basert på en surveyundersøkelse gjennomført av INAS, fant Langsether (1993) at folk i etablerings- og barnefostringsfasen oftest mottok arv eller gaver, men av mindre verdi. Hovedtyngden av arv- og gaveoverføringene kom imidlertid noe i etterkant av den fase i livet hvor folk etablerer seg og normalt opparbeider gjeld. I verdi besto 40 prosent av arv- og gave-transaksjonene av penger, 40 prosent av fast eiendom og resten av innbo og løsøre.

4.2 Boligkapitalens betydning for samfunnets sparing

I en tenkt situasjon kunne boligmassen være stor nok til å huse et ønskelig antall husholdninger, og verken antall husholdninger eller boliger ville vokse framover. Da ville nye generasjoner kun bidra med investering i bolig som skyldtes depresiering av boligmassen. Over livsløpet ville dermed sparing i bolig bli svært liten for nye generasjoner. Dette ville også redusere det totale sparebehovet i samfunnet. Både simuleringer med boligmarkedsmodellen BUMOD og boligfrekvensberegninger med konstant dekningsgrad fra 1990 (Barlindhaug 1995), viser imidlertid et byggebehov på i underkant av 20 000 boliger pr. år i lang tid framover.

Mange av dagens eldre eiere har trolig ikke arvet noen boligkapital av betydning fra sin foreldregenerasjon, men har selv bygd opp store boligformuer gjennom perioder med høy inflasjon, lavrentepolitikk og lav boligbeskatning. Foreldrene til dagens eldre var oftere leietakere og hadde mange barn. Siden dagens eldre i liten grad har arvet selv, skulle en tro at de

¹¹ I analysene er boligenes ligningsverdier brukt. En vet derfor ikke hvordan boligformuen faktisk har utviklet seg eller om uforutsette kapitalgevinster eller tap på bolig kan ha hatt betydning for størrelsen på finansformuen. Også finansformuen er utsatt for uforutsette kursgevinster/-tap. Magnussens data går imidlertid bare frem til 1988, dvs. før det kraftige verdifallet på boliger startet.

følte seg mindre forpliktet til å gi denne formuen videre til neste generasjon. Med bakgrunn i livsyklusmodellen har det foregått en formuesakkumulering i en tidlig fase av livet, som i alderdommen kan bygges ned. De som selv har arvet sine foreldres bolig, skulle etter dette i større grad være villige til å etterlate seg en nedbetalt bolig til sine barn.

En gjennomsnittshusholdning vil gå gjennom en fase med opptak av lån til kjøp av bolig og en senere fase med arv av foreldrenes bolig, men på et tidspunkt der egne boliglån ofte er nedbetalte. Et ikke uvanlig mønster vil være at et par som kjøper sin bolig i etableringsfasen, vil ha nedbetalt denne i løpet av 20 - 30 år. Samtidig som boliglånene er nedbetalt, vil de til sammen arve to halve, nedbetalte boliger (antar at to barn deler arven). Dette paret vil kunne overlate sin egen nedbetalte bolig til sine barn, og samtidig disponere verdien av en arvet bolig til andre formål. Det de arver sent i livet, kan i prinsippet benyttes til forbruk (selv om pengene i praksis kanskje heller går til finansinvesteringer, fritidsboliger, båter eller andre kapitalvarer).

Dersom arven går til forbruk eller konsumkapital, vil dette kunne få betydning for framskaffelse av kapital til næringslivsinvesteringer. Fra samfunnets side vil det derfor være ønskelig at arv plasseres som finanskapital. Om eldre bruker (bolig)kapitalen på seg selv i form av økt forbruk, eller om neste generasjon bruker arven til forbruk og annen konsumkapital, skaper det problemer for samfunnets sparing. Dersom de som arver dagens eldre, både forbruker arven og etter hvert sin egen boligformue, vil det få betydelige virkninger på samfunnets sparing. Arv vil i større grad konsumeres dersom livssyklusteorien for sparing kommer til å stå sterkere i senere generasjoner. I en liten, åpen økonomi som den norske, vil en trolig ha små problemer med å finansiere lønnsomme investeringer fra utlandet.

Arv av bolig kan også videreføres til neste generasjon (barnebarna) slik at disse enten får større forbruksmuligheter eller at de investerer pengene i bolig. Dersom et slikt mønster blir vanlig og får virke en stund, vil arven utbetales når en trenger det snarere enn når en er i 50-årene og har det meste. Arveoverføringer til barnebarn i etableringsfasen vil i liten grad gå til forbruk fordi midlene ofte vil redusere lånebehovet ved boligkjøp.

Det vi er mest opptatt av i denne rapporten, er den muligheten den eldste generasjonen har til selv å bygge ned sin formue. Som vi vil komme mer inn på senere, kan de for eksempel investere for å tilrettelegge for lengre botid i egen bolig eller de kan omsette formuen i forbruk. En nedbygging av formue som omsettes i forbruk vil redusere total sparing. Nedgangen i sparing skjer da i den eldste generasjonen i stedet for noen år senere i neste generasjon (under forutsetning av at neste generasjon omsetter arvet boligformue til forbruk). Det danner seg et nytt mønster der hver generasjon først sparer gjennom å nedbetale lån på boligen, og deretter tar ut oppspart boligkapital til forbruk i alderdommen.

Leather (1991) viser til erfaringer fra Storbritannia når det gjelder muligheter for å utnytte boligformue. I artikkelen viser Leather til Hammett (1989) som fant at de som arvet boligformue i England allerede var selveiere og i stor grad bodde i Syd-England. Arvede eiendommer ble hovedsaklig solgt og pengene oftere investert enn konsumert, i alle fall på kort

sikt. Investering i boligkjøp eller boligforbedringer var mindre vanlig enn finansinvesteringer. Hamnet understreket samtidig usikkerheten ved å bruke historiske observasjoner til å si noe om framtidig atferd på dette området.

Rådgivere for eldre personer rapporterer om en økende interesse for å bruke av formuen, men registrerer en motvilje mot å oppta l n. Denne motviljen er ofte historisk betinget. Følgende forhold taler for økt interesse for å bruke av boligformue i framtida:

- Eierandelen blant unge øker, og mange unge som i tidligere tider trengte hjelp fra foreldre, klarer seg nå godt på egen hånd.
- På grunn av lengere levetid vil de som arver, ofte være i 50- ra og ha det materielt svært bra fra f r. Dette kan bidra til en holdningsendring ved at eldre først og fremst vil tilgodese egne behov.
- Holdninger til å ta opp lån vil forandre seg når nye generasjoner med andre historiske erfaringer blir gamle. Skattereformen og det høye realrentenivået kan imidlertid føre til at nye generasjoner også blir forsiktige.
- Unge har vent seg til et atferdsmønster der forbruk av kommersielle fritidsaktiviteter er utbredt. Denne livsstilen vil de ta med seg når de blir eldre. Dette krever igjen ekstraintekter sent i livet.
- Det kan gå mot lavere standarder på enkelte av de offentlige helsetjenestene for eldre. Noen vil da være interessert i å betale gjennom et privat marked for å øke standarden på slike tjenester.

4.3 Nedbygging av boligformue - hvordan kan det gjøres?

Nedbygging av boligformue kan for det første skje gjennom flytting og salg av boligen. En kan bli leieboer eller flytte til en mindre og billigere eierbolig. Bare i begrenset grad eksisterer det noe godt utbygd leiemarked i Norge, noe som gjør leiealternativet til et sjeldent valg. Som det vil framgå i kapittel 5 om flytting, bor en stor del av de eldre som har flyttet fra en eid til en leid bolig, i kårboliger og trygdeboliger. Ved å flytte til en billigere eid bolig frigjøres bare en mindre del av boligformuen.

Nedbygging uten salg av bolig

Eldre personer kan ønske å bo i egen bolig uten å selge den, men med muligheter for å bygge ned egenkapitalen i boligen. Det mest nærliggende alternativet for en eldre person som ikke vil selge boligen, vil være å be om et lån mot pant i boligen. Dette gir en stor engangs utbetaling. Det kan ikke være noe poeng for den eldre å betale ned på et slikt lån. Som en første tilnærming vil vi anta at rentene som forfaller, blir løpende betalt av låntaker. Fra låntakers side vil det ikke være gunstig å låne et beløp som skal stå disponibelt på egen konto, samtidig som det betales rente til långiver. Låntaker vil tape rentemarginen.

Långiver som gir lån med pant i bolig, vil være interessert i å vurdere betalingsevnen av forfalne renter. Dersom en stor del av boligen etter hvert blir belånt og låntakeren lever lenge, vil det lett kunne oppstå betalingsproblemer. Dette vil trekke i retning av at kun en liten del av

boligformuen vil tillates belånt og at låntakers gjenstående levetid vil bety mye for långivers vurderinger.

Argumentene foran trekker i retning av at låntaker opptar lån etter behov, der løpende rente betales långiver. Långiver vil vurdere sikkerhet og låntakerens gjenstående levetid opp mot profilen på akkumulert lån. Långiver må gjøre en kredittvurdering av låntaker og sette grenser både for tidsprofilen for låneopptak og samlet låneopptak. Skulle rentebetalingen opphøre, kan långiver framtvinge et salg av boligen og låntaker må flytte.

For å unngå en kredittvurdering av låntaker og basere sikkerheten kun på boligen som pant, vil en kunne lage (netto) utbetalingsstrømmer eller engangsutbetalinger, der både gjeld og renter registreres og akkumuleres som utestående. Långiver vil være interessert i at den akkumulerte summen hele tiden ligger innenfor boligens verdi. Dette gir opphav til en rekke ulike arrangementer:

- Låntaker kan inngå en slik avtale for et avgrenset antall år. Etter denne perioden skal beløpet tilbakebetales. I løpet av perioden kan utbetalingene enten skje som en kontantsum, som en periodisk lik utbetaling, som et kontotrekk eller som kombinasjoner av disse tre. Det beregnes løpende renter på disse utbetalingene. Dette innebærer vanligvis at boligen må selges og beboer flytte ved utløpet av perioden, men det kan også gjøres avtale om at lånet med renter ikke skal tilbakebetales før beboer flytter fra boligen. I tilfelle med oppgjør etter et visst antall år, vil ikke beboers gjenstående levetid ha noen betydning.
- Låntaker kan inngå en avtale om tilbakebetaling ved flytting eller død. Långiver vil da gjøre en beregning av forventet levetid og tilpasse utbetalingene slik at akkumulert gjeld ikke overstiger boligens verdi. Boet (arvingene) vil få utbetalt differansen mellom salgspris og gjeld dersom salgsprisen overstiger gjelden. I USA kan ikke långiver kreve dekning i boet for gjeld som overstiger salgsværdien, mens en for eksempel i Norge kan risikere at det ikke fins andre verdier i boet.

Løsningen på det siste problemet kan være å inngå en forsikringsordning, der långiverne forsikrer seg mot at gjelden skal overstige salgsværdien. Premien må dekkes av samtlige låntakere som inngår slike avtaler. Denne premien kan også sikre at utbetalingene fortsetter selv om långiver går konkurs.

Risikoen for at tap kan oppstå for långiverne vil dels være knyttet til forventet levetid, dels til endringer i renteforhold, og dels til usikkerhet om prisutviklingen på boligmarkedet. En økning i renten gir hurtigere akkumulering av gjeld og øker risikoen for at samlet gjeld vil overstige salgsværdien ved avslutning av kontrakten. Ved å inngå avtaler om fast rente, har en kontroll over hvor stor den oppsamlede gjelden blir over tid. I USA, der mange av disse ordningene for tiden utprøves, er det ikke vanlig med fast rente. Dette har bakgrunn i at sentrale aktører i annenhåndmarkedet for disse finansielle produktene ikke vil kjøpe dem dersom de er konstruert med fast rente.

En må ta hensyn til den renten som brukes i annuitetsberegningene ved valget mellom utbetaling av en kontantsum eller utbetaling som en periodisk inntekt (annuitet). Settes renten lavt, noe som er vanlig i USA, vil det for låntaker trekke i retning av engangsutbetaling. En gjennomsnittsperson vil få større avkastning ved å plassere engangsutbetalingen i finansielle fordringer som gir større avkastning enn avkastningen på annuiteter.

Nedbygging ved salg av bolig, men med boret

Har beboeren bestemt seg for å selge boligen til kredittinstitusjonen og gjort en avtale om årlige utbetalinger så lenge han/hun lever, vil kredittinstitusjonen overta boligen ved beboerens død. Ingenting av boligformuen etterlates arvingene¹². Enten får beboeren nytte av utbetalingene i lang tid eller kredittinstitusjonen får fordeler ved rask overtakelse av boligen. Dersom beboeren får utbetalt hele summen kontant, vil arvingene få mer jo kortere den gjenstående levetiden er. Kredittinstitusjonens risiko i dette tilfellet er kun koplet til tidspunktet for overtakelse av boligen og usikkerhetsfaktorer knyttet til framtidig verdistigning og renteutvikling.

Symmetrien i slike ordninger ligger i at kort levetid gir gevinst for långiver, mens lang levetid gir tap. Dersom det ikke rekrutteres skjevt til ordningen av personer med lengere levetid enn gjennomsnittet, vil ordningen gå i balanse for långiver. Lignende avtaler kan også gjøres mellom eldre og deres arvinger. En arving kan kjøpe boligen for markedspris fratrukket verdien av livslang boret. En kunne også tenke seg at boligen ble solgt til markedspris, og at beboer betalte full markedsleie som en vanlig leietaker (sale - leaseback).

Som et eksempel på virkningen av alder, renteforhold og forventet utvikling i boligpriser, vil vi gå nærmere inn på produktet; salg av boligen til en kredittinstitusjonen mot at beboer får livslang boret, se Venti og Wise (1990). Enten utbetales en kontantsum til beboeren ved inngåelse av avtalen eller beboeren kan lage en avtale med kredittinstitusjonen om en årlig utbetaling så lenge beboeren er i live. I noen tilfeller lages det en vanlig leieavtale mellom beboeren og kredittinstitusjonen. Kontantsummen skulle i et slikt tilfelle tilsvare dagens markedsverdi. I andre tilfeller dekker beboeren bare de løpende drifts- og vedlikeholdsutgiftene. Da vil kontantsummen ligge under markedsprisen. Det er denne kontraktsformen vi vil se nærmere på nedenfor. I stedet for en kontantsum kan en heller fordele utbetalingen over gjenstående levetid. Ved inngåelse av denne form for kontrakter er det tre parter som har interesser: kredittinstitusjonen, beboer og eventuelle arvinger. Den siste parten har ingen formell innflytelse, siden de eldre i utgangspunktet kan disponere sin formue som de vil.

Ved salg av boligen i dag mot livslang boret, må en ta i betraktning hva boligen er verdt i dag, forventet verdistigning, diskonteringsfaktor og sannsynligheten for at låntaker dør i år t ved gitt utgangsalder a , der t løper fra a til A (der A f.eks. er 100 år). Denne sannsynlighetsfordelingen vil være forskjellig for ulike utgangsaldrer (a) og forskjellig for menn og kvinner. Kontantsummen som kredittinstitusjonen er villig til å betale (L) vil bli:

¹² Her kunne en tenke seg at arvingene forsikres mot en tidlig død.

$$(1) L = \sum_{t=a}^A [(1+v)^{(t-a)} \cdot V_a] \cdot d(t|a) \cdot (1+m)^{-(t-a)}$$

der:

a: Alder på beboer ved avtaleinngåelse

V_a Verdi på boligen ved avtaleinngåelse

v Årlig forventet nominell verdistigning på boligen

$d(t|a)$ Sannsynligheten for å dø på tidspunkt t , ved gitt alder a . $t=a, a+1, \dots, A$.

m Nominell rente som benyttes som diskonteringsfaktor (som regel lånerente)

Dersom v tilsvarer den generelle prisstigningen, vil ikke en økning i v og en økning i m som holder realrenten konstant, endre størrelsen på L . Beløpet vil være høyere jo lavere realrenten er, og større jo større prisstigningen på boliger ventes å bli i forhold til den generelle prisstigningen. Det forutsettes i dette regnestykket at beboer dekker alt vedlikehold som skal til for å opprettholde den forutsatte utviklingen i markedsverdien, og ikke noen annen form for husleie.

Dersom summen L ikke skal utbetales kontant, men betales som en annuitet (P) så lenge beboeren lever, kan annuiteten beregnes fra uttrykket:

$$(2) L = \sum_{t=a}^A (P \cdot (1+i)^{(t-a)} \cdot l(t|a)) \cdot (1+r)^{-(t-a)}$$

der:

P Årlig reell annuitet

i Årlig endring i generelt prisnivå

$l(t|a)$ Sannsynligheten for å leve på tidspunkt t , ved gitt alder a . $t=a, a+1, \dots, A$.

r Nominell rente som benyttes som diskonteringsfaktor i slike annuitetsberegninger

For en gitt bolig, eller gitt netto boligformue og stabile pris- og renteforventninger, vil utbetalingsbeløpet avhenge av hvor lenge husholdningen forventes å ville bo i boligen. Beløpet øker med utgangsalderen, fordi forventet levetid reduseres med alder, og tiden det tar før banken kan disponere huset avtar med alder. Fordi forventet levetid er lengere for kvinner enn menn, vil det kunne utbetales høyere beløp til menn. Par vil få utbetalt lavere beløp enn andre fordi sannsynligheten for at en av ektefellene skal leve et visst antall år i boligen er større enn for en enslig (kvinne). Vi har sett bort i fra skatteforhold i beregningene.

Teoretisk kan en tenke seg at ulike seleksjonsmekanismer vil gjøre seg gjeldene. Vil det være en tendens til at en overvekt av friske eldre, med lengre forventet levetid enn gjennomsnittet, velger å inngå slike kontrakter? I Venti og Wise's beregninger er r satt 5 prosentpoeng lavere enn m . Noe av grunnen til dette kan være seleksjonsmekanismer til slike boliger. For en gjennomsnittsperson vil derfor utbetaling av en kontantsum lønne seg. I motsetning til andre

typer forsikringer vil kredittinstitusjonene i dette tilfellet være interessert i den minst friske delen av eldrebefolkningen fordi lavere levealder i denne gruppen reduserer tiden før overtakelse av boligen.

I tabell 4.2 er det gjort noen beregninger for L og P etter alder og for to ulike realrentesatser. Prisstigningen på boliger er satt lik den generelle prisstigningen. Avkastningsraten r er satt 3 prosentpoeng lavere enn m . Dødssannsynlighetene er fra 1993 (SSBs befolkningsstatistikk).

Tabell 4.2 Beregning av kontantsumutbetaling, årlig utbetaling og kontantsumutbetaling i prosent av boligens verdi (her egenkapitalen satt lik 500 000 kroner). Realrente 4 prosent

Alder	L: Kontantsum utbetalt 1 000 kroner		P: Årlig utbetaling 1 000 kroner		L som andel av boligens verdi. Prosent	
	Mann	Kvinne	Mann	Kvinne	Mann	Kvinne
65 år	297	250	23	15	59	50
70 år	336	296	33	22	67	59
75 år	371	338	48	34	74	68
80 år	403	378	72	52	81	76
85 år	431	414	111	84	86	83

Kontantutbetalingen som andel av boligens verdi ligger ved en realrente på 4 prosent på mellom 50 prosent for en kvinne på 65 år til 86 prosent for en mann på 85 år. Det årlige reelle utbetalingsbeløpet ligger på 15 000 kroner årlig for en kvinne på 65 år og på 111 000 kroner for en mann på 85 år. En 70 år gammel kvinne som har fått alderspensjon, vil ved dette arrangementet kunne spe på den årlige inntekten med 22 000 kroner. For en minstepensjonist kan dette være et betydelig tilskudd.

Tabell 4.3 Beregning av kontantsumutbetaling, årlig utbetaling og kontantsumutbetaling i prosent av boligens verdi (her egenkapitalen satt lik 500 000 kroner). Realrente 6 prosent

Alder	L: Kontant-sum utbetalt 1 000 kroner		P: Årlig utbetaling 1 000 kroner		L som andel av boligens verdi. Prosent	
	Mann	Kvinne	Mann	Kvinne	Mann	Kvinne
65 år	239	189	18	12	48	38
70 år	284	236	28	18	57	47
75 år	326	285	42	28	65	57
80 år	367	335	65	46	73	67
85 år	404	381	104	77	81	76

Settes realrenten til 6 prosent, vil kontantsummen, både absolutt og i prosent av boligens verdi, bli betydelig lavere, mens den årlige utbetalingen ikke synker så mye. Dette skyldes at avkastningen ved å plassere kontantutbetalingen til høyere realrente blir større. Kan en klare å

plassere kontantutbetalingen til en høyere avkastning enn det kredittinstitusjonen kan tilby gjennom størrelsen på r , vil det lønne seg å få utbetalt en kontantsum.

De lavinntektshushold som bor i store boliger, vil kunne regne med en kraftig økning i disponibel inntekt som følge av en slik avtale. Spesielt hvis det dreier seg om en mann, vil han kunne komme godt ut.

Tabell 4.4 Fordeling av husholdningene etter størrelse på egenkapital i bolig*, alder og antall personer i husholdningen. 1993. Prosent

Egenkapital i bolig	65 - 69 år	70 - 75 år	75 - 80 år	80 + år	Alle
Enslige					
0 - 249 000 kr	30	21	35	23	27
250 - 399 000 kr	36	33	29	12	28
400 - 599 000 kr	17	19	29	34	24
600 000 kr eller mer	17	27	7	31	21
Sum	100	100	100	100	100
Antall hushold, N=	30	52	28	26	136
2 eller flere personer					
0 - 249 000 kr	10	18	7	12	12
250 - 399 000 kr	25	20	19	18	22
400 - 599 000 kr	19	32	32	12	25
600 000 kr eller mer	46	30	42	58	41
Sum	100	100	100	100	100
Antall hushold, N =	83	74	31	17	205

Kilde: Gallup 1993

* En fjerdedel av disse husholdningene oppga ikke noe anslag på boligens antatte salgsverdi.

De aller fleste sitter i nedbetalte boliger. For alle eldre husholdninger over 65 år har par den høyeste andelen med over 600 000 kroner som egenkapital i bolig, 4 av 10 husholdninger mot 2 av 10 husholdninger blant enslige. Det er ikke noen entydig sammenheng mellom alder og størrelse på egenkapital i bolig. Forskjellene mellom aldersgruppene, spesielt for enslige, kan trolig mer forklares ved tidspunkt for skifte av ekteskapelig status. De yngste enslige er sannsynligvis personer som i lang tid har levd som enslige, og har tilpasset sin boligstandard etter dette. Disse har derfor lave verdier på egenkapital i bolig fordi det dreier seg om små boliger. En del av de litt eldre enslige har mistet ektefelle og sitter igjen i en relativt stor bolig.

For par kan det være en tendens til at den yngste aldersgruppen tilpasset seg med høyere boligstandard enn de eldste, slik at en der finner en høyere andel med egenkapital over 600 000. Grunnlagsmaterialet er imidlertid lite, kun 17 par over 80 år.

Det er mye som tyder på at selveierandelen vil øke for framtidens eldre, og at disse også har boliger som har større markedsverdi. Dersom de som har oppgitt en verdi på boligen, er representative for alle selveiere, vil den gjennomsnittlige egenkapitalen for selveiere i gruppen

60 - 69 år være 546 700 kroner. Den samlede egenkapitalen i bolig til ett av disse årskullene kan beregnes til 19 milliarder kroner, noe som kan være et uttrykk for det samlede potensialet for den egenkapitalen i bolig som hvert år vil arves når disse husholdningene blir 15 - 20 år eldre¹³. Beløpet ligger på samme nivå som summen av samtlige husholdningers sparing. På den annen side kan beløpet på 19 milliarder betraktes som det potensialet hvert av disse årskullene har til å bygge ned sin boligformue i alderdommen. I løpet av de siste 10 årene har verdien av det som blir gitt i arv og gaver økt. Statens inntekter fra arveavgift er tredoblet på 10 år (Vårt Land 20.12.94).

I USA fins det både offentlige og private ordninger (Reverse Mortgage) for å konvertere boligformue til likvider. Noen av de offentlige ordningene krever at pengene skal brukes til bestemte formål, mens andre ikke legger restriksjoner på bruken. Kravene som stilles kan gå på betaling av eiendomsskatt eller utbedring og ombygging av bolig som ikke lenger er tilpasset beboers funksjonsevne.

I USA administrerer *Department of Housing and Urban Development* (HUD) et program som innebærer en prøveordning med slike ordninger, Home Equity Conversion Mortgage (HECM). Kongressen opprettet programmet i 1987 med følgende målsettinger: Å tillate konvertering av boligformue til likvider blant eldre selveiere, å oppmuntre og øke interessen i kredittmarkedet for å konvertere boligformue til likvider, å undersøke etterspørselen etter å konvertere boligformue til likvider og å finne fram til de typer av ordninger for dette som passer best for eldres behov.

I starten ble ca. 50 kredittinstitusjoner gitt autorisasjon for å gi slike lån, dvs. at den ble definert som en privat ordning. Prøveordningen ble utvidet til å vare ut 1995 og kan omfatte alle FHA (Federal Housing Assosiation)-autoriserte långivere. Til ordningen hører det med en forsikringsordning som på den ene siden kompenserer långiver når salgsværdien av boligen ligger under beboerens utestående gjeld, og på den annen side garanterer at beboeren fortsatt får utbetalt penger selv om långiver går konkurs.

Utbetalingen skjer kun mot pant i boligen til personer som er 62 år eller eldre. Låntakerens kredittverdighet betyr ingenting siden det er kredittgiveren som står for betalingene til beboer. Uten slike ordninger står jo vanligvis beboeren fritt i å kunne oppta lån mot pant i bolig. I slike tilfeller må kredittgiver imidlertid undersøke om låntaker er i stand til å betjene lånet. Risikoen for å komme i betalingsvansker vil i slike tilfeller være stor for eldre med små inntekter.

Det er to typer avtaler som inngås. I den ene ordningen skal utbetalingene skje i løpet av en avtalt periode, vanligvis 10 år. Etter denne perioden kan beboeren fortsette å bo i boligen, men vanligvis innebærer innløsning av lånet at boligen selges, og at beboer må flytte. I ordningen som administreres av HUD, må ikke lånet innløses. Betalingene stopper opp, mens

¹³ Antar forenklet at boretthavere og husholdninger i aksjeboliger har gjennomsnittlig samme verdi som selveiere, og at leietakere ikke har boligkapital. Antall husholdninger og leieandel er tatt fra Folke- og boligtellingsen 1990.

renter på det utestående legges til eksisterende lånebalanse. I den andre ordningen inngås avtalen med utgangspunkt i at lånet med renter skal tilbakebetales enten ved flytting eller ved død.

Utbetalingen i begge ordningene kan skje i tre ulike former: utbetaling av en kontantsum, regelmessige utbetalinger, for eksempel hver måned eller at en får lov å ta ut midler etter behov innenfor visse avtalte grenser. Det er også mulig å kombinere disse tre utbetalings-typene. Ved regelmessige utbetalinger under ordning nr. 2 skal det utbetales midler så lenge beboeren har boligen som sitt primære bosted. Det vil si at flytting til institusjon i noen tilfeller innebærer innløsning av lånet og salg av boligen.

Finansinstitusjonen skattlegge av påløpne renter, mens beboeren ikke får trekke fra påløpte, ikke betalte renter. Alle rentebetalinger registreres når lånet forfaller til betaling. Utbetalingerne kan økes dersom beboer inngår en avtale om å dele på den delen av salgsværdien som overstiger utestående beløp.

Ved en avtale om at kredittinstitusjonen skal overta boligen ved fraflytting eller død, har låntakeren ingen incentiver til å vedlikeholde boligen utover det som er nødvendig for å bo tilfredsstillende. Dersom kontrakten er formulert slik at beboer forventer en positiv differanse mellom salgsverdi og oppbygd gjeld, og regner med å avslutte kontrakten ved flytting, vil den summen beboer får, være større jo bedre vedlikeholdt boligen er.

Fast rente har skapt problemer i annenhåndsmarkedet for slike produkter. Långiverne må finne en måte å framskaffe midler til utbetalinger. Vi skal ikke her berøre problemer knyttet til funding¹⁴ og bruk av ulike finansielle instrumenter i et annenhåndsmarked, men bare nevne at forsikringsselskaper vil være aktuelle investorer i slike produkter. Noe av bakgrunnen for større interesse for slike produkter fra kredittinstitusjonene, kan være synkende etterspørsel etter vanlige lån pga. demografiske endringer (flere eldre i nedbetalte boliger) og større vilje til å leie. Långivere må se seg om etter nye markeder.

Venti og Wise (1990) viser til amerikanske data om Eldres flytting. Det er uvanlig å bygge ned boligformue gjennom å flytte til noe mindre. Tvert i mot viser disse dataene at det er like stor sjans for at egenkapitalen i bolig øker som minsker ved flytting. De fant også at en typisk amerikansk familie ikke ville redusere egenkapitalen i bolig for å finansiere annet forbruk. Den lave etterspørselen etter produkter som reduserer egenkapitalen i bolig kan etter forfatterens oppfatning dels skyldes at ordningene er kostbare eller at de som har lav løpende inntekt, heller ikke har noe egenkapital i boligen av betydning.

Noen husholdninger har likvid formue i tillegg til boligformue. Dersom de av trygghetsmessige grunner vil holde en del av formuen urørt, ville det i prinsippet være likegyldig om de reduserte den likvide formuen eller bygde ned egenkapitalen i bolig. En kan derfor forvente at husholdninger med store boligformuer heller vil finansiere økt forbruk gjennom bruk av finansiell formue. Venti og Wise (1990) fant ingen slik sammenheng på amerikanske data.

¹⁴ Opplån av midler til videre utlåning

De er oppmerksomme på at resultatet kan komme av det faktum at de fleste eldre amerikanerne har svært liten likvid formue.

Erfaringer fra England med salg av bolig mot livslang boretts viser at vedlikeholdsansvaret ofte er overlatt beboeren. Det betraktes som en ulempe at beboeren ikke drar nytte av en ekstra verdistigning ut over den forventede. Det fins heller ingen mulighet for å flytte fra boligen, og kort levetid reduserer nytteverdien av avtalen. Svært få inngår slike avtaler i England.

En undersøkelse i England av de som faktisk hadde inngått slike avtaler, viste at de bodde i nyere boliger i områder med høye boligpriser i Sydvest-England. De brukte tilleggsinntektene til å forbedre levestandarden og unngå finansielle vanskeligheter. Noen brukte en del av midlene på hjemmehjelp og sykepleietjenester. Dersom det var en større utbetalingssum med i kontrakten, ble denne ofte brukt til investering i oppvarmingsanlegg og isolering, men også til installeringer som gjorde beboerne mer uavhengige og lettet mobiliteten. Det ble også spurt om motiver for å etterlate seg arv. Her svarte 38 % at potensielle arvinger ikke hadde bruk for arven, 28 % hadde ingen arvinger, 27 % ønsket å etterlate seg noe, men ikke alt til arvingene, mens 21 % ønsket å bruke av boligformuen for å unngå å bli avhengig av hjelp fra arvingene.

I Norge er det først og fremst holdningen blant dagens eldre om ikke å bruke formue på seg selv i alderdommen som svekker etterspørselen etter slike ordninger, men tilbudet og markedsføringen av slike produkter har også vært begrenset og kan ha innvirket.

I 1994 eksisterte to beslektede ordninger i Norge, en fra Sparebanken NOR og en fra Vital Boligforvaltning. Vitals ordning ble "lagt på is" høsten 1994. Den omfattet boliger i Oslo- og Bergens-området, hvor disse er relativt lett omsettelige. I Vital fikk en utbetalt en kontantsum og i tillegg en tinglyst livsvarig boretts. Beboer slapp utvendig vedlikehold, som er en betydelig kostnad. Ved å plassere kontantsummen i livrenter, kunne en omgjøre denne til periodevise utbetalinger. Økonomisk Rapport nr. 17/93 viste et eksempel der en enslig kvinne på 75 år med en bolig verdt 750 000 kroner kunne få utbetalt 227 500 kroner. Kontantsummen utgjorde dermed 30,3 prosent av markedsverdien. Årsaken til at ordningen ble "lagt på is", var at en ikke fant noe eksisterende produkt i Vital, tilpasset den aktuelle aldersgruppen, som en kunne knytte dette produktet til. Ordningen omfatter nå i underkant av 20 avtaler.

I Sparebanken NOR gis en kassakreditt med sikkerhet i boligen (pensjonskonto). Opprettes en slik pensjonskonto, må rammen være på minst 250 000 kroner. Det ble ikke gitt høyere kreditt enn 40 prosent av boligens lånetakst i 1994. Markedsverdien måtte derfor være på minst 800 000 kroner. Renten var 9 prosent 1994, som vanligvis betales hvert år for å unngå renters rente. Det er knyttet et etableringsgebyr til opprettelsen av kontoen.

4.4 Boligmasse og belåning på makronivå

I 1988 var om lag 22 prosent av den selveide boligmassens verdi belånt¹⁵. Belåningsgraden er både avhengig av gjeldens størrelse og boligenes omsetningsverdi. Dersom det for en gitt boligmasse i løpet av en periode skjer en utlånsvekst til boligformål, har det økt husholdningenes muligheter for å forbruke eller investere i andre aktiva. En slik utlånsvekst kan skje gjennom kjøp og salg av boliger, arvetransaksjoner eller ved opplåning på egen bolig.

En husholdning som flytter, vil ofte velge en annen belåning på boligen den flytter til enn forrige eier. Førrige eier kunne være en eldre person uten boliggjeld. Pengene fra salget kunne gå til etablerte barn i 50-årene som betraktet arven fra boligsalget som et tilskudd til privat forbruk. Alternativt kunne de for eksempel bruke midlene til å betale ned egne boliglån. Endringer i samlet belåning av boligmassen vil derfor være et resultat av mange ulike begivenheter. Mange av begivenhetene vil være påvirket av prisutviklingen på boliger. For de som skal kjøpe, vil for eksempel høye boligpriser ofte øke belåningen, selv om egenkapitalen ved salg av forrige bolig kan ha blitt større. Når boligprisene synker, synker også boligformuen uten at dette gir større forbruks- eller investeringsmuligheter. Tvert i mot vil en slik situasjon ofte få husholdningene til å spare mer i finansielle aktiva for å kompensere for fallet i boligverdiene.

En husholdning som sitter med netto boligformue, og som ønsker å konvertere denne til likvider, kan låne mer på boligen eller redusere boligstandarden. Begge deler frigjør midler. Spesielt for de eldste ligger det betydelige forbruksmuligheter gjennom aktivt å bygge ned netto boligformue, fordi gjeld i forhold boligens verdi er svært lav for disse husholdningene.

Belåningen av eksisterende boliger kan øke enten ved at eierne opptar nye lån, eller de kan inngå en utbetalingsavtale med en kredittinstitusjon om en periodisk inntekt mot at gjelden øker. De kan redusere boligstandarden ved å flytte til en mindre og rimeligere bolig uten å redusere størrelsen på eventuelle lån. Dermed frigjøres egenkapital som var bundet i den forrige boligen. Det fins også andre muligheter for å transformere boligformue til likvider. De kan flytte fra en eid til en leid bolig eller selge boligen til en kredittinstitusjon mot å få utbetalt en kontantsum/løpende inntekt og sikre seg livslang boret.

For husholdningssektoren vil vi ha denne sammenhengen:

$$\text{Nettoformue} = \text{Boligformue} + \text{Annen formue} - \text{Boliggjeld} - \text{Annen gjeld}$$

Boliginvesteringer foretatt gjennom et år vil ikke øke nettoformuen, forutsatt uendrede boligpriser. Økt boligformue gjennom positive boliginvesteringer, vil derfor enten motsvares av en tæring på annen formue, en økning i bolig gjelden eller en kombinasjon av de to siste (det er vanlig med 20 prosent egenkapital).

¹⁵ I følge Barlinhau og Skogstad (1990) viste data fra Boforholdsundersøkelsen 1988 at selveiere hadde gjennomsnittlig 22 prosent av boligens verdi i lån. Denne andelen varierte med alder fra 5 prosent for de eldste og omkring 60 prosent for de yngste.

Dersom boliginvesteringene delvis ble finansiert ved bruk av egenkapital og det ikke skjedde endringer i belåningen av eksisterende boligmasse, ville en få lavere utlånsvekst til boligformål enn størrelsen på boliginvesteringene. Under forutsetning av konstante boligpriser, bygges det i dette tilfellet opp egenkapital i boligmassen gjennom en reduksjon i husholdningenes brutto finanskapital. Nettoformuen forblir uendret.

Dersom utlånsveksten til boligformål overstiger verdien av boliginvesteringene, har belåningen av den eksisterende boligmassen økt. Dersom opplåningen har gått til investeringer i annen formue enn bolig, f.eks. hytte, aksjer, obligasjoner o.l., endres ikke nettoformuen. Nettoformuen endres dersom opplåningen går til konsum. Forskjellen mellom utlånsveksten til boligformål og boliginvesteringene er derfor et uttrykk for hvor mye som blir frigjort til konsum eller andre investeringer enn bolig i løpet av en periode, se kolonne 1 i tabell 4.6.

I tabell 4.5 er det satt opp en tidsserie for verdien av boligmassen, kredittinstitusjonenes utlån til boligformål og størrelsen på de årlige boliginvesteringene.

Tabell 4.5 Boligmassens verdi, utlån til boligformål og boliginvesteringer. 1982 - 1994.
Millioner kroner

År	Boligmassens verdi	Utlån til boligformål	Utlånsvekst til boligformål	Boliginvesteringer
1982	786912	118598	14012	16900
1983	800058	135506	16908	17379
1984	798896	157314	21808	17614
1985	941046	184664	27350	18603
1986	1121679	219540	34876	22508
1987	1277381	260029	40489	26334
1988	1347257	300394	40365	35708
1989	1275070	334374	33980	31325
1990	1199434	346825	12451	25429
1991	1136948	361080	14255	19931
1992	1087523	364199	3119	17650
1993	1102454	364413	214	17803
1994	1242860	376868	12455	22728

Kilde: Egne beregninger (boligmassens verdi), Statistisk Sentralbyrå (reviderte boliginvesteringstall fra 1988-92)

Dersom boliginvesteringene i løpet av et år ble fullfinansiert, mens lånene på den eksisterende boligmassen forble uendret, ville utlånsveksten til boligformål tilsvare størrelsen på boliginvesteringene. I dette tilfellet vil det ikke bli tatt opp nye lån mot pant i bolig, eller sagt på en annen måte: frigjort egenkapital fra boligmassen til andre formål (egenkapital-uttrekking). Dette gjelder uavhengig av hvordan verdien på den eksisterende boligmassen utvikler seg. Men en økning i prisene på eksisterende boliger øker papirverdien av egenkapital i bolig og øker nettoformuen i bolig, noe som i neste omgang øker potensialet for nye låneopptak mot pant i bolig.

Tabell 4.6 Uttrekking av egenkapital fra bolig, total egenkapital, boliglån i prosent av boligmassens verdi og husholdningenes sparerate. 1982 - 1994. Millioner kroner

År	Egenkapital- uttrekking 1)	Egenkapital i bolig 2)	Uttrekking i % av egenkapital	LTV-rate (loan to value)	Hushold. sparerate
1982	-2888	668314	-0,4	15,1	3,8
1983	-471	664552	-0,1	16,9	4,3
1984	4194	641582	0,7	19,7	5,2
1985	8747	756382	1,2	19,6	-2,7
1986	12368	902139	1,4	19,6	-6,1
1987	14155	1017352	1,4	20,4	-6,2
1988	4657	1046863	0,4	22,3	-2,4
1989	2655	940696	0,3	26,2	0,9
1990	-12978	852609	-1,5	28,9	0,9
1991	-5676	775868	-0,7	31,8	2,6
1992	-14531	723324	-2,0	33,5	5,2
1993	-17589	738041	-2,4	33,1	5,5
1994	-10273	865992	-1,2	30,3	3,4

Kilde: Egne beregninger, Statistisk Sentralbyrå

1) Utlånsvekst minus boliginvesteringer fra tabell 4.5

2) Denne tidsserien er i høyeste grad bestemt av prisutviklingen på boliger.

Tabellen viser at det under kredittmarkedets dereguleringsperiode ble trukket ut egenkapital fra boligmassen. Beløpet var på sitt største i 1986 og 1987. Det ble fortsatt trukket ut egenkapital i 1988 og 1989, etter at boligprisene var begynt å falle. Dereguleringen av kredittmarkedet bidro sammen med andre faktorer til høye boligpriser. Det kan være dereguleringen i seg selv, boligprisene, eller en kombinasjon av disse faktorene som medførte økt låneopptak. For Storbritannia framholder Miles (1994) at dereguleringen i seg selv forårsaket det økte låneopptaket og nedgangen i sparingen.

Egenkapitaluttrekkingen utgjorde på det meste 1,4 prosent av all egenkapital i boligene. I årene 1985 - 1988 steg boligprisene betydelig. Låneandelen (LTV-raten) steg imidlertid bare svakt fra 19,6 prosent til 22,3. En analyse av data fra inntekts- og formuesundersøkelsene på 1980-tallet, (Magnussen 1991), viste en kraftig gjeldsoppbygging (all gjeld) for etterkrigs-generasjonene, mens gjelden for førkrigs-generasjonene i beskjeden grad ble bygd ned. Dette bare bekrefter at det hittil ikke har vært interesse blant eldre for å konvertere boligformue til kontanter.

Noen sentrale endringer i myndighetenes direkte reguleringer av boligmarkedet kan ha hatt betydning for utlån til boligformål. Moum (1991) nevner opphevelsen av forbudet mot å seksjonere boliger i den eksisterende eiendomsmassen fra 1983 og avviklingen av (den effektive) prisreguleringen ved omsetning av andelsleiligheter i 1982. Endringen i andelsleilighetenes formue burde gi grunnlag for ny opplåning på eksisterende boliger og større lån ved omsetning av disse. Også kjøp av seksjonerte leiligheter burde gi økt låneopptak. Tallene for egenkapitaluttrekking i tabell 4.6 synes å bekrefte dette. Fra å bygge opp egenkapital fram til 1983, startet nedbyggingen i 1984. At ikke opplåningen ble større, kan forklares med at kredittmarkedet fortsatt var strengt regulert og at økt egenkapital i andelsboliger kombinert

med utflating av prisene i selveiermarkedet faktisk ga grunnlag for mindre låneopptak. NBBL gjorde en undersøkelse i 1984 og fant at midler fra salg av tidligere bolig økte fra 7 til 30 prosent etter justering av takstene i 1982, (Alnes 1988). Barlindhaug og Skogstad (1990) viste at låneandelen i borettslagsleiligheter gikk ned med 10 prosentpoeng fra 1970-årene til 1980-årene. De antyder at mange av de som tidligere ble rekruttert til det prisregulerte markedet gjennom ansiennitet, falt bort etter økningen i takstene.

Uttrekking av egenkapital har ikke nødvendigvis blitt benyttet til konsum. Pengene kan som tidligere nevnt i prinsippet ha gått til andre typer investeringer enn bolig. Husholdningenes sparerate var imidlertid negativ i samme periode, noe som etter nasjonalregnskapets definisjon innebærer at privat konsum var større enn disponibel inntekt¹⁶. Økt konsum kan også skyldes at det ble opptatt betydelige forbrukslån i perioden. Kredittmarkedsstatistikken viser at utlånsøkningen til andre formål enn bolig økte raskere enn for bolig i perioden 1984 - 87 og at nedgangen i denne utlånsmassen var større enn for bolig i årene deretter.

Det sterke fallet i boligprisene på slutten av 1980-tallet og ut i 1990-årene fikk husholdningene til å betale ned gjeld. Dette viser seg gjennom negative verdier på uttrekking av egenkapital. Fallet i boligprisene var imidlertid svært kraftig slik at låneandelen til tross for nedbetaling av gjeld økte fra 22,3 prosent i 1988 til 33 prosent i 1993. Samtidig ser vi at husholdningenes sparerate var høy i disse årene.

En lignende beregning for Storbritannia, (Miles 1994) viser en positiv uttrekking av egenkapital i hele perioden 1982 til 1992, med en topp i 1988 og et høyt nivå et par år tidligere og senere. Både Norge og Storbritannia hadde en topp i 1988 og målt pr. innbygger var forskjellen liten. Miles (1994) poengterer at det kan ligge ulike historier bak uttrekking av egenkapital fra boligmassen. Noe kan for eksempel skyldes et større omfang av arv, der en nedbetalt bolig arves og der arvingene selger boligen videre til en husholdning som må låne betydelig. Miles, s. 51, viser til Hamnet m.fl. (1991) som registrerte at 70 prosent av de som arvet, solgte eiendommen videre omgående og at det var mest vanlig å foreta finansielle investeringer med utbyttet (50 prosent brukte mesteparten til finansielle investeringer, mens 24 prosent brukte mesteparten til forbruk). Store utdrag av egenkapital fra boligmassen trenger derfor ikke ha klare virkninger på privat konsum. Miles konkluderer likevel med at en betydelig del av den egenkapitalen som allerede er realisert, er gått til konsum.

4.5 Oppsummering

Empiri både fra Norge og andre land synes å bekrefte av livssyklusteorien for sparing står svakt. Den går ut på å låne til etablering, nedbetale disse lånene og ytterligere spare i midt-fasen, for deretter å forbruke i siste del av livet. I denne teorien er arvemotivet fraværende. Det er nedbygging av formue i livets siste del som ikke skjer. Alternative teorier om sparing, forbruk og arv bygger på at velferden til etterkommerne er av betydning for de eldre. Eldre som får redusert løpende inntekt bygger ikke ned formuen, men reduserer konsumet. Dette er i alle fall tilfelle for dagens generasjon av eldre. Trygging av egen framtid og det å kunne ha

¹⁶ Denne definisjonen av sparing tar ikke hensyn til omvurderingen av husholdningenes aktiva

midler til uforutsette utgifter er de mest framtreddende sparemotivene. Vi finner ikke noen forskjeller mellom dagens eldre og neste generasjon av eldre (55 - 69 år) når det gjelder sparemotiver.

Flere forhold taler for at holdningen til å bruke av egen formue i alderdommen kan endre seg i framtida. Økt utbygging av velferdsordninger, større mobilitet og avstander mellom generasjonene gjør at den gjensidige forsørgingsplikten vil stå svakere hos generasjoner som er født etter krigen. På grunn av lengere levetid vil arvinger i dag ofte være i 50 årene og allerede godt etablerte. Nye generasjoner har vent seg til et atferdsmønster der kommersielle fritidsaktiviteter er utbredt. Denne livsstilen vil de fortsette med, noe som krever ekstrainntekter senere i livet. Dersom det i framtida legges opp til et større innslag av private markeder for lettere omsorgstjenester, vil det være ønskelig for eldre også å kunne bruke av formuen for å dekke pleie- og omsorgsbehov. Økte inntekter for fremtidige eldre vil trekke i motsatt retning. Flere vil kunne dekke sitt løpende forbruk uten å tære på formuen.

Det er ulike måter å transformere boligformue til likvider. En husholdning som sitter med netto boligformue kan låne mer på boligen, selge boligen mot livslang boret eller flytte. Økt belåning av eksisterende bolig kan skje enten ved å oppta nye lån, eller ved å inngå en utbetalingsavtale med en kredittinstitusjon om en periodisk inntekt mot at gjelden øker. Boligstandarden kan reduseres ved å flytte til en mindre og rimeligere bolig uten å redusere størrelsen på eventuelle lån. Dermed frigjøres egenkapital som var bundet i den forrige boligen. Ved å flytte fra eie til leie eller selge boligen til en kredittinstitusjon mot en kontantsum/løpende inntekt med livslang boret, kan en også transformere boligformue til likvider.

Utbetalingsbeløpet i en standardkontrakt vil i tillegg til boligkapital og renteforutsetninger avhenge av hvor lenge husholdningen forventes å ville bo i boligen. Beløpet øker med utgangsalderen, fordi forventet levetid reduseres med alder og tiden det tar før kredittinstitusjonen kan disponere huset, avtar med alder. Fordi forventet levetid er lengere for kvinner enn menn, vil det kunne utbetales høyere beløp til menn. Par vil få utbetalt lavere beløp enn andre fordi sannsynligheten for at en av ektefellene skal leve et visst antall år i boligen er større enn for en enslig (kvinne).

I dag fins det få ordninger i Norge som gjør det mulig å "spise" av boligformuen. Ett selskap tilbød et produkt som innebar salg av boligen mot et kontantbeløp og livslang botid, men ordningen ble lagt på is høsten 1994. Ved å plassere kontantsummen i livrenter, kunne en omgjøre denne til periodevise utbetalinger. Den andre ordningen som et selskap tilbyr i Norge er opplåning på eksisterende bolig, der en bare betaler rente på lånet.

Kongressen i USA vedtok i 1987 et program med en prøveordning for "reverse mortgage" som skal vare ut 1995. Målene var å tillate konvertering av boligformue til likvider, å undersøke etterspørselen etter å konvertere boligformue til likvider og finne fram til de typer av ordninger for dette som passer best for de eldres behov.

Utbredelsen av ordninger med å bygge ned boligformue er lite utbredt i Norge og heller ikke så stor i USA og Storbritannia. De som inngikk avtaler av denne typen i Storbritannia, brukte tilleggsinntektene til å forbedre levestandarden og unngå finansielle vanskeligheter. Noen brukte en del av midlene på hjemmehjelp og sykepleietjenester. Dersom det var en større utbetalingssum med i kontrakten, ble denne ofte brukt til investering i oppvarmingsanlegg og isolering, men også til installeringer som gjorde beboerne mer uavhengige og lettet mobiliteten.

Ett årskull av dagens 65 - 69-åringer har egenkapital i bolig tilsvarende 19 milliarder kroner. Dette er omtrent like mye som summen av samtlige husholdningers sparing i løpet av et år. Beløpet kan ses som et potensiale for den egenkapitalen som vil kunne arves når disse blir eldre. Samtidig kan beløpet betraktes som det potensialet dagens 65 - 69-åringer har for nedbygging av boligformue i alderdommen.

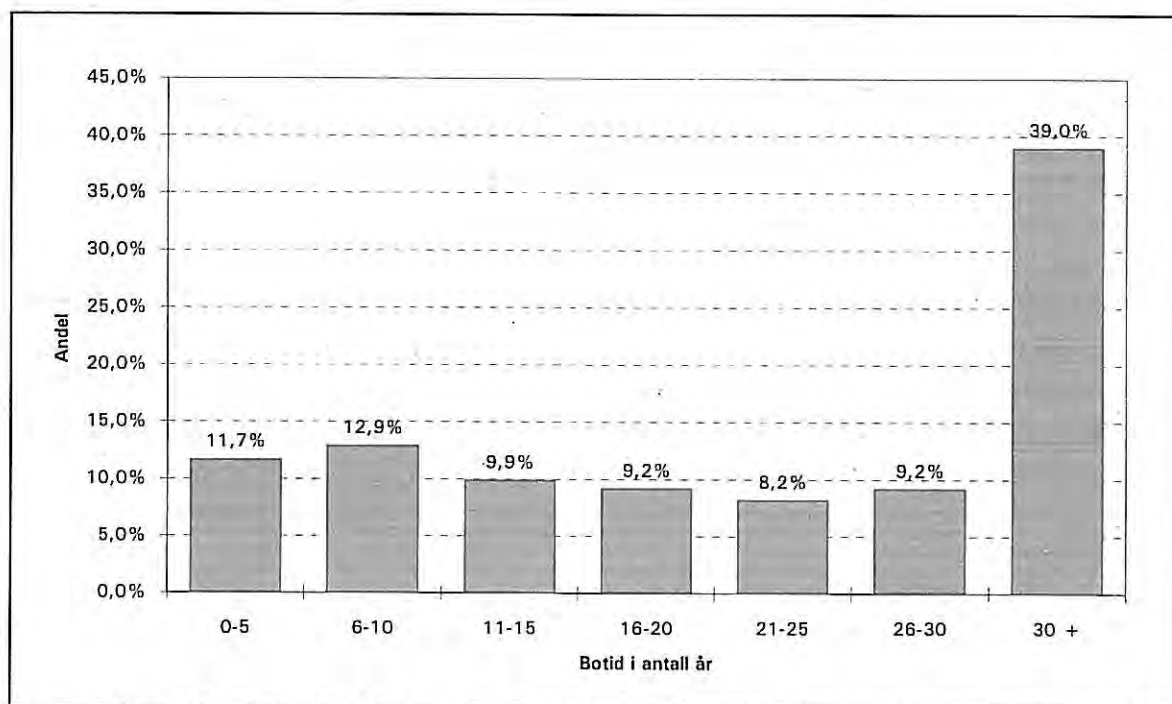
Det skjer en uttrekking av egenkapital fra den eksisterende boligmassen dersom belåningen av denne øker. Dette frigjør midler for konsum, finansinvesteringer eller andre investeringer enn bolig. En analyse over tid må ta hensyn til at nye boliginvesteringer skal finansieres. I løpet av et år har det derfor vært en uttrekking av egenkapital fra boligmassen dersom utlånsveksten til boligformål har vært større enn boliginvesteringene. I perioden 1984 - 89 var dette tilfellet, med en topp i 1987. I overkant av 1 prosent av egenkapitalen ble trukket ut hvert år. Dereguleringen av kredittmarkedet og den kraftige prisstigningen på boliger i perioden la grunnlaget for nye låneopptak med pant i bolig. Etterkrigsgenerasjonene sto for en kraftig gjeldsoppbygging i denne perioden, mens gjelden for førkrigsgenerasjonene i beskjeden grad ble bygd ned. Etter 1989, med synkende boligpriser, betalte husholdningene ned boliggjeld, noe som var årsaken til at boliginvesteringene var større enn utlånsveksten til boligformål i denne perioden.

5. Flyttemønster og bruk av formue

5.1 Eldre flytter sjelden

Flyttehyppigheten avtar betraktelig med alder. Bare omkring 2 prosent av husholdninger med en hovedperson over 60 år flyttet årlig i perioden 1987 - 1993¹⁷. Sammenlignet med samtlige husholdninger der 8 prosent flyttet hvert år, er dette lavt.

Det kan være flere grunner til at eldre ikke flytter. Boligene de bor i har stort sett god standard og de fleste kan brukes av husholdninger som har problemer med å forflytte seg. Rundt 483 000 eller 83,5 prosent av personer på 67 år eller mer i privathusholdninger bodde i en bolig med bad, WC og minst ett beboelsesrom på ett plan¹⁸. Flytting innebærer store transaksjonskostnader og bare når den faktiske boligtilpasningen ligger betydelig unna den optimale boligtilpasningen, vil husholdninger ta skrittet å flytte (Loikkanen 1988). For en del eldre vil transaksjonskostnadene i tillegg til meglerhonorar og dokumentavgifter bestå i å kvitte seg med noe møbler og inventar ved flytting til noe mindre. Ofte innebærer flytting skifte av miljø. Eldre og barnefamilier har større tilknytning til aktiviteter og nære naboer enn andre husholdningstyper som oftere opptrer på andre arenaer enn i det nære bomiljøet. I tillegg vil lang botid ha forsterket tilknytningen til eksisterende bomiljø.



Figur 5.1 Andel av husholdninger over 60 år etter botid i nåværende bolig. Husholdninger med intervjuperson over 60 år. 1993

Kilde Gallup 1993

¹⁷ Basert på en undersøkelse utført av Gallup i 1993 (flytting de siste 6 år). Tallet synes stabilt. I Boforholdsundersøkelsen 1988 var tallet det samme, Barlindhaug (1992)

¹⁸ Kilde: Folke og boligtellingsen 1990 (Fob90)

Noen eldre har ikke samme mulighet som andre til å skaffe seg tilstrekkelig informasjon om alternativene p.g.a. dårligere helse og mindre tilgjengelighet til transportmidler. Dessuten vil tilbudet av egnede boliger kunne virke begrensende på flytting. I tillegg til en egnet bolig ønsker eldre ulike typer service knyttet til boligen. I kommuner som bygger omsorgsboliger for eldre, viser det seg at interessen er stor. Er tilbudet konkret nok og det blir informert tilstrekkelig, kan terskelen for flytting reduseres (Barlindhaug og Gulbrandsen 1994).

5.2 Flyttemotiver

Eldres motiver for flytting kan være mange. En inndeling kan gjøres etter forhold som trekker en vekk fra eksisterende bolig ("push"-faktorer) og forhold som trekker en inn mot alternative boliger ("pull"-faktorer). Disse push-pull faktorene kan igjen knyttes til endringer som har skjedd med husholdningen, karakteristika ved eksisterende bolig og karakteristika ved de boligalternativene det er mulig å flytte til. Flytting knyttet til endringer som har skjedd med husholdningen kan være pensjonering, barns hjemmeflytting, ektefelles død eller tapet av fysisk og finansiell uavhengighet (Serow 1988). For yngre husholdninger kan skifte av arbeid være en viktig faktor bak flytting.

Faktorer knyttet til bolig og omgivelser kan både bidra til å trekke folk bort fra eksisterende bolig og å øke ønsket om å flytte til en ny bolig. Kriminalitet, utrygghet, støy og forurensning kan øke ønsket om å flytte vekk. Flytting vil da skje til boliger og områder som i mindre grad er utsatt for disse negative faktorene. Ved inntektsfall kan også høye bokostnader føre at en overveier å flytte. Eldre husholdninger vil imidlertid oftere enn andre undervurdere de reelle kostnadene ved å bo, alternativkostnadene, fordi de sitter i nedbetalte boliger og har lave løpende utgifter. Lav boligbeskatning forsterker inntrykket av at det er svært rimelig å bo i nedbetalte boliger (Barlindhaug 1992)

Flytteønsker kan oppstå når eksisterende bolig ikke er egnet for eldre med redusert funksjonsevne. En upraktisk bolig som ikke er tilrettelagt for bevegelseshemmede eller som er tung å vedlikeholde, kan bidra til flytteønsker og faktisk gjøre det nødvendig å flytte. Et område med venner og familie i nærheten, områder med spesielt gunstig klima og områder som er spesielt tilrettelagt for eldre vil være typiske pull-faktorer. Vekten som blir lagt på de ulike faktorene varierer fra land til land (Serow 1988). Spesielt varierer viktigheten av å bo nær slekt.

Ulike motiver kan gjøre seg gjeldende avhengig av om flyttingen er kort eller over en lengere avstand. Flytting over lengere avstander er oftere motivert av flytting nærmere familie (Serow 1988). Han finner videre at en grovt kan inndeले eldre som flytter i to grupper:

- Yngre, friske, relativt velstående eldre som flytter til et sted med godt klima og vakre omgivelser
- Eldre eldre som flytter til boliger og omgivelser som er tilrettelagt for omsorg og støtte

Den første gruppen vil i enkelte land foreta langdistanseflyttinger til solbelteområder, i andre land vil de flytte til et bomiljø der det er lagt til rette for høy standard og service, ofte basert på private midler. I den andre gruppen finner en i noen land eldre som flytter nær eller sammen med familie, i andre land eldre som flytter til et tilrettelagt bomiljø med godt utbygd offentlig service. For en del i den siste gruppen vil ikke flytting være nødvendig dersom boligen ved relativt enkle midler kan tilrettelegges for offentlig omsorg.

Ekström og Danemark (1993) har undersøkt flyttemønstret blant eldre i en middelstor svensk by (Örebro). Noen av dataene ble sammenlignet med tilgjengelige data for hele Sverige, og mønsteret var svært likt. Den mest vanlige flyttingen var fra en eierbolig til en annen eierbolig der motivet for flytting var ønsket om en mer passende og tilgjengelig bolig. En tredjedel av alle som flyttet, flyttet fra en eierbolig til en annen eierbolig. Av de som skiftet hustype ved flytting, flyttet 8 av 10 fra en eierbolig til et flerfamiliehus. Dette flyttemønstret avviker fra hva en kan finne av flytting i andre ikke-nordiske land, der det er mer vanlig å flytte til "solbelte-områder" eller tilbake til fødestedet ved pensjonering. Det kunne ikke observeres noen økning i flytthyppheten ved overgang til pensjonisttilværelse. De forklarer dette med en godt utbygd velferdsstat både med hensyn til tjenestetilbud og pensjoner. De eldste flyttet til spesialboliger for eldre eller på institusjon. Dette underbygger det forhold at eldre foretrekker å motta offentlig omsorg, heller enn å være en byrde for, og sterkt avhengig av, familien.

Analyser basert på amerikanske Eldres boligkonsum viser betydelige kohorteffekter, (Pitkin 1990). Historiske erfaringer og valg influerer i mye sterkere grad på dagens og framtidens boligvalg enn inntekt og markedsforhold, selv om disse faktorene også har betydning. Ulike kohorter har foretatt sine mer permanente boligvalg under forskjellige omstendigheter. Da de eldste etablerte seg, var f.eks. leieandelen større. Dette medfører at innslaget av leiere også er stort i dag i denne kohorten, flytting fra eie til leie har hatt mindre betydning.

Andre alternativer enn flytting kan være aktuelt for eldre husholdninger. Å tilpasse eksisterende bolig i samsvar med behovet, er ett alternativ. Dette innebærer ofte betydelige kostnader. Lav inntekt vil ofte innebære tæring på oppspart finanskapital. Offentlig låne- og tilskuddsordninger til dette formålet kan utnyttes. Mange av dagens eldre kvier seg imidlertid for å oppta nye lån.

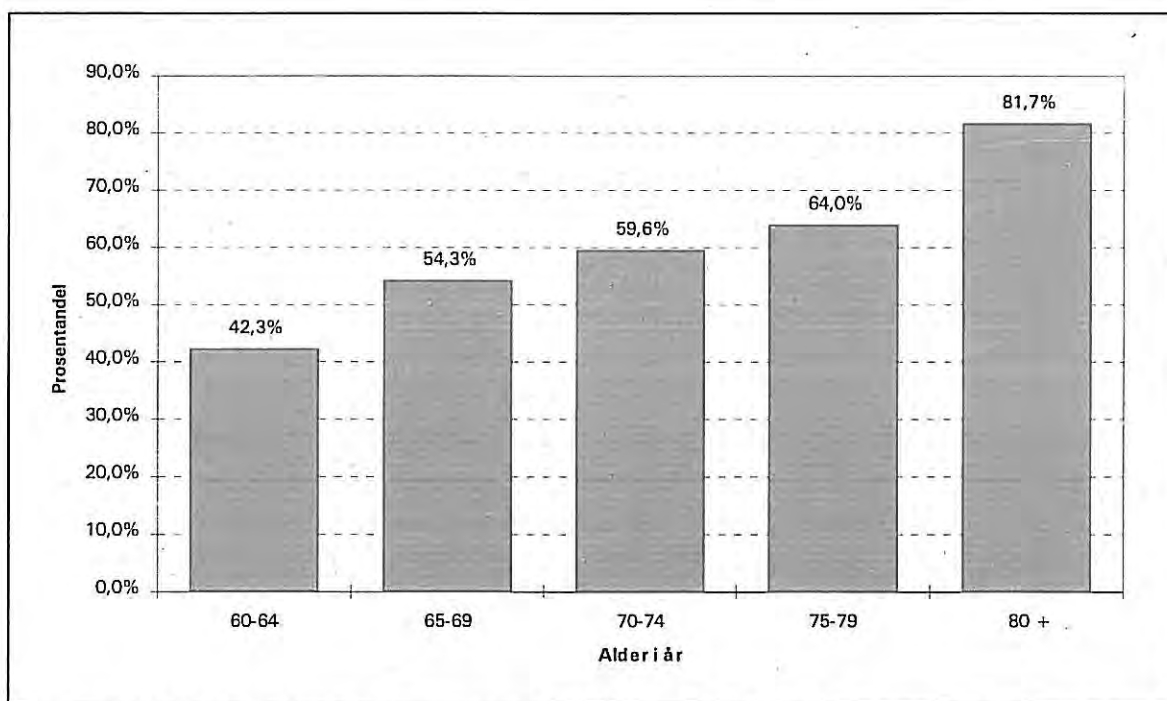
For husholdninger med relativt store boliger, kan det være aktuelt å ta inn leieboere, og la disse utføre visse tjenester i boligen mot en lav husleie. Det betales ikke skatt av verdien på disse tjenestene. Derfor kan det både være en rimelig og trygg løsning. Investeringer i boligen kan utføres samtidig som en tar inn leietakere for å finansiere utgiftene.

5.3 Ulike måter å undersøke Eldres flytting

For å finne ut mer om hvorfor eldre flytter, er det vanlig å spørre de som nettopp har flyttet om motivene for flyttingen. En sammenligning av kjennetegn knyttet til eldre som har flyttet og eldre som ikke har flyttet, kan indirekte avsløre hva som har vært utslagsgivende for

flyttingen. I tilgjengelige norske data er antall eldre som nylig har flyttet, så lite at vi i stedet har foretatt en inndeling av eldre etter hvem som mer eller mindre har klare flytteplaner og hvem som ikke kan tenke seg å flytte.

I Gallup-undersøkelsen fra 1993 ble det spurt om flytteplaner knyttet til en tidsdimensjon. Husholdningene ble bedt om å oppgi om de hadde klare flytteplaner, om de hadde planer om å flytte innen tre år, om de hadde planer om å bo i boligen minst tre år til, ingen planer eller regnet med å bo i boligen resten av livet. Andelen som svarte at de ville bo i sin nåværende bolig resten av livet var klart økende med alder.



Figur 5.2. Andel av hver aldersgruppe som sier at de vil bo i sin nåværende bolig resten av livet. Husholdninger med intervjuperson på 60 år eller eldre.

Kilde Gallup 1993

I undersøkelsen ble de som hadde klare flytteplaner eller som regnet med å flytte innen tre år, spurt om hvorfor de ville flytte. Spørsmålet hadde få og lite presise svaralternativer. Det innebar at mange oppga "vil flytte av andre årsaker". I tabell 5.1 er svarfordelingen på spørsmålet oppgitt for husholdninger med intervjuperson over 60 år.

Tabell 5.1. Årsaker til flytteønsker. Eldre over 60 år som har klare flytteplaner eller som regner med å flytte innen tre år

Hvorfor vil du/dere flytte?	Prosent
Ønsker en bolig som passer bedre til familiens boligbehov	59
Må få oss en rimeligere bolig	0
På grunn av arbeidsforhold	0
Vil flytte av andre årsaker	35
Vet ikke/ubesvart	6
Sum	100

Kilde: Gallup 1993. Svarene baseres på 17 respondenter.

Ønske om å flytte til en bedre tilpasset bolig ble oppgitt av nær 60 prosent, mens så å si alle de andre oppga at de "vil flytte av andre årsaker". Ingen oppga som grunn at de måtte skaffe seg en rimeligere bolig. Vi vet ikke hva som legges i "andre årsaker", men som vi har nevnt foran kan dette for eksempel være et ønske om å komme nærmere familie.

5.4 Endring i eierandeler mellom 1981 og 1988

Endringer i eierandelene er uttrykk for nettoeffekten av følgende hendelser: endring i boligens eierstatus, flytting mellom eierformer, redusert andel uten egen bolig, frafall av eldre konsumenter pluss inngåelse og oppløsning av par. Siden eldre sjelden flytter, vil den tilpasningen de har gjort mens de etablerte seg på boligmarkedet i stor grad bestemme hva slags disposisjonsform de vil ha når de blir gamle. For å gi et bilde av hvor sterk denne kohort- eller generasjonseffekten er, har vi sett på endringene i eierandelen (boret og selveie) for samtlige aldersgrupper mellom 1981 og 1988. Boforholdsundersøkelsene i 1981 og 1988 er benyttet. I 1981 var 76 prosent av husholdningene eiere, mens andelen var økt til 80 prosent i 1988. Her skal vi i stedet for husholdninger, bruke begrepet konsumenter¹⁹.

¹⁹ Hvert par (gift/sambo) ses på som en konsument. I tillegg tar vi med alle personer over 20 år som ikke er gift/sambo som egne konsumenter. Konsumentene har tre valg: ikke egen bolig, eie og leie. Her beregnes andelen eiere av alle konsumenter etter alder og kohort. Personer i felleshusholdninger er ikke med.

Tabell 5.2 Eierandeler for konsumenter i 1981 og 1988 etter aldersgruppe og kohort.

Fødsels- år	Aldersgruppe								
	20-26	27-33	34-40	41-47	48-54	55-61	62-68	69-75	76-82
1962-68	21								
1955-61	16	69							
1948-54		53	86						
1941-47			76	85					
1934-40				80	86				
1927-33					84	85			
1920-26						82	80		
1913-19							71	68	
1906-12								58	59
1899-05									33

Kilde BU-81 og BU-88

Den nederste diagonalen viser eierandeler fra 1981. Fødselsårene stemmer med aldersinndelingen, for eksempel var fødselskullene fra 1955 - 61 mellom 20 og 26 år i 1981. Den øverste diagonalen viser eierandeler fra 1988. Leses tabellen vertikalt, kan en se på endringer i eierandelen mellom 1981 og 1988 for de ulike aldersgruppene. Eierandelen for aldersgruppen 20 - 26 år økte for eksempel fra 16 til 21 prosent. Leses tabellen horisontalt, kan endringer i eierandelen mellom 1981 og 1988 vises for konsumenter født i en bestemt periode (kohorter). Mellom 1981 og 1988 økte eierandelen for de som var født mellom 1955 og 1961 fra 16 til 69 prosent. Innholdet i tabell 5.2 kan også framstilles som i tabell 5.3.

Tabell 5.3 Eierandeler for konsumenter i 1981 og 1988 etter aldersgruppe og kohort.

Alder	20-26	27-33	34-40	41-47	48-54	55-61	62-68	69-75	76-82
BU81	16	53	76	80	84	82	71	58	33
BU88	21	69	86	85	86	85	80	68	59
Kohort	1962-68	1955-61	1948-54	1941-47	1934-40	1927-33	1920-26	1913-19	1906-12
BU81		16	53	76	80	84	82	71	58
BU88	21	69	86	85	86	85	80	68	59

Eierandelen økte for alle aldersgrupper mellom 1981 og 1988, mest for de eldste. I perioden økte også eierandelen for samtlige kohorter, unntatt for gruppene født 1920 - 26 og 1913 - 1919, der andelen gikk ned fra hhv. 82 til 80 prosent og fra 71 til 68 prosent. Eierandelen i den nest eldste kohorten (1906 - 12) endret seg ubetydelig. Tabellen viser at eierandelen for de ulike aldersgruppene er mye bestemt av deres forhistorie. Mens kohorten 1906 - 12 nærmest har hatt uendret eierandel, har eierandelen for aldersgruppen 76 - 82 år økt svært kraftig. Den eldre leieboliggenerasjonen er i ferd med å dø ut.

5.5 Flytting mellom eie/leiealternativer mellom 1981 og 1988

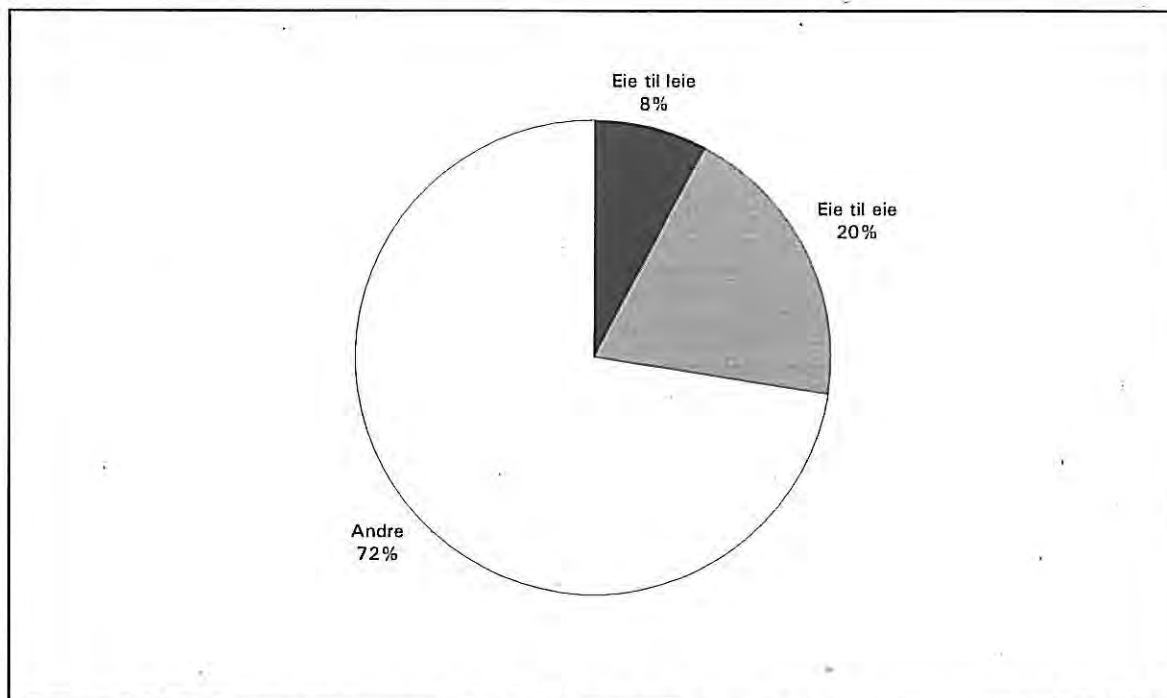
Vi kan supplere kunnskapen om flytting ved å analysere hvilke boliger de som flyttet i perioden 1981 - 88 flyttet fra og hvilke boliger de nå bebor. Kun de eldste er med i tabellen som her viser husholdninger, ikke konsumenter.

Tabell 5.4 Andel av de eldste kohortene som flyttet i perioden 1981 - 88 og hvilket eie/leie forhold de flyttet fra/til. Prosent av husholdningene i hver kohort.

Alder i år	Flyttet fra/til i perioden 1981 - 88				Sum
	Eie/eie	Eie/leie	Leie/eie	Leie/leie	
62 - 68	3,0	0,5	2,0	1,4	6,9
69 - 75	3,5	1,9	1,7	3,0	10,1
76 - 82	7,6	2,2	0,7	2,7	13,2
83 - 88	0,2	0,3	0,0	1,1	1,6

Kilde: Boforholdsundersøkelsen 1988

Bare 1,6 prosent av de aller eldste husholdningene (83 - 88 år) flyttet i perioden, mens noe over 10 prosent av de mellomste aldersgruppene flyttet. De fleste som flyttet, skiftet ikke eie/leie-status. Særlig var det mange som flyttet fra eie til eie. Å flytte fra leie til eie var minst vanlig blant de tre eldste gruppene.



Figur 5.3 Alle husholdninger over 70 år inndelt etter om de noen gang har flyttet fra eie til eie, fra eie til leie eller andre alternativer

Kilde Boforholdsundersøkelsen 1988

Figuren viser at 28 % av husholdningene over 70 år i Boforholdsundersøkelsen 1988 en eller annen gang i livet har flyttet fra en eid bolig. Også noen av de andre kan ha flyttet, men da fra en leid bolig. Av de som flyttet fra en eid bolig, er det et mindretall som har flyttet inn i en

leid bolig. Det er derfor en overdrivelse å si at det er vanlig å flytte fra en eid til en leid bolig når en blir eldre. I Gjærevollutvalgets innstilling fremheves dette. En må imidlertid ikke unnså at noen av disse husholdningene kan komme til å flytte senere i livet. Fra tabell 5.4 ovenfor så vi at aldersgruppen 76 - 82 år flyttet oftest av de over 70 år.

Vi har videre sett på hvilke typer leide boliger de 8 prosentene som har flyttet fra eie til leie bebodde i 1988. 39 prosent av disse bodde i kårbolig, 15 prosent i trygdebolig, mens resten bodde i andre former for leie. Innslaget av kårboliger var stort. Slike flyttinger eller eventuelt endring i disposisjonsform er vanlige når en yngre generasjon overtar driften av en gård.

5.6 Hva kjennetegner de bofaste?

I analysen nedenfor tar vi utgangspunkt i de som i Gallupundersøkelsen svarte at de ville bo i sin nåværende bolig resten av livet. Noen faktorer som kan ha betydning for ønsket om å være bofast vil først bli drøftet.

Flytteplaner kan inntre dersom en ønsker å realisere boligformuen til annet forbruk gjennom å flytte fra eie til leie. Dette skulle isolert sett trekke i retning av mindre bofasthet for eiere enn for leiere. Å flytte fra leie til eie kan være aktuelt hvis en ønsker å dra nytte av skattefordelene ved å eie. For eldre husholdninger vil dette trolig være lite aktuelt, også på grunn av skattebegrensningsreglene som gjør at skattefordelen i enkelte tilfeller forsvinner. De som nylig har pusset opp boligen for en større sum, har trolig gjort en beslutning om å bli boende. Dermed skulle en finne en større sannsynlighet for å rapportere bofasthet i de tilfeller der en større oppussing var foretatt.

Dersom noen i husholdningen er blitt bevegelseshemmet/ufør/syk den siste tiden kan det være at en bolig uten livsløpsstandard ikke lenger er en aktuell bolig. I de alvorligste tilfellene ville nok flytting skje omgående. De vil derfor ikke rapportere flytteplaner fordi de nettopp har flyttet. Om de fortsatt har tilhold i en privathusholdning og ikke i en felleshusholdning, er det mulig å finne omfanget av dette ved å sammenholde hva som har skjedd de siste to årene om en nylig har flyttet. I de mindre alvorlige tilfellene vil husholdningen være i ferd med å tenke på en annen bolig og dermed rapportere flytteplaner. Av personer i de 36 husholdningene i undersøkelsen som hadde flyttet til sin nåværende bolig i løpet av de to siste årene, hadde 6 blitt skilt eller mistet ektefelle, 11 fått langvarig sykdom eller blitt ufer, 3 blitt pensjonert og 3 fått uforutsette utgifter på 10 000 kroner eller mer i løpet av samme toårige tidsperiode²⁰. Disse 17 utgjorde 8,8 prosent av alle eldre husholdninger som i de siste to årene hadde vært utsatt for slike hendelser. Det ligger derfor ofte sosiale begivenheter bak eldres flytting, men det er bare et fåtall som reagerer på slike begivenheter med flytting. I undersøkelsen til Ekström og Danemark (1993) var det bare 17 prosent av alle enker/-enkemenn som hadde flyttet, som flyttet i løpet av de to første årene etter at de var blitt alene.

²⁰ I undersøkelsen ble husholdningene spurt om hvilke ulike sosiale begivenheter de hadde opplevd den siste toårsperioden.

Ved nedgang i antall personer i husholdningen, vil boligen føles større enn det en har behov for. Barn flytter først hjemmefra. Dette skjer imidlertid oftest mens foreldrene er yrkesaktive og få tenker på å skifte til en mindre bolig da. De beholder gjerne de ekstra soverommene som gjesterom. Også når ektefelle faller fra, er mange interessert i å ha rom ekstra for å kunne ta i mot besøk. I undersøkelsen er det spurt om hva som kan være en passende bolig for husholdningen (i antall rom). Disse opplysningene kan sammenholdes med faktisk antall rom. Forskjellen kan brukes som en indikator for hvor langt unna den optimale tilpasningen en husholdning er.

Transaksjonskostnadene vil ha betydning for flytteplanene når en ideelt sett ønsker en annen bolig enn den en bor i. De som eier sin bolig, vil måtte betale mer ved flytting. Avstanden må derfor være større mellom ønsket og faktisk boligkonsum før flytting for eiere sammenlignet med leiere. Å ha bodd lenge i boligen, vil bety at en er mer knyttet til boligen og de nærmeste omgivelsene. Som en ytterligere indikator for transaksjonskostnader vil vi derfor bruke botid i eksisterende bolig. Måten huset ble anskaffet på, vil i tillegg til botid kunne ha betydning. Det er vanskeligere å flytte fra et hus en har bygd og planlagt selv, har arvet eller kjøpt gjennom nærmeste familie. Disse forholdene fins det opplysninger om i Gallupundersøkelsen. Det fins også opplysninger om grader av inntektsendring de siste årene og om en forventer inntektsendringer de nærmeste årene.

I analysen forsøker vi å forklare hvorfor enkelte sier de vil bo i sin nåværende bolig resten av livet og hvorfor andre har mer eller mindre klarlagte flytteplaner. Vår avhengige variabel antar verdien 1 dersom svaret er at en vil være bofast, og null ellers. Av intervjupersonene over 60 år i undersøkelsen var det 56 prosent som sa at de kunne tenke seg å bo i sin nåværende bolig resten av livet. Følgende variabler inngår i en logistisk regresjonsberegning:

Tabell 5.5 Variabler som kan forklare ønsket om å bo i sin nåværende bolig resten av livet, fordelingen av verdier på disse variablene, og andelen som vil være bofaste, gitt at de har verdien 1 på variablene

Variabler	Forklaring på variabler	Type 1)	Andel med dummy = 1/Gj.sn.	Andel bofaste for dummy = 1
REDP	Antall personer i husholdningen er redusert med 1 person = 1	Dummy	14 %	60 %
SYK	En eller flere i husholdningen er blitt langvarig syk eller ufør = 1	Dummy	18 %	60 %
DIFROM	For liten eller for stor bolig ²¹ = 1	Dummy	39 %	49 %
OPPUSS	Pusset opp for 10 000 kroner eller mer = 1	Dummy	14 %	54 %
BOTID	Botid i boligen i antall år	Kontinuerlig	24 år	-
EIE	Eier nåværende bolig = 1	Dummy	90 %	58 %
INTEND	Har hatt eller vil få redusert inntekt = 1	Dummy	24 %	52 %
ANSK	Bygd boligen selv, arvet eller anskaffet gjennom nær familie = 1	Dummy	48 %	64 %
ALD	Intervjupersonens alder i år	Kontinuerlig	70 år	-

1) Dummy: antar verdien 0 eller 1

²¹ Faktisk antall rom større eller mindre enn passende antall rom

Rundt 90 prosent av husholdningene var selveiere som har bodd gjennomsnittlig 24 år i sin nåværende bolig. Nesten halvparten har bygd boligen selv, arvet den eller anskaffet den gjennom nær familie. Fire av 10 hadde en bolig der et passende antall rom avviker fra faktisk antall rom. I løpet av de siste to årene har 14 prosent av husholdningene opplevd at antall personer i husholdningen er blitt redusert med én person enten p.g.a. dødsfall eller skilsmisse, mens 18 prosent av husholdningene har opplevd at en eller flere i husholdningen er blitt langvarig syk eller ufør.

En burde vente at både en endring i antall personer i husholdningen og/eller innslag av langvarig syke eller uføre personer i husholdningen skulle redusere sannsynligheten for å ville bo i nåværende bolig resten av livet. Andelen bofaste er imidlertid større for disse (60 prosent) enn for gjennomsnittet (56 prosent). Avvik mellom et passende antall rom og faktisk antall rom burde også trekke i retning av liten bofasthet. Dette bekreftes gjennom at 49 prosent av disse er bofaste. Det samme gjelder om inntekten er eller vil bli endret. Om en akkurat har pusset opp boligen, om en eier boligen framfor å leie, eller har bygd den selv, arvet eller anskaffet boligen gjennom nær familie, skulle en tro at sannsynligheten for å ville bo der resten av livet ville øke. Dette bekreftes gjennom en høyere andel bofaste. Det samme burde også være tilfelle om en har bodd lenge i boligen og jo eldre man blir, selv om sannsynligheten for å bli syk eller ufør øker med alderen og dermed burde øke usikkerheten omkring det å skulle bli boende i boligen resten av livet. Vi vil nedenfor se på variablene i sammenheng.

Analysen er foretatt gjennom en skrittvis regresjon, slik at variabler som ikke har noen betydning blir kastet ut av modellen. Vi står igjen med følgende variabler som kan bidra til å forklare variasjonen i sannsynligheten for å ville bo i sin nåværende bolig resten av livet. Avvik mellom passende antall rom og faktisk antall rom (DIFROM) reduserer sannsynligheten for bofasthet, mens det å eie sin nåværende bolig (EIE) som er selvbygd, arvet eller anskaffet gjennom nær familie (ANSK), øker sannsynligheten for å være bofast. Også økende alder øker sannsynligheten for å være bofast.

Endringer i husholdningen i form av skilsmisse eller tap av ektefelle (REDP), samt det å bli langvarig syk eller ufør (SYK) påvirket ikke sannsynligheten. Som nevnt ovenfor viser det seg at en del av de som har oppgitt slike hendelser de siste to årene, faktisk allerede er flyttet og sier derfor etter flyttingen at de vil bo i den nye boligen resten av livet.

Tolkningen av de estimerte koeffisientene foran de variablene som ble med i modellen, er ikke uproblematisk. Dette skyldes at endringen i sannsynligheten for å være bofast ved en partiell endring i høyresidevariablene er avhengig av nivået en setter på alle høyresidevariablene. Petersen (1990) anbefaler å velge substansielt meningsfylte verdier på høyresidevariablene som et referansealternativ og beregne sannsynligheten for å være bofast, gitt disse verdiene på høyresidevariablene. Deretter gjøres partielle endringer i høyresidevariablene som medfører nye sannsynligheter. Differansen mellom disse nye sannsynlighetene og referansesannsynligheten sier noe om hvor mye sannsynligheten for å være bofast endres ved en enhets endring av høyresidevariablene. For dummyvariablene endres disse fra 0 til 1 eller omvendt.

Vi har som referansealternativ valgt en husholdning der intervjupersonen er 70 år og er eier av en bolig som er anskaffet gjennom egen bygging, arv eller gjennom familie, og som har et passende antall rom lik det faktiske antall rom. Sannsynligheten for å være bofast er for denne husholdningen beregnet til 74 prosent. Tabellen nedenfor viser endringer i sannsynligheten ved en enhets endring i høyresidevariablene.

Tabell 5.6 Endring i sannsynligheten for å ville i bo i sin nåværende bolig resten av livet, ved partiell endring i høyresidevariablene

Variabel	Endringer i høyresidevariabel	Endring i sannsynlighet
DIFROM	Boligen er for stor eller liten	- 12.7 %
EIE	Husholdningen bor til leie	- 19.3 %
ANSK	Boligen er verken bygd selv, arvet eller anskaffet gjennom familie	- 15.6 %
SPM1	Alderen øker med ett år	+ 1,5 %

Dersom en husholdning slik som definert ovenfor, bodde i en for stor eller for liten bolig, ville sannsynligheten for fortsatt å ville bo i boligen falle med 12,7 prosentpoeng. Å bo til leie istedenfor å være eier, ville redusere sannsynligheten for fortsatt å bo i boligen med 19,3 prosentpoeng. Endringer i sannsynligheten for å være bofast reduseres med 15,3 prosentpoeng, dersom husholdningen ikke har bygd boligen selv, arvet den eller anskaffet den gjennom familie. Når alderen øker med ett år, fra 70 til 71 år, øker sannsynligheten for å være bofast med 1,5 prosentpoeng.

Vi gjorde et forsøk der alle som har flyttet inn sin nåværende bolig de to siste årene, ble utelatt fra analysen. Vi skulle dermed få med oss de som har hatt viktige hendelser i husholdningene de siste to årene, men som fortsatt bor i boligen. Dette førte ikke til at nye variabler ble trukket inn i modellen, bare til en minimal endring i de estimerte koeffisientene. Betydningen av å eie og av anskaffelsesmåte økte, mens de andre parametrene forble uendret.

Hvilke konklusjoner om framtidig flytteeatferd kan vi trekke fra denne analysen? De eldste eldre har lavere eierandel enn de yngre eldre. Når nye eiergenerasjoner blir eldre, vil dette trekke i retning av mindre flytting. Samtidig vil disse generasjonene ha store boliger, noe som vil trekke i retning av å flytte til noe mindre. Vi vet fra før at selv om en godt kan tenke seg å flytte fra en bolig som er for stor, er det få som faktisk gjør det. Trolig må boligen i tillegg være upraktisk før en går til det skritt å flytte.

5.7 Oppsummering

Flytting bestemmes dels av forhold knyttet til eksisterende bolig og dels av forhold knyttet til en alternativ bolig. Bomiljøet kan ha blitt utsatt for negative faktorer som kriminalitet, utrygghet og støy. Boligens størrelse, kostnader og praktiske utforming passer ikke lenger for

husholdningen. Noen ønsker å flytte nærmere familie og venner, flytte til et område med bedre klima eller områder som er spesielt tilrettelagte for eldre.

I 1981 var eierandelen på 58 prosent for gruppen av konsumenter i alderen 69 - 75 år, mens bare 33 prosent av konsumenter i alderen 76 - 82 år var eiere av sin bolig. Mellom 1981 og 1988 økte eierandelen fra 58 til 68 prosent for den første aldersgruppen og fra 33 til 59 prosent for de eldste. Når vi i stedet for å sammenligne eierandelen til én aldersgruppe på to tidspunkter, følger eldre konsumenter som er født i samme periode, økte eierandelen for konsumenter født i perioden 1906 - 12 fra 58 prosent i 1981 til 59 prosent i 1988. Dette understreker at økningen i eierandelen for ulike aldersgrupper ikke er et resultat av flytting, men av et ulikt historisk etableringsmønster mellom generasjoner. Dersom en stor andel av en generasjon etablerer seg som eiere, vil de også bli eldre og fortsatt ha en høy eierandel. Den eldste leieboergenerasjonen er i ferd med å dø ut, og bak dem kommer konsumenter med et høyt innslag av eie. Hos konsumenter født mellom 1933 og 1948 lå eierandelen i 1988 på rundt 85 prosent. Det var vanligst for de få eldre som flyttet i perioden, å flytte fra en eid bolig til en annen eid bolig. Svært få eldre skiftet disposisjonsform ved flytting.

Seks av ti eldre over 60 år svarer at de regner med å bo i sin nåværende bolig resten av livet. De eldre svarer oftere at de vil være bofaste når de bor i en bolig av en størrelse som stemmer godt overens med hva de synes er et passende antall rom, når de eier sin bolig, når de har bygget den selv og når de har arvet den eller anskaffet den gjennom familie. Jo høyere alder, jo større er innslaget av folk som svarer at de vil være bofaste. Eie av bolig var den faktoren som slo sterkest ut i analysen. Sosiale begivenheter i husholdningen som tap av ektefelle, skilsmisse, å bli langvarig syk eller ufør, å bli pensjonist eller få uforutsette store utgifter påvirket ikke sannsynligheten for å være bofaste. Dette skjer med mange uten at de tenker på å flytte. Det viste seg imidlertid at av de som faktisk hadde flyttet, var det et stort innslag av husholdninger som hadde vært utsatt for slike sosiale begivenheter. Det kan derfor ligge sosiale begivenheter bak eldres flytting, men bare et fåtall av de eldre reagerte på slike begivenheter med flytting.

6. Holdninger til bruk av formue i alderdommen

6.1 Innledning

For mange eldre vil boligformuen være lite likvid. Selv om det er ønskelig å bruke av oppspart boligkapital for å øke privat konsum i de siste leveår, er det få ordninger på markedet som letter en slik tilpassing. Motivet for å bruke av boligformue kan også være å oppruste boligen til en standard tilpasset den eldres behov, noe som ut fra løpende inntekter kan synes uoverkommelig. På noe lengere sikt kan stramme offentlige budsjetter gjøre det ønskelig med et større innslag av egenbetaling. Det offentlige vil trolig også da måtte ta seg av de tunge omsorgsoppgavene, mens de mer lettere oppgavene kan bli gjenstand for ulike typer privatisering. De tunge omsorgsoppgavene er kostnadskrevene og kan i liten utstrekning dekkes av privat kjøpekraft. Det er stor oppslutning om at dette skal være en offentlig oppgave.

I en surveyundersøkelse høsten 1991 stilte Byggforsk noen spørsmål om holdninger til bruk av oppspart formue, og spesielt boligformue, i alderdommen²². Vi ville finne ut om det var forskjell i holdninger mellom ulike aldersgrupper, og i tilfelle vi skulle finne forskjeller, drøfte om dette kunne være uttrykk for at holdninger endrer seg med alderen (livsfase) eller om det vil være en permanent forskjell mellom ulike generasjoner (kohorter). I 1993 ble ett av spørsmålene gjentatt i en ny surveyundersøkelse i tilnærmet samme form.

Svarene på spørsmålene må tolkes i lys av de alternativene som faktisk finnes. Leiemarkedet i Norge er for eksempel lite tilpasset eldre som vil selge sin selveide bolig. På undersøkelsestidspunktet eksisterte det kun én ordning der en kunne selge boligen til en kredittinstitusjon mot livslang borett. De færreste hadde trolig hørt om ordningen, slik at alternativet måtte oppfattes som svært hypotetisk. I kapittel 4 beskrev vi hvordan interessen for slike produkter i USA har tatt seg opp de seneste årene som et resultat av en offentlig initiert prøveordning.

6.2 Holdning til bruk av all type formue

Spørsmålet om en kunne tenke seg å bruke av en eventuell oppspart formue i alderdommen var stilt omtrent likt i 1991 og i 1993.

I 1991 lød spørsmålet:

"Hvis du tenker på alderdommen, i hvilken grad kunne du tenke deg å bruke av eventuell oppspart formue på deg selv i tillegg til vanlige inntekter og trygd?"

I 1993 ble siste del av spørsmålet byttet ut:

"Hvis du tenker på alderdommen, i hvilken grad kunne du tenke deg å bruke av eventuell oppspart formue på deg selv eller spare med tanke på arvingene?"

²² Undersøkelsen ble gjennomført av Norsk Gallup i samarbeid med INAS, SIFO og Byggforsk. I undersøkelsen var det 238 respondenter som ikke var husmor eller husfar i husholdningen. Svarene som disse ga er ikke tatt med. Populasjonen i undersøkelsen er husholdninger.

Tabell 6.1 Holdninger til bruk av formue i alderdommen etter alder. Alle husholdninger. 1991. Prosent

	Alder				Alle
	< 40	40 - 54	55 - 69	> 69	
Vil ikke bruke noe	6	8	13	22	9
Vil bruke litt	33	38	41	39	36
Vil bruke over halvparten	24	22	14	8	20
Vil bruke det meste	31	28	27	22	28
Vet ikke /ubesvart	6	5	6	9	6
Sum	100	100	100	100	100
N =	761	477	304	186	1728

Kilde: Gallup 1991

Ønske om å bruke av formuen i alderdommen avtok klart med alder. I aldersgruppen 70 år eller mer var det 22 prosent som ikke ville bruke noe, mens det i den yngste gruppen bare var 6 prosent som ikke ville bruke noe. Ser vi på de som ville bruke halvparten av formuen eller det meste, var denne andelen over 50 prosent for de to yngste gruppene, men bare 30 prosent for den eldste. En grundigere gjennomgang av materialet viser at det ikke var noen forskjell mellom de som eier sin bolig og andre.

Tabell 6.2 Holdning til bruk av formue i alderdommen etter alder. Alle husholdninger. 1993. Prosent

	Alder				Alle
	< 40	40 - 54	55 - 69	> 69	
Vil ikke bruke noe	5	7	11	15	7
Vil bruke litt	30	30	33	43	32
Vil bruke over halvparten	21	18	13	11	18
Vil bruke det meste	37	35	35	28	35
Vet ikke /ubesvart	7	10	8	3	8
Sum	100	100	100	100	100
N =	1180	697	465	307	2649

Kilde: Gallup 1993

I 1993 ble en i høyere grad minnet om arvingene og på sparing til fordel for disse. Dette kan ha påvirket svarene. Mønsteret i svarfordelingen er det samme i begge undersøkelser. Utvalget av husholdninger var betydelig større i 1993.

Sammenlignet med 1991 viste 1993-tallene noe større innslag av husholdninger som vil bruke av sin formue i alderdommen i alle aldersgrupper. Enten det gjelder samtlige husholdninger eller kun de som eier sin bolig, var det 28 prosent i 1991 som ville bruke det meste på seg selv. I 1993 var denne andelen 35 prosent. Siden svaralternativene er noe endret, må vi være forsiktige med å tolke økningen fra 1991 til 1993 som et uttrykk for at holdningene har endret seg mot større villighet til å bruke av formue.

Det var i 1993 en klar forskjell i holdningen til bruk av formue mellom de to eldste aldersgruppene. Mens 48 prosent av gruppen 55 - 69 år sier at de vil bruke over halvparten eller det meste av sin formue, var denne andelen 39 prosent for gruppen over 70 år.

6.3 Holdningene avhenger av størrelsen på egen formue

I den eldste gruppen var det en større vilje til å bruke av formue blant de med størst formue sammenlignet med de som hadde mindre formue. Hele 43 prosent av de over 70 år og med nettoformue på minst 600 000 kroner ville bruke mer enn halvparten av sin formue på seg selv. Husholdningene ble inndelt i grupper etter størrelsen på sin nettoformue. De fire svaralternativene er her slått sammen til to; "Vil ikke bruke noe" og "Vil bruke litt" er slått sammen til "Lite eller ikke noe" og "Vil bruke over halvparten" og "Vil bruke det meste" er slått sammen til "Mer enn halvparten". Husholdningenes nettoformue ble i 1993 regnet ut ved å summere antatt markedsverdi av bolig og annen eiendom, eventuelle bankinnskudd, aksjer og annet. Deretter ble all oppgitt gjeld trukket fra. Tabell 6.3 omfatter kun selveiere.

Tabell 6.3 Holdning til bruk av formue etter alder og størrelse på nettoformue. Selveiere 1993. Prosent

	Alder				Alle
	< 40	40 - 54	55 - 69	> 69	
Alle husholdninger					
Lite eller ikke noe	37	40	50	59	44
Mer enn halvparten	58	52	43	36	49
Vet ikke/ubesvart	5	9	8	4	7
Sum	100	101	101	99	100
N =	508	508	243	204	1563
Nettoformue < 200 000					
Lite eller ikke noe	35	41	51	66	41
Mer enn halvparten	58	49	41	29	52
Vet ikke/ubesvart	6	10	8	5	7
Sum	99	100	100	100	100
N =	252	90	66	38	446
Nettoformue 200 - 599 000					
Lite eller ikke noe	42	42	50	65	47
Mer enn halvparten	52	51	41	29	46
Vet ikke/ubesvart	6	7	9	6	7
Sum	100	100	100	100	100
N =	146	172	106	72	496
Nettoformue 600 000 og mer					
Lite eller ikke noe	37	37	51	53	44
Mer enn halvparten	72	58	45	43	52
Vet ikke/ubesvart	1	5	4	3	4
Sum	100	100	100	99	100
N =	78	201	158	90	527

Kilde: Gallup 1993

Også i de to yngste aldersgruppene var det en klar tendens blant de mest formuende å ville bruke av formuen på seg selv i alderdommen.

Vi har hittil tolket tallene ved å legge vekt på de som ville bruke minst halvparten av formuen på seg selv. Dermed har vi lagt mindre vekt på og nærmest "oversett" at nær ni av ti i alle aldersgrupper i det minste vil bruke *noe* av formuen.

6.4 Holdning til bruk av boligformue

Husholdningene ble også spurt mer detaljert om bruk av boligformuen:

"Hvis det var mulig å bruke av en eventuell boligformue, hvilket av alternativene på dette kortet ville være mest aktuelt for deg?"

I tabellen har vi slått sammen noen av svaralternativene i det opprinnelige spørsmålet.

Tabell 6.4 Holdning til bruk av boligformue i alderdommen etter alder. Eiere. Prosent. 1991

	Alder				Alle
	< 40	40 - 54	55 - 69	> 69	
Vil ikke bruke noe	36	35	38	49	38
Selge til finansinst. eller ta lån	10	11	12	3	10
Kjøre en mindre bolig	34	31	25	12	29
Bli leietaker	4	6	5	7	5
Andre alternativer	4	4	4	7	4
Vet ikke/ubesvart	12	13	16	22	14
Sum	100	100	100	100	100
N =	544	437	280	153	1414

Kilde: Gallup 1991

Mer enn en tredjedel av eierne ønsket ikke å bruke noe av boligformuen i alderdommen. Husholdningene var mer tilbakeholdne med å ville bruke boligformue enn formue generelt. Også på dette spørsmålet var de eldste mest reserverte. Av samtlige husholdninger var bare 10 prosent interessert i å selge boligen til en finansinstitusjon eller å oppta lån på boligen for å frigjøre formue til eget bruk. Blant de eldste var denne andelen kun 3 prosent.

For en tredjedel var alternativet med å kjøpe seg en mindre bolig for derigjennom å frigjøre kontanter til eget bruk et alternativ. Også her skåret de eldste lavt. Noe av forklaringen kan være at flere eldre allerede har foretatt en slik tilpasning. Svært få ville bli leietakere.

De som på en eller annen måte ønsket å bruke av boligformuen i alderdommen, ble også spurt om hvorfor de ønsket dette. Alternativet "har ikke nære arvinger" ble oppgitt av svært få og er slått sammen med "andre grunner".

Tabell 6.5 Grunner for bruk av boligformue i alderdommen etter alder. Eiere som ønsker å bruke deler av boligformuen. Prosent. 1991

	Alder				Alle
	< 40	40 - 54	55 - 69	> 69	
Nære arvinger har det meste fra før	10	15	15	23	13
Gjøre seg uavh. av nære slektninger	11	11	23	14	13
Inv. i forbedr. og økt tilgjengelighet	29	33	22	14	28
Andre grunner	43	34	27	40	37
Vet ikke	8	7	13	6	8
N =	258	198	115	35	606

Respondenten kunne krysse av flere alternativer. Få krysset av mer enn ett.

Kilde: Gallup 1991

Svært mange krysset av på andre grunner, dvs. de fant ikke våre prekodete alternativer passende. Den enkle begrunnelsen som å bruke av formue til konsum for å kompensere for fall i inntekt, var for eksempel ikke med. I tillegg var det vanskelig for yngre husholdninger å velge mellom alternativene; de er ikke aktuelle før en er blitt eldre.

Mange av de eldste nevnte som grunn for å bruke av boligformuen at nære slektninger hadde det meste fra før. Av alle husholdninger var det 28 prosent som kunne tenke seg å investere i forbedringer for økt tilgjengelighet. En lavere andel blant de eldste kan skyldes at flere av dem allerede har foretatt de nødvendige tilpasninger eller har flyttet til en mer passende bolig eller institusjon.

Tabell 6.6 Om en vil bruke av formue eller boligformue etter hvor mye penger en har i banken. Selveiere i aldersgruppene 55-69 år og 70 år og eldre. Prosent. 1991

Holdning til bruk av formue	55 - 69 år				70 år og mer			
	Penger i banken			Alle	Penger i banken			Alle
	-50t	50-120t	>120t		-50t	50-120t	>120t	
Mye av formue, også bolig	30	22	22	26	0	0	18	7
Mindre enn halvpart, også bolig	21	35	29	27	20	13	30	23
Mye av formue, men ikke bolig	19	10	9	14	24	27	9	19
Mindre enn halvpart, ikke bolig	28	29	36	31	49	53	39	46
Vet ikke/ubesvart	2	4	3	3	7	7	3	6
Sum	100	100	100	101	100	100	100	100
N =	90	49	58	197	41	15	33	89

Kilde: Gallup 1991

Tabell 6.7 Om en vil bruke av formue eller boligformue etter om en har boligformue. Selveiere i aldersgruppene 55-69 år og 70 år og eldre. Prosent. 1991

Holdning til bruk av formue	55 - 69 år				70 år og mer			
	Boligformue			Alle	Boligformue			Alle
	-450t	450-700t	>700t		-450t	450-700t	>700t	
Mye av formue, også bolig	30	19	29	26	4	8	22	12
Mindre enn halvpart, også bolig	23	32	28	28	11	33	31	26
Mye av formue, men ikke bolig	14	19	13	15	27	21	19	22
Mindre enn halvpart, ikke bolig	33	28	28	30	54	34	28	38
Vet ikke/ubesvart	0	2	2	1	4	4	0	2
Sum	100	100	100	100	100	100	100	100
N =	64	57	31	182	26	24	32	82

Kilde: Gallup 1991

I disse to tabellene har vi kombinert begge spørsmålene om bruk av formue/boligformue. Kun resultater for selveiere i de to eldste aldersgruppene er vist. Vi har kontrollert holdningene for størrelsen på boligformuen og størrelsen på "penger i banken".

For aldersgruppen 55 - 69 år var holdningene til bruk av formue uavhengig av hvor mye husholdningen hadde av penger i banken og størrelsen på boligformuen. Blant husholdninger over 70 år var det slik at ønske om å bruke formue, inkludert boligformue, var større for husholdninger med store bankinnskudd og store boligformuer. Den eldste aldersgruppen ønsket imidlertid å bruke en mindre del av formuen enn aldersgruppen 55 - 69 år.

Vil det være slik at generasjonene som blir gamle om 10 - 20 år, vil være langt mer villige enn dagens eldre til å bruke formuen på seg selv? Mange vil både ha høyere inntekter og høyere formue enn dagens eldre. De vil trolig ha ressurser nok til selv å bestemme boligstandarden som gammel og være mer uavhengige av offentlige tilbud. Ønsket om å beholde en høy boligstandard vil medføre at de selv vil ta et større ansvar for boforholdene så lenge de bor i eget hjem. Det vil derfor være en utfordring for det offentlige å spille en aktiv rolle i disses planlegging for eldrefasen. Offentlige nøkternt planlagte boliger, der en tar sikte på at de eldre skal betale innskudd, kan risikere ikke helt å treffe denne gruppen. De er interessert i og kan betale for, en høyere standard på boligene enn det som trolig vil bli tilbudt i regi av det offentlige.

6.5 Sparing til livsarvinger

Sparing med tanke på arvinger kan tenkes som motiv for å ha penger i banken, og dermed kanskje også for ikke å bruke av formuen, inklusive boligformuen, på seg selv. Vi har kontrollert svarene for om husholdningene reelt har livsarvinger eller ikke. Dette betyr ikke at en kan se bort fra at eldre kan ønske å bruke av formuen på andre enn livsarvinger. Eldre som trenger hjelp til stell og eventuelt pleie, kan også knytte til seg andre enn egne barn, for eksempel en niese/nevø, eller andre slektninger. En kommer da i en avhengighetsfase hvor en hovedhjelper peker seg ut. Dette kan få betydning for hvordan en vil bruke egne midler.

Tabell 6.8 Om en vil bruke av formuen på seg selv eller spare med tanke på arvingene, etter om en har barn eller ikke, og alder. Husholdninger minst 55 år. Prosent. 1993

	Har ikke barn			Har barn		
	55 - 69 år	> 69 år	> 54 år	55 - 69 år	> 69 år	> 54 år
Vil ikke bruke noe	12	8	11	11	16	13
Vil bruke litt	12	20	15	39	48	43
Vil br. over halvparten	10	10	10	14	11	13
Vil bruke det meste	54	60	55	29	21	26
Vet ikke/ubesvart	12	2	9	7	4	5
Sum	100	100	100	100	100	100
Antall, N =	106	51	157	359	256	615

De fleste ville bruke *noe* av formuen enten de hadde barn eller ikke. Flertallet hadde barn, og for de aller flestes vedkommende var det barn som var flyttet hjemmefra. Andelen av den eldste gruppen som overhodet ikke ville bruke noe på seg selv, var dobbelt så stor for de som hadde barn sammenlignet med de som ikke hadde barn. Andelen som ville bruke *det meste* på seg selv var over dobbelt så stor for husholdninger uten barn sammenlignet med de som hadde barn. Forskjellen var økende med alderen.

Det ble også spurt hva en ville gjøre dersom en arvet 250 000 kroner. Hele 71 prosent av de over 70 år som hadde barn, ville gi disse pengene til barn eller barnebarn, mens den tilsvarende andelen for gruppen 55 - 69 år var 54 prosent. Også her økte viljen til å gi pengene til barn/barnebarn med økende alder.

Måten en bør kunne hjelpe barna på, er til en viss grad belyst ved svarene på spørsmålet om hvilke økonomiske forpliktelser en mener foreldre bør ha/føle for voksne barn som er flyttet hjemmefra. Henholdsvis 33 og 44 prosent av de som har barn blant aldersgruppene 55 - 69 år og over 69 år, ville gi hjelp til utdanning, bolig- og familieetablering, mens henholdsvis 58 og 51 prosent mente barna burde klare seg selv, og at de bare ville gi hjelp i nødsfall. Svarene kan tyde på en forsiktighet med å bruke oppsparte midler på egne barn mens en lever, men at pengene først skal komme arvingene til gode når den eldre er død.

6.6 Holdninger blant de som selv har arvet

Mange av de eldre har selv mottatt arv eller forskudd på arv. Noen har mottatt boligtomt, bolig eller del av bolig, mens andre har mottatt økonomisk støtte eller verdigjenstander av forskjellig slag. Vi har skilt mellom de som har mottatt bolig eller tomt og de som har mottatt forskjellig annet. Dette skillet vil sannsynligvis for de flestes vedkommende skille mellom de som har mottatt forholdsvis store verdier og forholdsvis små. Det er ikke oppgitt noe beløp eller verdi på det som er arvet, så noen nærmere angivelse av verdiene kan ikke stilles opp.

Tabell 6.9 Om husholdningen har mottatt arv eller forskudd på arv som er bolig/tomt eller annet, etter alder på husholdningen. Alle minst 55 år. Prosent

	55 - 69 år	> 69 år	Alle, > 54 år
Mottatt bolig el. tomt, (evt. del av..)	32	19	27
Mottatt annen arv	24	26	24
Ikke mottat	44	55	49
Sum prosent	100	100	100
Antall, N =	465	307	772

Kilde: Gallup 1993

Tabellen viser at halvparten har mottatt arv. De yngste eldre skiller seg ut ved at langt flere av dem har mottatt bolig eller tomt. Dette er rimelig i og med at andelen eldre boligeiere har økt,

slik at det er de nye generasjoner arvtakere som i høyere grad arver boligeiendom enn de eldre.

Tabell 6.10 Betydningene for husholdningens formue, etter om de har mottatt bolig/tomt eller annet. Alle som har mottatt arv eller forskudd på arv og er minst 55 år.

Prosent

	Mottatt bolig/tomt	Mottatt annet
Arven har ikke hatt betydning for formuen i dag	31	52
Arven utgjør under halvparten av formuen i dag	32	25
Arven utgjør om lag halvparten	11	6
Arven utgjør mer enn halvparten	19	5
Ubesvart	7	12
Sum prosent	100	100
Antall, N =	176	189

Kilde: Gallup 1993

Tabellen viser at arven ikke har betydning for dagens formue hos om lag en tredjedel av de som har arvet bolig eller tomt, mot over halvparten av de som har arvet andre ting. Tallene bekrefter at det har større betydning å arve bolig eller tomt i forhold til noe annet. Mer uventet er det at arven har så stor betydning at den utgjør minst halvparten av formuen for hele 30 prosent av de som har arvet bolig/tomt.

Har det selv å ha arvet betydning for hvilken holdning de har til å overlate formuen til arvingene, eventuelt bruke den på seg selv? Er de som har arvet selv mindre innstilt på å bruke av egen formue på seg selv i alderdommen enn de som ikke har arvet noe av betydning?

Tabell 6.11 Holdning til bruk av formue i alderdommen etter alder, etter om de har mottatt bolig/tomt eller annet. Alle husholdninger minst 55 år.

Prosent.

	Mottatt bolig/tomt	Mottatt annet	Ikke mottatt arv	Alle
Vil ikke bruke noe	11	13	14	13
Vil bruke litt	42	37	34	37
Vil bruke over halvparten	13	12	12	12
Vil bruke det meste	30	30	34	32
Vet ikke/ubesvart	4	8	6	6
Sum prosent	100	100	100	100
Antall, N =	206	189	377	772

Kilde: Gallup 1993

Det var små forskjeller mellom de tre gruppene. Men det var en svak tendens i retning av at de som har arvet, i noen grad var mindre tilbøyelig til å ville bruke av formuen på seg selv.

6.7 Oppsummering

Vår undersøkelse viser at det er få av dagens eldre som ønsker å bruke mer enn halvparten av formuen på seg selv i alderdommen. Oppslutningen om å ville bruke av boligformue synes enda mindre. Jo større formue de har, jo større er innslaget av eldre som er positiv til å bruke av formuen på seg selv. De fleste som ønsket å bruke av boligformue, ville frigjøre formue gjennom å kjøpe en mindre billigere bolig enn den de hadde fra før. Svært få ville selge boligen for å bli leietakere, og enda færre var interessert i å selge boligen til en kredittinstitusjon eller oppta nye lån på eksisterende bolig. Over en femtedel av de eldre hadde ikke noe synspunkt på bruk av boligformue. Når de som var villige til å bruke av boligformuen på seg selv, ble spurt om grunner for dette, ble det oftest svart at de nærmeste arvingene hadde det meste fra før. Like store andeler (14 prosent) ville bruke av boligformue for å gjøre seg uavhengige av nære slektninger og å investere i boligforbedringer. Det hører med i bildet at 4 av 10 ikke hadde funnet våre prekodete svar aktuelle og derfor hadde svart "andre grunner". For de eldste økte interessen for å bruke av boligformue med størrelsen på innskudd i bank og størrelsen på boligformuen.

Eldre husholdninger som ikke har livsarvinger (egne barn), har en langt høyere tilbøyelighet til å ville bruke av formuen på seg selv. Dette underbygger hypotesen om at mange ønsker å overføre formue til arvinger. Mer enn 7 av 10 eldre som ble spurt om hva de ville bruke en gevinst på 250 000 kroner til, svarte at de ville gi den til barn eller barnebarn.

Om lag halvparten av alle over 55 år har selv arvet. Andelen er høyest for husholdninger i alderen 55 - 69 år, spesielt er innslaget av arvet bolig størst blant disse. Dette stemmer godt overens med det faktum at selveierandelen har vært økende blant eldre. Av de som har arvet bolig svarer 3 av 10 at arven utgjør mer enn halvparten av den formuen de i dag disponerer. Tidligere arv har liten betydning for den holdningen eldre har med tanke på å bruke av formuen på seg selv i alderdommen.

Yngre generasjoner har en mer positiv holdning til å bruke av formue på seg selv i alderdommen. Mye tyder på at den forskjellen en finner i holdninger mellom ulike aldersgrupper, er uttrykk for permanente generasjonsforskjeller og ikke at holdningene endrer seg i negativ retning med alderen.

7. Konklusjoner

Eldrepolitikken bør både ha et kortsiktig og et langsiktig perspektiv. Mange av dagens eldre bor i leide boliger av dårlig standard og er minstepensjonister, mens flere eldre i framtida vil ha gode inntekter og store formuer, ikke minst i bolig. Velferdsstaten står overfor store utfordringer i framtida. En eldrebølge fra rundt år 2010 gir en kraftig vekst i ressurser som må brukes på pleie og omsorg. Pensjonsutbetalingene vil øke samtidig som inntektene fra oljeproduksjonen ventes å falle. Konvertering av Eldres boligformue til likvider kan ikke løse de statsfinansielle utfordringene, men en mer aktiv bruk av boligformue kan sikre mange eldre en god alderdom selv om det offentlige tilbudet skulle bli bygd ned eller innsatsen konsentreres om de som trenger det mest.

Dagens eldre har liten tilbøyelighet til å ville forbruke formuen selv. Heller ikke frigjør de boligformue i noen grad gjennom flytting. Formue vil sannsynligvis i stort omfang bli overført til neste generasjon som arv eller gaver. Den økende eierandelen i befolkningen bidrar til at flere arver sine foreldres bolig. Dette vil ofte skje på et tidspunkt da de selv har nedbetalt sin egen bolig.

Vil de som blir eldre om 20-30 år oppføre seg som dagens eldre, eller vil de endre holdningen til å etterlate seg arv? Et ekstremt alternativ vil være at neste generasjon eldre både forbruker den arvede kapitalen og i tillegg bygger ned sin egen oppsparte formue gjennom ordninger som gjør det lettere å konvertere boligformue til likvider. Samtidig med svake offentlige finanser vil en generasjon kunne ha et høyt forbruk og i langt større grad etterspørre private tjenester, som erstatning for et svakere offentlig tilbud. De vil på mange måter selv sørge for sin velferd som eldre.

Et mindre drastisk alternativ vil være at neste generasjon eldre fortsatt etterlater sin nedbetalte bolig til arvingene, men at de forbruker det de har arvet etter sine foreldre. Det vil ha betydning for sparingen i Norge hvorvidt denne arven i sin helhet forbrukes, eller om en del blir plassert som finanskapital eller i hytter, båt, bil osv. Å beholde sin egen boligformue intakt gir også eldre større muligheter for å benytte egenkapital i bolig som egenkapital ved flytting til en ny tilrettelagt bolig, f.eks. en eid omsorgsbolig. Uten egenkapital kan et slikt kjøp føre til finansieringsproblemer og høye løpende kostnader. Å måtte flytte til en offentlig tilrettelagt utleiebolig kan føre til at boligstandarden blir lavere de siste leveårene enn det en kunne tenkt seg før nedbyggingen av egen boligformue startet.

Nedbygging av boligformue i et større omfang kan derfor både ha positive og negative sider for den enkelte. For personer med lav løpende inntekt gis det økte forbruksmuligheter, samtidig som en kan foreta investeringer i egen bolig for å forlenge botiden der. Må en likevel flytte for å nyte godt av det kommunale tjenestetilbudet, vil de negative forholdene nevnt ovenfor kunne inntre. Det offentlige kan da også risikere å måtte subsidiere leien i en utleiebolig, dersom beboerens formue er bygd ned (eller gitt bort) og løpende inntekt fortsatt er lav. Dette bryter med intensjonene om at bolig i større grad bør bli et personlig ansvar og at kommunene skal konsentrere seg om tjenesteproduksjonen.

Framtidig nedbygging av boligformue vil også avhenge av hva slags tilbud kredittinstitusjonene kan tenkes å tilby. Signaler om økt vilje til nedbygging av boligformue vil trolig føre til en utvikling av de produktene som i dag tilbys i Norge. I andre land, spesielt i USA, har produktutviklingen kommet lenger, men der er det flere grunner for å legge til rette for slike ordninger, også fra det offentlige side. Innslaget av eldre med lave inntekter, liten finanskapital og stor boligformue er større der, samtidig som eldre har høye årlige utgifter til helse.

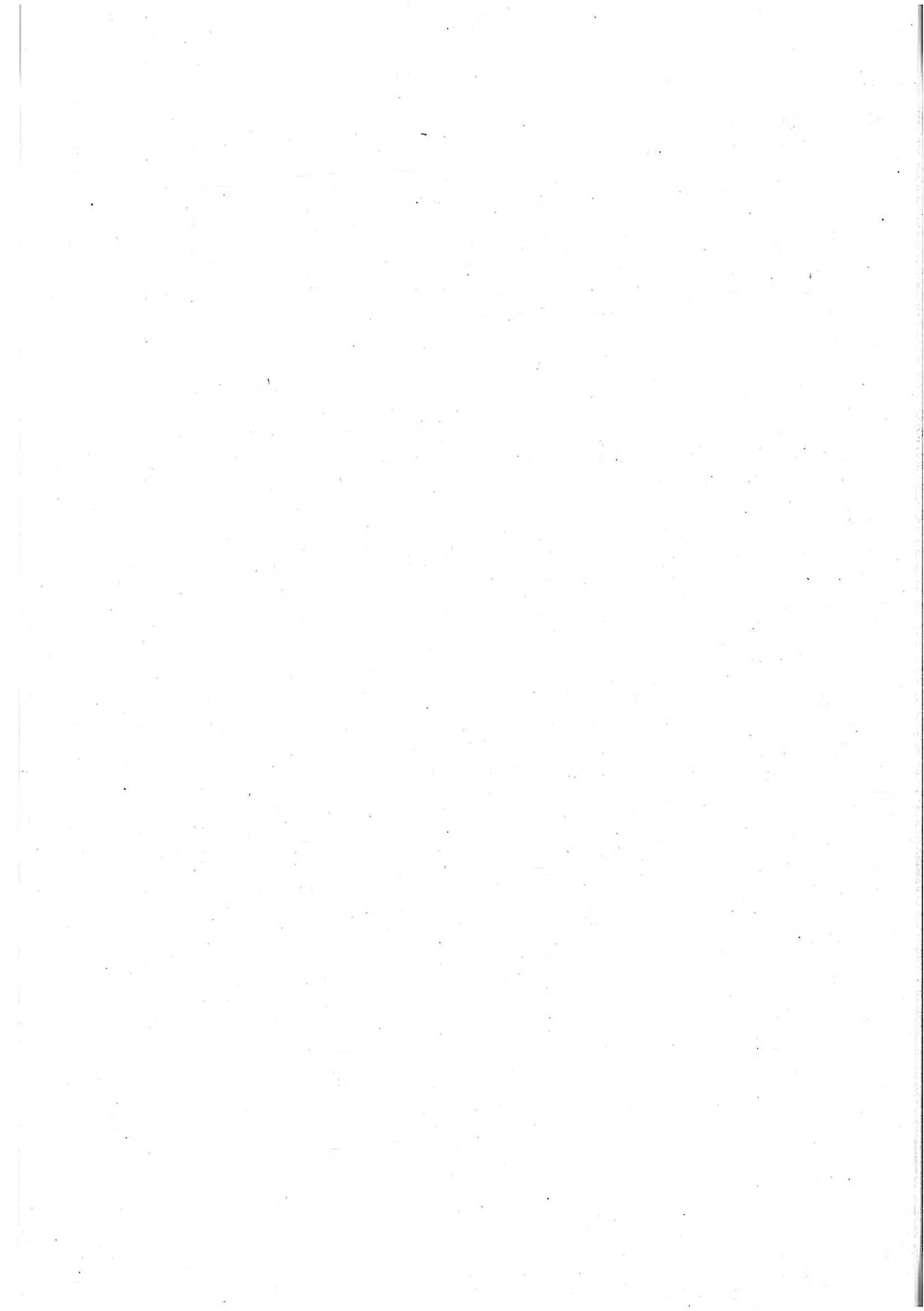
Også eldres flyttemønster kan tenkes å bli endret i framtida. Økt bevisshet om hvordan en vil leve som gammel, kan få flere til aktivt å planlegge den framtidige bosituasjonen. Et bedre tilpasset tilbud av boliger for eldre vil kunne forventes, enten det skjer gjennom private utbyggere, kommunale omsorgsboliger eller ved egen bygging. Erfaringer fra kommunale omsorgsboliger viste at konkrete attraktive tilbud øker interessen for å flytte. Framtidas private eldreboliger vil antakelig ha en standard og en service tilknyttet boligene som ikke gjør dem særlig billigere enn de boligene som flyttes fra. Nedbygging av boligformue gjennom flytting kan dermed bli liten.

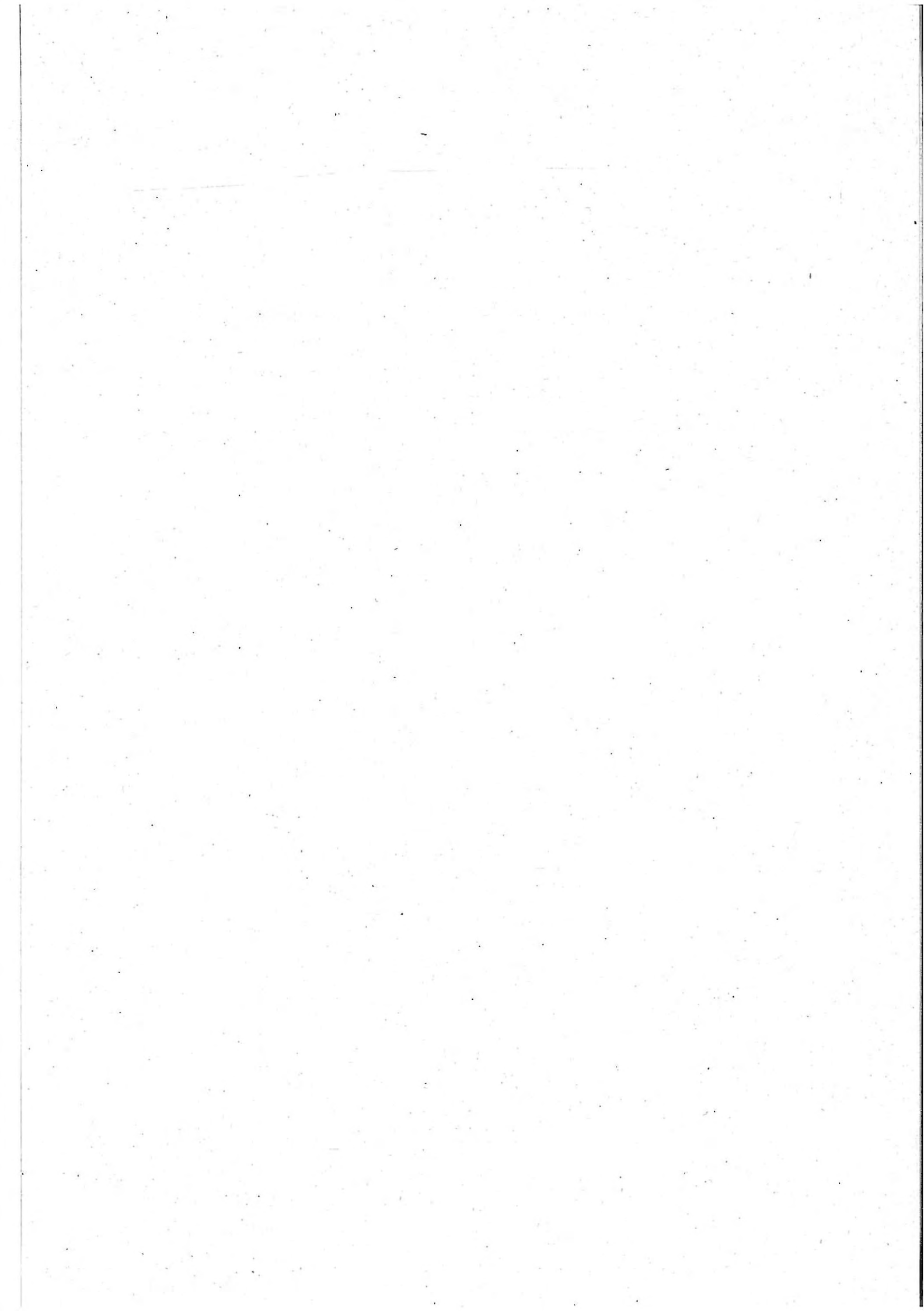
For det offentlige (og for de eldre) ville det ideelle være at alderdommen ble planlagt med tanke på en selv og mindre med tanke på arvingene. Risikoen for uforutsette hendelser må selvfølgelig innkalkuleres i planleggingen.

Litteratur

- Alnes, Ivar (1988) *En analyse av alder på dem som kjøper ny og brukt bolig gjennom boligbyggelag*. NBBL, Oslo
- Arbeidsrapport om *Pensjonistenes inntektssituasjon/levetår*. Arbeids- og administrasjonsdepartementet 1991
- Avdeling byutvikling, Avdeling helse og omsorg, Trondheim Bygg & Eiendom (1994) *Heldøgns omsorg i institusjon eller bolig?* Juni 1994
- Barlindhaug, Rolf (1992) *Fordelingsvirkninger av bolig- og skattepolitikken på 1980-tallet*. Prosjektrapport 114. Norges byggforskningsinstitutt
- Barlindhaug, Rolf og Guldbrandsen, Ole (1994) *Eldres boligformue og finansiering av omsorgsboliger*. Notat til Sosialdepartementet, august 1994. Norges byggforskningsinstitutt
- Barlindhaug, Rolf og Skogstad, Hans Petter (1990) *Boligøkonomi på 80-tallet. En rapport fra Boforholdsundersøkelsen 1988*. Norges byggforskningsinstitutt
- Barlindhaug, Rolf (1995) Upubliserte kjøringer med BUMOD og boligfrekvensberegninger 1990 - 2015. Norges byggforskningsinstitutt
- Bay, Ann-Helen (1993) *Pensjon eller omsorg? Et eldrepolitisk dilemma*. INAS-rapport 93:2
- Bowitz, Einar og Cappelen, Ådne (1994) *Velferdsstatens økonomiske grunnlag*. I Hatland, Kuhnle og Romøren, *Den norske velferdsstaten*. Ad Notam
- Dahl, Grete (1989) *De eldres inntekter, nivå og ulikhet*. Rapport 89/12, SSB
- Ekström and Danemark (1993) *Migration Patterns and Migration Motives among the Elderly. Swedish Data in a Comparative Perspective*. *Scandinavian Housing and Planning Research* 10: 75 - 89
- Engelstad, Harald (1989) *Pensjonismens fremtid*. *Aldring og eldre* nr. 3
- Hamnet, C. (1989) *The Owner-Occupied Housing Market in Britain: A North-South divide?* In Lewis, J. and Townsend, A. *The North-South divide*. London: Paul Chapman
- Hamnet, C., Harmer, M. and Williams, P. (1991) *Safe as Houses*, Paul Chapman Publishing, London
- Hippe, Jon M. (1990) *Mye vil ha mer. En analyse av formuesfordeling og familieoverføringer*. FAFO-rapport nr. 101
- Holtmark, Bjart (1993) *Eldrebølgen i neste århundre og konsekvenser for privat konsum og offentlige budsjetter*. *Økonomiske analyser* nr. 3/4. Statistisk sentralbyrå.
- Klein, Linda S. and Sirmans C.F. (1994) *Reverse Mortgages and Prepayment Risk*. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*. Summer 1994 Volume 22 No. 2
- Kotlikoff, Laurence (1988) *Intergenerational Transfers and Savings*. *The Journal of Economic Perspectives*. Vol. 2 No 2
- Langsether, Åsmund (1993) *Arv, gaver og levetår*. INAS rapport 93:4
- Leather, Philip (1991) *The Potential and Implications of Home Equity Release in Old Age*. *Housing Studies* Vol. 5 No. 1 pp3-13
- Loikkanen, Heikki A. (1988) *Housing Demand and Intra-urban Mobility of Finnish Housing Allowance Recipients*, *Scandinavian Housing and Planning Research*, 5:159-179

- Magnussen, Knut A. (1991) Formue og sparing over livsløpet. I Moum (red) *Husholdningenes sparing. Bergrepsavklaring, dataproblemer og analyser*. Rapport 91/16. Oslo: SSB
- Merrill, Sally R, Finkel, Meryl and Kutty, Nandinee K. (1994) Potencial Beneficiaries from Reverse Mortgage Products for Elderly Homeowners. An Analyses of AHS data. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*. Summer 1994 Volume 22 No. 2
- Miles, David (1994) *Housing, Financial Markets and the Wider Economy*. Wiley
- Moum, Knut (1991) Deregulering av boligmarkedet og konsumutviklingen på 1980-tallet. I Moum (red.) *Husholdningenes sparing. Bergrepsavklaring, dataproblemer og analyser*. Rapport 91/16. Oslo: SSB
- NOU 1992: 1 *Trygghet - Verdighet - Omsorg*. Gjærevollutvalgets innstilling.
- Olsen, Bjørn (1994) *Nye egenbetalingsforskrifter for hjemmetjenestene - friere tøyler for kommunene*. Aldring og Eldre, nr.2
- Petersen, Trond (1990) Om å presentere resultater fra logitmodellen. *Tidsskrift for samfunnsforskning* 31, 1, s. 56-58
- Pitkin, J. R. (1990) Housing Consumption of the Elderly: A Cohort Economic Model, in *Housing Demography*, Edited by Dowell Myers. The University of Wisconsin Press.
- Savas, E. S. (1980) *Privatizing the Public Sector: How to shrink Government*. Chatham, N. J: Chatham House
- Serow, W. (1987) Why the elderly move, *Research on Ageing*, Vol. 9, No. 4, pp 582-597.
- St. meld. nr. 4 (1992 - 1993) *Langtidsprogrammet 1994 - 1997*
- St. meld. nr. 1 (1994 - 1995) *Nasjonalbudsjettet 1995*
- St. meld. nr. 35 (1994-95) *Velferdsmeldingen*.
- Statistisk Sentralbyrå (1994) *Framskrivning av folkemengden 1993-2050*
- Struyk, Raymond J. (1986) The economic behaviour of the elderly in housing markets. Boligkonferanse Gävle, Sverige 1986. Keynote speaker
- Økonomisk Rapport nr. 17 1993 "Bruk pengene på deg selv"





Vice 44